

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK/
*AND SUBSIDIARIES***

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2020/
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2020

DAN/*AND*

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK**

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

DAFTAR ISI

Laporan Auditor Independen

Surat Pernyataan Direksi

Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

Laporan Laba Rugi dan
Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian

Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian

Laporan Arus Kas Konsolidasian

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Informasi Tambahan

Laporan Posisi Keuangan

Laporan Laba Rugi dan
Penghasilan Komprehensif Lain

Laporan Perubahan Ekuitas

Laporan Arus Kas

Informasi Investasi Dalam Entitas Anak dan Entitas Asosiasi

**Halaman/
Pages**

1 - 3

4

5

6

7 - 122

**Lampiran/
Attachment**

I

II

III

IV

V

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND SUBSIDIARIES**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

CONTENTS

Independent Auditors' Report

Directors' Statement Letter

Consolidated Financial Statements

Consolidated Statements of Financial Position

*Consolidated Statements of Profit or Loss and
Other Comprehensive Income*

Consolidated Statements of Changes in Equity

Consolidated Statements of Cash Flows

Notes to Consolidated Financial Statements

Supplementary Information

Statements of Financial Position

*Statements of Profit or Loss and
Other Comprehensive Income*

Statements of Changes in Equity

Statements of Cash Flows

*Information on Investment in Subsidiaries and
Associates*

No. : 00161/2.1315/AU.1/03/1415-1/1/IV/2021

Laporan Auditor Independen

**Pemegang Saham, Dewan Komisaris
dan Direksi
PT Agung Podomoro Land Tbk**

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Agung Podomoro Land Tbk ("Perusahaan") dan entitas anak terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2020, serta laporan laba-rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

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

Tanggung jawab auditor

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

Independent Auditors' Report

**The Shareholders, Boards of Commissioners
and Directors
PT Agung Podomoro Land Tbk**

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Agung Podomoro Land Tbk ("the Company") and its subsidiaries, which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2020, and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Management's responsibility for the financial statements

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

Auditors' responsibility

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

Tanggung jawab auditor (Lanjutan)

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

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

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Agung Podomoro Land Tbk dan entitas anak tanggal 31 Desember 2020, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Penekanan suatu hal

Tanpa memodifikasi opini kami, kami membawa perhatian pada hal-hal sebagai berikut:

1. Catatan 49a atas laporan keuangan konsolidasi membahas pencabutan izin reklamasi Pulau I (terkait dengan PT Jaladri Kartika Pakci, anak perusahaan) dan Pulau F (terkait dengan PT Agung Dinamika Perkasa, anak perusahaan) berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1409 Tahun 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur Pemberian Izin Untuk Melakukan Reklamasi. Sampai dengan penerbitan laporan keuangan konsolidasian ini, upaya untuk memulihkan hak reklamasi masih dalam proses. Kedua anak perusahaan tersebut belum melanjutkan proyek reklamasi Pulau I dan F.

Auditors' responsibility (Continued)

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

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

Opinion

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of PT Agung Podomoro Land Tbk and its subsidiaries as of December 31, 2020, and their consolidated financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Emphasis of matter

Without modifying our opinion, we draw attention to the following matters:

1. Note 49a to the consolidated financial statements discuss the revocation of reclamation permits of Island I (related to PT Jaladri Kartika Pakci, a subsidiary) and Island F (related to PT Agung Dinamika Perkasa, a subsidiary) based on Decree of the Governor of Special Capital Region of Jakarta Province Number 1409 Year 2018 about Revocation of Several Governor Decrees of Granting Permissions to Carry Out Reclamations. As of the issuance of the consolidated financial statements, efforts to recover the reclamation rights are still on process. Both the subsidiaries have not resumed the reclamation projects of Islands I and F.

Penekanan suatu hal (Lanjutan)

Sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 45b dan 49a, PT Jaladri Kartika Pakci (JKP) melakukan upaya hukum untuk memulihkan hak reklamasi dengan mengajukan gugatan hukum ke pengadilan tata usaha negara di mana JKP telah memenangkan gugatan hukum tersebut pada Desember 2019. JKP juga telah memenangkan gugatan hukum tersebut di pengadilan tinggi tata usaha negara pada Mei 2020. Akan tetapi, mahkamah agung telah menolak peninjauan kembali pencabutan izin reklamasi pulau I di bulan Maret 2021. Dengan demikian, Mahkamah Agung telah memenangkan gugatan hukum Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Berdasarkan pendapat hukum dari ahli hukum pada laporannya tertanggal 19 Maret 2021, putusan peninjauan kembali Mahkamah Agung terhadap Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1409 Tahun 2018 belum dapat dijalankan sepenuhnya karena pertimbangan Mahkamah Agung belum sampai pada materialitas substansi keputusan, tetapi hanya pada formalitas gugatan terhadap keputusan. Oleh karena itu, masih ada upaya administrasi dan hukum yang masih dapat dilakukan oleh JKP. Selain itu, sampai dengan tanggal laporan auditor independen, Sekretaris daerah Provinsi DKI Jakarta masih dalam proses klarifikasi dan verifikasi biaya-biaya reklamasi pulau I, di mana biaya-biaya reklamasi tersebut dapat digunakan untuk kontribusi proyek-proyek berikutnya.

Selain itu, sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 45c dan 49a, PT Agung Dinamika Persada (ADP) melakukan upaya hukum untuk memulihkan hak reklamasi dengan mengajukan gugatan hukum ke pengadilan tata usaha negara kepada PT Jakarta Propertindo (Jakpro, badan usaha milik Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta), di mana ADP memiliki perjanjian kerjasama dengan Jakpro terkait reklamasi Pulau F.

Emphasis of matter (Continued)

As disclosed in Notes 45b and 49a, PT Jaladri Kartika Pakci (JKP) made legal efforts to restore the reclamation rights by filing lawsuits in the state administrative courts where JKP won the lawsuit in December 2019. JKP has also won the lawsuit in the high state administrative court in May 2020. However, the Supreme Court has rejected the judicial review of revocation of the island I reclamation permit in March 2021. Therefore, the Supreme Court has won the lawsuit of DKI Jakarta Provincial government. Based on the legal opinion of a legal expert in its report dated March 19, 2021, the judicial review decision of Supreme Court against the Decree of DKI Jakarta Governor Number 1409 Year 2018 cannot be fully implemented because the Supreme Court's judgment has not yet reached the materiality of the substance of the governor's decision, only on the formality of a lawsuit against the decision. Therefore, there are still administrative and legal efforts available for JKP. In addition, as of the date of independent auditors' report, the regional secretary of DKI Jakarta province is still in the process of clarifying and verifying the reclamation costs of Island I which can be used for contributions of subsequent projects.

Furthermore, as disclosed in Notes 45c and 49a, PT Agung Dinamika Persada (ADP) made legal efforts to restore the reclamation rights by filing lawsuits in the state administrative courts with PT Jakarta Propertindo (Jakpro, an entity owned by Provincial Government of DKI Jakarta), where ADP has a cooperation agreement with Jakpro related to reclamation of Island F.

Penekanan suatu hal (Lanjutan)

Pada pengadilan tata usaha negara, ADP telah memenangkan gugatan hukum. Pada tingkat pengadilan tinggi tata usaha negara dan mahkamah agung, majelis hakim telah memenangkan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Berdasarkan pendapat hukum dari ahli hukum pada laporannya tertanggal 19 Maret 2021, ADP berkeyakinan bahwa putusan kasasi Mahkamah Agung terhadap ADP tidak dapat dilaksanakan jika ADP mengajukan permohonan peninjauan kembali. Putusan pengadilan tinggi tata usaha negara dan Mahkamah Agung belum mempertimbangkan perbedaan jangka waktu penyampaian gugatan antara pihak yang tertuju dan tidak tertuju dalam keputusan dan hanya berkaitan dengan formil perkara dan belum menilai materi pokok perkara gugatan. Selain itu, Jakpro telah mengirimkan surat kepada sekretaris daerah provinsi DKI Jakarta sehubungan dengan kontribusi dan kontribusi tambahan yang telah dikeluarkan oleh ADP sehubungan dengan proyek reklamasi pulau F. Sampai dengan tanggal laporan auditor independen, Sekretaris daerah provinsi DKI Jakarta sedang melakukan proses verifikasi dan klarifikasi biaya-biaya reklamasi pulau F agar dapat digunakan untuk proyek-proyek berikutnya.

Atas reklamasi proyek tersebut, JKP mencatat Rp 517 miliar dan ADP mencatat Rp 359 miliar sebagai bagian dari tanah belum dikembangkan pada akun aset real estat dalam Laporan Keuangan Konsolidasian PT Agung Podomoro Land Tbk dan entitas anak pada tanggal 31 Desember 2020.

Terdapat ketidakpastian material atas realisasi aset real estat yang timbul dari kegiatan reklamasi yang ditangguhkan, yang bergantung pada kebijakan pihak yang berwenang atas kegiatan reklamasi tersebut termasuk penyelesaian pencabutan izin reklamasi Pulau I dan F. Perusahaan, manajemen JKP dan manajemen ADP berkeyakinan bahwa izin pelaksanaan reklamasi Pulau I dan F akan dapat dipulihkan, atau JKP dan ADP akan mendapatkan ganti rugi terkait pencabutan reklamasi Pulau I dan F.

Emphasis of matter (Continued)

At the state administrative court, ADP has won its lawsuit. At the level of the high state administrative court, the DKI Jakarta provincial government has won the lawsuit. Based on legal opinion from a legal expert in its report dated March 19, 2021, ADP believes that the supreme court's cassation decision against ADP cannot be enforced if ADP submits a request for judicial review. The decision of the high state administrative court and the supreme court have not considered the difference in the timeframe for submitting the lawsuit between the addressed and non-addressed parties in the decision and have only related to the formal case and have not assessed the main material of the lawsuit case. In addition, Jakpro has sent a letter to the regional secretary of DKI Jakarta province regarding contributions and additional contributions that had been paid by ADP in relation to the island F reclamation project. As of the date of independent auditors' report, the regional secretary of DKI Jakarta province is in the process of verification and clarification of reclamation costs of Island F which can be used for contributions of subsequent projects.

For the reclamation projects, JKP recorded Rp 517 billion while ADP recorded Rp 359 billion, recorded as part of the land not yet developed under the real estate asset account in the consolidated financial statements of PT Agung Podomoro Land Tbk and its subsidiaries as of December 31, 2020.

There is a material uncertainty related to the realization of such real estate assets arising from the suspended reclamation activities, which depends on the policies of the authorized party on the reclamation activities including settlement on revocation of reclamation permits of Islands I and F. The Company, JKP and ADP's management believe that the reclamation permits of Islands I and F will be restored, or JKP and ADP will obtain compensation related to the revocation of reclamation of Islands I and F.

Penekanan suatu hal (Lanjutan)

2. Kami membawa perhatian pada Catatan 52 atas laporan keuangan yang menjelaskan kondisi ekonomi Indonesia saat ini yang terkena pandemi COVID-19, serta dampaknya terhadap PT Agung Podomoro Land Tbk dan entitas anak. Dalam Catatan tersebut juga diungkapkan tindakan-tindakan yang telah diambil dan rencana PT Agung Podomoro Land Tbk dan entitas anak dalam merespon kondisi tersebut. Pendapat kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan permasalahan ini.

Hal lain

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian PT Agung Podomoro Land Tbk dan entitas anak pada tanggal 31 Desember 2020 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut secara keseluruhan. Informasi keuangan PT Agung Podomoro Land Tbk (Entitas Induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2020 serta laporan laba-rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut dan catatan investasi pada entitas anak dan asosiasi (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk"), yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian terlampir yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian terlampir. Informasi Keuangan Entitas Induk telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian terlampir berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Menurut opini kami, Informasi Keuangan Entitas Induk tersebut disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, berkaitan dengan laporan keuangan konsolidasian terlampir secara keseluruhan.

Emphasis of matter (Continued)

2. We draw attention to Note 52 to the financial statements which explains the current economic condition in Indonesia affected by COVID-19 pandemic, as well as its impact to PT Agung Podomoro Land Tbk and its subsidiaries. The Note also disclosed the actions that have been taken and the plans of PT Agung Podomoro Land Tbk and its subsidiaries in response to such condition. Our opinion is not modified with respect to this matter.

Other matter

Our audit of the consolidated financial statements of PT Agung Podomoro Land Tbk and its subsidiaries as of December 31, 2020 and for the year then ended was conducted for the purpose of forming an opinion on such consolidated financial statements taken as a whole. The accompanying financial information of PT Agung Podomoro Land Tbk (Parent Entity), which comprises the statement of financial position as of December 31, 2020 and the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and notes on investments in subsidiaries and associates (collectively referred to as "Parent Entity Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the accompanying consolidated financial statements, is presented for purposes of additional analysis and is not a required part of the accompanying consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards. The Parent Entity Financial Information is the responsibility of the management and was derived from and related directly to the underlying accounting and other records used to prepare the accompanying consolidated financial statements. Such Parent Entity Financial Information has been subjected to the auditing procedures applied in our audit of the accompanying consolidated financial statements in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. In our opinion, such Parent Entity Financial Information is fairly stated in all material respects, in relation to the accompanying consolidated financial statements taken as a whole.

Hal lain (Lanjutan)

Laporan keuangan konsolidasian PT Agung Podomoro Land Tbk dan entitas anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 diaudit oleh auditor independen lain yang laporannya bertanggal 30 April 2020 berisi opini tanpa modifikasi atas laporan keuangan konsolidasian tersebut.

Other matter (Continued)

The consolidated financial statements of PT Agung Podomoro Land Tbk and its subsidiaries for the year ended December 31, 2019 were audited by other independent auditors who expressed an unmodified opinion on those consolidated financial statements on April 30, 2020.

**Kantor Akuntan Publik/Registered Public Accountant
Suharli, Sugiharto & Rekan**



Henny Dewanto, CPA
Registrasi Akuntan Publik/Public Accountant Registration No. AP. 1415

23 April 2021/April 23, 2021



**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB
ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN DAN
INFORMASI TAMBAHAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
PT AGUNG PODOMORO LAND TBK DAN ENTITAS ANAK**

**DIRECTOR'S STATEMENT
RELATING TO THE RESPONSIBILITY
OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND
SUPPLEMENTARY INFORMATION
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
PT AGUNG PODOMORO LAND TBK AND SUBSIDIARIES**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini/ *We, the undersigned:*

- | | |
|----------------------------------|---|
| 1. Nama/Name | : Bacelius Ruru |
| Alamat Kantor/Office Address | : APL Tower Lt.46, Jl. Letjen S. Parman Kav. 28, Jakarta 11470 |
| Alamat Domisili/Domicile Address | : Komp Moneter No. BB 4 RT 006/ RW 013 Kel. Palmerah, Kec. Palmerah, Jakarta Barat |
| Nomor Telepon/Phone Number | : (62-21) 29034567 |
| Jabatan/Position | : Direktur Utama / President Director |
| 2. Nama/Name | : Cesar M. Dela Cruz |
| Alamat Kantor/Office Address | : APL Tower Lt.45, Jl. Letjen S. Parman Kav. 28, Jakarta 11470 |
| Alamat Domisili/Domicile Address | : Senayan City 15C, Senayan City Residence, Jl. Asia Afrika Kav. 19, Gelora, Tanah Abang, Jakarta Pusat |
| Nomor Telepon/Phone Number | : (62-21) 29034567 |
| Jabatan/Position | : Direktur / Director |

Menyatakan bahwa:

State that:

- | | |
|---|---|
| 1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan informasi tambahan; | 1. <i>We are responsible for the preparation and presentation of Company's consolidated financial statements and supplementary information;</i> |
| 2. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan informasi tambahan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia; | 2. <i>The Company's consolidated financial statements and supplementary information have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;</i> |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan informasi tambahan telah dimuat secara lengkap dan benar; dan | 3. a. <i>All information contained in Company's consolidated financial statements and supplementary information has been completely and properly disclosed; and</i> |
| b. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan informasi tambahan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; | b. <i>The Company's consolidated financial statements and supplementary information do not contain any improper material information or fact, nor do not omit material information or fact;</i> |
| 4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan dan entitas anak. | 4. <i>We are responsible for the Company and its subsidiaries internal control system.</i> |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter is made truthfully.

Jakarta, 23 April/April 23, 2021
Atas nama dan mewakili Direksi/For and on behalf of the Board of Directors




Bacelius Ruru
Direktur Utama / President Director

Cesar M. Dela Cruz
Direktur / Director

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2020	2019	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	5	844.705.788	849.718.766	Cash and cash equivalents
Piutang usaha kepada pihak ketiga - bersih	6	1.076.730.077	1.289.675.741	Trade accounts receivable from third parties - net
Piutang lain-lain				Other accounts receivable
Pihak berelasi	7,43	20.415.089	16.615.528	Related parties
Pihak ketiga		275.510.686	308.646.362	Third parties
Persediaan				Inventories
Hotel	8	6.011.169	7.419.560	Hotels
Aset real estat	9	7.356.251.579	3.671.652.930	Real estate assets
Pajak dibayar di muka	10	205.163.452	387.518.961	Prepaid taxes
Biaya dibayar di muka	11	240.257.372	270.332.842	Prepaid expenses
Uang muka		1.651.531.283	1.369.257.375	Advances
Jumlah Aset Lancar		11.676.576.495	8.170.838.065	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Persediaan				Inventories
Hotel	8	22.772.653	29.459.246	Hotels
Aset real estat	9	5.739.917.197	8.091.184.618	Real estate assets
Biaya dibayar di muka	11	-	73.490.097	Prepaid expenses
Aset keuangan lainnya	12	819.622.193	1.022.929.201	Other financial assets
Investasi saham pada entitas asosiasi	13	102.949.929	77.338.360	Investment in associates
Properti investasi - bersih	14	7.918.344.981	8.215.899.972	Investment properties - net
Aset tetap - bersih	15	3.911.456.238	3.658.026.494	Property and equipment - net
Aset hak-guna - bersih	16	71.979.811	-	Right-of-use assets - net
Biaya yang ditangguhkan - bersih	17	17.505.146	24.696.307	Deferred charges - net
Aset pajak tangguhan	41c	63.725.768	56.545.178	Deferred tax assets
Goodwill		30.334.910	30.334.910	Goodwill
Lain-lain		16.174.635	9.602.632	Others
Jumlah Aset Tidak Lancar		18.714.783.461	21.289.507.015	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET		30.391.359.956	29.460.345.080	TOTAL ASSETS

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan.

Notes to Consolidated Financial Statements are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2020	2019	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang bank	18	19.320.367	33.767.243	Bank loans
Surat utang jangka menengah	19	350.000.000	350.000.000	Medium term notes
Utang usaha kepada pihak ketiga	20	793.056.794	736.405.207	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain				Other accounts payable
Pihak berelasi	21,43	5.014.601	3.520.683	Related parties
Pihak ketiga		1.213.238.059	1.504.725.957	Third parties
Utang pajak	22	64.851.386	81.289.990	Taxes payable
Utang akrual		209.797.873	143.944.830	Accrued payable
Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:				Current maturity of long-term liabilities:
Utang bank	23	420.126.058	480.290.258	Bank loans
Utang lembaga keuangan lainnya	27	-	112.139.544	Other financial institution loans
Utang pembelian aset tetap		975.773	1.049.844	Liabilities for purchase property and equipment
Liabilitas sewa		3.964.728	-	Lease liabilities
Uang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	25	3.078.566.342	1.462.298.026	Advances from customers and unearned revenues - realizable within one year
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		6.158.911.981	4.909.431.582	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:				Long-term liabilities - net of current maturity:
Utang bank	23	3.155.987.914	3.091.656.993	Bank loans
Utang obligasi	24	4.187.084.122	4.115.000.560	Bonds payable
Utang lembaga keuangan lainnya	27	1.820.242.276	1.621.303.650	Other financial institution loans
Instrumen keuangan derivatif	28	105.688.133	172.138.365	Derivative financial instruments
Uang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	25	3.217.991.490	2.248.831.791	Advances from customers and unearned revenues - net of realizable within one year
Uang jaminan penyewa		197.236.621	218.916.814	Tenants' security deposits
Liabilitas imbalan pascakerja	26	191.308.601	246.381.739	Post-employment benefits obligation
Liabilitas pajak tangguhan	41c	1.683.784	737.976	Deferred tax liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		12.877.222.941	11.714.967.888	Total Non-current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		19.036.134.922	16.624.399.470	TOTAL LIABILITIES

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan.

Notes to Consolidated Financial Statements are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2020	2019	
EKUITAS				EQUITY
Modal saham	29	2.269.932.678	1.936.456.170	Capital stock
Tambahan modal disetor – bersih	30	1.497.343.699	1.030.476.588	Additional paid-in capital - net
Uang muka setoran modal	31	-	800.000.000	Advance for capital stock subscription
Komponen ekuitas lainnya		35.411.406	35.411.406	Other equity component
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak		45.845.060	45.845.060	Difference due to change in equity of subsidiaries
Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali		(67.036.657)	(30.589.867)	Difference in value of equity transaction with non-controlling interests
Penghasilan komprehensif lain		(105.851.032)	(95.919.483)	Other comprehensive income
Saldo laba				Retained earnings
Ditentukan penggunaannya	32	110.000.000	110.000.000	Appropriated
Tidak ditentukan penggunaannya		4.758.954.964	5.616.636.380	Unappropriated
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		8.544.600.118	9.448.316.254	Equity attributable to the owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	33a	2.810.624.916	3.387.629.356	Non-controlling interests
JUMLAH EKUITAS		11.355.225.034	12.835.945.610	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		30.391.359.956	29.460.345.080	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan.

Notes to Consolidated Financial Statements are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2020	2019	
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	34	4.956.324.696	3.792.475.607	SALES AND REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	35	(2.755.057.908)	(1.831.408.704)	COST OF SALES AND DIRECT COSTS
LABA BRUTO		2.201.266.788	1.961.066.903	GROSS PROFIT
Beban penjualan	36	(130.644.628)	(203.137.188)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	37	(816.141.705)	(987.705.292)	General and administrative expenses
Penghasilan bunga	38	46.475.819	64.919.876	Interest income
Beban bunga dan keuangan	39	(883.190.462)	(968.104.816)	Interest expense and financial charges
Beban pajak final	41a	(187.687.552)	(153.038.865)	Final tax expense
Laba (rugi) instrumen keuangan derivatif	28	66.450.232	(328.985.509)	Gain (loss) on derivative financial instruments
Bagian laba bersih entitas asosiasi	13	55.246.979	54.718.091	Share in profit of associates
Laba penjualan aset tetap	14,15	2.858	765.922	Gain on sale of property and equipment
Keuntungan pelepasan entitas anak	40	-	366.349.040	Gain on divestment of subsidiary
Keuntungan (kerugian) lainnya - bersih		(144.766.088)	324.373.187	Other gains (losses) - net
LABA SEBELUM PAJAK		207.012.241	131.221.349	PROFIT BEFORE TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN - BERSIH	41b	(26.867.553)	(10.409.652)	INCOME TAX EXPENSE - NET
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN		180.144.688	120.811.697	NET PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss:
Pengukuran kembali atas program imbalan pasti	26	78.593.051	2.738.940	Remeasurement of defined benefits obligation
Manfaat (beban) pajak penghasilan	41c	(4.123.991)	229.188	Income tax benefit (expense)
Pengukuran kembali atas program imbalan pasti - setelah dikurangi pajak		74.469.060	2.968.128	Remeasurement of defined benefits obligation - net of tax
Bagian penghasilan komprehensif lain atas entitas asosiasi	13	3.314.590	104.863	Share in other comprehensive income of associates
Pos-pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi:				Items that may be reclassified subsequently to profit or loss:
Rugi nilai wajar bersih atas aset keuangan lainnya "FVOCI"		(158.009.966)	(132.543.478)	Net fair value loss on financial assets at "FVOCI"
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan dari kegiatan usaha luar negeri		(596.365)	1.381.585	Exchange difference on translating foreign operations
Jumlah Rugi Komprehensif Lain - Setelah Dikurangi Pajak		(80.822.681)	(128.088.902)	Total Other Comprehensive Loss - Net of Tax
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		99.322.007	(7.277.205)	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR
LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik Entitas Induk		(136.786.109)	(8.657.699)	Owners of the Company
Kepentingan Nonpengendali	33b	316.930.797	129.469.396	Non-controlling Interests
Jumlah		180.144.688	120.811.697	Total
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik Entitas Induk		(225.259.315)	(135.799.572)	Owners of the Company
Kepentingan Nonpengendali		324.581.322	128.522.367	Non-controlling Interests
Jumlah		99.322.007	(7.277.205)	Total
RUGI PER SAHAM DASAR				BASIC LOSS PER SHARE
(Dalam Rupiah penuh)	42	(6,17)	(0,45)	(In full Rupiah amount)

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan.

Notes to Consolidated Financial Statements are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole.

These Consolidated Financial Statements are Originally Issued
in Indonesian language.

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

Catatan/ Notes	Modal disetor/ Paid-up capital stock	Tambahan modal disetor -bersih/ Additional paid in capital-net	Uang muka setoran modal Advance for stock subscription	Komponen ekuitas lainnya/ Other equity component	Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak/ Difference due to change in equity of subsidiaries	Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali/ Difference in value of equity transactions with non-controlling interests	Penghasilan komprehensif lain/ Other comprehensive income					Ekuitas dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ Equity attributable to the owners of the Company	Kepentingan nonpengendali/ Non-controlling interest	Jumlah ekuitas/ Total equity			
							Bagian penghasilan komprehensif lain atas entitas asosiasi/ Share in other comprehensive income of associates	Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan entitas anak/ Foreign currency translation adjustment of the subsidiary	Kerugian nilai wajar bersih atas aset keuangan lainnya "FVOCI" / Net fair value loss on financial assets "FVOCI"	Pengukuran kembali program imbalan pasti/ Remeasurement of defined benefits obligation	Saldo laba/Retained earning						
											Ditentukan penggunaannya/ Appropriated					Tidak ditentukan penggunaannya/ Unappropriated	
Saldo per 1 Januari 2019 *)		1.936.456.170	1.030.476.588	-	35.411.406	45.845.060	(30.589.867)	(586.400)	(678.917)	(11.663.408)	44.151.115	105.000.000	5.630.294.079	8.784.115.826	3.344.716.157	12.128.831.983	Balance as of January 1, 2019 *)
Uang muka setoran modal	31	-	-	800.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	800.000.000	-	800.000.000	Advance for capital stock subscription
Cadangan umum	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.000.000	(5.000.000)	-	-	-	Appropriation for general reserves
Pembagian dividen kepentingan nonpengendali	33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(175.065.211)	(175.065.211)	Dividends distributed by subsidiaries to non-controlling interest
Peningkatan setoran modal nonpengendali	33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	126.480.000	Capital increase of non-controlling interest
Penurunan setoran modal nonpengendali	33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.056.500)	Capital decrease of non-controlling interest
Pengembalian uang muka setoran modal nonpengendali	33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.229.283)	Advance for capital stock subscription decrease of non-controlling interest
Penjualan kepemilikan saham entitas anak oleh pemegang saham lainnya	33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.101.656)	Deduction of interest in subsidiary of non-controlling interest
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan		-	-	-	-	-	-	104.863	1.381.585	(132.543.478)	3.915.157	-	(8.657.699)	(135.799.572)	128.522.367	(7.277.205)	Total comprehensive income for the year
Kenaikan nilai wajar kepentingan nonpengendali karena akuisisi entitas anak		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30.636.518)	Decrease in fair value of non-controlling interest for acquisition of subsidiaries
Saldo per 31 Desember 2019		1.936.456.170	1.030.476.588	800.000.000	35.411.406	45.845.060	(30.589.867)	(481.537)	702.668	(144.206.886)	48.066.272	110.000.000	5.616.636.380	9.448.316.254	3.387.629.356	12.835.945.610	Balance as of December 31, 2019
Penyesuaian saldo atas penerapan PSAK No. 71, 72 dan 73	2,50	-	-	-	-	-	-	-	-	78.541.657	-	-	(720.895.307)	(642.353.650)	(609.745.639)	(1.252.099.289)	Adjustment in relation to application PSAK No. 71, 72 and 73
Saldo per 1 Januari 2020 setelah penyesuaian		1.936.456.170	1.030.476.588	800.000.000	35.411.406	45.845.060	(30.589.867)	(481.537)	702.668	(65.665.229)	48.066.272	110.000.000	4.895.741.073	8.805.962.604	2.777.883.717	11.583.846.321	Balance as of January 1, 2020 after adjustment
Penerbitan saham dari PMHMETD	30	333.476.508	466.867.111	(800.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	343.619	-	343.619	Share issued by PMHMETD
Setoran modal Kepentingan nonpengendali		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	100	Paid in capital of non-controlling interest
Peningkatan setoran modal kepentingan nonpengendali		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42.061.000	42.061.000	Capital increase of non-controlling interest
Pembelian sebagian kepemilikan saham entitas anak	1b	-	-	-	-	(36.446.790)	-	-	-	-	-	-	-	(36.446.790)	(80.739.798)	(117.186.588)	Partial addition of interest in subsidiary
Uang muka setoran modal nonpengendali		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.000.000	5.000.000	Advance capital of non-controlling interest
Pembagian dividen kepentingan nonpengendali	33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(251.371.512)	(251.371.512)	Dividends distributed by subsidiaries to non-controlling interest
Penurunan setoran modal nonpengendali	33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.900.000)	(3.900.000)	Capital decrease of non-controlling interest
Pengembalian uang muka setoran modal nonpengendali	33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.889.913)	(2.889.913)	Advance for capital stock subscription decrease of non-controlling interest
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan		-	-	-	-	-	-	3.314.590	(596.365)	(158.009.966)	66.818.535	-	(136.786.109)	(225.259.315)	324.581.322	99.322.007	Total comprehensive income for the year
Saldo per 31 Desember 2020		2.269.932.678	1.497.343.699	-	35.411.406	45.845.060	(67.036.657)	2.833.053	106.303	(223.675.195)	114.884.807	110.000.000	4.758.954.964	8.544.600.118	2.810.624.916	11.355.225.034	Balance as of December 31, 2020

*Setelah penyajian Kembali

*After restatement

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan.

Notes to Consolidated Financial Statements are an Integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

	2020	2019	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	4.329.777.488	4.094.091.116	Cash receipts from customers
Pembayaran beban pajak final	(125.713.729)	(154.210.123)	Final tax expense paid
Penerimaan kas dari pelanggan - bersih	4.204.063.759	3.939.880.993	Cash receipts from customers - net
Pembayaran kas kepada karyawan	(407.721.732)	(535.057.131)	Cash paid to employees
Pembayaran kas kepada pemasok dan untuk beban operasional lainnya	(1.796.442.548)	(1.933.955.328)	Cash paid to suppliers and other operating expenses
Kas dihasilkan dari operasi	1.999.899.479	1.470.868.534	Cash generated from operations
Pembayaran beban bunga dan keuangan	(1.008.819.744)	(952.929.274)	Interest and financial charges paid
Pembayaran pajak penghasilan	(32.395.743)	(33.450.040)	Income taxes paid
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	958.683.992	484.489.220	Net Cash Provided by Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penerimaan (perolehan) aset keuangan lainnya rekening bank yang dibatasi penggunaannya	187.881.634	(67.212.700)	Receipt (acquisitions) of other financial assets - restricted cash in banks
Penerimaan bunga	23.096.225	62.273.503	Interest received
Penerimaan dividen entitas asosiasi	32.950.000	58.825.000	Dividends received from associates
Hasil penjualan aset tetap	18.500	974.775	Proceeds from sale of property and equipment
Peningkatan piutang lain-lain kepada pihak berelasi	(3.799.560)	(357.297)	Increase in other account receivable from related parties
Pencairan (penempatan) aset keuangan lainnya deposito berjangka	(66.839.244)	30.516.927	Withdrawal (placement) of other financial assets-time deposits
Perolehan aset tetap	(396.674.298)	(494.757.841)	Acquisitions of property and equipment
Perolehan properti investasi	(325.417.296)	(472.941.500)	Acquisitions of investment properties
Hasil pelepasan entitas anak	-	177.603.944	Proceeds from divestment of subsidiary
Penerimaan dividen aset keuangan lainnya investasi saham dan unit	1.784.535	9.619.611	Dividends received other financial assets - investment in shares and units
Perolehan aset keuangan lainnya investasi saham dan unit	-	(149.681)	Acquisitions of other financial assets - investment in shares and units
Penurunan kas dan bank akibat pelepasan entitas anak	-	(26.322.825)	Decrease in cash on hand and in banks due to disposal of subsidiary
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(546.999.504)	(721.928.084)	Net Cash Used In Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan utang lembaga keuangan lainnya	1.817.403.707	1.800.434.318	Receipt of loan from other financial institution
Penerimaan utang bank jangka panjang	238.079.190	1.917.047.705	Proceeds from long-term bank loans
Penerimaan utang bank jangka pendek	28.608.413	8.367.243	Proceeds from short-term bank loans
Penerimaan utang lain-lain kepada pihak berelasi	1.493.870	1.765.682	Additions of other account payable to related parties
Penerbitan saham dari hak memesan efek terlebih dahulu	343.619	-	Share issued by granting to pre-emptive rights
Pembayaran utang pembelian aset tetap	(74.071)	(1.864.224)	Payment of liabilities for purchase property and equipment
Pembayaran kepemilikan saham kepentingan nonpengendali	(117.186.588)	-	Payment of share ownership of non-controlling interests
Pembayaran utang bank jangka pendek	(43.055.289)	(30.600.000)	Payment of short-term bank loans
Pembayaran utang bank jangka panjang	(238.325.402)	(3.148.882.380)	Payment of long-term bank loans
Pembayaran dividen kepada kepentingan nonpengendali	(237.235.480)	(151.291.875)	Payment of dividends to non-controlling interests
Pembayaran utang lembaga keuangan lainnya	(1.867.356.668)	-	Payment of loan from other financial institution
Penerimaan uang muka setoran modal	-	800.000.000	Receipt of advances for capital stock subscription
Penerimaan surat utang jangka menengah	-	350.000.000	Proceeds from medium term notes
Penerimaan uang muka setoran modal kepentingan nonpengendali	5.000.000	-	Receipt of advances for capital stock subscription of non-controlling interest
Penarikan setoran modal entitas anak dari kepentingan nonpengendali	(1.800.000)	(2.000.000)	Withdrawal of advances for capital stock subscription the subsidiary from non-controlling interest
Pengembalian uang muka setoran modal entitas anak dari kepentingan nonpengendali	(2.889.914)	-	Returns of advances for capital stock subscription subsidiaries from non-controlling interests
Penerimaan setoran modal entitas anak dari kepentingan nonpengendali	16.100	147.000	Additional capital contribution of non-controlling interest
Pembayaran utang obligasi	-	(1.300.000.000)	Payment of bonds payable
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	(416.978.513)	243.123.469	Net Cash Provided by (Used In) Financing Activities
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(5.294.025)	5.684.605	NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	849.718.766	845.979.035	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE YEAR
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	281.047	(1.944.874)	Effect of foreign exchange rate changes
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	844.705.788	849.718.766	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF THE YEAR

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan.

Notes to Consolidated Financial Statements which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Agung Podomoro Land ("Perusahaan") didirikan dengan Akta No. 29 tanggal 30 Juli 2004 dari Sri Laksmi Damayanti, S.H., notaris pengganti dari Siti Pertiwi Henny Singgih, S.H., notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-21538 HT.01.01.TH.2004 tanggal 26 Agustus 2004, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 91 tanggal 12 November 2004, Tambahan No. 11289. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris No. 02 tanggal 6 April 2020, dari Mochamad Nova Faisal, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, sehubungan dengan perubahan peningkatan modal ditempatkan/disetor Perusahaan. Akta perubahan ini telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0175974 tanggal 6 April 2020. Data perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris No. 108 tanggal 30 Juni 2020, dari Yulia, S.H., notaris di Jakarta, sehubungan dengan perubahan direksi dan komisaris Perusahaan. Akta perubahan ini telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0290633 tanggal 15 Juli 2020.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan meliputi usaha dalam bidang real estat, termasuk pembebasan tanah, pengembang, dan penjualan tanah, baik tanah untuk perumahan, maupun tanah untuk industri, serta penjualan tanah berikut bangunannya. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2004. Pada saat ini, kegiatan usaha yang dijalankan Perusahaan meliputi pembebasan tanah, pengembang real estat, persewaan dan penjualan tanah berikut bangunannya atas apartemen, pusat perbelanjaan dan perkantoran dengan proyek: Mediterania Garden Residence 2, Central Park, Royal Mediterania Garden, Garden Shopping Arcade, Gading Nias Emerald, Gading Nias Residence, Grand Emerald, Gading Nias Shopping Arcade, Madison Park, Garden Shopping Arcade 2, dan Grand Madison serta melakukan investasi pada entitas anak dan asosiasi.

Perusahaan berdomisili di Jakarta dengan kantor pusat beralamat di APL Tower, Jalan Letjen S. Parman Kav. 28, Jakarta Barat.

Jumlah karyawan tetap Perusahaan dan entitas anak ("Grup") sebanyak 1.362 dan 1.416 karyawan masing-masing pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 (tidak diaudit).

Perusahaan tergabung dalam kelompok usaha Agung Podomoro, di mana PT Sunter Agung sebagai entitas induk terakhir.

1. GENERAL

a. Establishment and General Information

PT Agung Podomoro Land (the "Company") was established based on Notarial Deed No. 29 dated July 30, 2004, of Sri Laksmi Damayanti, S.H., replacement of Siti Pertiwi Henny Singgih, S.H., notary in Jakarta. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decision Letter No. C-21538 HT.01.01.TH.2004 dated August 26, 2004 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 91 dated November 12, 2004, Supplements No. 11289. The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently by Notarial Deed No. 02 dated April 6, 2020, of Mochamad Nova Faisal, S.H., M.Kn., notary in Jakarta, regarding the increase of paid-in capital of the Company. The amendment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Change Notification Letter No. AHU-AH.01.03-0175974 dated April 6, 2020. The Company data have been amended several times, most recently by Notarial Deed No. 108 dated June 30, 2020, of Yulia, S.H., notary in Jakarta, regarding changes of Company's director and commissioner. The amendment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Corporate Data Notification Letter No. AHU-AH.01.03-0290633 dated July 15, 2020.

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of its activities is to engage mainly in real estate business, including land acquisition, development, and sale of lands, for housing, industries, or sale of land along with the building. The Company started its commercial operations in 2004. Currently, the Company's main business activities include land acquisition, real estate development, rental and sale of land, and building apartments, malls and offices, with projects, namely: Mediterania Garden Residence 2, Central Park, Royal Mediterania Garden, Garden Shopping Arcade, Gading Nias Emerald, Gading Nias Residence, Grand Emerald, Gading Nias Shopping Arcade, Madison Park, Garden Shopping Arcade 2, and Grand Madison, and investments in subsidiaries and associates.

The Company is domiciled in Jakarta with its head office located at APL Tower, Jalan Letjen S. Parman Kav. 28, West Jakarta.

The Company and subsidiaries ("the Group") have 1,362 and 1,416 employees as of December 31, 2020 and 2019, respectively (unaudited).

The Company is part of Agung Podomoro Group, where PT Sunter Agung is the ultimate parent entity.

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

a. Pendirian dan Informasi Umum (lanjutan)

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

	31 Desember/December 31,	
	2020	2019
Dewan Komisaris		
Komisaris Utama (Independen)	Sofian Effendi	Sofian Effendi
Komisaris	Wibowo Ngaserin	Wibowo Ngaserin
Dewan Direksi		
Direktur Utama	Bacellius Ruru	Bacellius Ruru
Wakil Direktur Utama	H. Noer Indradjaja	H. Noer Indradjaja
Direktur	Miarni Ang Paul Christian Ariyanto Cesar M. Dela Cruz Anak Agung Mas Wirajaya	Miarni Ang Paul Christian Ariyanto Cesar M. Dela Cruz Anak Agung Mas Wirajaya Bambang Setiobudi Madja
Komite Audit*)		
Ketua	Sofian Effendi	Sofian Effendi
Anggota	Ardhi Kusuma Putra Yassirli	Indaryono Djazarizki
Sekretaris Perusahaan	Justini Omas	Justini Omas
Kepala Audit Internal	Laurence Untu	Laurence Untu

*) Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris tentang Pengangkatan Komite Audit tanggal 17 Juli 2020.

b. Entitas Anak

Rincian entitas anak Grup pada akhir periode pelaporan adalah sebagai berikut:

Entitas Anak/ Subsidiaries	Jenis Usaha/Nature of Business	Domisili/ Domicile	Tahun Usaha Komersial Dimulai/ Commencement of Commercial Operations	Nama Proyek/ Project Name	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Jumlah Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
					2020	2019	2020	2019
PT Brilliant Sakti Persada (BSP)	Pusat perbelanjaan dan hotel/ Mall and hotel	Bandung	2009	Festival CityLink	58,84%	58,84%	493.571.423	517.685.657
PT Kencana Unggul Sukses (KUS)	Pusat perbelanjaan dan apartemen/ Mall and apartments	Jakarta	2009	Green Bay	99,98%	99,98%	4.735.366.871	4.971.222.963
PT Arah Sejahtera Abadi (ASA)	Pusat perbelanjaan, apartemen, dan perkantoran/ Mall, apartments, and offices	Jakarta	2005	Kuningan City	60,00%	60,00%	793.227.103	846.026.899
PT Intersatria Budi Karya Pratama (IBKP)	Apartemen/ Apartments	Jakarta	2006	The Lavande	80,00%	80,00%	4.863.601	4.555.904
PT Buana Surya Makmur (BSM)	Apartemen, perumahan, dan rumah toko/ Apartments, housing, and shophouses	Jakarta	2010	Green Lake Sunter	99,94%	99,94%	754.629.557	763.944.862
PT Kharisma Bhakti Sejahtera (KBS)	Apartemen dan perumahan/ Apartments and housing	Jakarta	2010	Green Permata	70,00%	70,00%	51.057.698	66.555.307

1. GENERAL (continued)

a. Establishment and General Information (continued)

The Company's management as of December 31, 2020 and 2019 consists of the following:

Board of Commissioners	
President Commissioner (Independent)	Commissioner
Board of Directors	
President Director	Vice President Director
Directors	
Audit Committee*)	
Chairman	Members
Corporate Secretary	
Internal Audit Head	

*) Based on Decision Letter of Board of Commissioners regarding to Appointment of Audit Committee dated July 17, 2020.

b. Subsidiaries

Details of the Group's subsidiaries at the end of the reporting period are as follows:

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

b. Entitas Anak (lanjutan)

1. GENERAL (continued)

b. Subsidiaries (continued)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Jenis Usaha/Nature of Business	Domisili/ Domicile	Tahun Usaha Komersial Dimulai/ Commencement of Commercial Operations	Nama Proyek/ Project Name	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Jumlah Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
					2020	2019	2020	2019
PT Central Indah Palace (CIP)	Pemilik dan pengelola hotel/ Owner and hotel operator	Jakarta	2011	Hotel Amaris Thamrin City	75,00%	75,00%	65.274.845	68.660.650
PT Pesona Gerbang Karawang (PGK)	Perumahan/Housing	Karawang	1993	Grand Taruma	90,00%	90,00%	564.005.486	606.134.421
PT Putra Adhi Prima (PAP)	Perumahan dan pengelola hotel/ Housing and hotel operator	Jawa Barat	2012	Vimala Hills	99,90%	99,90%	1.149.070.526	1.183.022.333
PT Cipta Pesona Karya (CPKA)	Rumah kantor, perkantoran, dan pusat perbelanjaan/ Home office, offices, and mall	Jakarta	2012	SOHO Pancoran	99,99%	99,99%	491.255.207	540.958.781
PT Karya Gemilang Perkasa (KGP)	Perusahaan investasi/ Investment holding company	Jakarta	2011	-	99,90%	99,90%	641.974.323	677.621.078
PT Tiara Metropolitan Indah (TMI)	Rumah kantor, perkantoran, dan pusat perbelanjaan/ Home office, offices, and mall	Jakarta	2012	SOHO@ Podomoro city	99,93%	99,93%	778.800.844	881.511.512
PT Alam Hijau Teduh (AHT)	Apartemen/ Apartments	Jakarta	2012	Metro Park Residence	80,00%	80,00%	46.730.108	64.437.378
PT Central Cipta Bersama (CCB)	-	Makassar	Pra-operasi/ Pre-operating	-	51,00%	51,00%	72.498.021	72.530.185
PT Tunas Karya Bersama (TKB)	-	Makassar	Pra-operasi/ Pre-operating	-	51,00%	51,00%	92.217.127	92.228.933
PT Sentral Agung Indah (SAI)	Pemilik dan pengelola hotel/ Owner and hotel operator	Jakarta	2013	The BnB Jakarta Kelapa Gading	51,00%	51,00%	48.156.832	48.504.627
PT Agung Kencana Sukses (AKS) ^{a)}	-	Jakarta	Pra-operasi/ Pre-operating	-	100,00%	100,00%	40.337.562	40.336.642
PT JKS Realty (JKS)	Apartemen/ Apartments	Bandung	2013	Parahyangan Residences	51,00%	51,00%	19.129.461	51.069.478
PT Pandega Citraniaga (PCN)	Pusat perbelanjaan dan apartemen/ Mall and apartments	Balikpapan	2012	Borneo Bay City	65,00%	65,00%	1.569.710.838	1.503.164.262
PT Bali Perkasasukses (BPS)	Pemilik dan pengelola hotel/ Owner and hotel operator	Bali	2017	Hotel Indigo Bali Seminyak Beach	63,00%	63,00%	1.209.938.756	1.322.608.878
PT Buana Makmur Indah (BMI)	-	Karawang	Pra-operasi/ Pre-operating	-	55,00%	55,00%	684.343.086	1.043.978.856
PT Graha Tunas Selaras (GTS) ^{a)}	Apartemen dan perumahan/ Apartments and housing	Jakarta	2015	Podomoro Golf View	100,00%	100,00%	1.182.046.589	1.045.523.920
PT Alam Makmur Indah (AMI)	-	Karawang	2017	-	70,00%	70,00%	6.695.073	181.612.092
PT Tritunggal Lestari Makmur (TTLM)	Pemilik dan pengelola hotel/ Owner and hotel operator	Bandung	Pra-operasi/ Pre-operating	Grand Central Bandung	90,00%	90,00%	1.182.268.765	881.229.644

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

b. Entitas Anak (lanjutan)

1. GENERAL (continued)

b. Subsidiaries (continued)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Jenis Usaha/ Nature of Business	Domisili/ Domicile	Tahun Usaha Komersial Dimulai/ Commencement of Commercial Operations	Nama Proyek/ Project Name	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Jumlah Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
					2020	2019	2020	2019
PT Karya Pratama Propertindo (KPP) ^{a)}	Pemilik dan pengelola hotel/ Owner and hotel operator	Jakarta	Pra-operasi / Pre-operating	Sofitel Bali Ubud Resort and Spa	100,00%	100,00%	291.666.274	287.189.707
PT Simprug Mahkota Indah (SMI)	Apartemen/ Apartments	Jakarta	2015	The Pakubuwono Spring	60,00%	60,00%	612.199.673	844.697.074
PT Agung Pesona Unggul (APU) ^{a)}	-	Jakarta	Pra-operasi / Pre-operating	-	100,00%	100,00%	528.228	517.298
PT Pesona Agung Lestari (PAL) ^{a)}	-	Jakarta	Pra-operasi / Pre-operating	-	100,00%	100,00%	20.218.168	485.766
PT Griya Agung Sukses (GAS) ^{a)}	Jasa pengelolaan/ Management Service	Jakarta	2016	-	100,00%	100,00%	14.406.899	14.117.416
PT Dimas Pratama Indah (DPI)	Apartemen, rumah toko, dan rumah/ Apartments, shophouses, and housing	Batam	2013	Orchard Park Batam	80,00%	80,00%	529.081.274	532.518.419
PT Sinar Menara Deli (SMD)	Apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan pengelola hotel/ Apartments, offices, mall, and hotel operator	Medan	2013	Podomoro City Deli Medan	58,00%	58,00%	4.054.871.395	2.677.655.047
PT Wahana Sentra Sejati (WSS)	Pusat perdagangan dan apartemen/ Trade center and apartments	Jakarta	2013	Harco Glodok	69,00%	69,00%	747.123.766	729.173.146
PT Caturmas Karsaudara (CMK)	Pusat perdagangan/ Trade Center	Jakarta	2014	Plaza Kenari Mas	50,01%	50,01%	214.661.428	221.268.717
PT Graha Cipta Kharisma (GCK)	-	Jakarta	Pra-operasi / Pre-operating	-	85,00%	85,00%	688.389.382	687.269.385
PT Central Tata Makmur (CTM)	-	Jakarta	Pra-operasi / Pre-operating	-	99,98%	99,98%	1.940.467.524	1.727.945.253
PT Podomoro Bangun Abadi (PBA)	-	Jakarta	Pra-operasi / Pre-operating	-	99,98%	99,98%	2.467.692	2.475.786
PT Podomoro Central Sejahtera (PCS)	-	Jakarta	Pra-operasi / Pre-operating	-	99,98%	99,98%	502.550	501.700
PT Podomoro Sukses Lestari (PSL)	-	Jakarta	Pra-operasi / Pre-operating	-	99,98%	99,98%	502.550	501.700
PT Podomoro Batununggal Indah (PBI)	-	Bandung	Pra-operasi / Pre-operating	-	70,00%	70,00%	305.736.863	292.900.231
APL Realty Holdings Pte Ltd (APLR)	Konsultasi manajemen dan bisnis/ Management and Business Consultant	Singapore	2017	-	100,00%	100,00%	4.212.246.416	4.164.679.139

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

b. Entitas Anak (lanjutan)

Kepemilikan tidak langsung/Indirect ownership

Entitas Anak/ Subsidiaries	Jenis Usaha/Nature of Business	Domisili/ Domicile	Tahun Usaha Komersial Dimulai/ Commencement of Commercial Operations	Nama Proyek/ Project Name	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Jumlah Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
					2020	2019	2020	2019
PT Pluit Propertindo (PP) ^{b)}	Pusat perbelanjaan/ Mall	Jakarta	2009	Mal Emporium Pluit	52,78%	52,78%	641.395.375	677.565.325
PT Agung Dinamika Perkasa (ADP) ^{a)}	Perumahan dan rumah toko/ Housing and shophouses	Jakarta	Pra-operasi / Pre-operating	-	99,97%	99,97%	368.000.419	368.059.079
PT Muara Wisesa Samudra (MWS) ^{a)}	Perumahan dan rumah toko/ Housing and shophouses	Jakarta	2012	Pluit City	79,98%	79,98%	2.969.156.630	3.158.741.915
PT Tirta Kelola Sukses (TKS) ^{a)}	-	Jakarta	Pra-operasi / Pre-operating	-	99,97%	99,97%	574.221	591.824
PT Kencana Kelola Sukses (KKS) ^{a)}	-	Jakarta	Pra-operasi / Pre-operating	-	99,88%	99,88%	68.884	69.467
PT Buana Surya Lestari (BSL) ^{a)}	-	Jakarta	Pra-operasi / Pre-operating	-	89,94%	89,94%	286.117.904	307.678.393
PT Jaladri Kartika Pakci (JKP) ^{c)}	-	Jakarta	Pra-operasi / Pre-operating	-	99,94%	99,94%	519.108.026	518.839.946
PT Astakona Megahtama (AM) ^{a)}	-	Karawang	Pra-operasi / Pre-operating	-	89,99%	89,99%	280.088.490	334.692.253
PT Tatar Kertabumi (TK) ^{a)}	Perumahan, rumah toko dan apartemen/ Housing, shophouses, and apartments	Karawang	2018	Kota Kertabumi	89,99%	89,99%	195.498.359	173.950.792
PT Pandega Layar Prima (PLP) ^{a)}	-	Balikpapan	2013	-	64,94%	64,94%	2.811.586	2.812.069
Podomoro Properties Pte Ltd (PPR) ^{b)}	Konsultasi manajemen dan bisnis/ Management and business consultant	Singapore	2017	-	100,00%	100,00%	4.208.792.780	4.162.729.840
PT Pesona Mitra Kembar Mas (PMKM) ^{a)}	Perumahan dan rumah toko/ Housing and shophouses	Bandung	2018	Podomoro Park Bandung	62,29%	54,98%	2.004.474.044	1.703.887.203
PT Kota Podomoro Tenjo Sejahtera ^{a)}	Perumahan dan rumah toko/Housing and shophouses	Bogor	2020	Kota Podomoro Tenjo	99,98%	-	19.739.897	-

- a) Kepemilikan tidak langsung melalui KUS / Indirect ownership through KUS
b) Kepemilikan tidak langsung melalui KGP / Indirect ownership through KGP
c) Kepemilikan tidak langsung melalui BSM / Indirect ownership through BSM
d) Kepemilikan tidak langsung melalui PGK / Indirect ownership through PGK
e) Kepemilikan tidak langsung melalui PCN / Indirect ownership through PCN
f) Kepemilikan tidak langsung melalui APLR / Indirect ownership through APLR
g) Kepemilikan tidak langsung melalui CTM / Indirect ownership through CTM
h) Kepemilikan tidak langsung melalui PAL / Indirect ownership through PAL

Pada bulan November 2020, CTM, entitas anak, membeli saham PMKM dari pemegang saham lainnya sebesar Rp 117.186.588 ribu atau setara dengan 7,30% kepemilikan PMKM. Selisih yang timbul dari pembelian sebagian kepemilikan entitas anak dengan nilai buku dari kepentingan nonpengendali sebesar Rp 36.446.790 ribu diakui sebagai selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Pada bulan Maret 2019, Perusahaan menjual seluruh kepemilikan sahamnya di PT Griya Pancaloka (GPL) yaitu 211.860 saham seri A dan 2.520.200 saham seri B kepada Tuscan Palace Limited, pihak ketiga (Catatan 40).

1. GENERAL (continued)

b. Subsidiaries (continued)

On November 2020, CTM, a subsidiary, acquired PMKM's shares from other shareholders amounting to Rp 117,186,588 thousand or equivalent to 7.30% ownership in PMKM. Difference between cash consideration from the purchase of partial addition of interest in subsidiary and changes in the carrying amount of non-controlling interest amounting to Rp 36,446,790 thousand was recognized as difference in value of equity transaction with non-controlling interest in the consolidated statement of financial position.

On March 2019, the Company sold all of its ownership of shares at PT Griya Pancaloka (GPL), namely, 211,860 series A shares and 2,520,200 series B shares to Tuscan Palace Limited, a third party (Note 40).

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

c. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Saham

Pada tanggal 1 November 2010, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Bapepam-LK, (sekarang Otoritas Jasa Keuangan - OJK) dengan suratnya No. S-9845/BL/2010 untuk melakukan penawaran umum perdana 6.150.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat. Pada tanggal 11 November 2010, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Pada tanggal 11 November 2010, 14.350.000.000 saham Perusahaan milik pemegang saham pendiri telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

Pada tanggal 27 Februari 2020, Perusahaan telah menerima surat pemberitahuan efektifnya pernyataan pendaftaran dalam rangka penambahan modal dengan memberikan hak memesan efek terlebih dahulu ("PMHMETD") dari Otoritas Jasa Keuangan dengan No. S-81/D.04/2020.

Berdasarkan Akta No. 2 tanggal 6 April 2020 dari M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta. Anggaran dasar Perusahaan sebagaimana pasal 4 ayat 2 diubah yang mana modal dasar menjadi sebesar 22.699.326.779 saham, dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp 2.269.932.678 ribu.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, seluruh saham Perusahaan masing-masing sebanyak 22.699.326.779 saham dan 19.364.561.700 saham telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia (Catatan 29).

Obligasi

Pada tahun 2017, APLR, entitas anak, menerbitkan *Senior Notes* dengan dana yang dihimpun sebesar USD 300.000 ribu dengan tingkat suku bunga tetap sebesar 5,95% per tahun. Pada tanggal 2 Juni 2017, *Senior Notes* tersebut telah dicatat pada Bursa Efek Singapura (Catatan 24).

Pada tahun 2015, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan I Agung Podomoro Land Tahap IV Tahun 2015 dengan dana yang dihimpun sebesar Rp 99.000.000 ribu dengan tingkat suku bunga tetap sebesar 11,25% per tahun. Pada tanggal 26 Maret 2015, obligasi tersebut telah dicatat pada Bursa Efek Indonesia. Pada bulan Oktober 2019, Obligasi Berkelanjutan I Agung Podomoro Land Tahap IV Tahun 2015 telah dilunasi.

Pada tahun 2014, Perusahaan telah menerbitkan Obligasi Berkelanjutan I Agung Podomoro Land Tahap II dan Tahap III tahun 2014 dengan dana yang dihimpun masing-masing sebesar Rp 750.000.000 ribu dan Rp 451.000.000 ribu dengan tingkat suku bunga tetap masing-masing sebesar 12,25% dan 12,5% per tahun. Pada tanggal 9 Juni 2014 dan 22 Desember 2014, obligasi tersebut telah dicatat pada Bursa Efek Indonesia. Pada bulan Juni 2019, Obligasi Berkelanjutan I Agung Podomoro Land Tahap II Tahun 2014 telah dilunasi dan pada bulan Oktober 2019, Obligasi Berkelanjutan I Agung Podomoro Land Tahap III Tahun 2014 telah dilunasi.

1. GENERAL (continued)

c. Public Offering of Shares and Bonds of the Company

Shares

On November 1, 2010, the Company obtained the notice of effectivity from the Chairman of the Capital Market and Financial Institution Agency Bapepam-LK, (now Financial Service Authority of Indonesia - OJK) in his letter No. S-9845/BL/2010 for its public offering of 6,150,000,000 shares. On November 11, 2010, these shares were listed on the Indonesia Stock Exchange.

On November 11, 2010, 14,350,000,000 shares owned by the founding stockholders were listed on the Indonesia Stock Exchange.

On February 27, 2020, the Company received a notification letter of the effectiveness of registration in order to capital increase by granting to pre-emptive rights ("PMHMETD") from the Otoritas Jasa Keuangan with No. S-81/D.04/2020.

Based on the Deed No. 2 dated April 6, 2020 by M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, the Company's Article of Association according to Article 4 paragraph 2 was amended to increase share capital to become 22,699,326,779 shares, with total par value amounted to Rp 2,269,932,678 thousand.

As of December 31, 2020 and 2019, all of the Company's shares amounted to 22,699,326,779 shares and 19,364,561,700 shares, respectively, have been listed on the Indonesia Stock Exchange (Note 29).

Bonds

In 2017, APLR, a subsidiary, issued *Senior Notes* with collected target funds amounting to USD 300,000 thousand, with annual fixed coupon rate of 5.95%. On June 2, 2017, the *Senior Notes* have been listed on the Singapore Stock Exchange (Note 24).

In 2015, the Company issued the Sustainable Public Offering Agung Podomoro Land Bond I Phase IV Year 2015 with collected target funds amounting to Rp 99,000,000 thousand, with annual fixed coupon rate of 11.25%. On March 26, 2015, the bonds have been listed on the Indonesia Stock Exchange. On October 2019, Agung Podomoro Land Sustainable Bond I Phase IV Year 2015 has been paid off.

In 2014, the Company issued the Sustainable Public Offering Agung Podomoro Land Bond I Phase II and Phase III Year 2014 with collected target funds amounting to Rp 750,000,000 thousand and Rp 451,000,000 thousand, respectively, with annual fixed coupon rate of 12.25% and 12.5%, respectively. On June 9, 2014 and December 22, 2014, the bonds have been listed on the Indonesia Stock Exchange. On June 2019, Agung Podomoro Land Sustainable Bond I Phase II Year 2014 has been paid off and on October 2019, Agung Podomoro Land Sustainable Bond I Phase III Year 2014 has been paid off.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

c. Penawaran Umum Efek Perusahaan (lanjutan)

Pada tanggal 19 Juni 2013, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari OJK dengan suratnya No. S-177/D.04/2013 untuk melakukan Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan I Agung Podomoro Land dengan target dana yang dihimpun sebesar Rp 2.500.000.000 ribu. Dalam rangka Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan I tersebut Perusahaan menawarkan dan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan I Agung Podomoro Land Tahap I Tahun 2013 dengan nilai nominal sebesar Rp 1.200.000.000 ribu dan tingkat bunga tetap sebesar 9,25% per tahun. Pada bulan Juni 2018, obligasi berkelanjutan I Agung Podomoro Land tahap I tahun 2013 tersebut telah dilunasi.

Pada tanggal 7 Agustus 2012, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari OJK dengan suratnya No. S-9754/BL/2012 untuk melakukan Penawaran Umum Obligasi II Agung Podomoro Land Tahun 2012 dengan nilai nominal keseluruhan sebesar Rp 1.200.000.000 ribu dan tingkat bunga tetap sebesar 9,375%. Pada tanggal 16 Agustus 2012, obligasi tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia. Pada bulan Agustus 2017, seluruh Obligasi II Agung Podomoro Land Tahun 2012 ini telah dilunasi.

Pada tanggal 18 Agustus 2011, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari OJK dengan suratnya No. S-9303/BL/2011 untuk melakukan Penawaran Umum Obligasi I Agung Podomoro Land Tahun 2011 dengan nilai nominal keseluruhan sebesar Rp 1.200.000.000 ribu dan tingkat bunga tetap sebesar 10% untuk Obligasi Seri A dan 11% untuk Obligasi Seri B. Pada tanggal 26 Agustus 2011, obligasi tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia. Pada bulan Agustus 2016, seluruh Obligasi I Agung Podomoro Land Tahun 2011 ini telah dilunasi.

2. PERUBAHAN TERHADAP PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (PSAK) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (ISAK)

Pada tanggal 1 Januari 2020, Grup menerapkan PSAK dan ISAK baru yang berlaku efektif sejak tanggal tersebut. Penyesuaian terhadap kebijakan akuntansi Grup telah dibuat berdasarkan ketentuan transisi dalam masing-masing Standar dan Interpretasi.

Penerapan dari standar baru dan amendemen yang relevan terhadap kegiatan operasional dan bisa memberikan dampak yang signifikan terhadap Grup sebagaimana dijabarkan di bawah ini:

- PSAK No. 71, "Instrumen Keuangan"

PSAK No. 71 menetapkan persyaratan untuk pengakuan dan pengukuran aset keuangan dan liabilitas keuangan. Grup telah menerapkan PSAK No. 71 secara retrospektif yang dimodifikasi pada tanggal 1 Januari 2020. Grup belum menyesuaikan informasi komparatif.

i. Klasifikasi dan pengukuran

PSAK No. 71 terdiri dari tiga kategori klasifikasi untuk aset keuangan: diukur pada biaya perolehan diamortisasi, nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVOCI"), nilai wajar melalui laporan laba rugi (FVTPL).

1. GENERAL (continued)

c. Public Offering of Shares and Bonds of the Company (continued)

On June 19, 2013, the Company obtained the notice of effectivity from OJK in its decision letter No. S-177/D.04/2013 to conduct the Sustainable Public Offering of Agung Podomoro Land Bond I with collected target funds amounting to Rp 2,500,000,000 thousand. Related to the Public Offering, the Company offered and issued the Sustainable Public Offering Agung Podomoro Land Bond I Phase I Year 2013 amounting to Rp 1,200,000,000 thousand, with annual fixed coupon rate of 9.25%. On June 2018, Agung Podomoro Land Sustainable Bond I Phase I Year 2013 have been fully paid.

On August 7, 2012, the Company obtained the notice of effectivity from OJK in its letter No. S-9754/BL/2012 for its public offering of Bonds II Agung Podomoro Land Year 2012 amounting to Rp 1,200,000,000 thousand, with a fixed coupon rate of 9.375%. On August 16, 2012, the bonds were listed on the Indonesia Stock Exchange. On August 2017, Bonds II Agung Podomoro Land Year on 2012 has been paid off.

On August 18, 2011, the Company obtained the notice of effectivity from OJK in its letter No. S-9303/BL/2011 for its public offering of Bonds I Agung Podomoro Land Year 2011 amounting to Rp 1,200,000,000 thousand, with a fixed coupon rate of 10% for A Series Bonds and 11% for B Series Bonds. On August 26, 2011, the bonds were listed on the Indonesia Stock Exchange. On August 2016, Bonds I Agung Podomoro Land Year 2011 has been paid off.

2. CHANGES ON STATEMENT OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (PSAK) AND INTERPRETATION OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (ISAK)

Effective January 1, 2020, the Group adopted new PSAK and ISAK that are effective for application from that date. Changes to the Group's accounting policies have been made as required, in accordance with the transitional provisions in the respective Standards and Interpretations.

The adoption of the following new standards and amendment which are relevant to the Group's operations resulted an effect on the Group are described as follows:

- PSAK No. 71, "Financial Instruments"

PSAK No. 71 sets out requirements for recognizing and measuring financial assets and financial liabilities. The Group has applied PSAK No. 71 using modified retrospective approach as of January 1, 2020. The Group has not adjusted the comparative information.

i. Classification and measurements

PSAK No. 71 contains three classification categories for financial assets: at amortized cost, fair value through other comprehensive income ("FVOCI") and fair value through profit or loss (FVTPL).

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

2. PERUBAHAN TERHADAP PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI
KEUANGAN (PSAK) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI
KEUANGAN (ISAK) (lanjutan)

i. Klasifikasi dan pengukuran (lanjutan)

Klasifikasi aset keuangan didasarkan pada model bisnis di mana aset keuangan dikelola dan karakteristik arus kas kontraktualnya. PSAK No. 71 menghilangkan kategori dimiliki hingga jatuh tempo, pinjaman dan piutang, dan tersedia untuk dijual pada PSAK No. 55. PSAK No. 71 sebagian besar mempertahankan persyaratan yang ada dalam PSAK No. 55 untuk klasifikasi dan pengukuran liabilitas keuangan.

Tabel di bawah ini menunjukkan kategori pengukuran asli berdasarkan PSAK No. 55 dan kategori pengukuran baru berdasarkan PSAK No. 71 untuk masing-masing aset keuangan Grup pada tanggal 1 Januari 2020. Tidak ada perubahan dalam klasifikasi dan pengukuran liabilitas keuangan Grup.

	Klasifikasi awal berdasarkan PSAK No. 55/ Original classification under PSAK No. 55	Klasifikasi baru berdasarkan PSAK No. 71/New classification under PSAK No. 71	Nilai tercatat awal berdasarkan PSAK No. 55/ Original carrying amount under PSAK No. 55	Nilai tercatat baru berdasarkan PSAK No. 71/ New carrying amount under PSAK No. 71	
Aset-aset Keuangan					Financial assets
Kas dan bank	Loans and receivables	At amortized cost	849.718.766	849.718.766	Cash on hand and in banks
Piutang usaha	Loans and receivables	At amortized cost	1.289.675.741	1.285.309.235	Trade account receivable
Piutang lain-lain	Loans and receivables	At amortized cost	325.261.890	325.261.890	Other account receivable
Aset keuangan lain-lain :					Other financial assets :
Investasi saham	Available-for-sale financial assets	"FVOCI"	433.353.332	511.894.989	Investments in shares
Investasi SHREIT	Available-for-sale financial assets	"FVOCI"	270.854.009	270.854.009	Investments in SHREIT
Rekening bank yang dibatasi penggunaannya	Loans and receivables	At amortized cost	235.508.975	235.508.975	Restricted cash in banks
Deposito berjangka pada pihak ketiga	Loans and receivables	At amortized cost	78.842.504	78.842.504	Time deposit with third parties
Dana/cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	Loans and receivables	At amortized cost	4.370.381	4.370.381	Funds/reserve for replacement of hotels furniture and equipment
Total aset-aset keuangan			3.487.585.598	3.561.760.749	Total financial assets

Penerapan PSAK No. 71 tersebut telah meningkatkan saldo awal saldo laba Grup dalam laporan keuangan konsolidasian atas klasifikasi dan pengukuran aset keuangan sebesar Rp 74.175.152 ribu.

ii. Penurunan nilai aset keuangan

PSAK No. 71 menggantikan model penurunan nilai "kerugian yang timbul" dari PSAK No. 55 dengan model "kerugian kredit ekspektasian" (ECL). Model penurunan nilai yang baru berlaku untuk semua aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dan investasi dalam instrumen utang yang diukur pada "FVOCI".

Penerapan PSAK No. 71 untuk penurunan nilai aset keuangan tidak memberikan pengaruh yang signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup.

- PSAK No. 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan"

PSAK No. 72 menetapkan satu model komprehensif untuk digunakan entitas dalam akuntansi untuk pendapatan yang timbul dari kontrak dengan pelanggan. Pada saat berlaku efektif, PSAK No. 72 menggantikan panduan pengakuan pendapatan saat ini termasuk PSAK No. 23 "Pendapatan", PSAK No. 34 "Kontrak Konstruksi", dan interpretasi terkait.

2. CHANGES ON STATEMENT OF FINANCIAL ACCOUNTING
STANDARDS (PSAK) AND INTERPRETATION OF FINANCIAL
ACCOUNTING STANDARDS (ISAK) (continued)

i. Classification and measurements (continued)

The classification of financial assets is based on the business model in which a financial asset is managed and its contractual cash flow characteristics. PSAK No. 71 eliminates the previous PSAK No. 55 categories of held to maturity, loans and receivables and available-for-sale. PSAK No. 71 largely retains the existing requirements in PSAK No. 55 for the classification and measurement of financial liabilities.

The table below sets out the original measurement categories under PSAK No. 55 and the new measurement categories under PSAK No. 71 for each of the Group's financial assets as at January 1, 2020. There are no changes in the classification and measurement of the Group's financial liabilities.

	Klasifikasi awal berdasarkan PSAK No. 55/ Original classification under PSAK No. 55	Klasifikasi baru berdasarkan PSAK No. 71/New classification under PSAK No. 71	Nilai tercatat awal berdasarkan PSAK No. 55/ Original carrying amount under PSAK No. 55	Nilai tercatat baru berdasarkan PSAK No. 71/ New carrying amount under PSAK No. 71	
Aset-aset Keuangan					Financial assets
Kas dan bank	Loans and receivables	At amortized cost	849.718.766	849.718.766	Cash on hand and in banks
Piutang usaha	Loans and receivables	At amortized cost	1.289.675.741	1.285.309.235	Trade account receivable
Piutang lain-lain	Loans and receivables	At amortized cost	325.261.890	325.261.890	Other account receivable
Aset keuangan lain-lain :					Other financial assets :
Investasi saham	Available-for-sale financial assets	"FVOCI"	433.353.332	511.894.989	Investments in shares
Investasi SHREIT	Available-for-sale financial assets	"FVOCI"	270.854.009	270.854.009	Investments in SHREIT
Rekening bank yang dibatasi penggunaannya	Loans and receivables	At amortized cost	235.508.975	235.508.975	Restricted cash in banks
Deposito berjangka pada pihak ketiga	Loans and receivables	At amortized cost	78.842.504	78.842.504	Time deposit with third parties
Dana/cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	Loans and receivables	At amortized cost	4.370.381	4.370.381	Funds/reserve for replacement of hotels furniture and equipment
Total aset-aset keuangan			3.487.585.598	3.561.760.749	Total financial assets

The adoption of PSAK No. 71 has increased the beginning balance of the Group's retained earnings in the consolidated financial statements on the classification and measurement of financial assets amounting to Rp 74,175,152 thousand.

ii. Impairment of financial assets

PSAK No. 71 replaced the "incurred loss" impairment model of PSAK No. 55 with an "expected credit loss" ("ECL") model. The new impairment model applies to all financial assets measured at amortized cost and investment in debt instrument measured at "FVOCI".

The adoption of PSAK No. 71 for impairment of financial assets did not have a significant impact on the Group's consolidated financial statements.

- PSAK No. 72, "Revenue from contracts with customers"

PSAK No. 72 established a single comprehensive model for entities to use in accounting for revenue arising from contracts with customers. PSAK No. 72 superseded the current revenue recognition guidance including PSAK No. 23 "Revenue", PSAK No. 34 "Construction Contracts", and the related interpretations.

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

2. PERUBAHAN TERHADAP PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI
KEUANGAN (PSAK) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI
KEUANGAN (ISAK) (lanjutan)

Prinsip utama PSAK No. 72 adalah bahwa entitas harus mengakui pendapatan untuk menggambarkan pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diperkirakan menjadi hak entitas dalam pertukaran dengan barang atau jasa tersebut. Secara khusus, Standar memperkenalkan pendekatan 5 langkah untuk pengakuan pendapatan.

Berdasarkan PSAK No. 72, entitas mengakui pendapatan ketika (atau pada saat) kewajiban pelaksanaan terpenuhi, yaitu ketika pengendalian barang atau jasa yang mendasari kewajiban pelaksanaan tertentu dialihkan ke pelanggan.

Penerapan PSAK No. 72 berdampak pada saldo awal laba Grup dalam laporan keuangan konsolidasian terkait dengan pengembalian pendapatan yang sebelumnya diakui dengan metode persentase penyelesaian sebesar Rp 1.317.306.875 ribu.

• PSAK No. 73, "Sewa"

Grup telah menerapkan PSAK No. 73 yang berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai 1 Januari 2020, tetapi Grup tidak menyajikan kembali komparatif untuk periode pelaporan sebelumnya sebagaimana diizinkan berdasarkan ketentuan transisi khusus dalam standar. PSAK No. 73 menggantikan PSAK No. 30 "Sewa" dan interpretasi terkait.

PSAK No. 73 secara substansial menerapkan akuntansi lessor dalam PSAK No. 30, dengan perbedaan antara sewa operasi dan sewa pembiayaan dipertahankan. PSAK No. 73 tidak berdampak pada sewa di mana Grup sebagai lessor.

Grup mengakui liabilitas sewa dan aset hak-guna pada tanggal implementasi awal. Grup sebagai lessee mengukur liabilitas sewa dengan nilai kini dari sisa pembayaran sewa yang didiskontokan dengan suku bunga pinjaman tambahan. Grup mengukur aset hak-guna pada jumlah yang sama dengan liabilitas sewa, disesuaikan dengan pembayaran di muka atau akrual sewa yang segera diakui di neraca sebelum tanggal implementasi awal.

Penerapan PSAK No. 73 telah menurunkan saldo awal saldo laba Grup dalam laporan keuangan konsolidasian sebesar Rp 8.967.566 ribu.

Selain dampak yang timbul dari penerapan pertama kali PSAK No. 71, 72 dan 73 sebagaimana yang diuraikan di atas, penerapan standar baru, interpretasi, amendemen ataupun penyesuaian terhadap Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2020 berikut ini tidak memiliki dampak yang material terhadap pelaporan kinerja ataupun posisi keuangan Perusahaan:

- PSAK No. 1 (Penyesuaian 2019), "Penyajian Laporan Keuangan";
- Amendemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan tentang Judul Laporan Keuangan";
- Amendemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan" dan Amendemen PSAK No. 25, "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan" tentang "Definisi Material";
- Amendemen PSAK No. 15, "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama tentang Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama";

2. CHANGES ON STATEMENT OF FINANCIAL ACCOUNTING
STANDARDS (PSAK) AND INTERPRETATION OF FINANCIAL
ACCOUNTING STANDARDS (ISAK) (continued)

The core principle of PSAK No. 72 is that an entity should recognise revenue to depict the transfer or promised goods or services to customers in an amount that reflects the consideration to which the entity expects to be entitled in exchange for those goods or services. Specifically, the Standards introduces a 5-steps approach to revenue recognition.

Under PSAK No. 72, an entity recognises revenue when (or as) a performance obligation is satisfied, i.e. when 'control' of the goods or services underlying the particular performance obligation is transferred to the customer.

The adoption of PSAK No. 72 has decreased the beginning balance of the Group's retained earnings in the consolidated financial statements related to the reversal of revenue previously recognized under percentage-of-completion method amounting to Rp 1,317,306,875 thousand.

• PSAK No. 73, "Leases"

The Group has adopted PSAK No. 73 effective for the financial year beginning January 1, 2020, but the Group did not restate comparatives for the previous reporting period as permitted under the specific transition provisions in the standard. PSAK No. 73 superseded PSAK No. 30 "Leases" and the related interpretations.

PSAK No. 73 substantially carries forward the lessor accounting in PSAK No. 30, with the distinction between operating leases and finance leases being retained. PSAK No. 73 did not have an impact for leases where the Group is the lessor.

The Group recognizes lease liabilities and right-of-use assets on the initial implementation date. The Group as a lessee measures lease liabilities on the present value of the remaining lease payments, discounted with incremental borrowing rate. The Group measures the right-of-use assets at the same amount as the lease liabilities, adjusted with any prepayments or accruals of the leases which recognized immediately on the balance sheet before the initial implementation date.

The adoption of PSAK No. 73 has decreased the beginning balance of the Group's retained earnings in the consolidated financial statements amounting to Rp 8,967,566 thousand.

Except for the impact arising from the initial adoption of PSAK No. 71, 72 and 73 as described above, the adoption of these following new standards, interpretations, amendments or improvements on Financial Accounting Standards those effective for the annual reporting period beginning on or after January 1, 2020 did not have any material effect on the reporting of performance or financial position of the Company:

- PSAK No. 1 (Improvement 2019), "Presentation of Financial Statements";
- Amendment to PSAK No. 1, "Presentation of Financial Statements - Title of Financial Statements";
- Amendment to PSAK No. 1, "Presentation of Financial Statements" and Amendment to PSAK No. 25, "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates, and Error" - "Definition of Material";
- Amendment to PSAK No. 15, "Investments in Associates and Joint Ventures - Long-term Interests in Associates and Joint Ventures";

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**2. PERUBAHAN TERHADAP PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI
KEUANGAN (PSAK) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI
KEUANGAN (ISAK) (lanjutan)**

- Amendemen PSAK No. 62, "Kontrak Asuransi tentang Menerapkan PSAK No. 71 Instrumen Keuangan dengan PSAK No. 62 Kontrak Asuransi";
- Amendemen PSAK No. 71, "Instrumen Keuangan tentang Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif";
- Amendemen PSAK No. 71, "Instrumen Keuangan", Amendemen PSAK No. 55, "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran", Amendemen PSAK No. 60, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan" tentang "Reformasi Acuan Suku Bunga";
- Amendemen PSAK No. 73, "Sewa tentang Konsesi Sewa Terkait Covid-19";
- ISAK No. 35, "Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Nonlaba" dan sekaligus Pencabutan terhadap PSAK No. 45 tentang "Pelaporan Keuangan Entitas Nirlaba"; serta
- ISAK No. 36, "Interpretasi atas Interaksi antara Ketentuan Mengenai Hak atas Tanah dalam PSAK No. 16: Aset Tetap dan PSAK No. 73: Sewa".

Di samping itu, terdapat pula beberapa Standar dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan yang baru serta amendemen ataupun penyesuaian terhadap Standar Akuntansi Keuangan yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif sampai dengan tanggal laporan keuangan. Standar, interpretasi, amendemen ataupun penyesuaian tersebut yang akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2021, 2022, 2023 dan 2025 adalah sebagai berikut:

1 Januari 2021

- Amendemen PSAK No. 22, "Kombinasi Bisnis tentang Definisi Bisnis";
- Amendemen PSAK No. 22, "Kombinasi Bisnis tentang Referensi ke Kerangka Konseptual";
- Amendemen PSAK No. 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak"; dan
- Amendemen PSAK No. 71, "Instrumen Keuangan"; Amendemen PSAK No. 55, "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran"; Amendemen PSAK No. 60, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan"; Amendemen PSAK No. 62, "Kontrak Asuransi"; dan Amendemen PSAK No. 73, "Sewa" tentang "Reformasi Acuan Suku Bunga - Tahap 2"; dan
- Amendemen PSAK No. 73, "Sewa tentang Konsesi Sewa terkait Covid-19 Setelah 30 Juni 2021".

1 Januari 2022

- Amendemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas Sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang";
- PSAK No. 69 (Penyesuaian 2020), "Agrikultur";
- PSAK No. 71 (Penyesuaian 2020), "Instrumen Keuangan"; dan
- PSAK No. 73 (Penyesuaian 2020), "Sewa".

1 Januari 2023

- Amendemen PSAK No. 16, "Aset Tetap tentang Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan".

**2. CHANGES ON STATEMENT OF FINANCIAL ACCOUNTING
STANDARDS (PSAK) AND INTERPRETATION OF FINANCIAL
ACCOUNTING STANDARDS (ISAK) (continued)**

- Amendment to PSAK No. 62, "Insurance Contracts - Applying PSAK No. 71 on Financial Instruments with PSAK No. 62 on Insurance Contracts";
- Amendment to PSAK No. 71, "Financial Instruments - Prepayment Features with Negative Compensation";
- Amendment to PSAK No. 71, "Financial Instruments", Amendment to PSAK No. 55, "Financial Instruments: Recognition and Measurement", Amendment to PSAK No. 60, "Financial Instruments: Disclosure" - "Interest Rate Benchmark Reform";
- Amendment to PSAK No. 73, "Leases - Covid-19-Related Rent Concessions";
- ISAK No. 35, "Presentation of Financial Statements for Not-for-profit Oriented Entities" and also Revocation of PSAK No. 45, Financial Reporting for Not-for-profit Entities"; and
- ISAK No. 36, "Interpretation toward the Interaction between Provisions Regarding with Land Right under PSAK No. 16: Fixed Assets and PSAK No. 73: Leases".

Moreover, there are several new Standards and interpretations of Financial Accounting Standards, and amendments or improvements on Financial Accounting Standards which have been issued but not yet effective at the date of financial statements. Those standards, interpretations, amendments or improvements shall be effective for the annual reporting period beginning on or after January 1, 2021, 2022, 2023 and 2025 as follows:

January 1, 2021

- Amendment to PSAK No. 22, "Business Combination - Definition of a Business";
- Amendment to PSAK No. 22, "Business Combination - Reference to the Conceptual Framework";
- Amendment to PSAK No. 57, "Provision, Contingent Liabilities and Contingent Assets - Onerous Contracts, Cost of Fulfilling the Contracts"; and
- Amendment to PSAK No. 71, "Financial Instruments"; Amendment to PSAK No. 55, "Financial Instruments: Recognition and Measurement"; Amendment to PSAK No. 60, "Financial Instruments: Disclosures"; Amendment to PSAK No. 62, "Insurance Contracts"; and Amendment to PSAK No. 73, "Leases" - "Interest Rate Benchmark Reform - Phase 2"; and
- Amendment to PSAK No. 73, "Leases regarding Lease Concessions related to Covid-19 After June 30, 2021".

January 1, 2022

- Amendment to PSAK No. 1, "Presentation of Financial Statements - Classification of Liabilities as Current or Non-current";
- PSAK No. 69 (Improvement 2020), "Agriculture";
- PSAK No. 71 (Improvement 2020), "Financial Instruments"; and
- PSAK No. 73 (Improvement 2020), "Leases".

January 1, 2023

- Amendment PSAK No. 16, "Property, Plant and Equipment - Proceeds Before Intended Use".

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

2. PERUBAHAN TERHADAP PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI
KEUANGAN (PSAK) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI
KEUANGAN (ISAK) (lanjutan)

1 Januari 2025

- PSAK No. 74, "Kontrak Asuransi".

Penerapan dini untuk standar, interpretasi, amendemen ataupun penyesuaian terhadap Standar Akuntansi Keuangan di atas diperkenankan. Manajemen masih mengevaluasi penerapan dari standar, interpretasi, amendemen ataupun penyesuaian tersebut dan belum dapat menentukan dampak yang mungkin timbul terhadap pelaporan keuangan Perusahaan secara keseluruhan.

3. KEBUJUKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan (SAK) di Indonesia yang terdiri dari Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan Dewan Standar Akuntansi Syariah serta Peraturan No. VIII G.7 Pedoman Penyajian dan Pengungkapan laporan keuangan serta peraturan regulator pasar modal.

b. Dasar Penyusunan

Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah biaya historis, kecuali instrumen keuangan tertentu yang diukur pada nilai wajar pada setiap akhir periode pelaporan, yang dijelaskan dalam kebijakan akuntansi di bawah ini.

Biaya historis umumnya didasarkan pada nilai wajar dari imbalan yang diberikan dalam pertukaran barang dan jasa.

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam suatu transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian, disusun atas dasar akrual. Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung di mana penerimaan serta pengeluaran kas dan setara kas diklasifikasikan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

c. Dasar Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan Perusahaan dan entitas yang dikendalikan oleh Perusahaan dan entitas anak (termasuk entitas terstruktur). Pengendalian tercapai jika Perusahaan memiliki kekuasaan atas investee; eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee; dan kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas investee untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil investor.

Perusahaan menilai kembali apakah entitas tersebut adalah investee jika fakta dan keadaan yang mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian yang disebutkan di atas.

2. CHANGES ON STATEMENT OF FINANCIAL ACCOUNTING
STANDARDS (PSAK) AND INTERPRETATION OF FINANCIAL
ACCOUNTING STANDARDS (ISAK) (continued)

January 1, 2025

- PSAK No. 74, "Insurance Contract".

Early adoption of those new standards, interpretations, amendments or improvements to Financial Accounting Standards are permitted. Management is still evaluating the adoption of those standards, interpretations, amendments or improvements and unable to determine the impact that might arise toward the financial reporting of the Company as a whole.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Statement of Compliance

The consolidated financial statements of the Group have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards (SAK) which comprise the Statements of Financial Accounting Standards (SFAS) and Interpretations of Financial Accounting Standards (ISAK) issued by the Financial Accounting Standard Board of the Indonesian Institute of Accountants and Board of the Indonesian Institute of Accountant and Board of Syariah Accounting Standards, and the Regulation No. VIII G.7 concerning the Guidelines on Financial Statements Presentation and Disclosures and regulation of capital market regulator.

b. Basis of Preparation

The consolidated financial statements have been prepared on the historical cost basis except for certain financial instruments that are measured at fair values at the end of each reporting period, as explained in the accounting policies below.

Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for goods and services.

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

The consolidated financial statements, except for the consolidated statements of cash flows are prepared under the accrual basis of accounting. The consolidated statement of cash flows are prepared using the direct method which receipts and payments of cash and cash equivalents are classified into operating, investing and financing activities.

c. Basis of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and entities (including structured entities) controlled by the Company and subsidiaries. Control is achieved where the Company has the power over the investee, is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee, and has the ability to use its power to affect its returns.

The Company reassesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control listed above.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBUJUKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

c. Dasar Konsolidasian (lanjutan)

Ketika Perusahaan memiliki kurang dari hak suara mayoritas di-investee, ia memiliki kekuasaan atas investee ketika hak suara investor cukup untuk memberinya kemampuan praktis untuk mengarahkan aktivitas relevan secara sepihak. Perusahaan mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah hak suara Perusahaan cukup untuk memberikan Perusahaan kekuasaan, termasuk: (i) ukuran kepemilikan hak suara Perusahaan relatif terhadap ukuran dan penyebaran kepemilikan pemilik hak suara lain; (ii) hak suara potensial yang dimiliki oleh Perusahaan, pemegang suara lain atau pihak lain; (iii) hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan (iv) setiap fakta dan keadaan tambahan apapun mengindikasikan bahwa Perusahaan memiliki, atau tidak memiliki, kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas yang relevan pada saat keputusan perlu dibuat, termasuk pola suara pemilihan dalam RUPS sebelumnya.

Konsolidasi entitas anak dimulai ketika Perusahaan memperoleh pengendalian atas entitas anak dan akan dihentikan ketika Perusahaan kehilangan pengendalian pada entitas anak. Secara khusus, pendapatan dan beban entitas anak diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan termasuk dalam laporan laba rugi konsolidasian dan penghasilan komprehensif lain dari tanggal diperolehnya pengendalian Perusahaan sampai tanggal ketika Perusahaan berhenti untuk mengendalikan entitas anak.

Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan untuk kepentingan nonpengendali. Perusahaan juga mengatribusikan total laba komprehensif entitas anak kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit.

Jika diperlukan, penyesuaian dapat dilakukan terhadap laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansi sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup.

Seluruh aset dan liabilitas dalam intra Grup, ekuitas, pendapatan, biaya dan arus kas yang berkaitan dengan transaksi dalam Grup dieliminasi secara penuh pada saat konsolidasi.

Kepentingan nonpengendali pada entitas anak diidentifikasi secara terpisah dan disajikan dalam ekuitas. Kepentingan nonpengendali pemegang saham awalnya diukur baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi pemilihan kepentingan nonpengendali dari nilai wajar aset neto yang dapat diidentifikasi dari pihak yang diakuisisi. Pilihan pengukuran dilakukan pada akuisisi dengan dasar akuisisi. Setelah akuisisi, jumlah tercatat kepentingan nonpengendali adalah jumlah kepemilikan pada pengakuan awal ditambah bagian kepentingan nonpengendali dari perubahan selanjutnya dalam ekuitas. Seluruh laba rugi komprehensif diatribusikan pada kepentingan nonpengendali bahkan jika hal ini mengakibatkan kepentingan nonpengendali mempunyai saldo defisit.

Perubahan kepemilikan Grup pada entitas anak yang tidak mengakibatkan kehilangan pengendalian Grup atas entitas anak dicatat sebagai transaksi ekuitas. Jumlah tercatat dari kepemilikan Grup dan kepentingan nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan kepentingan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah tercatat kepentingan nonpengendali yang disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang dibayar atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan dengan pemilik entitas induk.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

c. Basis of Consolidation (continued)

When the Company has less than a majority of the voting rights of an investee, it has power over the investee when the voting rights are sufficient to give it the practical ability to direct the relevant activities of the investee unilaterally. The Company considers all relevant facts and circumstances in assessing whether or not the Company's voting rights in an investee are sufficient to give it power, including: (i) the size of the Company's holding of voting rights relative to the size and dispersion of holding of the other vote holders; (ii) potential voting rights held by the Company, other vote holders or other parties; (iii) rights arising from other contractual arrangements; and (iv) any additional facts and circumstances that indicate that the Company has, or does not have, the current ability to direct the relevant activities at the time that decisions need to be made, including voting patterns at previous shareholders' meetings.

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

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

When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies in line with the Group's accounting policies.

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

Non-controlling interests in subsidiaries are identified separately and presented within equity. The interest of non-controlling shareholders maybe initially measured either at fair value or at the non-controlling interests' proportionate share of the recognized amounts of the fair value of the acquiree's identifiable net asset. The choice of measurement is made on acquisition-by-acquisition basis. Subsequent to acquisition, the carrying amount of non-controlling interests is the amount of those interests at initial recognition plus non-controlling interests' share of subsequent changes in equity. Total comprehensive income of subsidiaries is attributed to the owners of the Company and to the non-controlling interests even if this results in the non-controlling interests having deficit balance.

Changes in the Group's ownership interest in existing subsidiaries that do not result in the Group losing control over the subsidiaries are accounted for as equity transactions. The carrying amounts of the Group's interest and the non-controlling interest are adjusted to reflect the changes in their relative interest in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interest are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognized directly in equity and attributed to owners of the Company.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. **KEBUJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN** (lanjutan)

c. **Dasar Konsolidasian** (lanjutan)

Ketika Grup kehilangan pengendalian pada entitas anak, keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi dan dihitung sebagai perbedaan antara: (i) agregat nilai wajar pembayaran yang diterima dan nilai wajar sisa kepemilikan (*retained interest*); dan (ii) jumlah tercatat sebelumnya dari aset (termasuk *goodwill*), dan liabilitas dari entitas anak dan setiap kepentingan nonpengendali. Seluruh jumlah yang diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas anak yang dicatat seolah-olah Grup telah melepaskan secara langsung aset atau liabilitas terkait entitas anak (yaitu direklasifikasi ke laba rugi atau ditransfer ke kategori lain dari ekuitas sebagaimana ditentukan/diizinkan oleh standar akuntansi yang berlaku). Nilai wajar setiap sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal untuk akuntansi berikutnya dalam PSAK No. 71 atau, ketika berlaku, biaya perolehan pada saat pengakuan awal dari investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama.

d. **Kombinasi Bisnis**

Akuisisi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar tanggal akuisisi atas seluruh aset yang dialihkan oleh Grup, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi diakui di dalam laba rugi pada saat terjadinya.

Goodwill diukur sebagai selisih lebih dari nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan, jumlah setiap kepentingan nonpengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada) atas jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambilalih pada tanggal akuisisi. Jika, setelah penilaian kembali, jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih pada tanggal akuisisi melebihi jumlah imbalan yang dialihkan, jumlah dari setiap kepentingan nonpengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada), selisih lebih diakui segera dalam laba rugi sebagai pembelian dengan diskon.

Kepentingan nonpengendali yang menyajikan bagian kepemilikan dan memberikan mereka hak atas bagian proporsional dari aset neto entitas dalam hal terjadi likuidasi pada awalnya diukur baik pada nilai wajar ataupun pada bagian proporsional kepemilikan kepentingan nonpengendali atas aset neto teridentifikasi dari pihak yang diakuisisi. Pilihan dasar pengukuran dilakukan atas dasar transaksi. Kepentingan nonpengendali jenis lain diukur pada nilai wajar atau, jika berlaku, pada dasar pengukuran lain yang ditentukan oleh standar akuntansi lain.

Bila imbalan yang dialihkan oleh Grup dalam suatu kombinasi bisnis termasuk aset atau liabilitas yang berasal dari pengaturan imbalan kontingen (*contingent consideration arrangement*), imbalan kontingen tersebut diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan termasuk sebagai bagian dari imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis.

3. **SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES** (continued)

c. **Basis of Consolidation** (continued)

When the Group loses control of a subsidiary, a gain or loss is recognized in profit or loss and is calculated as the difference between: (i) the aggregate of the fair value of the consideration received and the fair value of any retained interest; and (ii) the previous carrying amount of the assets (including *goodwill*), and liabilities of the subsidiary and any non-controlling interest. All amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that subsidiary are accounted for as if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities of the subsidiary (i.e. reclassified to profit or loss or transferred to another category of equity as specified/permitted by applicable accounting standards). The fair value of any investment retained in the former subsidiary at the date when control is lost is regarded as the fair value on initial recognition for subsequent accounting under PSAK No. 71 or, when applicable, the cost on initial recognition of an investment in an associate or a jointly controlled entity.

d. **Business Combinations**

Acquisitions of businesses are accounted for using the acquisition method. The consideration transferred in a business combination is measured at fair value, which is calculated as the sum of the acquisition-date fair values of the assets transferred by the Group, liabilities incurred by the Group to the former owners of the acquiree, and the equity interests issued by the Group in exchange for control of the acquiree. Acquisition-related costs are recognized in profit or loss as incurred.

Goodwill is measured as the excess of the sum of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interests in the acquiree, and the fair value of the acquirer's previously held equity interest in the acquire (if any) over the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and the liabilities assumed. If, after the reassessment, the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and liabilities assumed exceeds the sum of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interests in the acquiree and the fair value of the acquirer's previously held interest in the acquiree (if any), the excess is recognized immediately in profit or loss as gain on bargain purchase option.

Non-controlling interests that are present ownership interests and entitle their holders to a proportionate share of the entity's net assets in the event of liquidation may be initially measured either at fair value or at the non-controlling interests proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. The choice of measurement basis is made on a transaction-by-transaction basis. Other types of non-controlling interests are measured at fair value or, when applicable, on the basis specified in another accounting standard.

When the consideration transferred by the Group in a business combination includes assets or liabilities resulting from a contingent consideration arrangement, the contingent consideration is measured at its acquisition-date fair value and included as part of the consideration transferred in a business combination.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBUJUKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

d. Kombinasi Bisnis (lanjutan)

Perubahan dalam nilai wajar atas imbalan kontingen yang memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran disesuaikan secara retrospektif, dengan penyesuaian terkait terhadap *goodwill*. Penyesuaian periode pengukuran adalah penyesuaian yang berasal dari informasi tambahan yang diperoleh selama periode pengukuran (yang tidak melebihi satu tahun sejak tanggal akuisisi) tentang fakta-fakta dan kondisi yang ada pada tanggal akuisisi.

Perlakuan akuntansi selanjutnya untuk perubahan nilai wajar dari imbalan kontinjensi yang tidak memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran tergantung pada bagaimana imbalan kontinjensi diklasifikasikan. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali pada setiap tanggal pelaporan dan penyelesaian selanjutnya diperhitungkan dalam ekuitas. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas diukur kembali setelah tanggal pelaporan sesuai dengan PSAK No. 71 atau PSAK No. 57; Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi dengan laba atau rugi yang terjadi diakui dalam laba rugi.

Bila suatu kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, kepemilikan terdahulu Grup atas pihak diakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi dan keuntungan atau kerugian dihasilkan, jika ada, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang berasal dari kepemilikan sebelum tanggal akuisisi yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke laba rugi di mana perlakuan tersebut akan sesuai jika kepemilikan tersebut dilepas/dijual.

Jika akuntansi awal untuk kombinasi bisnis belum selesai pada akhir periode pelaporan saat kombinasi terjadi, Grup melaporkan jumlah sementara untuk pos-pos yang proses akuntansinya belum selesai dalam laporan keuangannya. Selama periode pengukuran, pihak pengakuisisi menyesuaikan, aset atau liabilitas tambahan yang diakui, untuk mencerminkan informasi baru yang diperoleh tentang fakta dan keadaan yang ada pada tanggal akuisisi dan, jika diketahui, akan berdampak pada jumlah yang diakui pada tanggal tersebut.

e. Transaksi dan Penjabaran Laporan Keuangan Dalam Mata Uang Asing

Laporan keuangan individu masing-masing entitas Grup diukur dan disajikan dalam mata uang dari lingkungan ekonomi utama di mana entitas beroperasi (mata uang fungsional) dalam mata uang Rupiah (Rp), kecuali APLR dan entitas anak dalam Dolar Amerika Serikat. Laporan keuangan konsolidasian dari Grup disajikan dalam mata uang Rupiah.

Dalam penyusunan laporan keuangan setiap entitas individual grup, transaksi dalam mata uang asing selain mata uang fungsional entitas (mata uang asing) diakui pada kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada setiap akhir periode pelaporan, pos moneter dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal tersebut. Pos-pos nonmoneter yang diukur pada nilai wajar dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal ketika nilai wajar ditentukan. Pos nonmoneter diukur dalam biaya historis dalam valuta asing yang tidak dijabarkan kembali.

Selisih kurs atas pos moneter diakui dalam laba rugi pada periode saat terjadinya.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

d. Business Combinations (continued)

Changes in the fair value of the contingent consideration that qualify as measurement period adjustments are adjusted retrospectively, with corresponding adjustments against goodwill. Measurement period adjustments are adjustments that arise from additional information obtained during the measurement period (which cannot exceed one year from the acquisition date) about facts and circumstances that existed at the acquisition date.

The subsequent accounting for changes in the fair value of the contingent consideration that do not qualify as measurement period adjustments depends on how the contingent consideration is classified. Contingent consideration that is classified as equity is not remeasured at subsequent reporting dates and its subsequent settlement is accounted for within equity. Contingent consideration that is classified as an asset or liability is remeasured subsequent to reporting dates in accordance with PSAK No. 71 or PSAK No. 57; Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets with the corresponding gain or loss being acquired in profit or loss.

When a business combination is achieved in stages, the Group's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date and the resulting gain or loss, if any, is recognized in profit or loss. Amounts arising from interests in the acquiree prior to the acquisition date that have previously been recognized in other comprehensive income are reclassified to profit or loss where such treatment would be appropriate if that interests were disposed of.

If the initial accounting for a business combination is incomplete by the end of the reporting period in which the combination occurs, the Group reports provisional amounts for the items for which the accounting is incomplete. Those provisional amounts are adjusted during the measurement period, or additional assets or liabilities are recognized, to reflect new information obtained about facts and circumstances that existed as of the acquisition date that, if known, would have affected the amount recognized as of that date.

e. Transactions and Translation of Financial Statements in Foreign Currencies

The individual financial statements of each Group entity are measured and presented in the currency of the primary economic environment in which the entity operates (its functional currency) to be Indonesian Rupiah (Rp), except APLR and its subsidiary in United States Dollar. The consolidated financial statements of the Group are presented in Indonesian Rupiah.

In preparing the financial statements of each individual group entity, transactions in currencies other than the entity's functional currency (foreign currencies) are recognized at the rates of exchange prevailing at the dates of the transactions. At the end of each reporting period, monetary items denominated in foreign currencies are retranslated at the rates prevailing at that date. Non-monetary items carried at fair value that are denominated in foreign currencies are retranslated at the rates prevailing at the date when the fair value was determined. Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are not retranslated.

Exchange differences on monetary items are recognized in profit or loss in the period in which they arise.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBUAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

e. Transaksi dan Penjabaran Laporan Keuangan Dalam Mata Uang Asing (lanjutan)

Untuk tujuan penyajian laporan keuangan konsolidasian, aset dan liabilitas kegiatan usaha luar negeri Grup (APLR) dijabarkan ke dalam Rupiah dengan menggunakan kurs yang berlaku pada akhir periode pelaporan. Pos penghasilan dan beban dijabarkan menggunakan kurs rata-rata untuk periode tersebut, kecuali kurs berfluktuasi secara signifikan selama periode tersebut, dalam hal ini kurs yang berlaku pada tanggal transaksi yang digunakan. Selisih kurs yang timbul diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam ekuitas (dan diatribusikan pada kepentingan nonpengendali).

f. Transaksi Pihak-pihak Berelasi

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Grup (entitas pelapor):

1. Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - iii. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
2. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lain);
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
 - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
 - iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
 - v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
 - vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam (1);
 - vii. Orang yang diidentifikasi dalam (1) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); atau
 - viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Transaksi signifikan yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi, baik dilakukan dengan kondisi dan persyaratan yang sama dengan pihak ketiga maupun tidak, diungkapkan pada laporan keuangan konsolidasian.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

e. Transactions and Translation of Financial Statements in Foreign Currencies (continued)

For the purposes of presenting these consolidated financial statements, the assets and liabilities of the Group's foreign operations (APLR) are translated into Indonesian Rupiah using exchange rates prevailing at the end of each reporting period. Income and expense items are translated at the average exchange rates for the period, unless exchange rates fluctuate significantly during that period, in which case the exchange rates at the dates of the transactions are used. Exchange differences arising, if any, are recognized in other comprehensive income and accumulated in equity (and attributed to non-controlling interests as appropriate).

f. Transactions with Related Parties

A related party is a person or entity that is related to the Group (the reporting entity):

1. A person or a close member of that person's family is related to the reporting entity if that person:
 - i. has control or joint control over the reporting entity;
 - ii. has significant influence over the reporting entity; or
 - iii. a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.
2. An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:
 - i. The entity and the reporting entity are members of the same Group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others);
 - ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a Group of which the other entity is a member);
 - iii. Both entities are joint ventures of the same third party;
 - iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;
 - v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity;
 - vi. The entity is controlled or joint controlled by a person identified in (1);
 - vii. A person identified in (1) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity); or
 - viii. The entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

Significant transactions with related parties, whether or not made at similar terms and conditions as those done with third parties, are disclosed in the consolidated financial statements.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. **KEBUJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN** (lanjutan)

g. Aset Keuangan

Pengakuan Aset Keuangan

Semua aset keuangan diakui pada tanggal perdagangan di mana pembelian aset keuangan dilakukan berdasarkan kontrak yang persyaratannya mensyaratkan penyerahan aset keuangan dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh pasar yang bersangkutan dan pada awalnya diukur pada nilai wajar ditambah biaya transaksi, kecuali untuk aset keuangan tersebut diklasifikasikan sebagai nilai wajar melalui laporan laba rugi, yang pada awalnya diukur pada nilai wajar.

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir, atau Grup mentransfer aset keuangan dan secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset kepada entitas lain. Jika Grup tidak mentransfer serta tidak memiliki secara substansial atas seluruh risiko dan manfaat kepemilikan serta masih mengendalikan aset yang ditransfer, maka Grup mengakui keterlibatan berkelanjutan atas aset yang ditransfer dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika Grup memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang ditransfer, Grup masih mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar pinjaman yang diterima.

Penghentian pengakuan aset keuangan secara keseluruhan, selisih antara jumlah tercatat aset dan jumlah pembayaran dan piutang yang diterima dan keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas diakui dalam laba rugi.

Penghentian pengakuan aset keuangan terhadap satu bagian saja (misalnya ketika Grup masih memiliki hak untuk membeli kembali bagian aset yang ditransfer), Grup mengalokasikan jumlah tercatat sebelumnya dari aset keuangan tersebut pada bagian yang tetap diakui berdasarkan keterlibatan berkelanjutan dan bagian yang tidak lagi diakui berdasarkan nilai wajar relatif dari kedua bagian tersebut pada tanggal transfer. Selisih antara jumlah tercatat yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari pembayaran yang diterima untuk bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui tersebut yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain diakui pada laba rugi. Setiap keuntungan dan kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dialokasikan pada bagian yang tetap diakui dan bagian yang dihentikan pengakuannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi penerimaan kas masa depan (termasuk semua biaya dan poin yang dibayarkan yang merupakan bagian integral dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premi atau diskon lainnya) selama perkiraan umur aset keuangan, atau, jika sesuai, periode yang lebih singkat untuk jumlah tercatat bersih pada pengakuan awal.

3. **SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES** (continued)

g. Financial Assets

Recognition of Financial Assets

All financial assets are recognized on trade date where the purchase of a financial asset is under a contract whose terms require delivery of the financial asset within the time frame established by the market concerned, and are initially measured at fair value plus transaction costs, except for those financial assets classified as at fair value through profit or loss, which are initially measured at fair value.

Derecognition of Financial Assets

The Group derecognizes a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or when it transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the Group neither transfers nor retains substantially all the risks and rewards of ownership and continues to control the transferred asset, the Group recognizes its retained interest in the asset and an associated liability for amounts it may have to pay. If the Group retains substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Group continues to recognize the financial asset and also recognize a collateralized borrowing for the proceeds received.

On derecognition of financial asset in its entirety, the difference between the asset's carrying amount and the sum of the consideration received and receivable and the cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income and accumulated in equity is recognized in profit or loss.

On derecognition of financial asset other than its entirety (e.g., when the Group retains an option to repurchase part of a transferred asset), the Group allocates the previous carrying amount of the financial asset between the part it continues to recognize under continuing involvement, and the part it no longer recognizes on the basis of the relative fair values of those parts on the date of the transfer. The difference between the carrying amount allocated to the part that is no longer recognized and the sum of the consideration received for the part no longer recognized and any cumulative gain or loss allocated to it that had been recognized in other comprehensive income is recognized in profit or loss. Any cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income is allocated between the part that continues to be recognized and the part that is no longer recognized on the basis of the relative fair values of those parts.

Effective Interest Method

The effective interest method is a method of calculating the amortised cost of a financial asset and of allocating interest income over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash receipts (including all fees and points paid that form an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) through the expected life of the financial asset, or, where appropriate, a shorter period to the net carrying amount on initial recognition.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. **KEBUJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN** (lanjutan)

g. Aset Keuangan (lanjutan)

Pendapatan bunga diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk aset keuangan.

Klasifikasi dan Pengukuran

Setelah 1 Januari 2020

Pada 1 Januari 2020, Grup telah mengadopsi PSAK No. 71, yang menetapkan persyaratan dalam klasifikasi dan pengukuran, dan penurunan nilai aset keuangan.

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan ditentukan berdasarkan model bisnis dan arus kas kontraktual - baik dari pembayaran pokok dan bunga semata.

Secara umum, aset keuangan diklasifikasikan dalam empat kategori sebagai berikut:

1. Aset keuangan dengan biaya perolehan diamortisasi;
2. Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL");
3. Aset keuangan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVOCI") dengan daur ulang keuntungan dan kerugian kumulatif (instrumen utang); dan
4. Aset keuangan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVOCI") tanpa daur ulang keuntungan dan kerugian kumulatif (instrumen ekuitas).

Grup mengklasifikasikan aset keuangannya sebagai biaya perolehan diamortisasi dan "FVOCI" tanpa daur ulang.

Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi.

Grup mengukur aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

1. Aset keuangan dimiliki dalam model bisnis dengan tujuan untuk memiliki aset keuangan untuk mengumpulkan arus kas kontraktual; dan
2. Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menimbulkan arus kas pada tanggal tertentu yang hanya merupakan pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi selanjutnya diukur dengan metode EIR dan mengalami penurunan nilai.

Aset keuangan Grup pada biaya perolehan diamortisasi termasuk dari kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lainnya, rekening bank yang dibatasi penggunaannya, deposito berjangka dan dana/cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel.

Aset keuangan di "FVOCI" tanpa daur ulang

Setelah pengakuan awal, Grup dapat membuat keputusan yang tidak dapat dibatalkan untuk mengajukan di penghasilan komprehensif lain setelah perubahan nilai wajar investasi ekuitas yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan. Klasifikasi ditentukan berdasarkan instrumen per instrumen.

3. **SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES** (continued)

g. Financial Assets (continued)

Interest income is recognized on an effective interest basis for financial assets.

Classification and Measurement

As of January 1, 2020

From January 1, 2020, the Group has adopted PSAK No. 71, which sets the requirements in classification and measurement, and impairment in value of financial assets.

Classification and measurement of financial assets are determined based on business model and contractual cash flows - whether from solely payment of principal and interest.

In general, financial assets are classified in four categories as follows:

1. Financial assets at amortised cost;
2. Financial assets at fair value through profit or loss ("FVTPL");
3. Financial assets at fair value through other comprehensive income ("FVOCI") with recycling of cumulative gains and losses (debt instruments); and
4. Financial assets at fair value through other comprehensive income ("FVOCI") with no recycling of cumulative gains and losses (equity instruments).

The Group classifies its financial assets as at amortized cost and "FVOCI" with no recycling.

Financial assets at amortized cost.

The Group measures financial assets at amortised cost if both of the following conditions are met:

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

Financial assets at amortized cost are subsequently measured using the EIR method and are subject to impairment.

The Group's financial assets at amortized cost includes cash and cash equivalents, trade and other account receivables, restricted cash in banks, time deposits, and funds/reserve for replacement of hotels furniture and equipment.

Financial assets at "FVOCI" with no recycling

Upon initial recognition, the Group may make an irrevocable election to present in other comprehensive income subsequent changes in fair value of equity investments that are not held for trading. The classification is determined on an instrument-by-instrument basis.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. **KEBUAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN** (lanjutan)

g. Aset Keuangan (lanjutan)

Klasifikasi dan Pengukuran (lanjutan)

Keuntungan dan kerugian dari aset keuangan ini tidak pernah didaur ulang menjadi keuntungan atau kerugian. Dividen diakui dalam laba rugi pada saat hak Grup untuk menerima dividen ditetapkan, kecuali dividen tersebut secara jelas mewakili pemulihan sebagian biaya investasi. Instrumen ekuitas yang ditetapkan di "FVOCI" tidak merujuk pada penilaian penurunan nilai.

Aset keuangan Grup di "FVOCI" tanpa daur ulang termasuk investasi di SHREIT dan saham ekuitas yang tidak terdaftar.

Sebelum 1 Januari 2020

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

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan nonderivatif yang memiliki pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak memiliki kuotasi di pasar aktif. Pinjaman yang diberikan dan piutang pada awalnya diakui sebesar nilai wajar ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan akuisisi atau penerbitannya, dan selanjutnya dicatat sebesar biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi cadangan penurunan nilai.

Pinjaman yang diberikan dan piutang Grup terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lainnya, kas yang dibatasi penggunaannya, deposito dan dana/cadangan untuk penggantian furnitur dan peralatan.

Aset keuangan tersedia untuk dijual (AFS)

Investasi pada *Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (SHREIT)* tercatat di Bursa Efek Thailand dan saham tidak tercatat diklasifikasikan sebagai aset keuangan AFS.

Aset keuangan AFS pada awalnya diukur pada nilai wajar ditambah biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada nilai wajar, kecuali untuk investasi yang tidak tercatat yang diukur pada harga perolehan. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui dalam pendapatan komprehensif lain dan ekuitas sebagai akumulasi dari keuntungan atau kerugian nilai wajar bersih atas aset keuangan AFS. Kerugian penurunan nilai, pendapatan bunga yang dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dan keuntungan dan kerugian selisih kurs dari aset moneter, diakui dalam laporan laba rugi. Jika investasi dilepaskan atau ditentukan mengalami penurunan nilai, akumulasi keuntungan atau kerugian yang sebelumnya diakumulasi dalam kerugian nilai wajar bersih dari cadangan aset keuangan AFS, direklasifikasi ke laba rugi.

Dividen atas aset keuangan AFS, jika ada, diakui dalam laba rugi pada saat hak Grup untuk menerima dividen ditetapkan.

3. **SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES** (continued)

g. Financial Assets (continued)

Classification and Measurement (continued)

Gains and losses on these financial assets are never recycled to profit or loss. Dividends are recognized in profit or loss when the Group's right to receive the dividends are established, unless the dividend clearly represents a recovery of part of the cost of the investments. Equity instruments designated at "FVOCI" are not subject to impairment assessment.

The Group's financial assets at "FVOCI" with no recycling include investment in SHREIT and investment in shares.

Before January 1, 2020

The Group's financial assets are classified as loans and receivables, and available-for-sale (AFS) financial assets.

Loans and receivables

Loans and receivables are non-derivative financial assets that have fixed or determinable payments and are not quoted in an active market. Loans and receivables are initially recognised at fair value plus transaction costs that are directly attributable to their acquisition or issue, and are subsequently carried at amortised cost using the effective interest rate method, less allowance for impairment.

The Group's loans and receivables comprise of cash and cash equivalents, trade and other account receivables, restricted cash in banks, time deposits, and funds/reserve for replacement of furniture and equipment.

AFS financial assets

Investments in *Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (SHREIT)* as listed on the Stock Exchange of Thailand, and non-listed shares are classified as AFS financial assets.

AFS financial assets are initially measured at fair value plus transaction costs and subsequently measurement at fair value, except for non-listed investments which are measured at cost. Gains or losses arising from changes in fair value are recognized in other comprehensive income and in equity as accumulated in net fair value gains or losses on AFS financial asset. Impairment losses, interest income calculated using the effective interest method, and foreign exchange gains and losses on AFS financial assets, are recognized in profit or loss. Where the investment is disposed of or is determined to be impaired, the cumulative gain or loss previously accumulated in net fair value loss on AFS financial asset reserve is reclassified to profit or loss.

Dividends on AFS financial assets, if any, are recognized in profit or loss when the Group's right to receive the dividends are established.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. **KEBUJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN** (lanjutan)

g. Aset Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Setelah 1 Januari 2020

Provisi penurunan nilai untuk piutang usaha dan piutang lain-lain diakui berdasarkan pendekatan yang disederhanakan dalam PSAK No. 71 dengan menggunakan matriks provisi dalam penentuan kerugian kredit ekspektasi sepanjang umurnya. Selama proses ini, probabilitas tidak terbayarnya piutang dinilai. Probabilitas ini kemudian dikalikan dengan jumlah ekspektasi yang timbul dari default untuk menentukan kerugian kredit ekspektasi sepanjang umur piutang. Untuk piutang usaha, yang dilaporkan bersih, penyisihan tersebut dicatat dalam akun penyisihan terpisah dengan kerugian diakui sebagai pos terpisah dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian. Setelah konfirmasi bahwa piutang tidak dapat ditagih, nilai tercatat bruto aset dihapuskan dari kerugian penurunan nilai terkait.

Penyisihan penurunan nilai piutang dari pihak berelasi diakui berdasarkan model kerugian kredit yang diharapkan ke depan. Metodologi yang digunakan untuk menentukan jumlah penyisihan didasarkan pada apakah telah terjadi peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal aset keuangan. Untuk risiko kredit yang tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal aset keuangan, kerugian kredit ekspektasi selama 12 bulan bersama dengan pendapatan bunga kotor diakui. Untuk risiko kredit yang meningkat secara signifikan, kerugian kredit ekspektasi sepanjang umurnya bersama dengan pendapatan bunga bruto harus diakui. Untuk aset yang mengalami penurunan nilai kredit, diakui kerugian kredit ekspektasi sepanjang umurnya beserta pendapatan bunga secara neto.

Sebelum 1 Januari 2020

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

Untuk investasi ekuitas AFS yang tercatat dan tidak tercatat di bursa, penurunan yang signifikan atau jangka panjang dalam nilai wajar dari instrumen ekuitas di bawah biaya perolehannya dianggap sebagai bukti objektif terjadinya penurunan nilai.

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

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

3. **SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES** (continued)

g. Financial Assets (continued)

Impairment of Financial Assets (continued)

As of January 1, 2020

Impairment provisions for trade and other account receivables are recognized based on the simplified approach within PSAK No. 71 using a provision matrix in the determination of the lifetime expected credit loss. During this process the probability of the non-payment of the receivables is assessed. This probability is then multiplied by the amount of the expected loss arising from default to determine the lifetime expected credit loss for the receivables. For trade receivables, which are reported net, such provisions are recorded in a separate provision account with the loss being recognized in profit or loss. On confirmation that the receivable will not be collectable, the gross carrying value of the asset is written off against the associated impairment loss.

Impairment provisions for receivables from related parties are recognized based on a forward looking expected credit loss model. The methodology used to determine the amount of the provision is based on whether there has been a significant increase in credit risk since initial recognition of the financial asset. For those where the credit risk has not increased significantly since initial recognition of the financial asset, 12-month expected credit losses along with gross interest income are recognized. For those for which credit risk has increased significantly, lifetime expected credit losses along with the gross interest income are recognized. For those that are determined to be credit impaired, lifetime expected credit losses along with interest income on a net basis are recognized.

Before January 1, 2020

Financial assets are assessed for indicators of impairment at each reporting date. Financial assets are impaired when there is objective evidence that, as a result of one or more events that occurred after the initial recognition of the financial asset, the estimated future cash flows of the financial asset have been affected.

For listed and unlisted equity investments classified as AFS, a significant or prolonged decline in fair value of the security below its cost is considered to be objective evidence of impairment.

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

- significant financial difficulty of the issuer or counterparty;
- breach of contract, such as default or delinquency in interest or principal payments;
- it becoming probable that the borrower will enter bankruptcy or financial re-organization; or
- the disappearance of an active market for that financial asset because of financial difficulties.

PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. **KEBUJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN** (lanjutan)

g. **Aset Keuangan** (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Sebelum 1 Januari 2020 (lanjutan)

Untuk kelompok aset keuangan tertentu, seperti piutang, aset yang dinilai tidak akan diturunkan secara individual, selain itu, penurunan nilainya dievaluasi secara kolektif. Bukti objektif penurunan nilai portofolio piutang dapat mencakup pengalaman penagihan pembayaran Grup di masa lalu, peningkatan jumlah pembayaran tertunda dalam portofolio selama periode kredit rata-rata, serta perubahan yang dapat diamati dalam kondisi ekonomi nasional atau lokal yang berkorelasi dengan *default* pada piutang.

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

Untuk aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan, jumlah kerugian penurunan nilai diukur berdasarkan selisih antara jumlah tercatat aset keuangan dan nilai kini estimasi arus kas masa depan yang didiskontokan pada tingkat imbal hasil yang berlaku di pasar untuk aset keuangan yang serupa. Kerugian penurunan nilai tersebut tidak dapat dibalik pada periode berikutnya.

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

Kecuali dari instrumen ekuitas AFS, jika, pada periode berikutnya, jumlah kerugian penurunan nilai berkurang dan pengurangan tersebut dapat dikaitkan secara objektif dengan peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya dibalik melalui laba rugi hingga nilai tercatat aset keuangan pada tanggal pemulihan penurunan nilai sepanjang nilainya tidak melebihi biaya perolehan diamortisasi sebelum adanya pengakuan kerugian penurunan nilai dilakukan.

Dalam hal efek ekuitas AFS, kerugian penurunan nilai yang sebelumnya diakui dalam laba rugi tidak boleh dibalik melalui laba rugi. Setiap kenaikan nilai wajar setelah penurunan nilai diakui secara langsung ke penghasilan komprehensif lain.

3. **SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES** (continued)

g. **Financial Assets** (continued)

Impairment of Financial Assets (continued)

Before January 1, 2020 (continued)

For certain categories of financial asset, such as receivables, assets that are assessed not to be impaired individually are, in addition, assessed for impairment on a collective basis. Objective evidence of impairment for a portfolio of receivables could include the Group's past experiences of collecting payments, an increase in the number of delayed payments in the portfolio past the average credit period, as well as observable changes in national or local economic conditions that correlate with default on receivables.

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

For financial assets carried at cost, the amount of the impairment loss is measured as the difference between the asset's carrying amount and the present value of the estimated future cash flows discounted at the current market rate of return for a similar financial assets. Such impairment loss will not be reversed in subsequent periods.

The carrying amount of the financial assets is reduced directly by the impairment loss with the exception of receivables where the carrying amount is reduced through the use of an allowance account. When a receivable is considered uncollectible, it is written off against the allowance account. Subsequent recoveries of amounts previously written-off are credited against the allowance account. Changes in the carrying amount of the allowance account are recognized in profit or loss.

With the exception of AFS equity instruments, if, in a subsequent period, the amount of the impairment loss decreases and the decrease can be related objectively to an event occurring after the impairment was recognized, the previously recognized impairment loss is reversed through profit or loss to the extent that the carrying amount of the financial asset at the date the impairment is reversed does not exceed what the amortised cost would have been had the impairment not been recognized.

In respect of AFS equity, impairment losses previously recognized in profit or loss are not reversed through profit or loss. Any increase in fair value subsequent to an impairment loss is recognized directly in other comprehensive income.

PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

h. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas

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

Instrumen ekuitas

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

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

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

Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan awalnya diukur sebesar nilai wajarnya. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan liabilitas keuangan (selain liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi) ditambahkan atau dikurangkan dari nilai wajar liabilitas keuangan, yang sesuai, pada pengakuan awal. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi langsung diakui dalam laba rugi.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai "FVTPL" atau pada biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL)

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai "FVTPL" pada saat liabilitas keuangan baik dimiliki untuk diperdagangkan atau ditetapkan pada "FVTPL".

Liabilitas keuangan dimiliki untuk diperdagangkan jika:

- diperoleh terutama untuk tujuan dibeli kembali dalam waktu dekat; atau
- pada pengakuan awal merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan tertentu yang dikelola Grup secara bersama mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek aktual saat ini; atau
- merupakan derivatif yang tidak ditetapkan dan tidak efektif sebagai instrumen lindung nilai.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

h. Financial Liabilities and Equity Instruments

Classification as liability or equity

Financial liabilities and equity instruments issued by the Group are classified according to the substance of the contractual arrangements entered into and the definitions of a financial liability and an equity instrument.

Equity instruments

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

Repurchase of the Company's own equity instruments (treasury shares) is recognized and deducted directly in equity. No gain or loss is recognized in profit or loss on the purchase, sale, issue, or cancellation of the Company's own equity instruments. Consideration paid or received shall be recognized directly in equity.

Issuance costs of shares are deducted from additional paid-in capital and are not amortized.

Financial liabilities

Financial liabilities are initially measured at fair value. Transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of financial liabilities (other than financial liabilities at fair value through profit or loss) are added to or deducted from the fair value of the financial liabilities, as appropriate, on initial recognition. Transaction costs directly attributable to the acquisition of financial liabilities at fair value through profit or loss are recognized immediately in profit or loss.

Financial liabilities are classified as either financial liability "at FVTPL" or "at amortized cost".

Financial liabilities at FVTPL

Financial liabilities are classified as at "FVTPL" when the financial liability is either held for trading or it is designated as at "FVTPL".

A financial liability is classified as held for trading if:

- it has been acquired principally for the purpose of repurchasing in the near term; or
- on initial recognition it is part of an identified portfolio of financial instruments that the Group manages together and has a recent actual pattern of short-term profit-taking; or
- it is a derivative that is not designated and effective as a hedging instrument.

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBUJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

h. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas (lanjutan)

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL) (lanjutan)

Liabilitas keuangan selain liabilitas keuangan yang diperdagangkan dapat ditetapkan sebagai "FVTPL" pada saat pengakuan awal jika:

- mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran dan pengakuan yang dapat timbul; atau
- kelompok aset keuangan, liabilitas keuangan atau keduanya dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai dengan manajemen risiko atau strategi investasi yang didokumentasikan dan informasi tentang kelompok tersebut disediakan secara internal kepada manajemen kunci entitas (sebagaimana didefinisikan dalam PSAK No. 7: Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi), misalnya direksi dan CEO.

Liabilitas keuangan sebagai FVTPL yang diukur pada nilai wajar, dengan keuntungan atau kerugian yang timbul diakui dalam laba rugi. Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi mencakup setiap bunga yang dibayar dari liabilitas keuangan. Nilai wajar ditentukan dengan cara yang dijelaskan dalam Catatan 47.

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan meliputi utang usaha dan lainnya, obligasi, uang jaminan, utang bank dan pinjaman lainnya, pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

Metode suku bunga efektif

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

Beban bunga diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk liabilitas keuangan.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Grup telah dilepaskan, dibatalkan atau kedaluwarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

h. Financial Liabilities and Equity Instruments (continued)

Financial liabilities at FVTPL (continued)

A financial liability other than a financial liability held for trading may be designated as at "FVTPL" upon initial recognition if:

- such designation eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency that would otherwise arise; or
- a group of financial assets, financial liabilities or both is managed and its performance is evaluated on a fair value basis, in accordance with a documented risk management or investment strategy, and information about the group is provided internally on that basis to the entity's key management personnel (as defined in PSAK No. 7: Related Party Disclosures) for example the entity's Board of Directors and Chief Executive Officer.

Financial liabilities at FVTPL are stated at fair value, with gain or loss recognized in profit or loss. The net gain or loss recognized in profit or loss incorporates any interest paid on the financial liability. Fair value is determined in the manner described in Note 47.

Financial liabilities at amortized cost

Financial liabilities, which include trade and other accounts payables, bonds payable, security deposit, bank loans and other borrowings, are initially measured at fair value, net of transaction costs, and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

Effective interest method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial liability and of allocating interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash payments (including all fees and points paid or received that form an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) through the expected life of the financial liability, or (where appropriate) a shorter period to the net carrying amount on initial recognition.

Interest expense is recognized on an effective interest basis for financial liabilities.

Derecognition of financial liabilities

The Group derecognizes financial liabilities when, and only when, the Group's obligations are discharged, cancelled or expire. The difference between the carrying amount of the financial liabilities derecognized and the consideration paid or payable is recognized in profit or loss.

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

i. Saling Hapus antar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika Grup tersebut memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui; dan berintens untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan. Hak saling hapus dapat ada pada saat ini dari pada bersifat kontingen atas terjadinya suatu peristiwa di masa depan dan harus dieksekusi oleh pihak lawan, baik dalam situasi bisnis normal dan dalam peristiwa gagal bayar, peristiwa kepailitan atau kebangkrutan.

j. Kas dan Setara Kas

Untuk tujuan penyajian arus kas, kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal perolehannya dan yang tidak dijamin serta tidak dibatasi penggunaannya.

k. Investasi Pada Entitas Asosiasi

Entitas asosiasi adalah suatu entitas di mana Grup mempunyai pengaruh yang signifikan dan bukan merupakan entitas anak ataupun bagian partisipasi dalam ventura bersama. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional investee tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut.

Penghasilan dan aset dan liabilitas dari entitas asosiasi dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan metode ekuitas, kecuali ketika investasi diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual, sesuai dengan PSAK No. 58, Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan. Dengan metode ekuitas, investasi pada entitas asosiasi diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk perubahan dalam bagian kepemilikan Grup atas laba rugi dan pendapatan komprehensif lain dari entitas asosiasi yang terjadi setelah perolehan. Ketika bagian Grup atas kerugian entitas asosiasi melebihi nilai tercatat dari investasi (yang mencakup semua kepentingan jangka panjang, yang secara substansi, membentuk bagian dari investasi bersih Grup dalam entitas asosiasi).

Grup menghentikan pengakuan bagiannya atas kerugian selanjutnya. Kerugian selanjutnya diakui hanya apabila Grup mempunyai kewajiban bersifat hukum atau konstruktif atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi.

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas dari tanggal pada saat investee menjadi entitas asosiasi. Setiap kelebihan biaya perolehan investasi atas bagian Grup atas nilai wajar bersih dari aset yang teridentifikasi, liabilitas dan liabilitas kontinjensi dari entitas asosiasi yang diakui pada tanggal akuisisi, diakui sebagai goodwill. Goodwill termasuk dalam jumlah tercatat investasi, dan diuji penurunan nilai sebagai bagian dari investasi. Setiap kelebihan dari kepemilikan Grup dari nilai wajar bersih dari aset yang teridentifikasi, liabilitas dan liabilitas kontingen atas biaya perolehan investasi, sesudah pengujian kembali segera diakui di dalam laba rugi pada periode diperolehnya investasinya.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

i. Netting-of-Financial Assets and Financial Liabilities

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount is presented in the consolidated statement of financial position when the Group has a legally enforceable right to set-off the recognized amounts, and intends either to settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously. A right to set-off must be available today rather than being contingent on a future event and must be exercisable by any of the counterparties, both in the normal course of business and in the event of default, insolvency or bankruptcy.

j. Cash and Cash Equivalents

For cash flow presentation purposes, cash and cash equivalents consist of cash on hand and in banks, and all unrestricted investments with maturities of three months or less from the date of placement.

k. Investments in Associates

An associate is an entity over which the Group has significant influence and that is neither a subsidiary nor an interest in a joint venture. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee, but is not control or joint control over those policies.

The results of operations, and assets and liabilities of associates are incorporated in the consolidated financial statements using the equity method of accounting, except when the investment is classified as held for sale, in which case, it is accounted for in accordance with PSAK No. 58, Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations. Under the equity method, an investment in an associate is initially recognized in the consolidated statement of financial position at cost and adjusted thereafter to recognize the Group's share of the profit or loss and other comprehensive income of the associate. When the Group's share of losses of an associate exceeds the Group's interest in that associate (which includes any long-term interests that, in substance, form part of the Group's net investment in the associate).

The Group discontinues recognizing its share of further losses. Additional losses are recognized only to the extent that the Group has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate.

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

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBUJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

k. Investasi Pada Entitas Asosiasi (lanjutan)

Jika perlu, jumlah tercatat investasi yang tersisa (termasuk goodwill) diuji penurunan nilai sesuai dengan PSAK No. 48, Penurunan Nilai Aset, sebagai suatu aset tunggal dengan membandingkan antara jumlah terpulihkan (mana yang lebih tinggi antara nilai pakai dan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual) dengan jumlah tercatatnya. Rugi penurunan nilai yang diakui pada keadaan tersebut tidak dialokasikan pada setiap aset yang membentuk bagian dari nilai tercatat investasi pada entitas asosiasi. Setiap pembalikan dari penurunan nilai diakui sesuai dengan PSAK No. 48 sepanjang jumlah terpulihkan dari investasi tersebut kemudian meningkat.

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas dari tanggal ketika investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi atau ketika investasi diklasifikasi sebagai dimiliki untuk dijual. Ketika Grup mempertahankan kepentingan dalam entitas asosiasi terdahulu dan sisa kepentingan adalah aset keuangan, Grup mengukur setiap sisa kepentingan pada nilai wajar pada tanggal tersebut dan nilai wajar dianggap sebagai nilai wajarnya pada saat pengakuan awal sesuai dengan PSAK No. 71.

Selisih antara jumlah tercatat entitas asosiasi pada tanggal metode ekuitas dihentikan penggunaannya, dan nilai wajar setiap investasi yang tersisa dan setiap hasil dari pelepasan bagian kepentingan dalam entitas asosiasi termasuk dalam penentuan keuntungan atau kerugian pelepasan dari entitas asosiasi. Selanjutnya, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi tersebut dengan menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika entitas asosiasi telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas yang terkait. Seluruh jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi direklasifikasi ke laba rugi (sebagai penyesuaian reklasifikasi) pada saat penghentian metode ekuitas.

Grup melanjutkan penerapan metode ekuitas jika investasi pada entitas asosiasi menjadi investasi pada ventura bersama atau investasi pada ventura bersama menjadi investasi pada entitas asosiasi. Tidak terdapat pengukuran kembali ke nilai wajar pada saat perubahan kepentingan.

Jika Grup mengurangi bagian kepemilikan pada entitas asosiasi tetapi Grup tetap menerapkan metode ekuitas, Grup mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan yang telah diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan pengurangan bagian kepemilikan (jika keuntungan atau kerugian tersebut akan direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan aset atau liabilitas yang terkait).

Ketika Grup melakukan transaksi dengan entitas asosiasi, keuntungan dan kerugian yang timbul dari transaksi dengan entitas asosiasi diakui dalam laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sepanjang kepemilikan dalam entitas asosiasi yang tidak terkait dengan Grup.

Jika entitas asosiasi menggunakan kebijakan akuntansi yang berbeda dengan Grup untuk transaksi dan peristiwa serupa, maka penyesuaian perlu dilakukan untuk menyamakan kebijakan akuntansi entitas asosiasi dengan kebijakan akuntansi Grup ketika laporan keuangan entitas asosiasi tersebut digunakan oleh Grup dalam menerapkan metode ekuitas.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

k. Investments In Associates (continued)

When necessary, the entire carrying amount of the investment (including goodwill) is tested for impairment in accordance with PSAK No. 48, Impairment of Assets, as a single asset by comparing its recoverable amount (higher of value in use and fair value less costs to sell) with its carrying amount. Impairment losses recognized in these circumstances are not allocated to each asset that forms part of the carrying amount of the investment in associates. Any reversal of that impairment loss is recognized in accordance with PSAK No. 48 to the extent that the recoverable amount of the investment subsequently increases.

The Group discontinues the use of the equity method from the date when the investment ceases to be an associate, or when the investment is classified as held for sale. When the Group retains an interest in the former associate and the retained interest is a financial asset, the Group measures any retained investment at fair value at that date and the fair value is regarded as its fair value on initial recognition in accordance with PSAK No. 71.

The difference between the carrying amount of the associate at the date the equity method was discontinued, and the fair value of any retained interest and any proceeds from disposing of a part interest in the associate, is included in the determination of the gain or loss on disposal of the associate. In addition, the Group accounts for all amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that associate on the same basis as would be required if that associate had directly disposed of the related assets or liabilities. Therefore, if a gain or loss previously recognized in other comprehensive income by that associate would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities, the Group reclassifies the gain or loss from equity to profit or loss (as a reclassification adjustment) when the equity method is discontinued.

The Group continues to use the equity method when an investment in an associate becomes an investment in a joint venture or an investment in a joint venture becomes an investment in an associate. There is no remeasurement to fair value upon such changes in ownership interests.

When the Group reduces its ownership interest in an associate but the Group continues to use the equity method, the Group reclassifies to profit or loss the proportion of the gain that had previously been recognized in other comprehensive income relating to that reduction in ownership interest (if that gain or loss would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities).

When a Group entity transacts with its associate, profits and losses resulting from the transaction with the associate are recognized in the Group's consolidated financial statements only to the extent of its interest in the associate that are not related to the Group.

If an associate uses accounting policies other than those of the Group for like transactions and event in similar circumstances, adjustment shall be made to make the associate's accounting policies conform to those of the Group when the associate's financial statements are used by the entity in applying the equity method.

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

l. Dana/Cadangan Untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel

Cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel ditentukan sebesar 0,50% - 3,00% dari jumlah pendapatan hotel setiap bulan.

Dana secara khusus disisihkan untuk menutupi cadangan dan disimpan dalam rekening bank. Bunga yang diperoleh dari rekening bank tersebut merupakan bagian dari dana cadangan.

Beban penggantian dan penambahan perlengkapan hotel merupakan pengurangan saldo dana cadangan.

m. Persediaan Hotel

Persediaan merupakan makanan dan minuman, perlengkapan operasional dan bahan pemeliharaan gedung yang dinyatakan berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang.

Persediaan dicatat ke nilai realisasi bersih ketika rusak, atau menjadi usang seluruhnya atau sebagian.

n. Persediaan Aset Real Estat

Aset real estat terdiri dari bangunan apartemen, perkantoran dan kios yang siap dijual, tanah belum dikembangkan, tanah yang sedang dikembangkan dan bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan dalam penyelesaian pada saat tanah tersebut siap dibangun.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan dalam penyelesaian pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan.

Biaya perolehan bangunan dalam penyelesaian meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat dan biaya pinjaman, serta dipindahkan ke bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

Biaya aktivitas pengembangan real estat yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat adalah:

- Biaya pra-perolehan tanah;
- Biaya perolehan tanah;
- Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek;
- Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat; dan
- Biaya pinjaman.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

l. Funds/Reserve For Replacement of Hotels Furniture and Equipment

Reserve for replacement of hotels furniture and equipment is set at 0.50% - 3.00% of total hotel revenue every month.

The funds are specifically set aside as a reserve and deposit in bank. Interest earned on bank accounts deposited is part of the reserves and funds.

Expense for replacement and addition to hotel equipment is a reduced from fund balance reserves.

m. Hotels Inventories

Inventories, which include food and beverages, operating equipment and building maintenance materials, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Cost is determined using the weighted average method.

Inventories are written down to its net realizable value when damaged, or it become wholly or partially obsolete.

n. Real Estate Asset Inventories

Real estate assets, which consist of apartment, offices and counter units ready for sale, land not yet developed, land under development and buildings under construction, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

The cost of land not yet developed consists of pre-development costs and cost of the land. The cost of the land not yet developed is transferred to the land under development account when the development of the land has started or is transferred to the buildings under construction account when the land is ready for development.

The cost of land under development consists of cost of land not yet developed, direct and indirect costs related to the development of real estate assets and any borrowing costs. The cost of land under development is transferred to the buildings under construction account when the land development is completed.

The cost of building under construction consists of the cost of developed land, construction costs, other costs related to the development of real estate and borrowing costs, and is transferred to the building when it is completed and ready for sale.

The real estate development costs which are capitalized to the real estate development project are:

- Land pre-acquisition costs;
- Land acquisition costs;
- Project direct costs;
- Costs that are attributable to real estate development activities; and
- Borrowing costs.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBUJUKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

n. Persediaan Aset Real Estat (lanjutan)

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek adalah:

- Biaya pra-perolehan tanah atas tanah yang tidak berhasil diperoleh; dan
- Kelebihan biaya dari hasil yang diperoleh atas pembangunan sarana umum yang dikomersialkan, yang dijual atau dialihkan, sehubungan dengan penjualan unit.

Grup tetap melakukan kapitalisasi biaya ke proyek pengembangan walaupun realisasi pendapatan pada masa depan lebih rendah dari nilai tercatat proyek. Atas perbedaan yang terjadi Grup melakukan penyisihan secara periodik. Jumlah penyisihan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan ke laba rugi tahun berjalan.

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat dialokasikan ke setiap unit real estat dengan metode identifikasi khusus.

Pengkajian atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial, jika terjadi perubahan mendasar Grup akan melakukan revisi dan realokasi biaya.

Beban yang diakui di laba rugi pada saat terjadinya adalah biaya yang tidak berhubungan dengan proyek real estat.

o. Biaya Dibayar Di Muka

Biaya dibayar di muka, kecuali untuk pajak final dibayar di muka, diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

p. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya. Grup mengukur properti investasi setelah pengakuan awal dengan menggunakan model biaya.

Properti investasi diukur sebesar biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Properti investasi kecuali tanah, disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dari aset sebagai berikut:

	Tahun / Years	
Bangunan dan prasarana	20 - 30	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	8	Machinery and equipment

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Properti investasi mencakup juga properti dalam proses pembangunan dan akan digunakan sebagai properti investasi setelah selesai. Akumulasi biaya perolehan dan biaya pembangunan (termasuk biaya pinjaman yang terjadi) diamortisasi pada saat selesai dan siap untuk digunakan.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika properti investasi tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

n. Real Estate Asset Inventories (continued)

Costs which are allocated to project costs are:

- Pre-acquisition costs of land which is not successfully acquired; and
- Excess of costs over anticipated proceeds on the sale or transfer of commercialized public utilities, in connection with the sale of units.

The Group capitalizes the costs of project development even if the realization of projected revenue is lower than the capitalized project costs. However, the Group recognizes provisions periodically for the difference that may arise. The provision is accounted for as a reduction in capitalized project costs and is charged to profit or loss for the year.

Costs capitalized to real estate project development are allocated to each real estate unit using the specific identification method.

Estimates and cost allocation are reviewed at reporting date until the project is substantially completed. If there are fundamental changes on the basis of current estimates, the Group will revise and reallocate the cost.

Expenses which are not related to the development of real estate are charged to profit or loss when incurred.

o. Prepaid Expenses

Prepaid expenses, except for prepaid final tax, are amortized over their beneficial periods using the straight-line method.

p. Investment Properties

Investment properties are properties (land or a building – or part of a building – or both) held to earn rentals or for capital appreciation or both. The Group measures its investment properties subsequent to initial recognition using the cost model.

Investment properties are measured at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Investment properties, except land, are depreciated using the straight-line method based on the estimated useful lives of the assets as follows:

Land is stated at cost and is not depreciated.

Investment properties include properties in the process of development and that will be used as investment property after completion. Accumulated acquisition and development costs (including borrowing costs incurred) are amortized when completed and ready for use.

An investment property is derecognized upon disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from the disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the investment property (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is included in profit or loss in the period in which the property is derecognized.

PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

p. Properti Investasi (lanjutan)

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

q. Aset Tetap – Pemilikan Langsung

Aset tetap yang dimiliki untuk digunakan dalam penyediaan jasa atau untuk tujuan administratif dicatat berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap seperti berikut:

	Tahun/Years
Bangunan dan prasarana	10 – 30
Peralatan kantor	4 – 8
Kendaraan	4 – 8
Perlengkapan proyek	4 – 8
Mesin dan peralatan	4 – 8

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan direviu setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya. Biaya-biaya lain yang terjadi selanjutnya yang timbul untuk menambah, mengganti atau memperbaiki aset tetap dicatat sebagai biaya perolehan aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke entitas dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

Aset tetap yang dihentikan pengakuannya atau yang dijual nilai tercatatnya dikeluarkan dari kelompok aset tetap. Keuntungan atau kerugian dari penjualan aset tetap tersebut dibukukan dalam laba rugi.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya pinjaman yang terjadi selama masa pembangunan yang timbul dari utang yang digunakan untuk pembangunan aset tersebut. Akumulasi biaya perolehan akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat selesai dan siap digunakan.

r. Biaya yang Ditangguhkan

Biaya yang terjadi sehubungan dengan pembangunan kantor pemasaran, ruang pameran dan kantor operasional ditangguhkan dan diamortisasi dengan metode garis lurus dengan masa manfaat 2 – 4 tahun.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

p. Investment Properties (continued)

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

q. Property and Equipment – Direct Acquisitions

Property and equipment held for use in supply of services or for administrative purposes are stated at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

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

	Tahun/Years
Building and facilities	10 – 30
Office equipment	4 – 8
Vehicles	4 – 8
Project equipment	4 – 8
Machine and equipment	4 – 8

Land is stated at cost and is not depreciated.

The estimated useful lives, residual values and depreciation method are reviewed at each year end, with the effect of any changes in estimate accounted for on a prospective basis.

The cost of maintenance and repairs is charged to profit or loss as incurred. Other costs incurred subsequently to add to, replace part of, or service an item of property and equipment, are recognized as an asset if, and only if, it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the entity and the cost of the item can be measured reliably.

Property and equipment are retired or otherwise disposed of, their carrying amounts are removed from the accounts and any resulting gain or loss is reflected in profit or loss.

Construction-in-progress is stated at cost which includes borrowing costs during construction from debts incurred to finance the construction. Construction-in-progress is transferred to the respective property and equipment account when completed and ready for use.

r. Deferred Charges

Expenses related to constructions of show unit, marketing office and operational office are deferred and amortized using the straight-line method based on the estimated useful lives of 2 – 4 years.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

s. Goodwill

Goodwill timbul atas akuisisi dari suatu bisnis yang dicatat pada biaya perolehan yang ditetapkan pada tanggal akuisisi dari bisnis tersebut (lihat Catatan 3d di atas) dikurangi akumulasi penurunan nilai, jika ada.

Untuk tujuan uji penurunan nilai, goodwill dialokasikan pada setiap unit penghasil kas dari Grup yang diharapkan memberikan manfaat dari sinergi kombinasi bisnis tersebut. Unit penghasil kas yang telah memperoleh alokasi goodwill diuji penurunan nilainya secara tahunan, dan ketika terdapat indikasi bahwa unit tersebut mengalami penurunan nilai. Jika jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas kurang dari jumlah tercatatnya, rugi penurunan nilai dialokasikan pertama untuk mengurangi jumlah tercatat aset atas setiap goodwill yang dialokasikan pada unit dan selanjutnya ke aset lainnya dari unit dibagi prorata atas dasar jumlah tercatat setiap aset dalam unit tersebut. Setiap kerugian penurunan nilai goodwill diakui secara langsung dalam laba rugi. Rugi penurunan nilai yang diakui atas goodwill tidak dapat dibalik pada periode berikutnya.

Pada pelepasan unit penghasil kas yang relevan, jumlah yang dapat diatribusikan dari goodwill termasuk dalam penentuan laba atau rugi atas pelepasan.

Kebijakan Grup atas goodwill yang timbul dari akuisisi entitas asosiasi dijelaskan pada Catatan 3k.

t. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan (Kecuali Goodwill)

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menelaah nilai tercatat aset nonkeuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali atas suatu aset individu, Grup mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali dari unit penghasil kas atas aset.

Estimasi jumlah terpulihkan adalah nilai tertinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dan nilai pakai. Dalam menilai nilai pakainya, estimasi arus kas masa depan didiskontokan ke nilai kini menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset yang mana estimasi arus kas masa depan belum disesuaikan.

Jika jumlah terpulihkan dari aset nonkeuangan (unit penghasil kas) lebih kecil dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan dan rugi penurunan nilai segera diakui dalam laba rugi.

Kerugian penurunan nilai dari operasi yang berkelanjutan, jika ada, diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sesuai dengan kategori biaya yang konsisten dengan fungsi dari aset yang diturunkan nilainya.

Kerugian penurunan nilai yang telah diakui pada periode sebelumnya untuk aset akan dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Dalam hal ini, nilai tercatat aset dinaikan ke jumlah terpulihkannya.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

s. Goodwill

Goodwill arising on an acquisition of a business is carried at cost as established at the date of acquisition of the business (see 3d above) less accumulated impairment losses, if any.

For the purpose of impairment testing, goodwill is allocated to each of the Group's cash-generating units expected to benefit from the synergies of the combination. Cash-generating units which have been allocated to goodwill are tested for impairment annually, or more frequently when there is an indication that the unit may be impaired. If the recoverable amount of the cash-generating unit is less than its carrying amount, the impairment loss is allocated first to reduce the carrying amount of any goodwill allocated to the unit and then to the other assets of the unit pro-rata on the basis of the carrying amount of each asset in the unit. Any impairment loss for goodwill is recognized directly in profit or loss. An impairment loss recognized for goodwill is not reversed in a subsequent period.

On disposal of the relevant cash generating unit, the attributed amount of goodwill is included in the determination of the profit or loss on disposal.

The Group's policy for goodwill arising on the acquisition of associates is described in Note 3k.

t. Impairment of Non-Financial Asset (Except Goodwill)

At the end of each reporting period, the Group reviews the carrying amount of non-financial assets to determine whether there is any indication that those assets have suffered an impairment loss. If any such indication exists, the recoverable amount of the asset is estimated in order to determine the extent of the impairment loss (if any). Where it is not possible to estimate the recoverable amount of an individual asset, the Group estimates the recoverable amount of the cash generating unit to which the asset belongs.

Estimated recoverable amount is the higher of fair value less cost to sell and value in use. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset for which the estimates of future cash flows have not been adjusted.

If the recoverable amount of the non-financial asset (cash generating unit) is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset (cash generating unit) is reduced to its recoverable amount and an impairment loss is recognized immediately in profit or loss.

Impairment losses of continuing operations, if any, are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income under expenses categorized that are consistent with the functions of the impaired assets.

A previously recognized impairment loss for an asset is reversed only if there has been a change in the assumptions used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. If that is the case, the carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount.

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. **KEBUJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN** (lanjutan)

t. **Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan (Kecuali Goodwill)**
(lanjutan)

Pemilikan tersebut dibatasi sehingga nilai tercatat aset tidak melebihi terpulihkannya maupun nilai tercatat.

Kebijakan akuntansi untuk penurunan nilai aset keuangan dijelaskan dalam Catatan 3g; penurunan nilai untuk goodwill dijelaskan dalam Catatan 3s.

u. **Imbalan Pascakerja**

Grup memberikan imbalan pascakerja imbalan pasti untuk semua karyawan tetapnya sesuai dengan Undang-Undang No. 13/2003 tentang Ketenagakerjaan. Tidak terdapat pendanaan yang disisihkan oleh Grup sehubungan dengan imbalan pascakerja ini.

Biaya penyediaan imbalan ditentukan dengan menggunakan metode *projected unit credit* dengan penilaian aktuarial yang dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan tahunan. Pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, dan perubahan dampak batas atas aset (jika ada) yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan konsolidasian yang dibebankan atau dikreditkan dalam penghasilan komprehensif lain periode terjadinya. Pengukuran kembali diakui dalam penghasilan komprehensif lain tercermin segera sebagai pos terpisah pada penghasilan komprehensif lain di ekuitas dan tidak akan direklasifikasi ke laba rugi. Biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi pada periode amendemen program. Bunga neto dihitung dengan mengalikan tingkat diskonto pada awal periode imbalan pasti dengan liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya imbalan pasti dikategorikan sebagai berikut:

- Biaya jasa (termasuk biaya jasa kini, biaya jasa lalu serta keuntungan dan kerugian kurtailmen dan penyelesaian).
- Beban atau pendapatan bunga neto.
- Pengukuran kembali.

Grup menyajikan dua komponen pertama dari biaya imbalan pasti di laba rugi. Keuntungan dan kerugian kurtailmen dicatat sebagai biaya jasa lalu.

Liabilitas imbalan pascakerja yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian merupakan defisit atau surplus aktual dalam program imbalan pasti Grup. Surplus yang dihasilkan dari perhitungan ini terbatas pada nilai kini manfaat ekonomik yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana program dan pengurangan iuran masa depan ke program.

v. **Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali**

Kombinasi bisnis entitas sepengendali dicatat dengan menggunakan metode penyatuan kepemilikan di mana aset dan liabilitas yang diperoleh dari kombinasi bisnis dicatat oleh pengakuisisi pada jumlah tercatatnya.

Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat disajikan sebagai tambahan modal disetor dan tidak direklasifikasi ke laba rugi ketika hilang sepengendalian.

Metode penyatuan kepemilikan diterapkan seolah-olah entitas telah bergabung sejak periode di mana entitas yang bergabung berada dalam sepengendalian.

3. **SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES** (continued)

t. **Impairment of Non-Financial Asset (Except Goodwill)**
(continued)

The reversal is limited so that the carrying amount of the asset does not exceed its recoverable amount.

Accounting policy for impairment of financial assets is discussed in Note 3g; while impairment for goodwill is discussed in Note 3s.

u. **Post-employment Benefits**

The Group established defined post-employment benefit covering all the local permanent employees as required under Labor Law No. 13/2003. No funding has been made to its defined benefit plan.

The cost of providing benefits is determined using the projected unit credit method, with actuarial valuations being carried out at the end of each annual reporting period. Remeasurement, comprising actuarial gains and losses, and the effect of the changes to the asset ceiling (if applicable) is reflected immediately in the consolidated statement of financial position with a charge or credit recognized in other comprehensive income in the period in which they occur. Remeasurement recognized in other comprehensive income is reflected immediately as separate item under other comprehensive income in equity and will not be reclassified to profit or loss. Past service cost is recognized in profit or loss in the period of a plan amendment. Net interest is calculated by applying the discount rate at the beginning of the period to the net defined benefit liability or asset. Defined benefit costs are categorised as follows:

- Service cost (including current service cost, past service cost, as well as gains and losses on curtailments and settlements).
- Net interest expense or income.
- Remeasurement.

The Group presents the first two components of defined benefit costs in profit or loss. Curtailment gains and losses are accounted for as past service costs.

The post-employment benefit obligation recognized in the consolidated statement of financial position represents the actual deficit or surplus in the Group's defined benefit plans. Any surplus resulting from this calculation is limited to the present value of any economic benefits available in the form of refunds from the plans or reductions in future contributions to the plans.

v. **Business Combination Under Common Control**

Business combination of entities under common control that qualifies as a business are accounted for under pooling of interest method where assets and liabilities acquired in the business combination are recorded by the acquirer at their book values.

The difference between the transfer price and the book value is presented as additional paid in capital and is not recycled to profit or loss when the control loses.

The pooling of interest method is applied as if the entities had been combined from the period when the merging entities were placed under common control.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBUJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

w. Biaya Pinjaman

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

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

Semua biaya pinjaman lainnya diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya.

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

x. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Penjualan Real Estat

Efektif tanggal 1 Januari 2020, Grup mengakui pendapatan sesuai dengan PSAK No. 72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" dengan melakukan analisis transaksi melalui lima langkah model pengakuan pendapatan sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, di mana Grup mencatat kontrak dengan pelanggan hanya jika seluruh kriteria berikut terpenuhi:
 - kontrak telah disetujui oleh para pihak dalam kontrak;
 - kelompok usaha dapat mengidentifikasi hak dari para pihak dan jangka waktu pembayaran atas barang yang akan dialihkan;
 - kontrak memiliki substansi komersial; dan
 - kemungkinan besar kelompok usaha akan menerima imbalan atas barang yang dialihkan;
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak;
3. Menentukan harga transaksi;
4. Mengalokasikan harga transaksi pada setiap kewajiban pelaksanaan; dan
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (pada suatu waktu tertentu atau sepanjang waktu).

Setelah 1 Januari 2020

Grup mengakui pendapatan dari penjualan real estat pada saat semua kondisi berikut terpenuhi:

- Grup telah mengalihkan risiko dan manfaat yang signifikan dari kepemilikan real estat kepada pembeli;
- Grup tidak lagi melanjutkan keterlibatan manajerial atau kendali efektif atas real estat yang dijual;
- Jumlah pendapatan dapat diukur dengan andal;
- Kemungkinan besar manfaat ekonomi yang terkait dengan transaksi tersebut akan mengalir ke Grup; dan
- Biaya yang terjadi atau yang akan terjadi sehubungan dengan transaksi penjualan dapat diukur dengan andal.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

w. Borrowing Costs

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which assets necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are added to the cost of those assets, until such time as the assets are substantially ready for their intended use or sale.

Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings pending their expenditure on qualifying assets is deducted from the borrowing costs eligible for capitalization.

All other borrowing costs are recognized in profit or loss in the period in which they are incurred.

Capitalization of borrowing costs begins when the required activities to prepare the asset for use in accordance with the intention and expenditures for the asset and borrowing cost have occurred. Capitalization of borrowing cost ceases when all activities necessary to prepare the qualifying asset for its intended use are substantially completed.

x. Revenue and Expense Recognition

Real Estate Sales

Effective January 1, 2020, the Group recognizes revenues in accordance with PSAK No. 72 "Revenue from Contracts with Customers" by performing transaction analysis through the five steps of income recognition model as follows:

1. Identify contracts with customers, whereby the Group records contracts with customers only if the following criterias are met:
 - the contract has been agreed by the parties involved in the contract;
 - the Group can identify the rights of the parties involved and the term of payment for the goods to be transferred;
 - the contract has commercial substance; and
 - it is probable that the Group will receive benefits for the goods transferred;
2. Identify the performance obligations in the contract;
3. Determine the transaction price;
4. Allocate the transaction price to each performance obligation; and
5. Recognize revenue when performance obligation is satisfied (at a point in time or over time).

As of January 1, 2020

The Group recognizes revenue from the sale of real estate at a point in time when all of the following conditions are fulfilled:

- The Group has transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of the real estate;
- The Group retains neither continuing managerial involvement nor effective control over the real estate sold;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Group; and
- The costs incurred or to be incurred with respect to the sales transaction can be measured reliably.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. **KEBUJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN** (lanjutan)

x. **Pengakuan Pendapatan dan Beban** (lanjutan)

Penjualan Real Estat (lanjutan)

Penjualan biasanya diakui pada saat serah terima aset yang dibuktikan dengan surat serah terima.

Pendapatan dari penjualan rumah, rumah toko, apartemen, perkantoran dan bangunan sejenis lainnya beserta tanah kaveling diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

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

Apabila persyaratan tersebut di atas tidak dapat dipenuhi, maka transaksi yang dihitung menggunakan metode deposit dan semua pembayaran yang diterima dari pelanggan dicatat sebagai "Uang Muka dari pelanggan".

Sebelum 1 Januari 2020

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2019, Grup mengakui Pendapatan dari penjualan apartemen, perkantoran dan bangunan sejenisnya, yang pembangunannya dilaksanakan lebih dari satu tahun diakui dengan menggunakan metode persentase penyelesaian, apabila seluruh syarat berikut terpenuhi:

- proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu pondasi bangunan telah selesai terpenuhi;
- jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
- jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.

Persentase penyelesaian ditentukan oleh proporsi kegiatan pengembangan real estat yang telah dilaksanakan sampai dengan tanggal tertentu berdasarkan survei pekerjaan terhadap total kegiatan pengembangan real estat yang harus dilakukan untuk pengembangan proyek real estat.

Pendapatan Sewa

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Biaya langsung awal yang terjadi dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Uang muka sewa yang diterima dari penyewa dicatat ke dalam akun pendapatan yang diterima di muka dan akan diakui sebagai pendapatan secara berkala sesuai dengan kontrak sewa yang berlaku.

3. **SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES** (continued)

x. **Revenue and Expense Recognition** (continued)

Real Estate Sales (continued)

Sales are usually recognized during the handover of the asset which is evidenced by a handover letter.

Revenues from sale of houses, shophouses, apartments, offices and other buildings of the same type, including the land, shall be recognized using the full accrual method, if all the following criteria are met:

- the sale process is completed;
- the selling price is collectible;
- the receivable will not be subordinated to other loans, which will be obtained by the buyer; and
- the seller has transferred the risks and benefits of the ownership of the building units to the buyer through a transaction which in substance is a sale, and the seller has no obligation or is no longer significantly involved with the building unit.

If any of the above criteria are not met, the transactions are accounted for using the deposit method and all payments received from the customers are recorded as "Advances from customer".

Before January 1, 2020

Until December 31, 2019 The Group recognizes revenues from sale of apartments, office buildings and buildings alike, which are constructed for more than one year, using the percentage of completion method, when all of the following criteria are met:

- the construction process has surpassed the initial phase, which is, the foundation of the building has been completed;
- total payments of the buyer equal or exceed 20% of the agreed sales price and no refund could be made by the buyer; and
- total revenues and costs can be reasonably estimated.

The percentage of completion is determined by the proportion of real estate development activities that have been carried out until a certain date based on the survey of the work to the total real estate development activities that must be carried out for the development of the real estate project.

Rental Income

Rental income from operating leases is recognized on a straight-line basis over the term of the relevant lease. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized on a straight-line basis over the lease term.

Rental income received in advance are recorded as unearned revenue and recognized as income regularly over the rental periods.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

x. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Pendapatan Hotel

Sewa hotel dan pendapatan hotel lainnya diakui pada saat jasa diberikan atau barang diserahkan.

Pendapatan Bunga

Pendapatan bunga diakui berdasarkan waktu terjadinya dengan acuan jumlah pokok terutang dan tingkat bunga yang berlaku.

Biaya dan Beban

Setelah 1 Januari 2020

Grup mengakui semua biaya dan beban pada saat terjadinya dengan dasar akrual.

Sebelum 1 Januari 2020

Grup mengakui harga pokok penjualan atas penjualan real estat berdasarkan metode persentase penyelesaian. Biaya dan beban, kecuali yang berkaitan dengan penjualan real estat, diakui pada saat terjadinya dengan metode akrual.

y. Sewa

Setelah 1 Januari 2020

Grup telah menerapkan PSAK No. 73 "Sewa" per 1 Januari 2020. Standar ini memperkenalkan perubahan signifikan pada akuntansi penyewa dengan menghilangkan perbedaan antara sewa operasi dan keuangan, dan mensyaratkan pengakuan atas aset hak-guna dan liabilitas sewa pada dimulainya semua sewa, kecuali sewa dengan jangka waktu kurang atau sama dengan 12 bulan dan tidak ada opsi beli, dan sewa aset bernilai rendah.

Pada awal kontrak, Grup menilai apakah kontrak tersebut adalah, atau memuat, sewa. Suatu kontrak adalah atau memuat sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset yang diidentifikasi untuk suatu periode waktu sebagai imbalan untuk imbalan.

Grup mengakui kewajiban sewa sebesar pembayaran sewa yang akan dibayar selama masa sewa, didiskontokan dengan menggunakan suku bunga pinjaman tambahan lessee. Pembayaran sewa mencakup pembayaran tetap, termasuk pembayaran tetap secara substansial, dikurangi piutang insentif sewa, pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga, dan jumlah yang diharapkan untuk dibayar dalam jaminan nilai sisa. Pembayaran sewa juga mencakup harga pelaksanaan yang wajar untuk opsi pembelian jika ditentukan untuk dilaksanakan oleh Grup, dan pembayaran denda untuk mengakhiri sewa jika jangka waktu sewa mencerminkan Grup melaksanakan opsi pengakhiran sewa.

Aset hak-guna termasuk jumlah liabilitas sewa yang diakui, biaya langsung awal yang dibayarkan, biaya pemulihan dan pembayaran sewa pada atau sebelum tanggal mulai sewa, dikurangi insentif sewa yang diterima.

Setelah tanggal awal sewa, jumlah kewajiban sewa ditingkatkan untuk mencerminkan beban bunga dan dikurangi pembayaran sewa yang dilakukan. Aset hak-guna disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus selama periode yang lebih singkat antara masa sewa dan taksiran masa manfaat aset.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

x. Revenue and Expense Recognition (continued)

Hotel Revenue

Hotel and other related revenues are recognized when the services are rendered or the goods are delivered.

Interest Revenue

Interest revenue is accrued on time basis, by reference to the principal outstanding and at the applicable interest rate.

Cost and Expenses

As of January 1, 2020

The Group recognize all cost and expenses when incurred on an accrual basis.

Before January 1, 2020

The Group recognizes cost of goods sold on real estate sales based on the percentage of completion method. Cost and expenses, except for those in relation with real estate sales, are recognized when incurred on an accrual basis.

y. Leases

As of January 1, 2020

The Group has applied PSAK No. 73 "Leases" as of January 1, 2020. This standard introduces significant changes to lessee accounting by removing the distinction between operating and finance lease, and requiring the recognition of a right-of-use assets and lease liabilities at commencement for all leases, except for leases with a term of less or equal to 12 months and there is no call option, and leases of low value assets.

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

The Group recognizes lease liabilities at the amount of lease payments that will be paid over the lease term, discounted using the lessee's incremental borrowing rate. Lease payments include fixed payments, including substantially fixed payments, less lease incentive receivables, variable lease payments that depends on index or interest rate, and the expected amount to be paid in a residual value guarantee. Lease payments also include the reasonable exercise price for purchase option if it is determined to be exercised by the Group, and the payment of penalty to terminate the lease if the lease term reflects the Group exercising the lease termination option.

The right-of-use assets include the amount of lease liabilities recognized, initial direct costs paid, restoration costs and lease payments on or before the start date of the lease, less lease incentives received.

After the inception date of the lease, the amount of the lease liabilities is increased to reflect the interest charges and less lease payments made. Right-of-use assets are depreciated using the straight-line method over the shorter period between the lease term and the estimated useful life of the asset.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

y. Sewa (lanjutan)

Setelah 1 Januari 2020 (lanjutan)

Sewa jangka pendek (dengan jangka waktu kurang atau sama dengan 12 bulan) dan sewa aset bernilai rendah akan diperlakukan sama dengan sewa operasi dalam PSAK No. 30. Grup akan mengakui pembayaran sewa dengan dasar garis lurus selama periode sewa dalam laba rugi.

Aset hak-guna dan liabilitas sewa disajikan terpisah di laporan posisi keuangan konsolidasian. Penyusutan aset hak-guna dan beban bunga atas liabilitas sewa disajikan dalam laporan laba rugi.

Sebelum 1 Januari 2020

Sewa di mana aset besar risiko dan manfaat kepemilikan dimiliki oleh lessor diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Pembayaran yang diterima atau dilakukan dalam sewa operasi dibebankan ke laba rugi selama masa sewa.

z. Pajak Penghasilan

Beban pajak penghasilan merupakan jumlah pajak yang terutang dan pajak tangguhan.

Pajak saat terutang berdasarkan laba kena pajak untuk suatu tahun. Laba kena pajak berbeda dari laba sebelum pajak seperti yang dilaporkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian karena pos pendapatan atau beban yang dikenakan pajak atau dikurangkan pada tahun berbeda dan pos-pos yang tidak pernah dikenakan pajak atau tidak dapat dikurangkan.

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam periode yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian dengan dasar pengenaan pajak yang digunakan dalam perhitungan laba kena pajak. Liabilitas pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer kena pajak. Aset pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar bahwa laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan. Aset dan liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal (bukan kombinasi bisnis) dari aset dan liabilitas suatu transaksi yang tidak mempengaruhi laba kena pajak atau laba akuntansi. Selain itu, liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal goodwill.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diekspektasikan berlaku dalam periode di mana liabilitas diselesaikan atau aset dipulihkan dengan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup ekspektasikan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

y. Leases (continued)

As of January 1, 2020 (continued)

Short-term leases (with term of less or equal to 12 months) and leases of low-value assets will be treated the same as operating leases in PSAK No. 30. The Group will recognize lease payments on a straight-line basis during the lease period in profit or loss.

Right-of-use assets and lease liabilities are presented separately in the statement of financial position. Depreciation of right-of-use assets and interest charges on lease liabilities are presented in profit and loss.

Before January 1, 2020

Leases in which a significant portion of the risks and rewards of ownership are retained by the lessor are classified as operating leases. Payments received or made under operating leases are charged to profit or loss over the term of the lease.

z. Income Tax

Income tax expense represents the sum of the tax currently payable and deferred tax.

The tax currently payable is based on taxable profit to the year. Taxable profit differs from profit before tax as reported in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income because of items of income or expense that are taxable or deductible in other years and items that are never taxable or deductible.

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

Deferred tax is recognized on temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the consolidated financial statements and the corresponding tax bases used in the computation of taxable profit. Deferred tax liabilities are generally recognized for all taxable temporary differences. Deferred tax assets are generally recognized for all deductible temporary differences to the extent that is probable that taxable profit will be available against which those deductible temporary differences can be utilized. Such deferred tax assets and liabilities are not recognized if the temporary differences arise from the initial recognition (other than in a business combination) of assets and liabilities in a transaction that affects neither the taxable profit nor the accounting profit. In addition, deferred tax liabilities are not recognized if the temporary differences arise from the initial recognition of goodwill.

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

The measurement of deferred tax assets and liabilities reflects the consequences that would follow from the manner in which the Group expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of their assets and liabilities.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

z. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan dikaji ulang pada akhir periode pelaporan dan dikurangi jumlah tercatatnya jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut.

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. Dalam kasus kombinasi bisnis, pengaruh pajak termasuk dalam akuntansi kombinasi bisnis.

aa. Laba Per Saham

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

Laba per saham dilusi dihitung dengan membagi laba bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang telah disesuaikan dengan dampak dari semua efek berpotensi saham biasa yang dilutif.

bb. Instrumen Keuangan Derivatif

Grup menggunakan instrumen keuangan derivatif untuk mengelola eksposur atas risiko tingkat perubahan nilai tukar mata uang asing. Penggunaan derivatif lebih rinci diungkapkan pada Catatan 28.

Derivatif awalnya diakui pada nilai wajar pada tanggal kontrak dilakukan dan selanjutnya diukur pada nilai wajarnya pada setiap akhir tanggal pelaporan.

Walaupun dilakukan sebagai lindung nilai ekonomi dari eksposur terhadap risiko suku bunga dan nilai tukar mata uang asing, derivatif ini tidak ditetapkan dan tidak memenuhi persyaratan sebagai akuntansi lindung nilai dan oleh karena itu perubahan nilai wajarnya langsung diakui dalam laba rugi.

Derivatif yang melekat pada instrumen keuangan lainnya atau kontrak utama (*host contract*) lainnya diperlakukan sebagai derivatif tersendiri ketika memenuhi definisi dari derivatif jika risiko dan karakteristiknya tidak terikat pada kontrak utama dan kontrak utama tersebut tidak diukur pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar yang diakui dalam laba rugi.

Suatu derivatif disajikan sebagai aset tidak lancar atau liabilitas jangka panjang jika sisa jatuh tempo dari instrumen lebih dari 12 bulan dan tidak diharapkan akan direalisasi atau diselesaikan dalam jangka waktu 12 bulan. Derivatif lainnya disajikan sebagai aset lancar atau liabilitas jangka pendek.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

z. Income Tax (continued)

The carrying amount of deferred tax asset is reviewed at the end of each reporting period and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profits will be available to allow all or part of the asset to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority and the Group intends to settle their current tax assets and current tax liabilities on a net basis.

Current and deferred tax are recognized as an expense or income in profit or loss, except when they relate to items that are recognized outside of profit or loss (whether in other comprehensive income or directly in equity), in which case the tax is also recognized outside of profit or loss or where they arise from the initial accounting for a business combination. In the case of business combination, the tax effect is included in the accounting for the business combination.

aa. Earning Per Share

Basic earnings per share is computed by dividing net income attributable to the owners of the Company by the weighted average number of shares outstanding during the year as adjusted with the effect of treasury stock.

Diluted earnings per share is computed by dividing net income attributable to the owners of the Company by the weighted average number of shares outstanding as adjusted for the effects of all dilutive potential ordinary shares.

bb. Derivative Financial Instruments

The Group uses financial instruments to manage its exposure to foreign exchange rate risk. Further details on the use of derivatives are disclosed in Note 28.

Derivatives are initially recognized at fair value at the date the derivative contracts are entered into and are subsequently remeasured to their fair values at the end of each reporting period.

Although entered into as economic hedge of exposure against interest rate and foreign exchange rate risks, these derivatives are not designated and do not qualify as accounting hedge and therefore changes in fair values are recognized immediately in profit or loss.

Derivatives embedded in other financial instruments or other host contracts are treated as separate derivatives when they meet the definition of a derivative, their risks and characteristics are not closely related to those of the host contracts and the host contracts are not measured at fair value with changes in fair value recognized in profit or loss.

A derivative is presented as non-current asset or non-current liability if the remaining maturity of the instrument is more than 12 months and is not expected to be realized or settled within 12 months. Other derivatives are presented as current assets or current liabilities.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBUJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

cc. Informasi Segmen

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

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

dd. Provisi

Provisi diakui ketika Grup memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, kemungkinan besar Grup diharuskan menyelesaikan kewajiban dan estimasi andal mengenai jumlah kewajiban tersebut dapat dibuat.

Jumlah yang diakui sebagai provisi adalah hasil estimasi terbaik pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban kini pada akhir periode pelaporan, dengan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian yang meliputi kewajibannya. Apabila suatu provisi diukur menggunakan arus kas yang diperkirakan untuk menyelesaikan kewajiban kini, maka nilai tercatatnya adalah nilai kini dari arus kas.

Ketika beberapa atau seluruh manfaat ekonomi untuk penyelesaian provisi yang diharapkan dapat dipulihkan dari pihak ketiga, piutang diakui sebagai aset apabila terdapat kepastian bahwa penggantian akan diterima dan jumlah piutang dapat diukur secara andal.

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Grup, yang dijelaskan dalam Catatan 3, Manajemen diwajibkan untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi tentang jumlah tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia dari sumber lain. Estimasi dan asumsi yang terkait didasarkan pada pengalaman historis dan faktor-faktor lain yang dianggap relevan. Hasil aktualnya mungkin berbeda dari estimasi tersebut.

Estimasi dan asumsi yang mendasari ditelaah secara berkelanjutan. Revisi estimasi akuntansi diakui dalam periode di mana estimasi tersebut direvisi jika revisi hanya mempengaruhi periode tersebut, atau pada periode revisi dan periode masa depan jika revisi mempengaruhi periode saat ini dan masa depan.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

cc. Segment Information

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

An operating segment is a component of an entity:

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

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

dd. Provisions

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

The amount recognized as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the present obligation at the end of the reporting period, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation. Where a provision is measured using the cash flows estimated to settle the present obligation, its carrying amount is the present value of those cash flows.

When some or all of the economic benefits required to settle a provision are expected to be recovered from a third party, a receivable is recognized as an asset if it is virtually certain that reimbursement will be received and the amount of the receivable can be measured reliably.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND SIGNIFICANT ESTIMATES

In the application of the Group accounting policies which are described in Note 3, Management is required to make judgments, estimates and assumptions about the carrying amounts of assets and liabilities that are not readily apparent from other sources. The estimates and associated assumptions are based on historical experience and other factors that are considered to be relevant. Actual results may differ from these estimates.

The estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognized in the period which the estimate is revised if the revision affects only that period, or in the period of the revision and future periods if the revision affects both current and future periods.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI
YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi

Di bawah ini adalah pertimbangan kritis, selain dari estimasi yang telah diatur, di mana Manajemen telah membuat suatu proses penerapan kebijakan akuntansi Grup dan memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian.

Aset Real Estat – Tanah Belum Dikembangkan Pulau G, I, dan F

Pulau G

Seperti diungkapkan dalam Catatan 45, sehubungan dengan berakhirnya izin pelaksanaan reklamasi Pulau G, MWS sedang mengajukan permohonan perpanjangan izin pelaksanaan reklamasi Pulau G kepada Gubernur Provinsi Khusus Ibukota Jakarta. Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, pengurusan perpanjangan izin pelaksanaan reklamasi Pulau G sedang dalam proses.

Manajemen berpendapat, setelah berkonsultasi dengan konsultan hukum, bahwa perpanjangan izin reklamasi Pulau G masih dapat diberikan dengan dasar pertimbangan sebagai berikut : i) izin pelaksanaan reklamasi Pulau G tidak dicabut dan sedang dalam proses perpanjangan dan adanya preseden perpanjangan izin reklamasi sebelumnya; ii) putusan pengadilan terhadap Pulau G milik MWS yang telah berkekuatan hukum tetap (Catatan 49a), dengan demikian kegiatan reklamasi yang sudah dilakukan dan telah diberikan izin sampai saat ini tidak melanggar prosedur dan administrasi dan peraturan perundang-undangan dalam penerbitan Izin Pelaksanaan Reklamasi; iii) pencabutan pengenaan sanksi administratif paksaan pemerintah berupa penghentian sementara seluruh kegiatan MWS di Pulau G di Pantai Utara Jakarta oleh Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan; iv) putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 4/P/FP/2020/PTUN-JKT pada tanggal 30 April 2020 yang mewajibkan Gubernur DKI Jakarta untuk menerbitkan keputusan perpanjangan izin reklamasi Pulau Bersama (Pulau G) sesuai dengan permohonan MWS tertanggal 27 November 2019 (Catatan 49a).

Pada tanggal 27 September 2018, Perusahaan telah menyampaikan keterbukaan informasi melalui Surat No. 045/APLN-CM/IX/2018 mengenai informasi sehubungan pemberitaan di media massa tentang pencabutan izin 13 pulau reklamasi oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Di dalam surat tersebut, Perusahaan telah memberitahukan kelanjutan pengembangan Pulau G dan pengaturan tata ruang dan peruntukannya. Sampai dengan tanggal pelaporan, MWS belum memperoleh perpanjangan izin pelaksanaan reklamasi dari Gubernur Provinsi Khusus Ibukota Jakarta. Berdasarkan keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 4/P/FP/2020/PTUN-JKT tanggal 30 April 2020 yang telah berkekuatan hukum tetap, manajemen berkeyakinan bahwa izin pelaksanaan reklamasi Pulau G dapat diperpanjang. Lebih lanjut, Mahkamah Agung telah menolak permintaan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk peninjauan kembali keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 4/P/FP/2020/PTUN-JKT tanggal 30 April 2020.

Pulau I

Sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 49a, pada tanggal 6 September 2018, Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta telah menerbitkan Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tentang pencabutan beberapa keputusan gubernur tentang pemberian izin pelaksanaan reklamasi. Izin pelaksanaan reklamasi Pulau I milik JKP termasuk dalam Keputusan Gubernur tersebut, dengan demikian, JKP tidak dapat melanjutkan pengembangan reklamasi Pulau I.

**4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND SIGNIFICANT
ESTIMATES (continued)**

Critical Judgments in Applying Accounting Policies

Below are the critical judgments, apart from those involving estimations, that the Management has made in the process of applying the Group accounting policies and that have the most significant effect on the amounts recognized in the consolidated financial statements.

Real Estate Assets – Land not Yet Developed Island G, I, and F

Island G

As disclosed in Note 45, in connection with the expiration of reclamation permit of the Island G, MWS is applying for an extension of the Island G reclamation permit to the Governor of DKI Jakarta. Until the issuance of the consolidated financial statements, the extension of reclamation permit for Island G is in process.

Management believes, after consulting with legal consultants, that the extension of reclamation permits of Island G can still be granted on the basis of the following considerations: i) permit for reclamation of Island G is not revoked and is in the process of extension and precedent for extending the previous reclamation permit; ii) the court ruling on MWS Island G has permanent legal force (Note 49a), therefore the reclamation activities that have been carried out and have been granted permission to date have not violated the procedure administration and legislation in issuing the Reclamation Implementation Permit; and iii) revocation of imposed administrative sanctions in the form of temporary termination of all MWS activities on Island G on the North Coast of Jakarta by the Minister of Environment and Forestry; iv) the court ruling of Jakarta State Administrative Court No. 4/P/FP/2020/PTUN-JKT on April 30, 2020 which made Governor of DKI Jakarta to release the extension permit of reclamation permit of Island "Bersama" (Island G) as stated in MWS request on November 27, 2019 (Note 49a).

On September 27, 2018, the Company submitted an information disclosure through Letter No. 045/APLN-CM/IX/2018 related to news in the mass media with regard to revocation of the permits for 13 reclamation islands by the Provincial Government of DKI Jakarta. In the letter, the Company informed continuation of development for Island G and arrangement for spatial and purpose. Up to the date of reporting, the Company has not yet received extension of the reclamation permit with Governor of DKI Jakarta. Based on verdict of Jakarta Administrative Courts No. 4/P/FP/2020/PTUN-JKT dated April 30, 2020 which is legally binding, management believes that the reclamation permit of Island G will be extended. Furthermore, Supreme Court has rejected the DKI's Provincial Government's request to conduct judicial review on The State Administrative Court Decision No. 4/P/FP/2020/PTUN-JKT dated April 30, 2020.

Island I

As disclosed in Note 49a, on September 6, 2018, the Governor of DKI Jakarta has issued Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018 concerning revocation of some governor's decrees concerning the granting of permits for the implementation of reclamation. The permission to reclamation implementation of Island I owned by JKP is included in the Governor's Decree, therefore, JKP cannot continue the development of Island I reclamation.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI
YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**Aset Real Estat – Tanah Belum Dikembangkan Pulau G, I dan F
(lanjutan)**

Pulau I (lanjutan)

Berkaitan dengan pencabutan izin pelaksanaan reklamasi Pulau I, JKP telah menyerahkan daftar realisasi pelaksanaan kewajiban, kontribusi dan tambahan kontribusi pulau I kepada Sekretaris Daerah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, selaku Ketua Badan Koordinasi Pengelolaan Reklamasi Pantura Jakarta, pada tanggal 20 Agustus 2018.

Pada tahun 2020, JKP mencatat aset reklamasi sebesar Rp 516.704.502 ribu, yang terutama terdiri dari beban-beban untuk memperoleh izin reklamasi, biaya untuk melakukan kajian, pembuatan *master plan* dan melakukan perencanaan-perencanaan, serta tambahan kontribusi yang disyaratkan dalam izin reklamasi.

Setelah menempuh upaya administratif beberapa kali melalui pengajuan keberatan secara tertulis, pada akhirnya JKP mengajukan gugatan terhadap Gubernur Provinsi DKI Jakarta, berkaitan dengan Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi khusus terhadap pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2269 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I kepada PT Jaladri Kartika Pakci.

Putusan pengadilan terbaru dikeluarkan oleh Mahkamah Agung pada bulan Maret 2021, yaitu menolak peninjauan kembali pencabutan izin reklamasi Pulau I. Dengan demikian, Mahkamah Agung telah memenangkan gugatan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada kerugian penurunan nilai yang perlu diakui atas aset reklamasi di Pulau I karena hal-hal berikut: (i) JKP telah memohon melalui Surat No. 012 / PT.JKP/XII/2018 bahwa jumlah kontribusi yang diberikan oleh JKP untuk reklamasi Pulau I akan diperhitungkan pada proyek-proyek Grup selanjutnya; dan (ii) Menanggapi permohonan JKP, Gubernur DKI Jakarta melalui Surat No. 66/1.794.2 tanggal 24 Januari 2019 menegaskan bahwa verifikasi dan klarifikasi atas iuran dan tambahan iuran yang diberikan untuk Pulau I sedang dilakukan. Sampai dengan penerbitan laporan keuangan konsolidasian ini, verifikasi dan klarifikasi masih berlangsung.

Pulau F

Sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 45, ADP melakukan perjanjian kerjasama dengan PT Jakarta Propertindo (Jakpro), selaku pemegang hak konsesi reklamasi Pulau F.

Tuntutan hukum untuk pembatalan izin pelaksanaan reklamasi Pulau F dalam Surat Keputusan Gubernur No. 2268 Tahun 2015 tanggal 22 Oktober 2015, telah diputus Mahkamah Agung Republik Indonesia, dalam putusannya No. 192 K/TUN/LH/2018 tanggal 31 Mei 2018, menolak kasasi dari para penggugat. Dengan demikian, perkara ini telah berkekuatan hukum tetap.

**4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND SIGNIFICANT
ESTIMATES (continued)**

**Real Estate Assets – Land not Yet Developed Island G, I and F
(continued)**

Island I (continued)

Regarding the revocation of the Island I reclamation permit, JKP has submitted a list of realization of obligations, contributions and additional Island I contributions to the Regional Secretary of Government DKI Jakarta, as Chair of the Jakarta Coastal Reclamation Management Coordinating Board, on August 20, 2018.

As of 2020, JKP recorded a reclamation asset of Rp 516,704,502 thousand, which mainly consist of expenses for obtaining reclamation permits, costs for conducting studies, making a master plan and carrying out plans, as well as additional of contributions required in the reclamation permit.

After several administrative efforts through submission of objections in writing, JKP filed a lawsuit against the Governor of DKI, related to the Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Several Governor's Decrees on Granting Special Reclamation Execution Permit, which includes revocation of Decree of Governor of DKI Jakarta No. 2269 Year 2015 concerning of Granting Permit for Reclamation of Island I to PT Jaladri Kartika Pakci.

The latest court decision was issued by the Supreme Court on March 2021, which rejected the judicial review of the revocation of the reclamation permit of Island I. Therefore, the Supreme Court has won the lawsuit of provincial government of DKI Jakarta.

Management believes that no impairment loss is required to be recognized for the reclamation asset on Island I due to the following: (i) JKP has requested on its Letter No. 012/PT.JKP/XII/2018 that the amounts of contributions made by JKP for the reclamation of Island I will be taken into account on the subsequent projects of the Group; and (ii) in response to JKP request, the Governor of DKI Jakarta on its Letter No. 66/1.794.2 dated January 24, 2019 confirmed that the verification and clarification of the contributions and additional contributions made for Island I is being carried out. As of the issuance of the consolidated financial statements, the verification and clarification is still on going.

Island F

As disclosed in Note 45, ADP entered into a cooperation agreement with PT Jakarta Propertindo (Jakpro), as the holder of the Island F reclamation concession right.

Legal charges for the cancellation of the permit to carry out the reclamation of Island F in the Governor's Decree No. 2268 Year 2015 dated October 22, 2015, has been decided by the Supreme Court of the Republic of Indonesia, in its decision No. 192 K / TUN / LH / 2018 dated May 31, 2018, rejected the appeal from the plaintiffs. Thus, this case has permanent legal force.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI
YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**Aset Real Estat – Tanah Belum Dikembangkan Pulau G, I dan F
(lanjutan)**

Pulau F (lanjutan)

Sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 49a, pada tanggal 6 September 2018, Gubernur Provinsi DKI Jakarta telah menerbitkan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tentang pencabutan beberapa keputusan gubernur tentang pemberian izin pelaksanaan reklamasi. Izin pelaksanaan reklamasi Pulau F milik Jakpro termasuk dalam Keputusan Gubernur tersebut, dengan demikian, Jakpro tidak dapat melanjutkan pengembangan reklamasi Pulau F.

Berkaitan dengan pencabutan izin pelaksanaan reklamasi Pulau F, ADP telah menyerahkan daftar realisasi pelaksanaan kewajiban, kontribusi dan tambahan kontribusi Pulau F kepada Sekretaris Daerah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta selaku Ketua Badan Koordinasi Pengelolaan Reklamasi Pantura Jakarta, pada tanggal 26 Oktober 2018.

Pada tahun 2020, ADP mencatat aset reklamasi sebesar Rp 358.713.083 ribu, yang terutama terdiri dari beban-beban untuk memperoleh izin reklamasi, biaya untuk melakukan kajian, pembuatan master plan dan melakukan perencanaan-perencanaan, serta beban kewajiban, kontribusi, dan tambahan kontribusi yang disyaratkan dalam izin reklamasi.

Setelah menempuh upaya administratif melalui pengajuan keberatan secara tertulis, pada akhirnya ADP mengajukan gugatan terhadap Gubernur Provinsi DKI Jakarta, berkaitan dengan Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi terhadap Pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2268 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I kepada PT Jakarta Propertindo.

Pada bulan Juni 2020, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara berdasarkan keputusan No. 115/B/2020/PT.TUN-JKT telah membatalkan keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 153/G/2019/PT.TUN-JKT tanggal 21 Januari 2020. Dengan demikian, Pengadilan Tata Usaha Negara telah memenangkan gugatan Pemerintah Provinsi DKI.

Atas putusan tersebut, ADP mengajukan memori kasasi pada tanggal 17 Juli 2020. Permohonan Kasasi ADP dengan register No. 547 PK/TUN/2020 telah diputus tanggal 30 Desember 2020 dengan amarnya, menolak permohonan kasasi ADP.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada kerugian penurunan nilai yang perlu diakui untuk aset reklamasi di Pulau F karena hal-hal berikut: (i) ADP telah meminta pada surat No. 008/FIN-ADP/XII/2018 bahwa jumlah kontribusi yang diberikan oleh ADP untuk reklamasi Pulau F akan diperhitungkan dalam proyek-proyek Grup selanjutnya; dan (ii) PT Jakarta Propertindo, sebagai pemegang hak konsesi, telah mengkonfirmasi bahwa verifikasi dan klarifikasi atas kontribusi dan kontribusi tambahan yang diberikan oleh ADP untuk Pulau F masih dalam proses sejak diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian.

Sumber Estimasi Ketidakpastian

Asumsi utama mengenai masa depan dan sumber estimasi ketidakpastian utama lainnya pada akhir periode pelaporan, yang memiliki risiko signifikan yang mengakibatkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijelaskan di bawah ini:

**4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND SIGNIFICANT
ESTIMATES (continued)**

**Real Estate Assets – Land not Yet Developed Island G, I and F
(continued)**

Island F (continued)

As disclosed in Note 49a, on September 6, 2018, the Governor of the Province of DKI Jakarta has issued Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018 concerning revocation of some governors decrees concerning the granting of permits for the implementation of reclamation. The permit for the implementation of reclamation Island F owned by Jakpro is included in the Governor's Decree; therefore, Jakpro cannot continue the development of Island F reclamation.

Regarding the revocation reclamation permit of Island F, ADP has submitted a list of realization of obligations, contributions and additional contributions to Island F to the Regional Secretary of Government DKI Jakarta, as Chair of the Jakarta Reclamation Management Coordinating Board, on October 26, 2018.

As of 2020, ADP recorded a reclamation asset of Rp 358,713,083 thousand, which mainly consisted of expenses for obtaining reclamation permits, costs for conducting studies, making master plans and carrying out plans, as well as obligations, contributions, and additional contributions required in the reclamation permit.

After taking administrative efforts through submitting objections in writing, ADP finally filed a lawsuit against the Governor of DKI Jakarta Province, related to the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Several Decisions of the Governor concerning the Granting of Reclamation Implementation Permits to Revoke Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 2268 Year 2015 concerning Granting Permit for the Implementation of Island I Reclamation to PT Jakarta Propertindo.

On June 2020, the State Administrative High Court based on decree No. 115/B/2020/PT.TUN-JKT overturned the State Administrative Court Decision No. 153/G/2019/PT.TUN-JKT dated January 21, 2020. Therefore, the State Administrative High Court has won the DKI's provincial government's lawsuit.

Based on the decree, ADP submitted the cassation on July 17, 2020. ADP Cassation Application with register No. 547 PK/TUN/2020 has been decided on December 30, 2020 with its verdicts, rejecting ADP's request for cassation.

Management believes that no impairment loss is required to be recognized for the reclamation asset on Island F due to the following: (i) ADP has requested on its letter No. 008/FIN-ADP/XII/2018 that the amounts of contributions made by ADP for the reclamation of Island F will be taken into account on the subsequent projects of the Group; and (ii) PT Jakarta Propertindo, as the concession right holder, has confirmed that the verification and clarification of the contributions and additional contributions made by ADP for Island F is still on going as of the issuance of the consolidated financial statements.

Key Sources of Estimation Uncertainty

The key assumptions concerning future and other key sources of estimation uncertainty at the end of the reporting period, that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are discussed below:

PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Pengakuan Pendapatan dan Beban Pokok Penjualan

Efektif mulai tanggal 1 Januari 2020, Grup mengakui pendapatan dan beban pokok penjualan pada saat terjadinya penyerahan aset kepada pembeli.

Sampai dengan tahun 2019, Grup mengakui pendapatan dan beban pokok penjualan dari proyek yang masih dalam progres pembangunan berdasarkan metode persentase penyelesaian. Tahap penyelesaian diukur berdasarkan kebijakan akuntansi yang dijelaskan dalam Catatan 3y. Asumsi yang penting diperlukan adalah dalam menentukan tahap penyelesaian (persentase penyelesaian) dan jumlah estimasi pendapatan dan jumlah biaya pembangunan. Dalam membuat asumsi, Grup mengevaluasinya berdasarkan pengalaman di waktu yang lampau dan bantuan dari spesialis. Pendapatan dari proyek diungkapkan dalam Catatan 34 dan beban dari proyek diungkapkan dalam Catatan 35.

Penurunan Nilai Aset NonKeuangan (Kecuali Goodwill)

Pengujian atas penurunan nilai dilakukan apabila terdapat indikasi penurunan nilai. Penentuan nilai pakai aset memerlukan estimasi mengenai arus kas yang diharapkan untuk dihasilkan dari penggunaan aset (unit penghasil kas) dan penjualan aset tersebut serta tingkat diskonto yang sesuai untuk menentukan nilai sekarang.

Walaupun asumsi yang digunakan dalam mengestimasi nilai pakai aset yang tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian dianggap telah sesuai dan wajar, perubahan signifikan atas asumsi ini akan berdampak material terhadap penentuan jumlah yang dapat dipulihkan dan akibatnya kerugian penurunan nilai yang timbul akan berdampak terhadap hasil usaha.

Berdasarkan pertimbangan manajemen, tidak terdapat indikator penurunan nilai atas aset nonkeuangan Grup.

Penurunan Nilai Goodwill

Grup diharuskan untuk menguji, secara tahunan, apakah goodwill mengalami penurunan nilai. Dalam mengestimasi penurunan nilai goodwill, manajemen melakukan analisis dan penilaian atas kemampuan unit penghasil kas, perubahan kondisi operasi entitas yang diakuisisi, dan pengalihan unit penghasil goodwill. Jika terdapat indikasi penurunan kemampuan unit penghasil kas dalam menghasilkan kas, maka dilakukan penurunan nilai goodwill.

Berdasarkan penilaian manajemen, tidak ada indikator penurunan nilai goodwill Grup.

Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Properti Investasi dan Aset Tetap

Masa manfaat setiap properti investasi dan aset tetap Grup ditentukan berdasarkan penggunaan yang diharapkan dari penggunaan aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman atas aset sejenis.

Masa manfaat setiap aset direviu secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset. Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi di masa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan biaya yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan di atas.

Perubahan masa manfaat properti investasi dan aset tetap dapat mempengaruhi jumlah biaya penyusutan yang diakui dan penurunan nilai tercatat.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND SIGNIFICANT ESTIMATES (continued)

Revenue and Cost of Sales Recognition

Effective January 1, 2020, the Group recognized revenue and cost of goods sold at the time of handover of asset to buyer.

Until 2019, the Group recognizes revenues and cost of sales from the project in development stage based on percentage of completion method. Stage of completion is measured based on the accounting policies described in Note 3y. Significant assumption is required in determining the stage of completion (percentage of completion) and the amount of estimated income and total development cost. In making assumptions, the Group evaluates them based on past experience and with the assistance of specialists. Revenue from the projects are disclosed in Note 34 and cost of sales from the projects are disclosed in Note 35.

Impairment of Non-Financial Assets (Except Goodwill)

Assessment of decline in value of asset is performed if there is indication of impairment. The determination of asset's value in use requires estimates of expected cash flows resulting from the use of the asset (cash-generating unit) and the sale of the asset, as well as the appropriate discount rate for determining the present value.

Although the assumptions used in estimating the value in use of assets as reflected in the consolidated financial statements have been deemed appropriate and reasonable, significant changes in the assumptions would have a material effect on the determination of the amount that can be recovered and consequently, the resulting impairment loss would affect the results of operations.

Based on management's assessment, there are no indicators of impairment on the non-financial assets of the Group.

Impairment of Goodwill

The Group is required to test, on an annual basis, whether goodwill has suffered any impairment. In estimating the impairment of goodwill, management performs analysis and assessment of the ability of the cash generating unit, the change of the operating conditions of acquired entity and transfer of goodwill generating unit. If there are indications of a decrease in the ability of the cash generating unit in generating cash, an impairment of goodwill is provided.

Based on management's assessment, there are no indicators of impairment on the goodwill of the Group.

Estimated Useful Lives of Investment Properties and Property and Equipment

The useful life of each item of the Group's investment properties and property and equipment are estimated based on the period over which the asset is expected to be available for use. Such estimation is based on internal technical evaluation and experience with similar assets.

The estimated useful life of each asset is reviewed periodically and updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other limits on the use of the asset. It is possible, however, that future results of operations could be materially affected by changes in the amounts and timing of recorded expenses brought about by changes in the factors mentioned above.

A change in the estimated useful life of any item of investment properties and property and equipment would affect the recorded depreciation expense and decrease their carrying amount.

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Properti Investasi dan Aset Tetap (lanjutan)

Nilai tercatat properti investasi dan aset tetap diungkapkan dalam Catatan 14 dan 15.

Manfaat Karyawan

Penentuan liabilitas imbalan pascakerja tergantung pada pemilihan asumsi tertentu yang digunakan oleh manajemen dalam menghitung jumlah liabilitas tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain tingkat diskonto dan tingkat kenaikan gaji. Realisasi yang berbeda dari asumsi Grup diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Walaupun asumsi Grup dianggap tepat dan wajar, namun perubahan pada kenyataannya atau asumsi yang digunakan dapat berpengaruh secara signifikan terhadap liabilitas imbalan pascakerja Grup. Nilai tercatat liabilitas imbalan pascakerja diungkapkan dalam Catatan 26.

Penilaian Instrumen Keuangan

Seperti dijelaskan dalam Catatan 47, Grup menggunakan teknik penilaian yang meliputi input yang tidak didasarkan pada data pasar yang dapat diobservasi untuk mengestimasi nilai wajar dari beberapa jenis instrumen keuangan. Catatan 47 memberikan informasi yang rinci mengenai asumsi utama yang digunakan dalam menentukan nilai wajar instrumen keuangan, serta analisis sensitivitas yang rinci untuk asumsi tersebut.

Manajemen berpendapat bahwa teknik penilaian yang dipilih dan asumsi yang digunakan adalah tepat dalam menentukan nilai wajar dari instrumen keuangan.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND SIGNIFICANT ESTIMATES (continued)

Estimated Useful Lives of Investment Properties and Property and Equipment (lanjutan)

The carrying amounts of investment properties and property and equipment are disclosed in Notes 14 and 15.

Employee Benefits

The determination of post-employment benefits obligation depends on selection of certain assumptions used by the management for the calculation of the liability. These assumptions include discount rate and rate of increase in salaries. Different realization of the Group's assumption is recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income. Although the assumptions of the Group are considered appropriate and reasonable, changes in fact or assumptions used can significantly affect the post-employment benefits obligation of the Group. The carrying amount of post-employment benefits obligations are disclosed in Note 26.

Valuation of Financial Instruments

As described in Note 47, the Group uses valuation techniques that include inputs that are not based on observable market data to estimate the fair value of certain types of financial instruments. Note 47 also provides detailed information about the key assumptions used in the determination of the fair value of financial instruments, as well as the detailed sensitivity analysis for these assumptions.

Management believes that the chosen valuation techniques and assumptions used are appropriate in determining the fair value of financial instruments.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

5. KAS DAN SETARA KAS

	2020	2019
Kas		
Rupiah	3.805.018	3.432.249
Dolar Singapura	11	10
Bank		
Rupiah		
Bank Negara Indonesia	93.111.578	28.038.656
Bank Central Asia	43.101.171	43.475.794
Bank Maybank Indonesia	23.219.539	29.269.303
Bank CIMB Niaga	12.620.611	13.604.747
Bank Permata	4.329.599	1.084.241
Bank QNB Indonesia	2.820.517	15.490.602
Bank Mandiri	2.794.503	4.025.660
Bank Pan Indonesia	2.683.337	2.368.223
Bank Victoria International	2.364.122	3.736.008
Bank Tabungan Negara	1.177.702	5.269.548
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 2.000.000 ribu)	1.356.762	1.471.359
Dolar Amerika Serikat		
BNP Paribas	10.763.336	21.405.518
Bank Maybank Indonesia	1.594.800	2.204.336
Bank QNB Indonesia	71.734	4.377.711
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 2.000.000 ribu)	1.581.583	2.706.377
Dolar Singapura		
BNP Paribas	90.145	57.161
Bank CIMB Niaga	8.797	-
Euro		
Bank CIMB Niaga		1.173.756
Deposito berjangka		
Rupiah		
Bank Maybank Indonesia	495.333.544	362.440.196
Bank UOB Indonesia	49.103.972	44.138.972
Bank Negara Indonesia	38.106.900	23.956.900
Bank Permata	14.942.500	66.181.596
Bank Jawa Barat dan Banten	11.017.000	5.658.000
Bank Victoria International	6.100.000	51.300.000
Bank KEB Hana Indonesia	450.000	93.450.000
Lain - lain (masing-masing di bawah Rp 10.000.000 ribu)	3.948.938	9.662.332
Dolar Amerika Serikat		
Bank Maybank Indonesia	19.782.142	11.271.292
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 10.000.000 ribu)	-	2.838.600
Jumlah	846.279.861	854.089.147
Dana/cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 12)	(1.574.073)	(4.370.381)
Bersih	844.705.788	849.718.766
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun:		
Rupiah	3,00% - 5,00%	3,20% - 9,00%
Dolar Amerika Serikat	0,75% - 1,00%	0,25% - 1,75%

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash on hand	
Rupiah	
Singapore Dollar	
Cash in banks	
Rupiah	
Bank Negara Indonesia	
Bank Central Asia	
Bank Maybank Indonesia	
Bank CIMB Niaga	
Bank Permata	
Bank QNB Indonesia	
Bank Mandiri	
Bank Pan Indonesia	
Bank Victoria International	
Bank Tabungan Negara	
Others (each below Rp 2,000,000 thousand)	
United States Dollar	
BNP Paribas	
Bank Maybank Indonesia	
Bank QNB Indonesia	
Others (each below Rp 2,000,000 thousand)	
Singapore Dollar	
BNP Paribas	
Bank CIMB Niaga	
Euro	
Bank CIMB Niaga	
Time deposits	
Rupiah	
Bank Maybank Indonesia	
Bank UOB Indonesia	
Bank Negara Indonesia	
Bank Permata	
Bank Jawa Barat dan Banten	
Bank Victoria International	
Bank KEB Hana Indonesia	
Others (each below Rp 10,000,000 thousand)	
United States Dollar	
Bank Maybank Indonesia	
Others (each below Rp 10,000,000 thousand)	
Total	
Funds/reserve for replacement of hotels furniture and equipment (Note 12)	
Net	
Interest rate per annum on time deposits:	
Rupiah	
United States Dollar	

All cash in banks and time deposits are placed with third parties.

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

6. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

	2020
a. Berdasarkan jenis usaha	
Penjualan	
Tanah	400.150.100
Apartemen	229.158.760
Kios dan toko	185.269.573
Rumah tinggal	94.805.599
Rumah kantor	43.723.727
Perkantoran	38.050.159
Rumah toko	20.412.069
Ballroom	-
Pendapatan	
Sewa	63.771.729
Hotel	2.015.486
Jumlah	1.077.357.202
Cadangan kerugian penurunan nilai	(627.125)
Bersih	1.076.730.077
b. Umur piutang usaha	
Belum jatuh tempo	912.742.614
Jatuh tempo	
1 - 30 hari	53.730.487
31 - 60 hari	10.691.124
61 - 90 hari	8.206.214
91 - 120 hari	77.876.155
Lewat 120 hari	13.483.483
Bersih	1.076.730.077

Seluruh piutang usaha kepada pihak ketiga merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

Piutang usaha atas penjualan berasal dari selisih kurang penerimaan dari pelanggan dengan pengakuan pendapatan.

Piutang usaha atas penjualan ballroom berasal dari proyek Green Bay (KUS) pada tahun 2019.

Piutang usaha atas penjualan tanah berasal dari proyek GTS dan BMI pada tahun 2020, dan proyek GTS dan AM pada tahun 2019.

Piutang sewa berasal dari sewa area pusat perbelanjaan, kantor, kios, dan toko.

Piutang usaha hotel merupakan tagihan kepada tamu hotel dan biro perjalanan.

Pada tahun 2020 dan 2019, piutang usaha masing-masing sebesar Rp 342.134.849 ribu dan Rp 687.685.966 ribu digunakan sebagai jaminan utang bank (Catatan 23).

Cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 627.125 ribu dan Rp 375.498 ribu pada tahun 2020 dan 2019.

Berdasarkan penelaahan atas status masing-masing piutang pada akhir tahun, manajemen memutuskan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha adalah cukup karena nilai jaminan yang melekat pada piutang usaha dapat menutupi piutang usaha yang telah jatuh tempo.

6. TRADE ACCOUNTS RECEIVABLE FROM THIRD PARTIES

	2019
a. By type of business	
Sales	
Land	90.140.800
Apartments	635.809.550
Kiosks and counters	207.007.569
Housing	119.339.421
Home offices	75.922.130
Offices	68.446.020
Shophouses	39.766.967
Ballroom	10.158
Revenues	
Rental	38.638.434
Hotel	14.970.190
Total	1.290.051.239
Allowance for impairment losses	(375.498)
Net	1.289.675.741
b. Aging of trade accounts receivable	
Not yet due	1.047.755.856
Past due	
1 - 30 days	52.490.239
31 - 60 days	22.662.066
61 - 90 days	17.076.915
91 - 120 days	83.442.385
More than 120 days	66.248.280
Net	1.289.675.741

All trade accounts receivable are from third parties and are denominated in Rupiah.

Trade accounts receivable from sales are derived from the excess of revenue recognized over the advances received from customers.

Trade accounts receivable from ballroom sales were derived from Green Bay project (KUS) in 2019.

Trade accounts receivable from land sales were derived from GTS and BMI in 2020, and GTS and AM in 2019.

Trade accounts receivable from rental were derived from mall, offices, kiosks, and counters rent.

Trade accounts receivable from hotel were derived from charges to hotel guests and travel agents.

In 2020 and 2019, trade account receivable amounting to Rp 342,134,849 thousand and Rp 687,685,966 thousand, respectively, are used as collateral for credit facilities of bank loan (Note 23).

Allowance for impairment losses amounted to Rp 627,125 thousand and Rp 375,498 thousand as of 2020 and 2019, respectively.

Based on the review of each status of the trade receivable, management believes that the allowance for impairment losses is adequate because collateral values embedded to trade receivables are able to cover the past due trade receivables.

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

7. PIUTANG LAIN-LAIN KEPADA PIHAK BERELASI

	2020
PT Pandega Citra Kelola (PCK)	11.819.026
PT Prima Buana Internusa (PBI)	7.704.458
Lain-lain	891.605
Bersih	20.415.089

Piutang lain-lain kepada pihak berelasi terutama merupakan biaya-biaya yang dibayarkan terlebih dahulu oleh Grup. Piutang lain-lain kepada pihak berelasi tidak dikenakan bunga dan dilunasi setiap saat sesuai dengan permintaan dari pemberi pinjaman.

Grup mempunyai intensi untuk menagih piutang lain-lain tersebut dalam waktu kurang dari satu tahun sejak tanggal pemberian masing-masing pinjaman.

Manajemen berpendapat bahwa piutang lain-lain kepada pihak berelasi dapat ditagih seluruhnya sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai piutang.

7. OTHER ACCOUNTS RECEIVABLE FROM RELATED PARTIES

	2019	
PT Pandega Citra Kelola (PCK)	7.145.935	PT Pandega Citra Kelola (PCK)
PT Prima Buana Internusa (PBI)	8.354.078	PT Prima Buana Internusa (PBI)
Others	1.115.515	Others
Net	16.615.528	Net

Other receivable from related parties mainly represents advance payments of related party expenses made by the Group. No interest is charged on other accounts receivable and the amount can be collected at any time upon demand.

The Group has the intention to collect other receivables in less than one year from the date of lending each amount.

Management believes that all the other receivable from related parties are fully collectible; therefore no allowance for impairment losses was provided.

8. PERSEDIAAN HOTEL

	2020
Aset lancar	
Makanan dan minuman	3.262.564
Perlengkapan	2.737.526
Barang dagangan	11.079
Jumlah	6.011.169
Aset tidak lancar	
Perlengkapan operasional hotel	22.772.653

8. HOTEL INVENTORIES

	2019	
Current assets		Current assets
Food and beverages	3.806.913	Food and beverages
Supplies	3.604.037	Supplies
Merchandises	8.610	Merchandises
Total	7.419.560	Total
Non-current assets		Non-current assets
Hotel operating equipment	29.459.246	Hotel operating equipment

9. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT

Aset Lancar

	2020
Bangunan siap dijual	
<u>Apartemen dan perkantoran siap dijual</u>	
The Pakubuwono Spring	522.941.010
Borneo Bay Residence	268.783.672
Soho Pancoran	86.889.696
Grand Madison	31.439.400
Podomoro Golf View	27.776.859
Central Park	20.002.553
Green Bay	17.633.224
Metro Park Residence	12.141.056
Soho @ Podomoro City	4.513.979
Madison Park	1.763.510
The Lavande	1.600.932
Gading Nias	914.322
Parahyangan Residences	382.364
Royal Mediterania Garden	-
<u>Kios dan counter siap dijual</u>	
Plaza Kenari Mas	116.940.269
The Plaza Balikpapan	47.212.171
<u>Rumah dan rumah toko siap dijual</u>	
Vimala Hills	54.911.942
Green Permata	9.628.791
Podomoro Golf View	3.457.348
Subjumlah	1.228.933.098

9. REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES

Current Assets

	2019	
Buildings ready for sale		Buildings ready for sale
<u>Apartments and offices ready for sale</u>		<u>Apartments and offices ready for sale</u>
The Pakubuwono Spring	561.470.741	The Pakubuwono Spring
Borneo Bay Residence	155.960.155	Borneo Bay Residence
Soho Pancoran	83.259.582	Soho Pancoran
Grand Madison	29.599.045	Grand Madison
Podomoro Golf View	21.294.105	Podomoro Golf View
Central Park	20.002.553	Central Park
Green Bay	18.165.393	Green Bay
Metro Park Residence	21.225.918	Metro Park Residence
Soho @ Podomoro City	4.513.979	Soho @ Podomoro City
Madison Park	1.763.510	Madison Park
The Lavande	1.965.725	The Lavande
Gading Nias	914.322	Gading Nias
Parahyangan Residences	382.364	Parahyangan Residences
Royal Mediterania Garden	287.353	Royal Mediterania Garden
<u>Kiosks and counters ready for sale</u>		<u>Kiosks and counters ready for sale</u>
Plaza Kenari Mas	125.887.563	Plaza Kenari Mas
The Plaza Balikpapan	47.143.921	The Plaza Balikpapan
<u>Housing and shophouses ready for sale</u>		<u>Housing and shophouses ready for sale</u>
Vimala Hills	100.846.288	Vimala Hills
Green Permata	13.535.705	Green Permata
Podomoro Golf View	4.998.060	Podomoro Golf View
Sub-total	1.213.216.282	Sub-total

PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

9. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT (lanjutan)

Aset Lancar (lanjutan)

	2020
Bangunan Dalam Penyelesaian	
Podomoro City Deli Medan	2.426.315.295
Podomoro Golf View	724.154.485
Harco Glodok	714.530.440
Orchard Park Batam	141.255.641
Borneo Bay Residence	95.152.671
Vimala Hills	76.077.005
The Plaza Balikpapan	10.200.575
Grand Taruma Karawang	760.305
Subjumlah	4.188.446.417
Tanah yang sedang dikembangkan	1.938.872.064
Jumlah	7.356.251.579

Persentase penyelesaian masing-masing proyek adalah sebagai berikut:

	2020
Podomoro City Deli Medan	65,82%-100%
Harco Glodok	95,97%-100%
Podomoro Golf View	2,83%-95,71%
Orchard Park Batam	63,07%-100%
Vimala Hills	100%
Grand Taruma Karawang	99,99%

Bangunan siap dijual

Merupakan apartemen, kios, counter, perkantoran, rumah toko, dan rumah yang telah selesai pembangunannya dan siap untuk dijual.

Mutasi bangunan siap dijual adalah sebagai berikut:

	2020
Saldo awal	1.213.216.282
<u>Penambahan</u>	
Perbaikan	12.240.538
Reklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian	13.639.226
Reklasifikasi dari properti investasi (Catatan 14)	141.109.107
Subjumlah	166.988.871
<u>Pengurangan</u>	
Reklasifikasi ke bangunan dalam penyelesaian	594.150
Pembebanan ke beban pokok penjualan (Catatan 35)	150.677.905
Subjumlah	151.272.055
Saldo akhir	1.228.933.098

9. REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES (continued)

Current Assets (continued)

	2019
Buildings Under Construction	
Podomoro City Deli Medan	853.457.323
Podomoro Golf View	475.307.701
Harco Glodok	692.651.960
Orchard Park Batam	140.816.724
Borneo Bay Residence	-
Vimala Hills	88.574.641
The Plaza Balikpapan	-
Grand Taruma Karawang	2.524.371
Sub-total	2.253.332.720
Land under development	205.103.928
Total	3.671.652.930

Details of the percentage of completion for each project are as follows:

	2019
Podomoro City Deli Medan	62,87%-99,80%
Harco Glodok	95,30%-100%
Podomoro Golf View	1,36%-100%
Orchard Park Batam	10,66%-99,28%
Vimala Hills	100%
Grand Taruma Karawang	99,99%

Buildings ready for sale

This account represents apartments, kiosks, counters, offices, shophouses, and housing which have been completed and ready for sale.

Movement of buildings ready for sale are as follows:

	2019
Saldo awal	260.366.779
<u>Additions</u>	
Improvements	31.624.708
Reclassification from buildings under construction	941.755.004
Reclassification from investment properties (Note 14)	194.773.219
Sub-total	1.168.152.931
<u>Deduction</u>	
Reclassification to building under construction	-
Charged to cost of sales (Note 35)	215.303.428
Sub-total	215.303.428
Ending balance	1.213.216.282

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

9. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT (lanjutan)

Aset Lancar (lanjutan)

Bangunan dalam penyelesaian

Bangunan dalam penyelesaian merupakan biaya perolehan bangunan rumah tinggal, rumah kantor, rumah toko, kios, apartemen, dan perkantoran yang masih dalam proses konstruksi setelah dikurangi dengan pengakuan beban pokok penjualan. Manajemen berpendapat tidak terdapat hambatan dalam penyelesaian proyek.

Mutasi bangunan dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Saldo awal	2.253.332.720	3.294.455.373
Penambahan		
Dampak implementasi PSAK No. 72	2.099.788.770	-
Pembangunan konstruksi	378.139.894	804.898.957
Reklasifikasi dari bangunan siap dijual	594.150	-
Reklasifikasi dari tanah dalam pengembangan	19.517.621	-
Kapitalisasi biaya pinjaman	124.468.671	138.528.187
Reklasifikasi dari biaya ditangguhkan	1.472.103	-
Reklasifikasi dari properti investasi (Catatan 14)	104.785.759	194.226.880
Jumlah	2.728.766.968	1.137.654.024
Pengurangan		
Pembebanan ke beban pokok penjualan (Catatan 35)	754.863.863	1.025.975.476
Reklasifikasi ke tanah dalam pengembangan	9.278.917	67.321.034
Reklasifikasi ke bangunan siap dijual	13.639.226	941.755.004
Reklasifikasi ke aset tetap (Catatan 15)	15.871.265	-
Reklasifikasi ke properti investasi (Catatan 14)	-	143.725.163
Jumlah	793.653.271	2.178.776.677
Saldo akhir	4.188.446.417	2.253.332.720

Jumlah beban bunga pinjaman yang dikapitalisasi ke persediaan aset real estat pada tahun 2020 dan 2019 sebesar Rp 124.027.597 ribu dan Rp 138.608.891 ribu.

Tanah yang sedang dikembangkan

Mutasi tanah yang sedang dikembangkan adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Saldo awal	205.103.928	126.403.471
Penambahan		
Pengembangan tanah	196.395.837	11.379.423
Reklasifikasi dari aset tetap	1.482.943	-
Reklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian	9.278.917	67.321.034
Reklasifikasi dari tanah belum dikembangkan	1.590.205.906	-
Jumlah	1.797.363.603	78.700.457
Pengurangan		
Reklasifikasi ke bangunan dalam penyelesaian	19.517.621	-
Reklasifikasi ke aset tetap (Catatan 15)	2.271.899	-
Pembebanan ke beban pokok penjualan (Catatan 35)	41.805.947	-
Jumlah	63.595.467	-
Saldo akhir	1.938.872.064	205.103.928

9. REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES (continued)

Current Assets (continued)

Buildings under construction

Buildings under construction consist of acquisition cost of housing, home offices, shophouses, kiosks, apartments, and offices under construction, net of costs of sales recognized based. Management believes that there are no constraints in the completion of the projects.

Movements of buildings under construction are as follows:

	2020	2019
Beginning balance	3.294.455.373	3.294.455.373
Additions		
Effect of implementation of PSAK No. 72	-	-
Construction development	804.898.957	804.898.957
Reclassifications from buildings ready for sale	-	-
Reclassification from land under development	-	-
Capitalization of borrowing costs	138.528.187	138.528.187
Reclassifications from deferred charges	-	-
Reclassifications from investment properties (Note 14)	194.226.880	194.226.880
Total	1.137.654.024	1.137.654.024
Deductions		
Charged to cost of sales (Note 35)	1.025.975.476	1.025.975.476
Reclassification to land under development	67.321.034	67.321.034
Reclassification to buildings ready for sale	941.755.004	941.755.004
Reclassification to property and equipment (Note 15)	-	-
Reclassification to investment properties (Note 14)	143.725.163	143.725.163
Total	2.178.776.677	2.178.776.677
Ending balance	2.253.332.720	2.253.332.720

Total interest expense capitalized into of real estate assets inventories in 2020 and 2019 amounted to Rp 124,027,597 thousand and Rp 138,608,891 thousand, respectively.

Land under development

Movements of land under development are as follows:

	2020	2019
Beginning balance	126.403.471	126.403.471
Additions		
Land development	11.379.423	11.379.423
Reclassification from property and equipment	-	-
Reclassification from building under construction	67.321.034	67.321.034
Reclassification from land not yet developed	-	-
Total	78.700.457	78.700.457
Deductions		
Reclassification to building under construction	-	-
Reclassification to property and equipment (Note 15)	-	-
Charged to cost of sales (Note 35)	-	-
Total	-	-
Ending balance	205.103.928	205.103.928

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

9. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT (lanjutan)

Aset Lancar (lanjutan)

Tanah yang sedang dikembangkan (lanjutan)

Pada tahun 2020, tanah yang sedang dikembangkan merupakan tanah milik TK (entitas anak PGK), AKS, PAP dan PMKM (entitas anak CTM) yang telah dikembangkan untuk membangun proyek.

Pada tahun 2019, tanah yang sedang dikembangkan merupakan tanah milik TK (entitas anak PGK) dan AKS yang telah dikembangkan untuk membangun proyek.

Aset Tidak Lancar

Merupakan real estat yang belum dikembangkan dengan rincian sebagai berikut:

	2020
Perusahaan	45.108.950
Entitas anak	
KUS	3.231.855.418
BMI	269.037.014
BSM	763.801.352
GCK	697.512.697
PGK	289.136.300
PBI	282.043.451
TKB	90.776.483
CCB	68.410.397
PBA	2.235.135
CTM	-
Jumlah	5.739.917.197

Real estat belum dikembangkan berupa tanah milik:

- Perusahaan, seluas 6.775 m² terletak di Jl. Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat.
- BMI, seluas 897.698 m² dan 2.852.230 m² masing-masing pada tahun 2020 dan 2019, terletak di Karawang.
- GCK seluas 97.180 m² terletak di Klender, Jakarta Timur.
- BSL (entitas anak BSM), seluas 197.164 m² di Rorotan, Jakarta Timur.
- AM (entitas anak PGK), seluas 882.126 m² dan 879.944 m² masing-masing pada tahun 2020 dan 2019, terletak di Desa Karawang Kulon, Karawang Barat, Jawa Barat.
- PBI seluas 25.114 m² terletak di Kelurahan Batununggal dan Kelurahan Mengger, Kecamatan Bandung Kidul, Jawa Barat dan seluas 95.108 m² terletak di Kelurahan Mengger dan Kelurahan Wates, Kecamatan Bandung Kidul, Jawa Barat.

9. REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES (continued)

Current Assets (continued)

Land under development (continued)

In 2020, land under development represents land owned by TK (subsidiary of PGK), AKS, PAP and PMKM (subsidiary of CTM), which have started the project development.

In 2019, land under development represents land owned by TK (subsidiary of PGK) and AKS, which have started the project development.

Non-current Assets

Details of real estate not yet developed are as follows:

	2019	
45.108.950	45.108.950	The Company
		Subsidiaries
3.227.199.071	3.227.199.071	KUS
1.136.280.812	1.136.280.812	BMI
747.254.022	747.254.022	BSM
680.858.132	680.858.132	GCK
266.865.901	266.865.901	PGK
269.089.238	269.089.238	PBI
90.776.483	90.776.483	TKB
68.410.397	68.410.397	CCB
2.235.135	2.235.135	PBA
1.557.106.477	1.557.106.477	CTM
8.091.184.618	8.091.184.618	Total

Real estate not yet developed represents land owned by:

- The Company, measuring 6,775 m² located at Jl. Tanjung Duren Selatan, West Jakarta.
- BMI, measuring 897,698 m² and 2,852,230 m² in 2020 and 2019, respectively, located in Karawang.
- GCK measuring 97,180 m² located at Klender, East Jakarta.
- BSL (subsidiary of BSM), measuring 197,164 m² at Rorotan, East Jakarta.
- AM (subsidiary of PGK), measuring 882,126 m² and 879,944 m² in 2020 and 2019, respectively, located at Desa Karawang Kulon, Karawang Barat, West Java.
- PBI measuring 25,114 m² located at Kelurahan Batununggal and Kelurahan Mengger, Kecamatan Bandung Kidul, West Java and measuring 95,108 m² located at Kelurahan Mengger and Kelurahan Wates, Kecamatan Bandung Kidul, West Java.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

9. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT (lanjutan)

Aset Tidak Lancar (lanjutan)

- CCB, seluas 151.310 m² terletak di Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Makassar.
- PMKM (entitas anak CTM) seluas 1.151.507 m² pada tahun 2019 terletak di Buah Batu, Bandung.
- Real estat belum dikembangkan milik TKB (entitas anak) pada tahun 2020 dan 2019 merupakan biaya-biaya yang dikeluarkan dan kapitalisasi biaya untuk mendapatkan hak atas tanah, konsultan, perizinan dan lain-lain.

Aset reklamasi

Real estat belum dikembangkan milik entitas anak KUS (dari MWS dan ADP) dan entitas anak BSM (dari JKP) merupakan aset reklamasi. Pada tahun 2020 dan 2019, merupakan biaya-biaya yang dikeluarkan dan kapitalisasi biaya untuk mendapatkan hak atas tanah, konsultan, perizinan, biaya-biaya sehubungan dengan kontribusi sebagai syarat perolehan perizinan dan lain-lain.

MWS

Pada tahun 2020 dan 2019, saldo aset reklamasi masing-masing sebesar Rp 2.873.168.865 ribu dan Rp 2.868.512.517 ribu.

JKP

Pada tahun 2020 dan 2019, saldo aset reklamasi masing-masing sebesar Rp 516.704.502 ribu dan Rp 516.434.502 ribu.

ADP

Pada tahun 2020 dan 2019, saldo aset reklamasi masing-masing sebesar Rp 358.713.083 ribu.

Hak legal atas tanah aset real estat berupa HGB atas nama Grup berjangka waktu 20 – 30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2020 – 2045. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan, proses sertifikasi hak atas tanah dan balik nama karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Pada tahun 2020 dan 2019, aset real estat masing-masing sebesar Rp 2.851.994.840 ribu dan Rp 2.092.857.020 ribu digunakan sebagai jaminan utang bank (Catatan 23).

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Sebagian aset real estat diasuransikan bersama dengan properti investasi dan aset tetap (Catatan 14 dan 15).

Berdasarkan penelaahan terhadap aset real estat pada akhir periode pelaporan, manajemen berkeyakinan bahwa tidak perlu dilakukan penurunan nilai aset real estat.

9. REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES (continued)

Non-current Assets (continued)

- CCB, measuring 151,310 m² located at Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Makassar.
- PMKM (subsidiary of CTM) measuring 1,151,507 m² in 2019 located at Buah Batu, Bandung.
- Real estate not yet developed, owned by TKB (subsidiary) in 2020 and 2019 are capitalized costs for landrights, consultant and license costs, etc.

Reclamation assets

Real estate not yet developed as owned by subsidiaries KUS (from MWS and ADP) and BSM (from JKP) are reclamation assets. In 2020 and 2019, the account consists of capitalized costs for landrights, consultant, license costs, costs related to contributions as a condition of obtaining the permit, and others.

MWS

On 2020 and 2019, balance of reclamation assets amounted to Rp 2,873,168,865 thousand and Rp 2,868,512,517 thousand, respectively.

JKP

In 2020 and 2019, balance of reclamation assets amounted to Rp 516,704,502 thousand and Rp 516,434,502 thousand, respectively.

ADP

On 2020 and 2019, balance of reclamation assets amounted to Rp 358,713,083 thousand, respectively.

The legal rights over the land in the form of HGB under the name of the Group has a period of 20 – 30 years until 2020 – 2045. Management believes that there will be no difficulty in the extension of the landrights, certification process and transfer of title since all the land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

In 2020 and 2019, real estate assets amounting to Rp 2,851,994,840 thousand and Rp 2,092,857,020 thousand, respectively, are used as collateral for bank loans (Note 23).

Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses on the assets insured.

Part of real estate assets was insured along with investment properties and property and equipment (Notes 14 and 15).

Based on the review of real estate assets at the end of the reporting period, management believes that there is no decline in the value of real estate assets.

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

10. PAJAK DIBAYAR DI MUKA

	2020
Pajak Pertambahan Nilai	203.887.997
Pajak Penghasilan	
Pasal 28A - entitas anak	1.275.455
Jumlah	205.163.452

11. BIAYA DIBAYAR DI MUKA

	2020
Beban pajak final	231.654.868
Sewa	336.692
Lain-lain	8.265.812
Jumlah	240.257.372
Dikurangi: yang jatuh tempo dalam satu tahun	(240.257.372)
Yang jatuh tempo lebih dari satu tahun	-

12. ASET KEUANGAN LAINNYA

	2020
Aset keuangan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain:	
Investasi saham	476.918.197
Investasi SHREIT	147.820.834
Deposito berjangka pada pihak ketiga	145.681.748
Rekening bank yang dibatasi penggunaannya	47.627.341
Dana/cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 5)	1.574.073
Jumlah	819.622.193

Investasi Saham

Pada tahun 2020 dan 2019, entitas anak, BMI, memiliki 10,48% kepemilikan saham PT Trans Heksa Karawang (THK).

Pada tahun 2020 dan 2019, MWS (entitas anak KUS), memiliki 11,11% kepemilikan saham PT Pembangunan Kota Tua Jakarta (PKTJ).

Pada tahun 2020 dan 2019, Perusahaan memiliki saham preferen tanpa hak suara pada St Gallen Hotels Limited dengan jumlah saham sebanyak 100 saham seri A.

Saham-saham tersebut dimaksudkan untuk memperoleh potensi keuntungan dalam jangka panjang karena investee bergerak dalam industri yang sama dengan Grup.

Pada tahun 2020 investasi saham diukur pada nilai wajar adalah sebesar Rp 476.918.197 ribu dan pada tahun 2019, investasi saham diukur pada biaya perolehan adalah sebesar Rp 433.353.332 ribu.

Investasi SHREIT

Akun ini merupakan investasi Perusahaan pada Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (SHREIT). Jumlah unit dan nilai pasar adalah sebagai berikut:

	2020
Jumlah unit (Jumlah penuh)	100.194.100
Nilai pasar dalam THB ("Ribuan")	314.609
Setara dengan (Ribuan Rupiah)	147.820.834

10. PREPAID TAX

	2019	
	386.787.761	Value added tax
		Income taxes
	731.200	Article 28A - subsidiaries
Total	387.518.961	

11. PREPAID EXPENSES

	2019	
	217.099.719	Final tax expense
	79.678.944	Rent
	47.044.276	Others
Total	343.822.939	
Dikurangi: yang jatuh tempo dalam satu tahun	(270.332.842)	Current portion
Yang jatuh tempo lebih dari satu tahun	73.490.097	Non-current portion

12. OTHER FINANCIAL ASSETS

	2019	
Aset keuangan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain:		Financial assets at fair value through other comprehensive income:
Investments in shares	433.353.332	Investments in shares
Investments in SHREIT	270.854.009	Investments in SHREIT
Time deposits with third parties	78.842.504	Time deposits with third parties
Restricted cash in banks	235.508.975	Restricted cash in banks
Funds/reserve for replacement of hotels furniture and equipment (Note 5)	4.370.381	Funds/reserve for replacement of hotels furniture and equipment (Note 5)
Total	1.022.929.201	

Investments in Shares

In 2020 and 2019, BMI, a subsidiary, holds 10.48% ownership of PT Trans Heksa Karawang (THK).

In 2020 and 2019, MWS (subsidiary of KUS), holds 11.11% ownership of PT Pembangunan Kota Tua Jakarta (PKTJ).

In 2020 and 2019, the Company holds preference shares of St. Gallen Hotels Limited with total shares of 100 non voting-redeemable series A shares.

These shares are held primarily for long-term growth potential since investees are engaged in the similar business with the Group.

In 2020, investment in shares measured at fair value was IDR 476,918,197 thousand and in 2019, investment in shares measured at cost was IDR 433,353,332 thousand.

Investments in SHREIT

This account represents investment of the Company in Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (SHREIT). Total units and market value are as follows:

	2019	
Total units (Full amount)	100.194.100	
Market value (in thousand of THB)	581.126	
Equivalent (In Thousand of Rupiah)	270.854.009	

PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

12. ASET KEUANGAN LAINNYA (lanjutan)

Deposito Berjangka pada Pihak Ketiga

	2020
Rupiah	
Bank Permata	35.094.890
Bank Maybank Indonesia	29.832.585
Bank Mandiri	23.488.898
Bank CIMB Niaga	19.881.034
Bank Maybank Syariah Indonesia	12.139.046
Bank Negara Indonesia	10.775.433
Bank UOB	10.480.157
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 3.000.000 ribu)	3.989.705
Dolar Amerika Serikat	-
Bank Central Asia	-
Jumlah	145.681.748
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun	
Rupiah	3,00% - 5,00%
Dolar Amerika Serikat	0,75% - 1,00%

Deposito berjangka Bank Central Asia digunakan sebagai jaminan Perusahaan atas pembayaran kepada Perusahaan Gas Negara (PGN) pada tahun 2019.

Deposito berjangka lainnya yang dijamin dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli oleh Bank yang bersangkutan. Pencairan deposito berjangka akan dilakukan secara bertahap sesuai dengan kemajuan penyelesaian pekerjaan dan dokumen-dokumen terkait sebagaimana dirinci dalam perjanjian (Catatan 45d).

Rekening Bank yang Dibatasi Penggunaannya

	2020
Rupiah	
Bank Negara Indonesia	18.356.763
Bank CIMB Niaga	5.500.000
Bank Central Asia	3.358.633
Bank QNB Indonesia	-
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 2.000.000 ribu)	2.006.908
Dolar Singapura	
Bank CIMB Niaga	18.405.037
Dolar Amerika Serikat	
Bank DBS Indonesia	-
Jumlah	47.627.341

Seluruh rekening bank yang dibatasi penggunaannya, merupakan rekening yang dibatasi penggunaannya oleh masing-masing bank sehubungan dengan utang bank jangka panjang (Catatan 23) dan utang lembaga keuangan lainnya (Catatan 27) kecuali rekening Bank Negara Indonesia sebesar Rp 157.511.177 ribu pada tahun 2019 merupakan rekening yang berkaitan dengan penjualan tanah AMI (Catatan 45x).

Dana Cadangan untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel

Entitas anak, BSP, SAI, BPS, PAP, dan CIP membentuk cadangan rekening untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 5) dengan persentase sebesar 0,50% - 3,00% dari pendapatan hotel setiap bulan.

12. OTHER FINANCIAL ASSETS (continued)

Time Deposit with Third Parties

	2019	
Rupiah		Rupiah
Bank Permata	5.509.151	Bank Permata
Bank Maybank Indonesia	31.456.591	Bank Maybank Indonesia
Bank Mandiri	3.663.800	Bank Mandiri
Bank CIMB Niaga	4.094.832	Bank CIMB Niaga
Bank Maybank Syariah Indonesia	-	Bank Maybank Syariah Indonesia
Bank Negara Indonesia	7.759.205	Bank Negara Indonesia
Bank UOB	10.555.124	Bank UOB
Others (each below Rp 3,000,000 thousand)	6.057.168	Others (each below Rp 3,000,000 thousand)
United States Dollar		United States Dollar
Bank Central Asia	9.746.633	Bank Central Asia
Total	78.842.504	Total
Interest rates per annum on time deposits		Interest rates per annum on time deposits
Rupiah	4,00% - 7,25%	Rupiah
United States Dollar	0,75% - 1,75%	United States Dollar

Time deposit in Bank Central Asia is used as collateral for the payment to PGN in 2019.

Other guaranteed time deposits are related to the credit facilities provided by the banks to the Group. The withdrawal of time deposit will be made in accordance with the progress of the completion of construction and the related documents as specified in each respective agreement (Note 45d).

Restricted Cash in Banks

	2019	
Rupiah		Rupiah
Bank Negara Indonesia	178.058.655	Bank Negara Indonesia
Bank CIMB Niaga	3.737.500	Bank CIMB Niaga
Bank Central Asia	2.402.365	Bank Central Asia
Bank QNB Indonesia	10.000.000	Bank QNB Indonesia
Others (each below Rp 2,000,000 thousand)	819.680	Others (each below Rp 2,000,000 thousand)
Singapore Dollar		Singapore Dollar
Bank CIMB Niaga	-	Bank CIMB Niaga
United States Dollar		United States Dollar
Bank DBS Indonesia	40.490.775	Bank DBS Indonesia
Total	235.508.975	Total

All restricted cash in banks are bank accounts which are required by respective banks in relation to the long-term bank loans (Note 23) and other financial institution loans (Note 27), except for Bank Negara Indonesia account amounting to Rp 157,511,177 thousand in 2019 as this bank account is related to the sale of land by AMI (Note 45x).

Funds Reserve for Replacements of Hotels Furniture and Equipment

BSP, SAI, BPS, PAP, and CIP, subsidiaries, are required to establish reserve funds for replacement of hotels furniture and equipment (Note 5), with percentage of 0.50% - 3.00% of hotels revenues per month.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

13. INVESTASI SAHAM PADA ENTITAS ASOSIASI

Rincian investasi saham pada entitas asosiasi yang dicatat dengan metode ekuitas adalah sebagai berikut:

	2020
PT Manggala Gelora Perkasa (MGP)	89.469.117
PT Citra Gemilang Nusantara (CGN)	13.480.812
Jumlah	102.949.929

MGP

MGP berkedudukan di Jakarta dengan nama proyek Senayan City dengan persentase kepemilikan Perusahaan sebesar 25,50%.

CGN

CGN berkedudukan di Jakarta dengan nama proyek Lindeteves Trade Center dengan persentase kepemilikan Perusahaan sebesar 35,00%.

Investasi pada perusahaan tersebut di atas diperoleh terutama untuk tujuan potensi pertumbuhan jangka panjang, karena seluruh entitas tersebut bergerak dalam industri properti yang sama dengan industri Grup.

Mutasi investasi pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

	2020
PT Manggala Gelora Perkasa (MGP)	
Saldo awal	62.453.402
Perubahan tahun berjalan	
Pembagian dividen	(28.050.000)
Bagian laba (rugi) bersih	(9.491.607)
Penyesuaian atas bagian laba bersih atas perubahan kebijakan akuntansi	63.016.363
Penyesuaian lain-lain	-
Bagian penghasilan komprehensif lain	1.540.959
Saldo akhir	89.469.117
PT Citra Gemilang Nusantara (CGN)	
Saldo awal	14.884.958
Perubahan tahun berjalan	
Pembagian dividen	(4.900.000)
Bagian laba (rugi) bersih	1.722.223
Penyesuaian lain-lain	-
Bagian penghasilan komprehensif lain	1.773.631
Saldo akhir	13.480.812

Ringkasan informasi keuangan di bawah ini merupakan jumlah yang disajikan dalam laporan keuangan entitas asosiasi yang disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia.

13. INVESTMENTS IN ASSOCIATES

Details of investments in associates accounted for under the equity method are as follows:

	2019	
PT Manggala Gelora Perkasa (MGP)	62.453.402	PT Manggala Gelora Perkasa (MGP)
PT Citra Gemilang Nusantara (CGN)	14.884.958	PT Citra Gemilang Nusantara (CGN)
Total	77.338.360	Total

MGP

MGP is domiciled in Jakarta whose project is named Senayan City with percentage ownership by the Company is at 25.50%.

CGN

CGN is domiciled in Jakarta whose project is named Lindeteves Trade Center with percentage ownership by the Company is at 35.00%.

These investments are held primarily for long-term growth potential, since these companies are engaged in the property business similar to the Group.

Movements of investments in associates are as follows:

	2019	
PT Manggala Gelora Perkasa (MGP)		PT Manggala Gelora Perkasa (MGP)
Balance at beginning of year	56.314.430	Balance at beginning of year
Changes during the year		Changes during the year
Dividends distribution	(51.000.000)	Dividends distribution
Share in net profit (loss)	61.806.761	Share in net profit (loss)
Adjustment share in net income for changes in accounting policy	(4.366.194)	Adjustment share in net income for changes in accounting policy
Other adjustments	10.827	Other adjustments
Share in other comprehensive income	(312.422)	Share in other comprehensive income
Balance at end of year	62.453.402	Balance at end of year
PT Citra Gemilang Nusantara (CGN)		PT Citra Gemilang Nusantara (CGN)
Balance at beginning of year	24.725.976	Balance at beginning of year
Changes during the year		Changes during the year
Dividends distribution	(7.525.000)	Dividends distribution
Share in net profit (loss)	(3.157.862)	Share in net profit (loss)
Others adjustment	424.559	Others adjustment
Share in other comprehensive income	417.285	Share in other comprehensive income
Balance at end of year	14.884.958	Balance at end of year

The summarized financial information below represents the amounts as shown in the associates' financial statements prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

13. INVESTASI SAHAM PADA ENTITAS ASOSIASI (lanjutan)

Rekonsiliasi dari ringkasan informasi keuangan Entitas Asosiasi terhadap jumlah tercatat dari bagian Entitas Asosiasi yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	MGP		CGN		
	2020	2019	2020	2019	
<u>Laporan Posisi Keuangan</u>					<u>Statement of Financial Position</u>
Aset lancar	208.433.214	302.263.841	110.963.970	117.192.775	Current assets
Aset tidak lancar	4.958.224.670	5.237.745.890	34.458.615	38.242.504	Non-current assets
Jumlah aset	5.166.657.884	5.540.009.731	145.422.585	155.435.279	Total assets
Liabilitas jangka pendek	435.615.653	548.556.929	47.492.859	29.650.181	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	674.173.463	761.743.002	59.419.784	83.262.486	Non-current liabilities
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	4.056.868.768	4.229.709.800	38.516.604	42.528.451	Equity attributable to owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	-	-	(6.662)	(5.839)	Non-controlling interest
Jumlah liabilitas dan ekuitas	5.166.657.884	5.540.009.731	145.422.585	155.435.279	Total liabilities and equity
<u>Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain</u>					<u>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</u>
Penjualan dan pendapatan usaha	484.950.610	567.623.321	21.163.178	37.807.987	Sales and revenue
Beban	(208.055.330)	(277.051.167)	(16.243.365)	(46.831.486)	Expenses
Penurunan nilai wajar atas properti investasi	(314.117.268)	(48.192.699)	-	-	Decrease of fair value of investment property
Laba (rugi) tahun berjalan	(37.221.988)	242.379.455	4.919.813	(9.023.499)	Profit (loss) for the year
Penghasilan (rugi) komprehensif lain	6.042.977	(1.225.185)	5.067.517	1.192.242	Other comprehensive income (loss)
Jumlah laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	(31.179.011)	241.154.270	9.987.330	(7.831.257)	Total comprehensive income (loss) for the year

	MGP		
	2020	2019	
Aset bersih entitas asosiasi	4.056.868.768	4.229.709.800	Net assets of the Associate
Proporsi bagian kepemilikan Grup	1.034.051.536	1.078.575.999	Proportion of the Group's ownership interest
Penyesuaian model nilai wajar ke metode biaya	(944.582.419)	(1.016.122.597)	Adjustment of fair value model to cost model
Nilai tercatat bagian Grup	89.469.117	62.453.402	Carrying amount of the Group's interest
	CGN		
	2020	2019	
Aset bersih entitas asosiasi	38.516.604	42.528.451	Net assets of the associate
Proporsi bagian kepemilikan Grup	13.480.812	14.884.958	Proportion of the Group's ownership interest
Nilai tercatat bagian Grup	13.480.812	14.884.958	Carrying amount of the Group's interest

MGP mengukur properti investasi menggunakan metode nilai wajar. Perusahaan melakukan penyesuaian dari metode nilai wajar ke metode biaya pada laporan keuangan konsolidasian.

MGP measures their investment property using fair value model. The Group makes adjustment from fair value model to cost model in the consolidated financial statements.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

14. PROPERTI INVESTASI

	1 Januari/ January 1, 2020	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember/ December 31, 2020	
Biaya perolehan:						Acquisition cost:
Tanah	1.056.530.818	272.940	-	22.335.200	1.079.138.958	Land
Bangunan dan prasarana	6.167.798.082	183.143.528	171.475.750	1.435.297.777	7.614.763.637	Building and facilities
Mesin dan peralatan	365.614.958	18.284.035	-	(20.283)	383.878.710	Machinery and equipment
Aset dalam penyelesaian	2.413.752.143	138.643.867	-	(1.697.753.917)	854.642.093	Construction-in-progress
Jumlah	10.003.696.001	340.344.370	171.475.750	(240.141.223)	9.932.423.398	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan dan prasarana	1.515.004.476	260.991.081	61.243.891	63.397.093	1.778.148.759	Building and facilities
Mesin dan peralatan	272.791.553	24.956.413	-	(61.818.308)	235.929.658	Machinery and equipment
Jumlah	1.787.796.029	285.947.494	61.243.891	1.578.785	2.014.078.417	Total
Jumlah Tercatat	8.215.899.972				7.918.344.981	Net Carrying Amount

	1 Januari/ January 1, 2019	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember/ December 31, 2019	
Biaya perolehan:						Acquisition cost:
Tanah	1.048.352.439	-	-	8.178.379	1.056.530.818	Land
Bangunan dan prasarana	6.376.818.924	20.570.779	2.425.120	(227.166.501)	6.167.798.082	Building and facilities
Mesin dan peralatan	354.932.808	10.860.958	178.808	-	365.614.958	Machinery and equipment
Aset dalam penyelesaian	1.974.820.905	496.935.077	-	(58.003.839)	2.413.752.143	Construction-in-progress
Jumlah	9.754.925.076	528.366.814	2.603.928	(276.991.961)	10.003.696.001	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan dan prasarana	1.324.302.509	190.701.967	-	-	1.515.004.476	Building and facilities
Mesin dan peralatan	267.155.375	44.701.019	124.748	(38.940.093)	272.791.553	Machinery and equipment
Jumlah	1.591.457.884	235.402.986	124.748	(38.940.093)	1.787.796.029	Total
Jumlah Tercatat	8.163.467.192				8.215.899.972	Net Carrying Amount

Pada tahun 2020 dan 2019, aset dalam penyelesaian terdiri dari mal The Plaza Balikpapan dan Park Avenue Batam, yang diperkirakan selesai pada tahun 2021.

Aset dalam penyelesaian pada tahun 2019, Mal Deli Park Medan telah selesai pada tahun 2020.

Jumlah beban pinjaman yang dikapitalisasi ke aset dalam penyelesaian properti investasi pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp 14.927.074 ribu dan Rp 55.420.264 ribu.

Penghasilan sewa dari properti investasi masing-masing sebesar Rp 843.160.704 ribu dan Rp 863.129.418 ribu pada tahun 2020 dan 2019 (Catatan 34).

Beban penyusutan sebesar Rp 285.947.494 ribu dan Rp 235.402.986 ribu pada tahun 2020 dan 2019 disajikan sebagai beban langsung (Catatan 35).

Properti investasi diasuransikan bersama dengan aset real estat dan aset tetap (Catatan 9 dan 15).

Hak legal atas tanah properti investasi berupa HGB atas nama Grup berjangka waktu 20 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2023 - 2045. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Sebagian properti investasi digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang dan utang lembaga keuangan lainnya (Catatan 23 dan 27).

Nilai wajar properti investasi telah dilakukan penilaian oleh KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan, KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, KJPP Susan Widjojo & Rekan, dan KJPP Edi Rianto & Rekan, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan, KJPP Willson & Rekan, penilai independen, pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 berdasarkan metode biaya dan pendapatan yang didukung oleh nilai pasar pada saat penilaian. Nilai wajar properti investasi di atas nilai buku pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

In 2020 and 2019, construction-in-progress consists of The Plaza Balikpapan Mall and Park Avenue Batam, which are estimated to be completed in 2021.

Construction-in-progress in 2019, Deli Park Medan Mall completed in 2020.

Total borrowing cost capitalized to construction-in-progress in the completion of investment properties in 2020 and 2019 amounted to Rp 14,927,074 thousand and Rp 55,420,264 thousand, respectively.

Rent income from investment properties amounted to Rp 843,160,704 thousand and Rp 863,129,418 thousand in 2020 and 2019, respectively (Note 34).

Depreciation expense amounting to Rp 285,947,494 thousand and Rp 235,402,986 thousand in 2020 and 2019, respectively, were recorded as part of direct costs (Note 35).

Investment properties were insured along with real estate assets and property and equipment (Notes 9 and 15).

The legal rights over the land of investment properties in the form of HGB under the name of the Group has a period of 20 years until 2023 - 2045. Management believes that there will be no difficulty in the extension of the landrights since all the land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

Some of investment properties are used as collateral for long-term bank loans and other financial institution loan (Notes 23 and 27).

The fair value of investment properties has been assessed by KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan, KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, KJPP Susan Widjojo & Rekan, and KJPP Edi Rianto & Rekan, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan, KJPP Willson & Rekan, independent appraisers, as of December 31, 2020 and 2019, based on cost and income method, supported by the market value at the time of assessment. Fair values of investment properties exceeded their carrying values as of December 31, 2020 and 2019.

PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

14. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Nilai wajar properti investasi pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp 20.556.214.000 ribu dan Rp 19.821.473.125 ribu.

Pada tahun 2020, properti investasi dengan nilai buku Rp 110.231.859 ribu dijual dengan harga Rp 704.967.451 ribu (Catatan 34).

Pada tahun 2019, properti investasi dengan nilai buku Rp 54.060 ribu dijual seharga Rp 79.200 ribu.

Status hak atas tanah yang diakui dalam properti investasi pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

Nama Perusahaan/ Company's name	Nama Proyek/ Project's name	Lokasi/ Location	Status Hak/ Right Status
PT Sinar Menara Deli	Mal Deli Park Medan	Medan, Sumatera Utara	SHMSRS
PT Agung Podomoro Land Tbk	Mal Central Park	Jakarta Barat, DKI Jakarta	SHMSRS
PT Kencana Unggul Sukses	Mal Bay Walk	Jakarta Utara, DKI Jakarta	ST
PT Tiara Metropolitan Indah	Mal Neo SOHO	Jakarta Barat, DKI Jakarta	SHGB
PT Pluit Propertindo	Mal Emporium Pluit	Jakarta Utara, DKI Jakarta	SHGB
PT Pandega Citraniaga	Mal The Plaza Balikpapan	Balikpapan, Kalimantan Timur	SHGB
PT Arah Sejahtera Abadi	Mal Kuningan City	Jakarta Selatan, DKI Jakarta	ST
PT Brilliant Sakti Persada	Mal Festival CityLink	Bandung, Jawa Barat	SHGB
PT Arah Sejahtera Abadi	Perkantoran AXA Tower	Jakarta Selatan, DKI Jakarta	ST
PT Cipta Pesona Karya	Mal SOHO Pancoran	Jakarta Selatan, DKI Jakarta	SHGB
PT Pesona Gerbang Karawang	Foodmall Taruma Flavour	Karawang, Jawa Barat	SHGB

14. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Fair value of investment properties in 2020 and 2019 amounted to Rp 20,556,214,000 thousand and Rp 19,821,473,125 thousand, respectively.

In 2020, investment properties with book value of Rp 110,231,859 thousand were sold for Rp 704,967,451 thousand (Note 34).

In 2019, investment properties with book value of Rp 54,060 thousand were sold for Rp 79,200 thousand.

The right status of land recognize under investment properties as of December 31, 2020 are as follows:

15. ASET TETAP

15. PROPERTY AND EQUIPMENT

	1 Januari/ January 1, 2020	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember/ December 31, 2020	
Biaya perolehan:						Acquisition cost:
<u>Pemilikan langsung:</u>						<u>Direct acquisition :</u>
Tanah	391.580.215	4.448.178	-	62.080.992	458.109.385	Land
Bangunan dan prasarana	2.586.624.408	34.846.484	70.000	(26.034.929)	2.595.365.963	Building and facilities
Peralatan kantor	190.468.307	17.303.700	518.250	67.147.020	274.400.777	Office equipment
Kendaraan	39.456.915	542.605	33.575	2.240.017	42.205.962	Vehicles
Perlengkapan proyek	8.574.387	40.623	55.489	(3.087.516)	5.472.005	Project equipment
Mesin dan peralatan	68.435.184	2.822.494	116.751	6.928.613	78.069.540	Machinery and equipment
Aset dalam penyelesaian	900.848.654	369.789.525	-	(98.367.621)	1.172.270.558	Construction-in-progress
Jumlah	4.185.988.070	429.793.609	794.065	10.906.576	4.625.894.190	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan dan prasarana	288.004.749	133.530.570	18.958	47.785.734	469.302.095	Building and facilities
Peralatan kantor	180.104.449	41.333.147	501.774	(50.348.889)	170.586.933	Office equipment
Kendaraan	28.161.343	3.776.150	4.547	(637.865)	31.295.081	Vehicles
Perlengkapan proyek	6.439.211	563.678	55.489	(1.834.990)	5.112.410	Project equipment
Mesin dan peralatan	25.251.824	9.533.492	101.109	3.457.226	38.141.433	Machinery and equipment
Jumlah	527.961.576	188.737.037	681.877	(1.578.784)	714.437.952	Total
Nilai buku	3.658.026.494				3.911.456.238	Book value

	1 Januari/ January 1, 2019	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Pelepasan anak/ Divestment of subsidiary	31 Desember/ December 31, 2019	
Biaya perolehan:							Acquisition cost:
<u>Pemilikan langsung:</u>							<u>Direct acquisition:</u>
Tanah	341.777.545	49.802.670	-	-	-	391.580.215	Land
Bangunan dan prasarana	3.457.012.041	70.192.456	-	652.580.568	1.593.160.657	2.586.624.408	Building and facilities
Peralatan kantor	151.823.487	20.818.502	307.120	28.118.911	9.985.473	190.468.307	Office equipment
Kendaraan	40.516.401	1.925.634	1.274.636	-	1.710.484	39.456.915	Vehicles
Perlengkapan proyek	8.512.201	64.799	-	-	2.613	8.574.387	Project equipment
Mesin dan peralatan	22.920.382	5.597.300	-	39.934.676	17.174	68.435.184	Machinery and equipment
Aset dalam penyelesaian	1.206.662.252	437.569.758	-	(743.383.356)	-	900.848.654	Construction-in-progress
Jumlah	5.229.224.309	585.971.119	1.581.756	(22.749.201)	1.604.876.401	4.185.988.070	Total
Akumulasi penyusutan:							Accumulated depreciation:
Bangunan dan prasarana	573.417.026	126.817.564	-	-	412.229.841	288.004.749	Building and facilities
Peralatan kantor	171.661.190	18.297.820	291.169	193.589	9.756.981	180.104.449	Office equipment
Kendaraan	27.565.245	3.337.840	1.119.844	-	1.621.898	28.161.343	Vehicles
Perlengkapan proyek	5.631.795	823.529	-	(13.500)	2.613	6.439.211	Project equipment
Mesin dan peralatan	17.158.679	8.110.319	-	-	17.174	25.251.824	Machinery and equipment
Jumlah	795.433.935	157.387.072	1.411.013	180.089	423.628.507	527.961.576	Total
Nilai buku	4.433.790.374					3.658.026.494	Book value

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

15. ASET TETAP (lanjutan)

Penjualan aset tetap adalah sebagai berikut:

	2020
Penerimaan dari penjualan aset tetap	18.500
Nilai buku	15.642
Keuntungan penjualan	2.858

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	2020
Beban langsung (Catatan 35)	144.444.792
Beban penjualan (Catatan 36)	1.088.711
Beban umum dan administrasi (Catatan 37)	43.203.534
Jumlah	188.737.037

Pada tahun 2020 dan 2019, aset dalam penyelesaian terutama terdiri dari rencana pembangunan hotel oleh TTLM dan KPP yang akan selesai pada tahun 2021-2022.

Aset dalam penyelesaian pada tahun 2019, rencana pengembangan hotel oleh PAP telah selesai pada tahun 2020.

Jumlah beban pinjaman yang dikapitalisasi ke aset dalam penyelesaian pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp 33.119.311 ribu dan Rp 54.438.834 ribu.

Hak legal atas tanah berupa HGB atas nama Grup berjangka waktu 20 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2021 - 2042. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Sebagian aset real estat, aset tetap, dan properti investasi milik Grup telah diasuransikan bersama beberapa perusahaan asuransi, pihak ketiga, terhadap risiko kecelakaan, pencurian, dan risiko lainnya adalah sebagai berikut:

	2020
Nilai pertanggungan aset	32.158.369.077
Jumlah tercatat aset yang diasuransikan	8.583.416.231

Nilai wajar aset tetap telah dilakukan penilaian oleh penilai independen, KJPP Jimmy Prasetyo, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan, dan KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan pada 2020 dan pada 2019 Nilai wajar aset tetap telah dilakukan penilaian oleh penilai independen, KJPP Jimmy Prasetyo, KJPP Munir Wisnu Heru & Rekan dan KJPP Susan Widjojo & Rekan, berdasarkan metode pendekatan pendapatan dan data pasar. Nilai wajar aset tetap di atas nilai buku pada 2020 dan 2019.

Nilai wajar aset tetap pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp 4.316.086.900 ribu dan Rp 2.520.104.000 ribu.

Berdasarkan penelaahan terhadap aset tetap pada akhir periode, manajemen berkeyakinan bahwa tidak perlu dilakukan penurunan nilai aset tetap.

16. ASET HAK-GUNA

Akun ini merupakan biaya sehubungan dengan sewa Grup sebagai penyewa, dengan rincian sebagai berikut:

	1 Januari/ January 1, 2020	Penambahan/ Additions	Reklasifikasi/ Reclassification	31 Desember/ December 31, 2020	
Biaya perolehan	-	-	92.228.192	92.228.192	Acquisition cost
Akumulasi penyusutan	-	(7.161.203)	(13.087.178)	(20.248.381)	Accumulated depreciation
Jumlah Tercatat	-	-	-	71.979.811	Net Carrying Amount

15. PROPERTY AND EQUIPMENT (continued)

Sale of property and equipment is as follows:

	2019	
	895.575	Proceeds from sale of property and equipment
	154.793	Book value
Gain on sale	740.782	

Depreciation expenses were allocated as follows:

	2019	
	118.134.614	Direct costs (Note 35)
	1.134.852	Selling expenses (Note 36)
	38.117.606	General and administrative expenses (Note 37)
Total	157.387.072	

In 2020 and 2019, construction-in-progress consists of hotel development plans by TTLM and KPP which are estimated to be completed in 2021-2022.

Construction-in-progress in 2019, hotel development plans by PAP completed in 2020.

Total borrowing cost capitalized to construction-in-progress in 2020 and 2019, amounted to Rp 33,119,311 thousand and Rp 54,438,834 thousand, respectively.

The legal rights over the land in the form of HGB under the name of the Group have a period of 20 years until 2021 - 2042. Management believes that there will be no difficulty in the extension of the landrights since all the land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

Part of real estate assets, property, and equipment and investment properties owned by the Group were insured with several third party insurance companies against accident, theft, and other risks with details as follows:

	2019	
	21.912.680.371	Total amount of insured assets
	7.200.876.740	Carrying amount of insured assets

Fair value of property and equipment has been assessed by independent appraisers KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan, dan KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan in 2020 and in 2019 fair value of property and equipment has been assessed by independent appraisers KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, KJPP Munir Wisnu Heru & Rekan, KJPP Susan Widjojo & Rekan based on income approach and market data approach. Fair values of property and equipment exceeded their carrying values in 2020 and 2019.

Fair value of property and equipment as of 2020 and 2019 amounted to Rp 4,316,086,900 thousand and Rp 2,520,104,000 thousand, respectively.

Based on the review of property and equipment at the end of the period, management believes that there is no decline in the value of property and equipment.

16. RIGHT-OF-USE ASSETS

This account represents cost related to leases of the Group as lessee, with details as follows:

PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

16. ASET HAK-GUNA (lanjutan)

Beban penyusutan sebesar Rp 7.161.203 ribu pada tahun 2020 disajikan sebagai bagian dari beban umum dan administrasi (Catatan 37).

17. BIAYA YANG DITANGGUHKAN

Merupakan biaya pembangunan kantor pemasaran dan ruang pameran untuk proyek milik Grup dengan rincian sebagai berikut:

	2020
Biaya perolehan	90.997.316
Akumulasi amortisasi	(73.492.170)
Jumlah	17.505.146

Beban amortisasi sebesar Rp 5.793.986 ribu dan Rp 7.350.519 ribu masing-masing pada tahun 2020 dan 2019, dialokasikan sebagai bagian dari beban penjualan (Catatan 36).

18. UTANG BANK

Akun ini merupakan fasilitas kredit jangka pendek yang diperoleh dari:

	2020
BSP – Bank Pan Indonesia	14.220.367
PGK – Bank Tabungan Negara	5.100.000
Jumlah	19.320.367

BSP

Merupakan pinjaman dari Bank Pan Indonesia (Panin) dalam bentuk pinjaman Rekening Koran dengan jumlah maksimum sebesar Rp 15.000.000 ribu yang digunakan untuk modal kerja. Jangka waktu pinjaman 12 bulan sampai dengan Desember 2021. Tingkat bunga masing-masing sebesar 9% dan 11% per tahun pada tahun 2020 dan 2019.

Fasilitas pinjaman ini dijamin bersamaan dengan utang Bank Panin jangka panjang (Catatan 23).

PGK

Pada bulan Desember 2016, PGK memperoleh fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi *Non Revolving* angsuran dari Bank Tabungan Negara (BTN) dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 100.000.000 ribu, jangka waktu fasilitas ini selama 48 bulan sampai dengan bulan Desember 2020. Fasilitas tersebut telah diperpanjang, terakhir pada bulan Desember 2020, di mana BTN setuju untuk memberikan perpanjangan fasilitas tersebut sampai dengan bulan Juni. Pinjaman ini digunakan untuk pembangunan 190 unit rumah dan ruko pada perumahan Grand Taruma, Karawang.

Pinjaman ini dikenakan bunga mengambang dan tidak ada jadwal pembayaran cicilan secara bulanan. Tingkat suku bunga pada tahun 2020 dan 2019 adalah sebesar 12% per tahun.

Pengembalian pokok pinjaman dilakukan dari hasil penjualan setiap unit rumah pada perumahan Grand Taruma yang pembiayaannya dibiayai oleh BTN.

Pinjaman ini diberikan dengan agunan berupa: (a) tanah dan bangunan pada Perumahan Grand Taruma, Karawang dengan jumlah luas lahan seluas minimal 33.302 m²; (b) bukti penguasaan agunan dalam bentuk 190 sertifikat atas nama PGK; (c) agunan lainnya berupa *personal guarantee* atas nama Aking Saputra, salah satu pemegang saham PGK; (d) instruksi pembayaran atas penyaluran pencairan dana kredit konstruksi BTN serta hasil penjualan rumah dan kavling yang dibiayai kredit konstruksi; (e) *cessie* atas piutang penjualan proyek Grand Taruma; dan (f) subordinasi yang menyatakan utang pada pihak ketiga tidak akan dilunasi sebelum kredit pada BTN dilunasi.

16. RIGHT-OF-USE ASSETS (continued)

Depreciation expense amounting to Rp 7,161,203 thousand on 2020 were recorded under general and administrative expenses (Note 37).

17. DEFERRED CHARGES

This account represents costs related to the construction of marketing offices and show units of the Group, with details as follows:

	2019	
	92.431.944	Cost
	(67.735.637)	Accumulated amortization
Net	24.696.307	

Amortization expense amounting to Rp 5,793,986 thousand and Rp 7,350,519 thousand, respectively, in 2020 and 2019, were recorded under selling expenses (Note 36).

18. BANK LOANS

This account represents short-term loan facilities, with details as follows:

	2019	
BSP – Bank Pan Indonesia	8.367.243	BSP – Bank Pan Indonesia
PGK – Bank Tabungan Negara	25.400.000	PGK – Bank Tabungan Negara
Total	33.767.243	

BSP

This represents loan from Bank Pan Indonesia (Panin), which is an overdraft loan facility with maximum Rp 15,000,000 thousand of credit and will be used as working capital. The loan has a term of 12 months until December 2021. Interest rate per annum is at 9% and 11% in 2020 and 2019, respectively.

This loan facility is secured together with long-term debt of Bank Panin (Note 23).

PGK

On December 2016, PGK obtained a Non Revolving Working Capital Construction Credit facility from Bank Tabungan Negara (BTN) with maximum credit of Rp 100,000,000 thousand, for a period of 48 months until December 2020. This facility has been extended on December, 2020, which BTN agreed to extend the facility until June 2021. The loan is be used to build 190 unit houses and shophouses at Grand Taruma Residence, Karawang.

The loan bears floating interest and without monthly payment installment schedule. The interest rate for this credit facility in 2020 and 2019 is 12% per annum.

Payment for principal loan is made from sale of house in Grand Taruma Residence that was funded by BTN.

The credit facility is secured by the following collaterals: (a) land and bulding at Grand Taruma Residence, Karawang with a total area of 33,302 m² at minimum; (b) collateral evidence, which is 190 certificates under the name of PGK; (c) other collateral consisting of personal guarantee of Aking Saputra, one of shareholders of PGK; (d) standing instruction from withdrawal of construction credit BTN proceeds from sale of housing and land from constructions credit facility; (e) *cessie* from sales receivables Grand Taruma; and (f) subordination stating that payable to third party will not be paid off before credit to BTN is paid off.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

18. UTANG BANK (lanjutan)

Perjanjian pinjaman juga mencakup persyaratan tertentu sebagai berikut: (a) PGK wajib memberikan laporan konfirmasi atas laporan realisasi pendapatan meliputi laporan progres penjualan rumah yang dibiayai dengan fasilitas kredit BTN; (b) dalam hal pengurusan sertifikat pecahan per kavling harus seizin dan sepengetahuan BTN; (c) wajib menyerahkan laporan perkembangan fisik proyek, progres penjualan atau laporan lain yang diminta BTN; (d) setiap penjualan unit rumah secara KPR dan Tunai wajib menjadi sumber pengembalian pokok kredit; (e) atas penjualan melalui KPR bank lain, PGK wajib menerbitkan instruksi pembayaran atau surat perintah penyaluran dana kepada bank pemberi kredit untuk mentransfer hasil realisasi KPR ke rekening giro escrow PGK di BTN; (f) setiap penjualan unit tanpa persetujuan BTN tidak dapat digunakan membayar kewajiban pengembalian pokok kredit, maka PGK harus membayar pokok kredit senilai harga jual unit tersebut; (g) apabila pembayaran pokok dan bunga terkendala suatu hal, maka PGK wajib menyelesaikannya dari usaha lain atau sumber dana lain atau dari grup perusahaannya.

Pada tahun 2020 dan 2019, PGK telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp 20.300.000 ribu dan Rp 30.600.000 ribu.

19. SURAT UTANG JANGKA MENENGAH

Berdasarkan pada Akta No. 100 tanggal 15 Agustus 2019, SMD, entitas anak, menerbitkan surat utang jangka menengah (MTN) dengan nilai pokok sebesar Rp 350.000.000 ribu dengan tingkat bunga sebesar 11% per tahun yang akan dibayarkan setiap bulan sejak tanggal penerbitan, kecuali pembayaran bunga terakhir yang akan dibayarkan bersamaan dengan tanggal pelunasan pokok MTN. Jangka waktu MTN ini adalah 370 hari sejak tanggal penerbitan dengan harga jual pada saat penawaran adalah sebesar 100% dari pokok MTN.

Pada tanggal 6 Juli 2020, SMD telah mengajukan perubahan jangka waktu MTN dari 370 hari menjadi 2 tahun yang akan jatuh tempo pada tanggal 22 Agustus 2021. Atas perubahan ini, SMD telah sepakat dan telah menandatangani *indicative term sheet* dengan perubahan ketentuan bahwa bunga MTN terhitung sejak Januari 2021 menjadi 11,61% per tahun.

Hasil penerbitan surat utang ini dipergunakan untuk pembiayaan proyek dan pengembangan superblok Podomoro City Deli Medan.

MTN ini dijamin dengan:

- MTN tidak dijamin dengan jaminan kebendaan khusus, tetapi dijamin dengan seluruh harta kekayaan SMD baik barang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada.
- Corporate Guarantee PT Sumber Menara Deli; dan
- Pernyataan kesanggupan dari Perusahaan sebagai pemegang saham.

18. BANK LOANS (continued)

The credit facility includes certain covenants as follows: (a) PGK must submit confirmation letter of revenue realization including sales progress, which facilities is related to the loan; (b) land's certification should be under permission of BTN; (c) PGK must submit project development report sales progress and other report as BTN may request; (d) all installment receipt through credit facility or by cash will be treated as loan's payment; (e) for sales facilitated by other banks, PGK must issue standing instruction to related bank to transfer the funds to BTN escrow account in PGK; (f) unit sales without approval from BTN cannot be used to settle the loans, therefore PGK must pay the loans equal to the unit price; (g) if there is disruption of the principal and interest payment, PGK must use other fund to settle the payment or by fund from the Group.

In 2020 and 2019, PGK has complied with the covenants of the loan agreement.

Payments of bank loan in 2020 and 2019, amounted to Rp 20,300,000 thousand and Rp 30,600,000 thousand, respectively.

19. MEDIUM TERM NOTES

Based on the Deed No. 100 dated August 15, 2019, SMD, a subsidiary, issued a medium term note (MTN) amounting to Rp 350,000,000 thousand with fixed interest rate of 11% per annum to be paid every month from the date of issue, except for the final interest payment to be paid together with the MTN principal repayment date. The term of the MTN is 370 days after issuance date with the selling price at the time of the offering amounting to 100% of the principal MTN.

On July 6, 2020, SMD has requested the change in the term of the MTN from 370 days to 2 years and will be due on August 22, 2021. SMD has agreed and signed the *indicative term sheet* with the change in the term of the MTN and the change in interest rate to 11.61% per annum starting on January 2021.

The proceeds of the notes issuance were used for project financing and development of superblok Podomoro City Deli Medan.

The MTN is guaranteed by:

- Overall assets owned by SMD in form of moveable or immovable assets, also existing assets or will-be-achieved assets in the future.
- Corporate Guarantee of PT Sumber Menara Deli; and
- Letter of undertaking of the Company as shareholder.

PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

20. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

	2020
Berdasarkan Pemasok	
PT Probicindo Tunggal Taruna	160.389.632
PT Nusa Raya Cipta Tbk	69.536.313
PT Jaya Teknik Indonesia	13.111.504
PT Karya Cipta Bangun Mandiri	8.708.761
PT Totalindo Eka Persada	6.520.083
PT Total Bangun Persada Tbk	2.385.006
Lain-lain (masing-masing di bawah 5% dari jumlah utang usaha)	532.405.495
Jumlah	793.056.794

Seluruh utang usaha kepada pihak ketiga merupakan utang kepada kontraktor dalam mata uang Rupiah. Seluruh utang usaha berjangka waktu 30 sampai dengan 60 hari dan tanpa jaminan.

20. TRADE ACCOUNTS PAYABLE TO THIRD PARTIES

	2019	
By Supplier		
PT Probicindo Tunggal Taruna	163.040.631	
PT Nusa Raya Cipta Tbk	71.904.015	
PT Jaya Teknik Indonesia	10.786.281	
PT Karya Cipta Bangun Mandiri	9.646.020	
PT Totalindo Eka Persada	7.364.982	
PT Total Bangun Persada Tbk	12.781.380	
Others (each below 5% of total trade payable)	460.881.898	
Total	736.405.207	

All trade accounts payable to third parties, are denominated in Rupiah. All trade accounts payable have credit terms of 30 to 60 days, and are not secured.

21. UTANG LAIN-LAIN KEPADA PIHAK BERELASI

	2020
PT Prima Buana Internusa (PBI)	3.743.530
PT Caturmas Kelola Sukses (CKS)	1.202.779
Lain-lain	68.292
Jumlah	5.014.601

Utang lainnya merupakan pembayaran terlebih dahulu atas biaya-biaya Grup dan penerimaan pinjaman oleh Grup.

Utang lain-lain diberikan tanpa bunga, tanpa jaminan dan akan diselesaikan dalam jangka waktu satu tahun.

Seluruh utang lain-lain kepada pihak berelasi merupakan utang dalam mata uang Rupiah.

21. OTHER ACCOUNTS PAYABLE TO RELATED PARTIES

	2019	
PT Prima Buana Internusa (PBI)	3.395.432	
PT Caturmas Kelola Sukses (CKS)	-	
Others	125.251	
Total	3.520.683	

Other accounts payable represents advance payment of expenses for the Group and loans received by the Group.

Other accounts payable is not subject to interest, have no collateral, and will be settled in one year.

All other accounts payable to related parties, are denominated in Rupiah.

22. UTANG PAJAK

	2020
Pajak Penghasilan Final	
Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	23.536.209
Persewaan tanah dan bangunan	2.138.162
Jasa konstruksi	3.748.063
Dividen	2.672.163
Pajak Pertambahan Nilai	21.924.828
Pajak Penghasilan	
Pasal 21	6.937.692
Pasal 23	625.260
Pasal 25	12.379
Pasal 26	50.831
Pasal 29 (Catatan 41b)	612.556
Pajak Hotel dan Restoran	2.593.243
Jumlah	64.851.386

22. TAXES PAYABLE

	2019	
Final Tax Expense		
Transfer of land rights and/or buildings	30.513.630	
Building and land rent	2.361.368	
Construction services	4.820.310	
Dividend	-	
Value Added Tax	28.681.120	
Income Taxes		
Article 21	6.947.197	
Article 23	561.042	
Article 25	201.831	
Article 26	307.085	
Article 29 (Note 41b)	1.555.306	
Hotel and Restaurant Tax	5.341.101	
Total	81.289.990	

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG

	2020
Bank Negara Indonesia	1.080.334.382
Bank Maybank Indonesia	863.634.846
Bank QNB Indonesia	567.150.000
Bank Permata	497.919.460
Bank Victoria International	210.700.000
Bank Pan Indonesia	164.494.201
Bank Tabungan Negara	113.580.000
Bank CIMB Niaga	70.205.000
Bank Victoria Syariah	32.277.984
Subjumlah	3.600.295.873
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	(24.181.901)
Total	3.576.113.972
Jatuh tempo dalam satu tahun	(420.126.058)
Porsi jangka panjang	3.155.987.914
Tingkat suku bunga per tahun	9,00%-11,50%

Jadwal pembayaran kembali utang bank adalah sebagai berikut:

	2020
Jatuh tempo dalam tahun:	
2020	-
2021	420.650.700
2022	525.304.490
2023	550.970.935
2024 dan setelahnya	2.103.369.748
Jumlah	3.600.295.873

Biaya perolehan diamortisasi atas pinjaman yang diperoleh adalah sebagai berikut:

	2020
Saldo utang bank	3.576.113.972
Biaya bunga masih harus dibayar	22.915.445
Jumlah	3.599.029.417

Biaya bunga pinjaman yang masih harus dibayar dicatat dalam akun utang akrual pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Bank Negara Indonesia

Akun ini merupakan fasilitas pinjaman yang diperoleh dengan saldo terutang sebagai berikut:

	2020
PCN	555.379.000
PAP	457.000.000
SMI	67.955.382
Jumlah	1.080.334.382
Dikurangi: biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi	(6.174.056)
Bersih	1.074.160.326

PCN

Berdasarkan Perjanjian Kredit Investasi No. 39 dan 40 tanggal 21 Agustus 2017 dibuat antara PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") dan PCN, dan perubahan terakhir dengan akta perjanjian kredit restrukturisasi No.11 dan 12 tanggal 8 Juni 2020, BNI setuju untuk memberikan kepada PCN fasilitas kredit investasi sebagai berikut:

23. LONG-TERM BANK LOANS

	2019	
Bank Negara Indonesia	1.189.404.570	Bank Negara Indonesia
Bank Maybank Indonesia	891.398.329	Bank Maybank Indonesia
Bank QNB Indonesia	568.588.073	Bank QNB Indonesia
Bank Permata	307.888.784	Bank Permata
Bank Victoria International	215.850.000	Bank Victoria International
Bank Pan Indonesia	176.642.201	Bank Pan Indonesia
Bank Tabungan Negara	126.700.000	Bank Tabungan Negara
Bank CIMB Niaga	90.205.000	Bank CIMB Niaga
Bank Victoria Syariah	33.865.126	Bank Victoria Syariah
Sub-total	3.600.542.083	Sub-total
Unamortized transaction costs	(28.594.832)	Unamortized transaction costs
Total	3.571.947.251	Total
Current maturities	(480.290.258)	Current maturities
Non current portion	3.091.656.993	Non current portion
Interest rate per annum	10,50%-11,50%	Interest rate per annum

The loan repayment schedule is as follows:

	2019	
Due in the year:		
2020	480.290.258	2020
2021	638.430.170	2021
2022	683.908.532	2022
2023	512.321.549	2023
2024 and thereafter	1.285.591.574	2024 and thereafter
Total	3.600.542.083	Total

The amortized cost of the bank loans are as follows:

	2019	
Bank loans	3.571.947.251	Bank loans
Accrued interest	7.631.661	Accrued interest
Total	3.579.578.912	Total

Accrued interest is recorded as part of accrued payable in the consolidated statements of financial position.

Bank Negara Indonesia

This account represents loan facilities, with details as follows:

	2019	
PCN	525.585.000	PCN
PAP	460.000.000	PAP
SMI	203.819.570	SMI
Total	1.189.404.570	Total
Less: unamortized transaction costs	(8.601.700)	Less: unamortized transaction costs
Net	1.180.802.870	Net

PCN

Based on Investment Loan Agreement No. 39 and 40 dated August 21, 2017 between PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") and PCN, and the latest changes to restructured credit agreement No. 11 and 12 dated June 8, 2020, BNI agreed to provide PCN investment loan facility as follows:

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Bank Negara Indonesia (lanjutan)

PCN (lanjutan)

1. Kredit investasi 1 - Tranche 1 sebesar Rp 202.456.000 ribu dengan jangka waktu 132 bulan termasuk *grace period* 18 bulan sejak akad kredit ditandatangani dan ditambah 12 bulan untuk periode April 2020 sampai dengan Maret 2021 yang akan digunakan PCN untuk pembiayaan renovasi Plaza Balikpapan dan pembangunan *Promenade Gourmet Tower* dan gedung parkir yang terletak di Balikpapan, Kalimantan Timur. Tingkat suku bunga efektif pada fasilitas kredit masing-masing sebesar 10,5% dan 11% per tahun pada tahun 2020 dan 2019.
2. Kredit investasi 2 - Tranche 2A dan 2B sebesar Rp 497.544.000 ribu dengan jangka waktu 117 bulan termasuk *grace period* 30 bulan sejak akad kredit ditandatangani dan ditambah 12 bulan untuk periode April 2020 sampai dengan Maret 2021 yang akan digunakan PCN untuk tambahan pembiayaan pembangunan mal dan apartemen Borneo Bay Residences I yang terletak di Balikpapan, Kalimantan Timur. Tingkat suku bunga efektif pada fasilitas kredit masing-masing sebesar 10,5% dan 11% per tahun pada tahun 2020 dan 2019.

Fasilitas Kredit tersebut di atas dijamin dengan:

- Tanah sebanyak 22 bidang seluas 74.119 m² dan 1 SHMSRS seluas 8.445 m²;
- Fidusia atas pendapatan penjualan apartemen Borneo Bay Residence;
- Bangunan, perlengkapan, peralatan, sarana dan fasilitas Mal dan Apartemen Borneo Bay Residence;
- Fidusia atas pendapatan sewa Plaza Balikpapan dan pendapatan sewa di *Trade Centre*; dan
- Pendapatan yang diterima dari klaim asuransi atas renovasi Plaza Balikpapan, pembangunan *Promenade Gourmet Tower*, dan gedung parkir serta pembangunan Mal dan Apartemen Borneo Bay Residence.

Sehubungan dengan pinjaman di atas, PCN tidak diperkenankan, antara lain:

- Melakukan merger, akuisisi dan konsolidasi;
- Memberikan *corporate guarantee*, mengalihkan atau menjaminkan harta kepada pihak lain;
- Memperoleh pinjaman dan memberikan pinjaman dari/kepada pihak lain;
- Mengubah anggaran dasar PCN;
- Melakukan transaksi di luar praktik-praktik dagang yang ada;
- Merubah bentuk status dan kegiatan usaha PCN;
- Mengadakan investasi baru pada suatu usaha; dan
- Mengalihkan kepada pihak lain kewajiban nasabah yang timbul dari perjanjian agunan.

PCN juga harus menjaga rasio-rasio pada laporan keuangan, antara lain:

- *Current ratio* minimum 1 kali;
- *Debt to equity ratio* maksimal 2,5 kali;
- *Net operating cash flow/principal* minimal 105%; dan
- *Loan to value* maksimal 70,00%.

Pada tahun 2020 dan 2019, PCN telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2020 dan 2019 sebesar Rp 6.650.000 ribu dan Rp 14.200.000 ribu.

23. LONG-TERM BANK LOANS (continued)

Bank Negara Indonesia (continued)

PCN (continued)

1. Investment loan 1 - Tranche 1 amounting to Rp 202,456,000 thousand for 132 months, including 18 months *grace period* since the agreement has been signed and additional 12 months for period April 2020 to March 2021, which will be used to renovate the Plaza Balikpapan and the reconstruction of *Promenade Gourmet Tower* and parking lot building which is located in Balikpapan, East Kalimantan. The effective interest rate for this credit facility is 10.50% and 11.00% per annum as of 2020 and 2019, respectively.
2. Investment loan 2 - Tranche 2A and 2B totaling to Rp 497,544,000 thousand for 117 months including 30 months *grace period* since the agreement has been signed and additional 12 months for period April 2020 to March 2021, which will be used for additional reconstruction of mall and Borneo Bay Residences I apartment which is located in Balikpapan, East Kalimantan. The effective interest rate for this credit facility is 10.50% and 11.00% per annum as of 2020 and 2019, respectively.

The credit facility is secured by:

- 22 land of 74,119 m² and 1 SHMSRS with an area of 8,445 m²;
- Fiduciary on sales revenue of Borneo Bay Residence apartment;
- Buildings, equipment and facilities of Mall and Borneo Bay Residence apartment;
- Fiduciary on rent revenue of Plaza Balikpapan and rent revenue at *Trade Centre*; and
- Income received from insurance claims on renovation of Plaza Balikpapan, the construction of the *Promenade Gourmet Tower*, and the parking lot building and the construction of Mall and Borneo Bay Residence apartment.

In connection with the loan above, PCN is not allowed, among others, to:

- Conduct merger, acquisition and consolidation;
- Lend corporate guarantee, transfer or pledge asset to other parties;
- Obtain and lend loan from/to other parties;
- Change the article of association PCN;
- Conduct transactions outside of existing trading practices;
- Change the status and business activities of PCN;
- Make a new investment in a business; and
- Transfer to other parties customer obligations arising from the collateral agreement.

PCN also must maintain ratios in financial report, among others:

- Minimum current ratio of 1 time;
- Maximum debt to equity ratio of 2.5 time;
- Minimum net operating cash flow/principal 105%; and
- Maximum loan to value 70.00%.

As of 2020 and 2019, PCN has complied with the covenants of the loan agreements.

Payments of bank loan in 2020 and 2019 amounted to Rp 6,650,000 thousand and Rp 14,200,000 thousand, respectively.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Bank Negara Indonesia (lanjutan)

PAP

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 15 tanggal 10 Februari 2017 dibuat antara BNI dan PAP, dan berdasarkan Perjanjian Kredit Restrukturisasi No. 14 tanggal 8 Juni 2020, BNI setuju untuk memberikan kepada PAP fasilitas kredit investasi sebesar Rp 350.000.000 ribu dengan jangka waktu 132 bulan termasuk 24 bulan *grace period* sejak akad kredit ditandatangani dan ditambah 12 bulan untuk periode April 2020 sampai dengan Maret 2021, yang akan digunakan untuk pembiayaan pembangunan Pullman Hotel Vimala Hills yang terletak di Gadog, Jawa Barat. Tingkat suku bunga efektif pada fasilitas kredit adalah sebesar 10,50% per tahun.

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 10 Februari 2017 dibuat antara BNI dan PAP, dan berdasarkan Perjanjian Kredit Restrukturisasi No.15 tanggal 8 Juni 2020, BNI setuju untuk memberikan kredit modal kerja sebesar Rp 125.000.000 ribu dengan jangka waktu 84 bulan termasuk 48 bulan *grace period* sejak akad kredit ditandatangani yang akan digunakan untuk tambahan modal kerja untuk proyek rumah dan vila. Tingkat suku bunga efektif adalah sebesar 10,50% per tahun.

PAP diwajibkan mempertahankan rasio-rasio keuangan sebagai berikut:

- *current ratio* minimum 1x;
- *debt to equity ratio* maksimum 2,5x; dan
- *net operating cashflow* minimal 100,00%.

Fasilitas Kredit ini dijamin dengan:

- Tanah dan bangunan atas hotel bintang lima yang terletak di Jalan Raya Puncak Simpang Gadog, Desa Sukamahi dan Desa Bendungan, Kecamatan Mega Mendung, Kabupaten Bogor; dan
- Pendapatan penjualan rumah dan vila Vimala Hills.

Sehubungan dengan pinjaman di atas, PAP tidak diperkenankan antara lain:

- Melakukan merger, akuisisi dan konsolidasi;
- Memberikan *corporate guarantee*, mengalihkan atau menjaminkan harta kepada pihak lain;
- Memperoleh pinjaman dan memberikan pinjaman dari/kepada pihak lain;
- Mengubah anggaran dasar PAP;
- Membagikan laba usaha dan membayar dividen kepada pemegang saham yang menyebabkan tidak terpenuhinya *financial covenant* dan tidak terpenuhinya rekening DSRA;
- Melakukan transaksi di luar praktik-praktik dagang yang ada;
- Merubah bentuk status dan kegiatan usaha PAP;
- Mengadakan investasi baru pada suatu usaha; dan
- Mengalihkan kepada pihak lain kewajiban nasabah yang timbul dari perjanjian agunan.

Pada tahun 2020 dan 2019, PAP telah memenuhi ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2020 dan 2019 sebesar Rp 3.000.000 ribu dan Rp 15.000.000 ribu.

SMI

Pada tanggal 7 Desember 2016, SMI mendapatkan fasilitas kredit dari BNI sebesar Rp 750.000.000 ribu yang pada tanggal 18 Januari 2018, fasilitas kredit ini telah diubah menjadi Rp 500.000.000 ribu. Jangka waktu kredit ini adalah 72 bulan termasuk masa tenggang angsuran pokok (*grace period*) selama 27 bulan sejak tanggal perjanjian. Fasilitas kredit ini akan digunakan SMI untuk pembiayaan pembangunan 2 (dua) tower Apartemen The Pakubuwono Spring yang terletak di Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. Tingkat suku bunga per tahun pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing sebesar 10,5%.

23. LONG-TERM BANK LOANS (continued)

Bank Negara Indonesia (continued)

PAP

Based on Credit Agreement No. 15 dated February 10, 2017 between BNI and PAP, and based on Restructured Credit Agreement No. 14 dated June 8, 2020, BNI agreed to provide PAP an investment credit facility amounting to Rp 350,000,000 thousand for 132 months period including 24 months *grace period* since the agreement has been signed and additional 12 months for period April 2020 to March 2021, which will be used to build Pullman Hotel Vimala Hills which is located in Gadog, West Java. The effective interest rate for this credit facility is 10.50% per annum.

Based on Credit Agreement No. 16 dated February 10, 2017 between BNI and PAP, and based on Restructured Credit Agreement No.15 dated June 8, 2020, BNI agreed to provide working capital credit facility amounting to Rp 125,000,000 thousand for 84 months including 48 months *grace period* since the agreement has been signed which will be used as an additional working capital for landed house and villa projects. The effective interest rate for this credit facility is 10.50% per annum.

PAP is required to maintain the following financial ratios:

- *minimum current ratio* of 1x;
- *debt to equity ratio* maximum of 2.5x; and
- *net operating cash flow* minimum at 100.00%.

The Credit Facility is secured by:

- Land and 5-star-hotel building located in Jalan Raya Puncak Simpang Gadog, Desa Sukamahi, and Desa Bendungan, Kecamatan Mega Mendung, Kabupaten Bogor; and
- Sales of houses and villa Vimala Hills.

In connection with the loan above, PAP is not allowed, among others, to:

- Conduct merger, acquisition and consolidation;
- Lend corporate guarantee, transfer or pledge asset to other parties;
- Obtain and lend loan from/to other parties;
- Change the article of association PAP;
- Distribute operating income and pay dividends to shareholders which results in the non-fulfillment of financial covenants and DSRA accounts;
- Conduct transactions outside of existing trading practices;
- Change the status and business activities of PAP;
- Make a new investment in a business; and
- Transfer to other parties customer obligations arising from the collateral agreement.

As of 2020 and 2019, PAP has complied with the covenants of the loan agreement.

Payments of bank loan in 2020 and 2019 amounted to Rp 3,000,000 thousand and Rp 15,000,000 thousand, respectively.

SMI

On December 7, 2016, SMI obtained credit facility BNI, amounting to Rp 750,000,000 thousand, which have been amended on January 18, 2018 amounting to Rp 500,000,000 thousand. The loan has a term of 72 months including 27 months of *grace period* since the loan agreement, which facility will be used by SMI to develop two towers of The Pakubuwono Spring Apartment project in Kebayoran Lama, South Jakarta. As of 2020 and 2019, the interest rate is 10.50% per annum.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Bank Negara Indonesia (lanjutan)

SMI (lanjutan)

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan:

- Dua puluh lima bidang tanah dengan status kepemilikan Hak Guna Bangunan yang terletak di Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, seluas 14.348 m².
- Sebidang tanah Hak Pakai dengan segala sesuatu yang menjadi turutannya termasuk namun tidak terbatas pada bangunan Tower Apartemen The Pakubuwono Spring dengan Sertifikat Hak Pakai No. 00473/Grogol Selatan, seluas 2 m².
- Sebidang tanah Hak Milik seluas 1.128 m² dengan segala sesuatu yang menjadi turutannya termasuk namun tidak terbatas pada bangunan tower Apartemen The Pakubuwono Spring yang terdaftar atas nama Susetya Mundisugih dengan SHM No. 93 yang telah dikuasai oleh SMI. Terhadap jaminan berupa tanah tersebut di atas dalam proses penggabungan sertifikat dan pengajuan pendaftaran hak atas nama SMI.
- Lima bidang tanah atas nama SMI dengan total luas tanah secara keseluruhan kurang lebih 1.042 m².
- Fidusia atas semua piutang dan klaim yang akan ada terkait piutang atas pendapatan penjualan 2 (dua) tower Apartemen The Pakubuwono Spring.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk tidak melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank, antara lain membatasi hak SMI untuk:

- Mengubah bentuk dan/atau status hukum SMI;
- Mengubah anggaran dasar (kecuali untuk peningkatan modal);
- Mengubah susunan pemegang saham dan nilai saham;
- Menggunakan dana dari fasilitas kredit untuk tujuan di luar usaha;
- Menjual, menjaminkan dan/atau menyewakan harta kekayaan, barang agunan dan/atau saham kepada siapapun kecuali dalam rangka kegiatan usaha utama SMI;
- Menerima pinjaman dari pihak manapun, kecuali berupa hutang pemegang saham atau afiliasi;
- Mengikatkan diri sebagai penjamin atau menjaminkan harta kekayaan; menggadaikan saham SMI;
- Membagi laba usaha dan membayar dividen kepada pemegang saham yang menyebabkan tidak terpenuhinya *financial covenant*;
- Melakukan likuidasi atau tindakan kepailitan; melakukan merger, akuisisi, atau penyertaan kepada perusahaan lain;
- Mengubah bidang usaha;
- Melakukan *interfinancing* dengan perusahaan afiliasi; dan
- Menunggak kewajiban Bank dan melakukan tindakan yang melanggar hukum.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk menjaga rasio-rasio keuangan sebagai berikut:

- Current ratio minimum 1 kali
- Debt to equity ratio maksimal 2,5 kali
- Net operating cashflows per principal minimal 105%

Pada tahun 2020 dan 2019, SMI telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada 2020 dan 2019 sebesar Rp 135.864.188 ribu dan Rp 11.180.430 ribu.

Pinjaman ini sudah dilunasi pada bulan Maret 2021.

23. LONG-TERM BANK LOANS (continued)

Bank Negara Indonesia (continued)

SMI (continued)

The credit facility is secured by:

- Twenty five land with Building Use Rights, covering of 14,348 m², located in Kebayoran Lama, South Jakarta.
- Land with Use Rights including but not limited to Land and Building Right No. 00473/Grogol Selatan of Tower Apartment The Pakubuwono Spring, covering of 2 m².
- Certificate of Ownership of 1,128 m² including but not limited to tower Apartment The Pakubuwono Spring, registered under the name of Susetya Mundisugih with SHM No. 93 which has been acquired by SMI. On that collateral, the process of unification and registration of certificate under the name of SMI is still in progress.
- Five land on behalf of SMI with total area approximately 1,042 m².
- Fiduciary of receivable and claims related to receivable of sales of two towers of The Pakubuwono Spring Apartment.

The loan agreement includes certain covenants not to do the following without prior written consent of the bank, including limiting the right of SMI to:

- Change the form and/or legal status of SMI;
- Change the articles of association (except for capital increase);
- Change the composition of shareholders and the value of shares;
- Using funds from credit facilities for non-business purposes;
- Sell, guarantee and/or lease assets, collateral and / or shares to anyone except in the context of SMI main business activities;
- Receive loans from any party, except in the form of shareholder debt or affiliation;
- Binding oneself as guarantor or pledging assets; mortgaged SMI's shares;
- Share profit from operation and pay dividends to shareholders which results in the non-fulfillment of financial covenants;
- Conduct liquidation or bankruptcy actions; conduct mergers, acquisitions or investments in other companies;
- Change the line of business;
- Conduct interfinancing with affiliated companies; and
- Delinquent bank obligations and take actions that violate the law.

The loan agreement includes certain covenants to maintain financial ratios, including:

- Minimum current ratio of 1 time
- Debt to equity ratio maximum up to 2.5 times
- Minimum net operation cashflows per principal is 105%

As of 2020 and 2019, SMI has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2020 and 2019 amounted to Rp 135,864,188 thousand and Rp 11,180,430 thousand, respectively.

The loan has been paid off on March 2021.

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Bank Maybank Indonesia

Merupakan fasilitas pinjaman yang diperoleh:

	2020
SMD	802.934.846
CPKA	60.700.000
Jumlah	863.634.846
Dikurangi: biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi	(10.091.490)
Bersih	853.543.356

SMD

Pada tanggal 26 Maret 2018, berdasarkan Perjanjian Kredit No. 34 dan perubahan Perjanjian Kredit No.148/PrbPK/CDU1/2020 tanggal 17 Juni 2020, SMD memperoleh fasilitas kredit sebesar Rp 1.300.000.000 ribu dengan jangka waktu 90 - 96 bulan termasuk tenggang waktu (*grace period*) 18 - 21 bulan sejak akad kredit dan ditambah 11 bulan untuk periode Mei 2020 sampai dengan Maret 2021, yang akan digunakan untuk pembiayaan konstruksi mal dan apartemen proyek Podomoro City Deli yang berlokasi di Medan dan *refinancing* MTN. Fasilitas kredit berjangka ini terbagi dalam *tranche* sebagai berikut:

- i) *Tranche* A: Rp 350.000.000 ribu
- ii) *Tranche* B: Rp 650.000.000 ribu
- iii) *Tranche* C: Rp 300.000.000 ribu

Pada tahun 2020 dan 2019, tingkat suku bunga masing-masing adalah sebesar 11% per tahun.

Pinjaman ini dijamin dengan agunan berupa:

- APHT sebesar 110% dari total nilai fasilitas SMD. Jaminan berupa tanah dan bangunan dengan sertifikat HGB No. 02383 atas nama SMD, yang setelah SMD memperoleh Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS), maka jaminan bagi Maybank adalah seluruh SHMSRS Mal Podomoro City Deli Medan dengan ketentuan seluruh *covenant* yang tercantum dalam perjanjian kredit terpenuhi.
- Piutang usaha atas nama SMD.
- Tagihan klaim asuransi atas Podomoro City Deli Medan.
- Gadai rekening SMD
- LoU dari PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN).
- Corporate Guarantee dari SUMD; dan
- Tersedia LOU dari debitur yang menyatakan bahwa dalam setiap *agreement* penjualan/penyewaan properti (yang menjadi *source of repayment* untuk Maybank) baik pembayaran melalui tunai/bertahap/pembiayaan bank, dan lain-lain, wajib mencantumkan nomor rekening *escrow* Maybank sebagai rekening pembayaran. Kondisi ini berlaku sejak perjanjian kredit ditandatangani kecuali pembayaran *buyer* eksisting ke bank lain diberikan waktu 3 bulan sejak penandatanganan perjanjian kredit.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk menjaga rasio-rasio keuangan sebagai berikut:

- *Current ratio* minimum 1 kali
- *EBITDA/Financial Payment* Minimum 1 kali
- *Interest Bearing Debt to Equity* maksimum 2,5 kali

23. LONG-TERM BANK LOANS (continued)

Bank Maybank Indonesia

Represent loan facilities, with details as follows:

	2019	
SMD	806.698.329	SMD
CPKA	84.700.000	CPKA
Total	891.398.329	Total
Less: unamortized transaction costs	(10.668.670)	
Net	880.729.659	Net

SMD

On March 26, 2018, based on Credit Agreement No. 34 and the changes of Credit Agreement No.148/PrbPK/CDU1/2020 dated June 17, 2020, SMD obtained credit facility amounting to Rp 1,300,000,000 thousand for a period of 90 - 96 months including *grace period* 18-21 months since the loan agreement date and additional 11 months for period May 2020 to March 2021, which will be used to finance the construction of mall and apartment of Podomoro City Deli Medan located in Medan and *refinancing* MTN. The credit facility consists of *tranches* as follows:

- i) *Tranche* A: Rp 350,000,000 thousand
- ii) *Tranche* B: Rp 650,000,000 thousand
- iii) *Tranche* C: Rp 300,000,000 thousand

As of 2020 and 2019, the interest rate is 11% per annum, respectively.

These credit facilities are secured by:

- APHT of 110% of total facility of SMD. Collateral such land and building with HGB No. 02383 on behalf of SMD, that after SMD obtained Ownership certificate on apartments (SHMSRS), thus, the collateral would have been all SHMSRS of Podomoro City Deli Medan Mall, with clause that all *covenants* have been entirely fulfilled.
- Trade receivables on behalf of SMD.
- Claim of insurance of Podomoro City Deli Medan.
- Pledge on SMD's account.
- LoU of PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN).
- Corporate guarantee of SUMD; and
- Existing LOU of debtors that state every agreement of sale/lease of property (as source of repayment of Maybank) in every type of payments through cash/installment/bank funding, and other, mandatorily state the *escrow* account of Maybank as payment account. The condition is valid since the signing of credit agreement except the existing buyer's payment to other banks which be given 3-month *grace period* since the signing of credit agreement.

The loan agreement includes certain covenants to maintain financial ratios, including:

- *Current ratio* minimum 1 time
- *EBITDA/Financial Payment* Minimum 1 time
- *Interest Bearing Debt to Equity* maximum 2,5 time

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Bank Maybank Indonesia (lanjutan)

SMD (lanjutan)

SMD tidak diperkenankan untuk melakukan hal-hal berikut:

- Mengadakan rapat umum pemegang saham dengan agenda perubahan anggaran dasar khususnya maksud dan tujuan serta kegiatan usaha SMD, struktur modal kecuali peningkatan dan susunan *ultimate shareholders* atau *founder shares* (kecuali peningkatan modal yang bersumber dari hutang pemegang saham atau hutang uang muka setoran modal).
- Mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan kewajiban Debitur atas Fasilitas Kredit ini kepada pihak lain.
- Mendapatkan pinjaman dalam bentuk apapun dari pihak lain untuk investasi atau modal kerja, kecuali untuk transaksi bisnis dan hutang pemegang saham yang disubordinasikan.
- Melakukan penarikan terhadap jumlah modal disetor.
- Melakukan perubahan kepemilikan pemegang saham atas Debitur yang menyebabkan kepemilikan PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) di bawah 58% (lima puluh delapan persen).
- Melakukan merger, akuisisi, menjual dan mengalihkan aset yang dijamin kepada Bank lain maupun pihak ketiga lainnya (kecuali menjual dan/atau menyewakan dalam rangka menjalankan sifat usaha yang normal).
- Melakukan perubahan kontrak/perjanjian yang dapat mempengaruhi kewajiban keuangan/pembayaran kepada Bank harus diberitahukan terlebih dahulu kepada dan disetujui terlebih dahulu oleh Bank selambat-lambatnya 2 (dua) minggu sebelum tanggal perubahan kecuali untuk *lease agreement* atau kontrak/perjanjian lain yang dibuat dalam rangka usaha sehari-hari.
- Melakukan pembayaran pinjaman kepada pemegang saham atau perusahaan afiliasi dengan menggunakan *cash flow* SMD kecuali untuk keperluan pembayaran kewajiban kepada Bank pada perusahaan tersebut.
- Menggunakan aset SMD untuk kepentingan pihak lain
- Melakukan investasi dan/atau bisnis baru yang tidak mempunyai hubungan dengan bisnis yang dijalankan saat ini.
- Mengajukan permohonan untuk dinyatakan pailit atau penundaan pembayaran hutang kepada Pengadilan Niaga, melakukan pembubaran atau likuidasi berdasarkan keputusan RUPS (Rapat Umum Pemegang Saham).

Pada tahun 2020 dan 2019, SMD telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2020 dan 2019 sebesar Rp 3.763.484 ribu dan Rp 1.171.227 ribu.

CPKA

Berdasarkan pada akta perjanjian kredit No. 8, tanggal 10 Juni 2016 dan perubahan perjanjian kredit No. 142/PrbPK/CDU1/2020 tanggal 11 Juni 2020, CPKA mendapatkan fasilitas pembiayaan sebesar maksimal Rp 200.000.000 ribu dengan jangka waktu 78 bulan ditambah *grace period* dengan jangka waktu 12 bulan sejak akad kredit, yang akan digunakan untuk pembiayaan pembangunan proyek SOHO Pancoran yang berlokasi di Pancoran.

Pinjaman diangsur setiap 3 bulan dan jatuh tempo 10 Desember 2022. Pada tahun 2020 dan 2019, tingkat suku bunga masing-masing sebesar 11,50% per tahun.

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan struktur jaminan sebagai berikut:

- Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 3531/Tebet Barat, seluas 7.770 m² yang terletak di Jakarta Selatan, Kecamatan Tebet Barat terdaftar atas nama CPKA.
- Fidusia atas tagihan-tagihan dan tagihan klaim asuransi yang dimiliki oleh CPKA.
- Pernyataan dan kesanggupan (*letter of undertaking*) dari para pemegang saham CPKA.

23. LONG-TERM BANK LOANS (continued)

Bank Maybank Indonesia (continued)

SMD (continued)

SMD is not permitted to do the following:

- Hold a general meeting of shareholders with the agenda of changes in the articles of association, especially the purpose and objectives and business activities of SMD, capital structure except the increase and composition of the *ultimate shareholders* or *founder shares* (except capital increase sourced from shareholder debt or down payment on capital deposit).
- Transfer some or all of the rights and obligations of the Debtor to this Credit Facility to other parties.
- Obtain loans of any kind from other parties for investment or working capital, except for business transactions and subordinated shareholder debt.
- Make a withdrawal of the amount of paid-up capital.
- Changed the shareholder ownership of the Debtor which caused the ownership of PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) to be below 58% (fifty eight percent).
- Conduct mergers, acquisitions, sell and transfer assets that are pledged to other banks or other third parties (except selling and / or renting out in order to carry out the normal nature of business).
- Making changes to contracts/agreements that can affect financial obligations / payments to the Bank must be notified in advance and approved in advance by the Bank no later than 2 (two) weeks prior to the date of change except for lease agreements or other contracts/agreements made in the framework of daily effort.
- Make loan payments to shareholders or affiliated companies using SMD's cash flow except for the purpose of paying obligations to the bank to that company.
- Use SMD's assets for the benefit of other parties.
- Make investments and/or new businesses that do not have a relationship with the current business.
- Submit an application for bankruptcy or postponement of debt payments to the Commercial Court, conduct liquidation or liquidation based on the resolution of the GMS (General Meeting of Shareholders).

In 2020 and 2019, SMD has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2020 and 2019 amounted Rp 3,763,484 thousand and Rp 1,171,227 thousand, respectively.

CPKA

Based on the credit agreement deed No. 8 dated June 10, 2016 and the changes of credit agreement No. 142/PrbPK/CDU1/2020, date June 11, 2020 CPKA obtained maximum financing facility amounting Rp 200,000,000 thousand. With a period of 78 months including 12 months of *grace period* since the loan agreement, which facility will be used to develop SOHO Pancoran project in Pancoran.

The loan is paid in installments every 3 months and is due December 10, 2022. As of 2020 and 2019, the interest rate is 11.50% per annum.

The loan facility is secured by the following guarantee structure:

- Land with Use Right No. 3531/Tebet Barat, measuring 7,770 m² located in South Jakarta, Tebet Barat which are registered under name of CPKA.
- Fiduciary of receivable and insurance claim which owned by CPKA.
- Statement and letter of undertaking from shareholder of CPKA.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Bank Maybank Indonesia (lanjutan)

CPKA (lanjutan)

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk menjaga rasio-rasio keuangan sebagai berikut:

- Current ratio minimum 1 kali
- Debt to equity ratio maksimal 2,5 kali
- EBITDA/FP minimum 1,25 kali

CPKA tidak diperkenankan untuk melakukan merger, akuisisi, menjual dan mengalihkan aset yang dijaminkan kepada bank lain maupun pihak ketiga lainnya.

Pada tahun 2020 dan 2019, CPKA telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp 24.000.000 ribu dan Rp 46.200.000 ribu.

Bank QNB Indonesia

BPS

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 35 tanggal 24 Juni 2019 yang dibuat di hadapan M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, BPS telah mendapatkan fasilitas pinjaman *Term Loan I* dari Bank QNB Indonesia untuk membiayai *take over* pinjaman Bank BNI sebesar Rp 538.624.000 ribu dan *Term Loan II* untuk pembiayaan kembali *beach club* and *roof top bar* sebesar Rp 31.376.000 ribu. Fasilitas pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 10,50% per tahun dengan jangka waktu selama 120 bulan sejak perjanjian pinjaman ditandatangani.

Berdasarkan surat No.037/QNB-COMM/V/2020 tanggal 26 Mei 2020, BPS mendapatkan relaksasi berupa 3 bulan penangguhan pembayaran pokok pinjaman untuk periode Mei 2020 sampai Juli 2020 dan atas seluruh kewajiban yang ditangguhkan pada periode relaksasi wajib dilunasi pada periode Agustus 2020. Seluruh kewajiban yang ditangguhkan sudah dilunasi pada Agustus 2020.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin dengan jaminan antara lain:

- Hak Tanggungan Peringkat I atas 8 bidang hak atas tanah milik BPS semuanya terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Kelurahan Seminyak;
- Gadaai atas rekening dengan nilai tanggungan sebesar Rp 855.000.000 ribu milik BPS;
- Fidusia atas asuransi dengan nilai penjaminan sebesar Rp 855.000.000 ribu; dan
- serta jaminan-jaminan lain yang mungkin disyaratkan oleh Bank di kemudian hari apabila diperlukan oleh Bank.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk wajib menjaga beberapa rasio keuangan tertentu antara lain DSCR minimal 1,2x dan *Gearing Ratio* maksimal 1,5x.

Pada tahun 2020 dan 2019, BPS telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2020 dan 2019 sebesar Rp 1.438.073 ribu dan Rp 1.411.927 ribu.

Bank Permata

	2020
TTLM	423.554.146
DPI	74.365.314
Jumlah	497.919.460
Dikurangi: biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi	(4.860.970)
Bersih	493.058.490

23. LONG-TERM BANK LOANS (continued)

Bank Maybank Indonesia (continued)

CPKA (continued)

The loan agreement includes certain covenants to maintain financial ratios, including:

- Minimum current ratio of 1 time
- Debt to equity ratio maximum up to 2.5 times
- Minimum EBITDA/FP is 1.25 time

CPKA is not permitted to merge, acquisition, sell and transfer assets pledged to other banks or other third parties.

As of 2020 and 2019, CPKA has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2020 and 2019 amounted Rp 24,000,000 thousand and Rp 46,200,000 thousand, respectively.

Bank QNB Indonesia

BPS

Based on Credit Agreement No. 35 dated June 24, 2019 which was notarized by M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., notary in Jakarta, BPS obtained a *Term Loan I* of loan facility from Bank QNB Indonesia to refinance the loan facility from Bank BNI of Rp 538,624,000 thousand and *Term Loan II* to refinance the beach club and roof top bar of Rp 31,376,000 thousand. The loan facilities bear interest at 10.50% per year with a period of 120 months since the loan agreement was signed.

Based on letter No.037/QNB-COMM/V/2020 dated May 26, 2020, BPS obtained relaxation for 3-months loan payment deferral for period May 2020 to July 2020 and for all deferred liabilities in relaxation period must be paid off on August 2020. All of deferred liabilities has been paid off on August 2020.

Loan facility is secured by, among others:

- First rank mortgage of land and building on 8 land parcels owned by BPS are all located in the Province of Bali, District Badung, Sub-district of Kuta, Seminyak Village;
- Pledged current accounts with amount Rp 855,000,000 thousand on behalf of BPS;
- Fiduciary of insurance with guarantee value of Rp 855,000,000 thousand; and
- Other guarantees that may be required by the Bank in the future if needed by the Bank.

The loan agreement contains certain covenants to maintain certain financial ratios, among others, minimum DSCR of 1.2x and maximum *Gearing Ratio* of 1.5x.

As of 2020 and 2019, BPS has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2020 and 2019 amounted to Rp 1,438,073 thousand and Rp 1,411,927 thousand, respectively.

Bank Permata

	2019	
TTLM	249.958.475	TTLM
DPI	57.930.309	DPI
Jumlah	307.888.784	Total
Dikurangi: biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi	(5.425.306)	Less: unamortized transaction costs
Bersih	302.463.478	Net

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Bank Permata (lanjutan)

TTLM

Pada tanggal 5 September 2018, TTLM telah mendapatkan fasilitas pinjaman *Term Loan* dari PT Bank Permata Tbk untuk membiayai konstruksi atas proyek Bandung International Convention Centre (termasuk *Convention Hall*, Hotel Pullman, Hotel Ibis Style dan seluruh fasilitas pendukungnya) sebesar Rp 500.000.000 ribu yang telah diaktakan pada akta No.1 oleh Notaris Ny. Hj. Julia Chairani Rachman, S.H., M.Kn., dan addendum perjanjian pemberian fasilitas pinjaman No. KK/20/0254/ADD/CG7 tanggal 6 Mei 2020. Fasilitas pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 10,5% dan 11% (*floating*) per tahun pada 2020 dan 2019 dengan jangka waktu selama 96 bulan (termasuk *availability period* dan *grace period* 18 bulan) sejak perjanjian pinjaman ditandatangani.

Fasilitas pinjaman di atas dijamin dengan jaminan antara lain:

- Fidusia piutang TTLM senilai Rp 600.000.000 ribu.
- *Assignment of contract – power of attorney* Perjanjian Kerjasama antara Pemerintahan Provinsi Jawa Barat dengan TTLM.
- Fidusia bangunan Bandung International Convention Centre dan dua hotel senilai Rp 500.000.000 ribu.

TTLM harus memenuhi persyaratan yang diberikan oleh bank antara lain menjaga rasio keuangan tertentu dan membagikan dividen dengan pemberitahuan tertulis kepada bank selama rasio keuangan tersebut terpenuhi.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk wajib menjaga beberapa rasio keuangan tertentu antara lain *Leverage Ratio* maksimal 2,5x, *Debt Service Coverage Ratio* minimal 1,25x mulai 31 Desember 2019.

Pada tahun 2020 dan 2019, TTLM telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2020 dan 2019 sebesar Rp 6.387.828 ribu dan nihil.

DPI

Pada tanggal 19 Juli 2019, DPI memperoleh fasilitas kredit dari PT Bank Permata Tbk sebesar Rp 75.000.000 ribu dengan jangka waktu 7 tahun sejak akad kredit, tujuan penggunaan fasilitas yaitu untuk pembangunan *Commercial Area "Orchard Park Avenue"* Batam. Tingkat suku bunga sebesar 9,5% dan 11% (*floating*) per tahun masing-masing pada tahun 2020 dan 2019.

Fasilitas pinjaman di atas dijamin dengan:

- Tanah dan bangunan *Commercial Area "Orchard Park Avenue"* Batam dengan SHGB No. 33036 atas nama DPI seluas 21.869 m², dan
- *Letter of Undertaking (LoU)* dari seluruh pemegang saham DPI.

DPI dilarang, kecuali mendapat persetujuan tertulis dari Bank, untuk mendapatkan tambahan pinjaman, menjual aset tetap, menyediakan jaminan, memberikan aset DPI sebagai jaminan ke bank lain atau pihak lain, dan melakukan perubahan komposisi pemegang saham dan manajemen. *Negative covenant* ini akan diperiksa per triwulan.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk wajib menjaga beberapa rasio keuangan antara lain *Debt Service Coverage Ratio* minimal 1,25x dari aktivitas *Orchard Park Avenue*.

Pada tahun 2020 dan 2019, DPI telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2020 dan 2019 sebesar Rp 634.686 ribu dan nihil.

23. LONG-TERM BANK LOANS (continued)

Bank Permata (continued)

TTLM

On September 5, 2018, TTLM obtained a Term Loan facility from PT Bank Permata Tbk to finance the construction of the Bandung International Convention Center project (including Convention Hall, Pullman Hotel, Ibis Style Hotel and all supporting facilities) of Rp 500,000,000 thousand which was notarized by Deed No. 1 by Notary Ny. Hj. Julia Chairani Rachman, S.H., M.Kn., and the amendmend of credit facility agreement No.KK/20/0254/ADD/CG7 dated May 6, 2020. The loan facility bears interest at 10.5% and 11% (*floating*) per annum on 2020 and 2019, respectively, with a period of 96 months (including availability period and grace period of 18 months) since the loan agreement was signed.

Loan facility is secured by, among others:

- *Fiduciary* of TTLM's accounts receivable as of Rp 600,000,000 thousand;
- *Assignment of contract – power of attorney*; the Cooperation agreement between the government of West Java and TTLM; and
- *Fiduciary* of Bandung International Convention Centre and two hotels as of Rp 500,000,000 thousand.

TTLM must meet the requirements given by the bank, including maintaining certain financial ratios and dividends by written notice to the bank during the financial ratios are met.

The loan agreement contains certain covenants to maintain certain financial ratios, among others, maximum *Leverage Ratio* of 2.5x, and minimum *Debt Service Coverage Ratio* of 1.25x starts on December 31, 2019.

As of 2020 and 2019, TTLM has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2020 and 2019 amounted to Rp 6,387,828 thousand and nil, respectively.

DPI

On July 19, 2019, DPI obtained credit facility from PT Bank Permata Tbk amounted to Rp 75,000,000 thousand for a period of 7 years since the loan agreement date, which will be used for the construction of a Commercial Area "Orchard Park Avenue" Batam, with interest rate at 9.50% and 11% (*floating*) per annum on 2020 and 2019, respectively.

Loan facility is secured by:

- Land and building *Commercial Area "Orchard Park Avenue"* Batam with SHGB No.33036 on behalf of DPI covering an area of 21,869 m², and
- *Letters of Undertaking (LoU)* from all DPI Shareholders.

DPI is prohibited, unless obtaining written approval from the Bank, to obtain additional loans, sell fixed assets, provide collateral, provide DPI's assets as collateral to other banks or other parties, and make changes to the composition of shareholders and management. These negative covenants will be inspected quarterly.

The loan agreement contains certain covenants to maintain certain financial ratios, among others, minimum *Debt Service Coverage Ratio* of 1.25x from *Orchard Park Avenue* activities.

As of 2020 and 2019, DPI has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2020 and 2019, amounted to Rp 634,686 thousand and nil, respectively.

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Bank Victoria International

KUS

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 03 dan 04 pada tanggal 5 April 2018 dan perubahan Perjanjian Kredit tanggal 20 Mei 2020, KUS memperoleh fasilitas kredit investasi sebesar Rp 240.000.000 ribu dengan jangka waktu 92 bulan sejak akad kredit, yang akan digunakan untuk take over fasilitas kredit di Bank BTN dan Bank Permata dan untuk perbaikan gedung Green Bay Pluit. Fasilitas kredit investasi ini terbagi sebagai berikut:

- i) TLKK I: Rp 91.000.000 ribu
- ii) TLKK II: Rp 149.000.000 ribu

Pada tahun 2020 dan 2019, tingkat suku bunga masing-masing sebesar 10,50% dan 11,00% per tahun.

Fasilitas kredit investasi ini dijamin dengan jaminan sebagai berikut:

- a. Tanah dan bangunan di Jl. Pluit Karang Ayu B1, Penjaringan, Jakarta Utara, SHGB No. 10768/Pluit yang diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I dengan nilai APHT sebesar 110% dari jumlah fasilitas, yang mana setelah dilakukan pemecahan menjadi SHMSRS, maka jaminan yang baru adalah SHMSRS Mal Baywalk.
- b. Letter of Undertaking PT Agung Podomoro Land Tbk., PT Cahaya Utama Sejahtera, dan PT Lautan Kencana Makmur sebagai pemegang saham.

KUS diwajibkan untuk memenuhi batasan-batasan tertentu sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian, antara lain:

- Menggunakan fasilitas kredit yang diterima selain dari tujuan dan keperluan yang telah disepakati sebelumnya sesuai Perjanjian Kredit berikut perubahannya;
- Melakukan merger, akuisisi dan penjualan atau pemindahtanganan atau melepaskan hak atas harta kekayaan KUS;
- Mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham yang agendanya adalah mengubah anggaran dasar KUS, terutama tentang struktur permodalan dan susunan pemegang saham, serta susunan Direksi dan Komisaris, kecuali untuk peningkatan modal;
- Mengikatkan diri sebagai penjamin/penanggung (Corporate Guarantor) terhadap pihak lain dan/atau menjaminkan harta kekayaan perusahaan untuk kepentingan pihak lain, kecuali yang telah ada pada saat fasilitas kredit ini diberikan;
- Melakukan pelunasan pinjaman pemegang saham/afiliasi;
- Memperoleh kredit dalam bentuk apapun dari pihak lain baik untuk modal kerja maupun investasi, kecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim atau pinjaman subordinasi dari pemegang saham;
- Melakukan perluasan atau penyempitan usaha yang dapat mempengaruhi pengembalian jumlah hutang KUS kepada Kreditur;
- Melakukan investasi lainnya dan/atau menjalankan usaha yang tidak mempunyai hubungan dengan usaha yang sedang dijalankan, kecuali investasi lainnya yang telah ada saat ini;
- Mengajukan permohonan kepailitan dan/atau penundaan pembayaran hutang kepada Pengadilan Niaga;
- Mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan/atau kewajiban perusahaan berdasarkan Perjanjian Kredit kepada pihak lain;
- Memberikan pinjaman kepada pihak lain, terkecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim atau kegiatan operasional sehari-hari.

Pada tahun 2020 dan 2019, KUS telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp 5.150.000 ribu dan Rp 15.450.000 ribu.

23. LONG-TERM BANK LOANS (continued)

Bank Victoria International

KUS

Based on Credit Agreement No. 03 and 04 on April 5, 2018 and changes of Credit Agreement dated May 20, 2020, KUS obtained investment credit facility amounting to Rp 240,000,000 thousand for a period of 92 months since the loan agreement date, which will be used to take over the credit facilities at Bank BTN and Bank Permata and to renovate Green Bay Pluit. The investment credit facility is consist of as follows:

- i) TLKK I: Rp 91,000,000 thousand
- ii) TLKK II: Rp 149,000,000 thousand

As of 2020 and 2019, the interest rate is 10.50% and 11.00% per annum, respectively.

The investment credit facility is secured by as follows:

- a. Land and building at Jl. Pluit Karang Ayu B1, Penjaringan, North Jakarta, SHGB No.10768/Pluit which is secured by first rank on legal charge of 110% over the facility amount and after the strata title has been received, its new collateral will be the strata title of Baywalk Mall.
- b. Letter of Undertaking of PT Agung Podomoro Land Tbk., PT Cahaya Utama Sejahtera, and PT Lautan Kencana Makmur as the shareholders.

KUS is required to meet certain covenants as stated in the loan agreement, among others:

- Use a credit facility received other than the purpose and purpose agreed upon in accordance with the Credit Agreement and its changes;
- Conducting merger, acquisition and sale or alienation or relinquish rights to the assets of KUS;
- Hold a General Meeting of Shareholders whose agenda is to amend the articles of association of KUS, especially regarding the capital structure and composition of shareholders, as well as the composition of the Directors and Commissioners, except for increasing capital;
- Introduce yourself as a guarantor (Corporate Guarantor) to other parties and/or guarantee the Company's assets for the benefit of other parties, except those that exist when the credit facility is provided;
- Repay shareholder/affiliate loans;
- Obtain credit in any form from other parties both for working capital and investment, except in the context of normal trade transactions or subordinated loans from shareholders;
- Conduct business expansion or narrowing that can affect the return of KUS debt to the creditor;
- Make other investments and/or run a business that has no relationship with the business that is being run, except for other investments that already exist;
- Submit a request for bankruptcy and/or postponement payment of debt to the Commercial Court;
- Transfer part or all of the Company's rights and/or obligations under the Credit Agreement to another party;
- Providing loans to other parties, except in the context of normal trade transactions or daily operational activities.

As of 2020 and 2019, KUS has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2020 and 2019, amounted to Rp 5,150,000 thousand and Rp 15,450,000 thousand, respectively.

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Bank Pan Indonesia (Bank Panin)

BSP

Berdasarkan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit dan Jaminan No. 82 tanggal 27 April 2017, BSP telah memperoleh persetujuan perubahan dan penambahan fasilitas pinjaman dari Bank Panin menjadi:

1. Pinjaman jangka panjang "A" dengan jumlah maksimum sebesar Rp 300.000.000 ribu yang digunakan untuk restrukturisasi fasilitas pinjaman. Jangka waktu pinjaman sampai dengan Desember 2022 termasuk 12 bulan masa tenggang (*grace period*) dan dikenai tingkat suku bunga mengambang pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing sebesar 9% dan 11% per tahun.
2. Pinjaman jangka panjang "B" dengan jumlah maksimum sebesar Rp 40.000.000 ribu yang digunakan untuk biaya penyelesaian proyek termasuk penggantian dana talangan pemegang saham Rp 15.000.000 ribu. Jangka waktu pinjaman sampai dengan Desember 2022 termasuk 12 bulan masa tenggang (*grace period*) dan dikenai tingkat suku bunga mengambang pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing sebesar 9% dan 11% per tahun.
3. Pinjaman jangka panjang "C" dengan jumlah maksimum sebesar Rp 60.000.000 ribu yang digunakan untuk pembiayaan renovasi Mal Festival CityLink dan Hotel POP serta *capital expenditure* untuk pengadaan *chiller* Mal Festival CityLink. Jangka waktu pinjaman sampai dengan bulan Desember 2022 termasuk 1 bulan masa tenggang (*grace period*) dan dikenai tingkat suku bunga mengambang pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing sebesar 9% dan 11% per tahun.

Berdasarkan Surat No. 0725/CIB/EXT/20 tanggal 27 April 2020, BSP mendapatkan persetujuan dari Bank Panin atas penyesuaian jadwal angsuran pembayaran pokok pinjaman tanpa perpanjangan fasilitas kredit.

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan:

- APHT atas tanah dan seluruh bangunan (termasuk mal, hotel, dan *ballroom/convention*) di atas SHGB No. 851/Sukaasih, Proyek Festival CityLink di Jl. Peta No. 241, Bandung, dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp 426.000.000 ribu.
- *Fiduciare Eigendoms Overdracht* (FEO) mesin dan peralatan proyek Festival Citylink di Jl. Peta No. 241, Bandung dengan nilai Rp 50.000.000 ribu.
- FEO atas piutang sewa Debitur termasuk Mal, Hotel Harris, dan Hotel POP dengan nilai Rp 10.000.000 ribu.

Perjanjian pinjaman juga mencakup persyaratan tertentu untuk tidak melakukan hal-hal berikut, antara lain membatasi hak Perusahaan untuk mengadakan merger, akuisisi, konsolidasi, menjual, mengalihkan, menyewakan atau melepaskan harta kekayaan BSP kecuali untuk transaksi-transaksi yang umum, mengubah anggaran dasar dan susunan direksi dan komisaris serta pemegang saham; mendapat pinjaman uang atau kredit dari pihak lain; memberikan pinjaman kepada pihak lain, termasuk tetapi tidak terbatas pada direksi, komisaris, pemegang saham, entitas anak dan/atau perusahaan afiliasinya; serta mengadakan penyertaan investasi pada perusahaan lain.

Pada tahun 2020 dan 2019, BSP telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian kredit.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp 16.730.000 ribu dan Rp 46.120.000 ribu.

23. LONG-TERM BANK LOANS (continued)

Bank Pan Indonesia (Bank Panin)

BSP

Based on Deed of Changes in Agreement and Warranty No. 82 dated April 27, 2017, BSP has obtained approval for changes and additional loan from Bank Panin, which include, among others:

1. Long-term loan "A" with a maximum amount of Rp 300,000,000 thousand used for restructuring of loan facility. This loan is payable in monthly installment until December 2022, which includes 12 months grace period, and bears floating interest rate as of 2020 and 2019 of 9% and 11% per annum, respectively.
2. Long-term loan "B" with a maximum amount of Rp 40,000,000 thousand used for project completion cost, including bailout to shareholders amounting to Rp 15,000,000 thousand. This loan is payable in monthly installment until December 2022, which includes 12 months grace period, and bears floating interest rate as of 2020 and 2019 of 9% and 11% per annum, respectively.
3. Long-term loan "C" with a maximum amount of Rp 60,000,000 thousand used for renovation of Festival CityLink Mall and POP Hotel and capital expenditure for chiller of Festival CityLink Mall. This loan is payable in monthly installment until December 2022, which includes 1 month grace period, and bears floating interest rate as of 2020 and 2019 of 9% and 11% per annum, respectively.

Based on Letter No. 0725/CIB/EXT/20 dated April 27, 2020, BSP obtained approval from Bank Panin on reschedule of loan repayment without the extension of credit facilities.

These credit facilities are secured by:

- APHT of land and all buildings (including mall, hotel, and ballroom/convention) over SHGB No. 851/Sukaasih, Festival Citylink Project on Jl. Peta No. 241, Bandung, with a mortgage value of Rp 426,000,000 thousand.
- *Fiduciare Eigendoms Overdracht* (FEO) on machinery and equipment Festival Citylink project on Jl. Peta No. 241, Bandung with a value of Rp 50,000,000 thousand.
- FEO on lease receivables from Debtors including Mall, Harris hotel, and POP hotel with a value of Rp 10,000,000 thousand.

The loan agreement also includes certain conditions not to do the following things, including limiting the Company's right to enter into mergers, acquisitions, consolidations, sell, transfer, lease or release BSP's assets except for general transactions, change the articles of association and composition directors and commissioners and shareholders; get money or credit loans from other parties; provide loans to other parties, including but not limited to directors, commissioners, shareholders, subsidiaries and/or affiliated companies; and holding investment in other companies.

As of 2020 and 2019, BSP has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2020 and 2019 amounted to Rp 16,730,000 thousand and Rp 46,120,000 thousand, respectively.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Bank Tabungan Negara (BTN)

DPI

Berdasarkan Akta Perjanjian No. 127 tanggal 26 April 2017, DPI memperoleh fasilitas kredit konstruksi dengan jumlah maksimum sebesar Rp 207.000.000 ribu yang digunakan untuk membiayai pembangunan Orchard Park Tahap 2, jangka waktu pinjaman *non-revolving* ini adalah 60 bulan sejak tanggal akta ini ditandatangani. Pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 11% per tahun dan akan disesuaikan setiap tahunnya.

Pinjaman ini dijamin dengan agunan berupa:

- Tanah lokasi proyek pembangunan Orchard Park Tahap 2 yang berlokasi di Jl. Orchard Boulevard, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Provinsi Kepulauan Riau beserta bangunan yang ada dan akan ada di atasnya dengan bukti kepemilikan sebagai berikut: 183 HGB unit rumah pada Orchard Park dan 2 bidang tanah HGB No. 27765/Belian seluas 107.455 m² dan HGB No. 11848/Belian seluas 19.989 m² yang setelah kedua HGB yang disebutkan tersebut dipecah menjadi unit rumah sebanyak 122 HGB atas unit rumah di Orchard Park.
- Agunan tambahan berupa fidusia atas piutang yang berkaitan dengan pembangunan proyek yang dibiayai oleh Bank.

DPI diwajibkan untuk memenuhi batasan-batasan tertentu sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian, antara lain:

- Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek tersebut kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim.
- Mengikatkan diri sebagai penjamin hutang, kecuali terhadap kegiatan usaha sehari-hari.
- Mengubah anggaran dasar DPI (terkait modal, kepemilikan dan pengurus).
- Melakukan merger atau akuisisi.
- Memberikan pinjaman kepada pemegang saham atau pihak terafiliasi.
- Membubarkan DPI dan meminta dinyatakan pailit.
- Menyewakan DPI kepada pihak ketiga.
- Memindahtangankan DPI dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga.
- Menggunakan rekening Bank lain selain rekening DPI di bank BTN terkait transaksi keuangan proyek yang dibiayai.

Pada tahun 2020 dan 2019, DPI telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian kredit.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp 13.120.000 ribu dan Rp 46.050.000 ribu.

Bank CIMB Niaga

WSS

Berdasarkan Pernyataan Kembali tanggal 28 Mei 2016 atas Perjanjian Kredit tanggal 28 Mei 2012 dan Surat Persetujuan Restrukturisasi Perjanjian Kredit No. 354/OL/CS/COMMBB/VI/2020 tanggal 25 Juni 2020, WSS memperoleh fasilitas pinjaman investasi sebesar Rp 190.000.000 ribu yang digunakan untuk pembelian gedung Harco Glodok dan menambah fasilitas pinjaman transaksi khusus sebesar Rp 350.000.000 ribu dengan tingkat suku bunga mengambang untuk pembangunan kios Harco Glodok.

Jangka waktu masing-masing adalah 36 bulan dan 66 bulan (dengan *grace period* 4 dan 19 bulan) dan jatuh tempo pada 28 Desember 2018 dan 28 Desember 2021. Tingkat suku bunga pinjaman pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing sebesar 10,75% dan 11,25% per tahun.

23. LONG-TERM BANK LOANS (continued)

Bank Tabungan Negara (BTN)

DPI

Based on Deed No. 127 dated April 26, 2017, DPI has obtained construction credit facility with a maximum fund amounted to Rp 207,000,000 thousand used to fund construction of Orchard Park Phase 2, non-revolving for 60 months from signing date of the deed. The interest rate is 11% per annum and will be reviewed every year.

Loan facility is secured by the following collaterals:

- Land development Orchard Park Phase 2 located in Jl. Orchard Boulevard, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Provinsi Kepulauan Riau and all buildings with legal rights as follows: 183 HGB unit houses at Orchard Park and 2 land right No. 27765/Belian with an area of 107,455 m², and land right No. 11848/Belian with an area of 19,989 m² and after both of the Land Rights stated above are divided into certificates as many as 122 Land Rights for unit of houses at Orchard Park.
- Additional collaterals, fiduciary of receivable related to the construction of projects financed by the Bank.

DPI is required to meet certain covenants as stated in the loan agreement, among others:

- Obtain credit facilities from other parties in connection with the project except for loans from shareholders and common trade transactions.
- Binding yourself as a guarantor of debt, except for daily business activities.
- Change the articles of association of DPI (related to capital, ownership and management).
- Carry out a merger or acquisition.
- Provide loans/debt to shareholders or affiliated parties.
- Disband the DPI and request bankruptcy.
- Rents DPI to third parties.
- Transfer the DPI in any form or under any name and for any purpose whatsoever to a third party.
- Use Bank account other than the DPI's account at BTN bank in relation to the financed project financial transactions.

As of 2020 and 2019, DPI has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2020 and 2019, amounted to Rp 13,120,000 thousand and Rp 46,050,000 thousand, respectively.

Bank CIMB Niaga

WSS

Based on the Amendment Agreement on May 28, 2016, of Credit Facility dated May 28, 2012 and Approval of Restructured Credit Agreement No. 354/OL/CS/COMMBB/VI/2020 dated June 25, 2020, WSS obtained investment loan amounting to Rp 190,000,000 thousand which is used to purchase Harco Glodok building and additional facility for speciality transaction amounting to Rp 350,000,000 thousand with floating interest rate which is used to build Harco Glodok kiosks.

The terms of the loans are 36 months and 66 months (with grace period of 4 and 19 months) and mature on December 28, 2018 and December 28, 2021, respectively. The interest rate on 2020 and 2019 are 10.75% and 11.25% per annum, respectively.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Bank CIMB Niaga (lanjutan)

WSS (lanjutan)

Jaminan atas fasilitas tersebut adalah:

- Jaminan tanah dan bangunan berupa 2 (dua) bidang tanah HGB No. 882/Mangga Besar dan HGB No. 1110/Mangga Besar dengan nilai agunan Rp 489.555.000 ribu.
- Menambah nilai fidusia piutang yang semula sebesar Rp 100.000.000 ribu menjadi sebesar Rp 582.000.000 ribu.

Perjanjian pinjaman juga mencakup persyaratan tertentu, yaitu mengharuskan WSS mempertahankan rasio keuangan tertentu seperti maksimal *debt equity ratio*, jumlah dividen yang dibagikan tidak boleh melebihi jumlah laba neto (*net profit*) pada tahun pembagian dividen dan WSS tidak boleh melakukan pinjaman uang atau memberikan pinjaman kepada pihak lain.

Pada tahun 2020 dan 2019, WSS telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian kredit.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp 20.000.000 ribu dan Rp 53.175.000 ribu.

Bank Victoria Syariah

KUS

Pada tanggal 5 April 2018, berdasarkan Akad Pembiayaan Modal Kerja Musyarakah Mutanaqisah No. 02 tanggal 5 April 2018 dibuat di hadapan Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta Utara dan Akad Restruktur No. 045/RESTRUKTUR-MMQ/BVIS-KPO/V/2020 tanggal 20 Mei 2020, KUS memperoleh fasilitas kredit dari Bank Victoria Syariah sebesar Rp 40.000.000 ribu dengan jangka waktu 84 bulan sejak akad kredit, yang akan digunakan untuk *refinancing* pembangunan, renovasi dan perbaikan Mal Baywalk Pluit.

Nisbah bagi hasil sebagai berikut: bulan ke-1 KUS 86,11% dan bank 13,89%; bulan ke-2 sampai dengan 84 adalah sesuai daftar angsuran. Berdasarkan Akad Restruktur, nisbah bagi hasil berubah menjadi sebesar KUS 89,30% dan bank 10,70% untuk bulan Mei 2020 sampai dengan April 2021 dan untuk bulan Mei 2021 sampai dengan April 2025 adalah sesuai daftar angsuran.

Fasilitas pembiayaan modal kerja ini dijamin secara *cross-collateral* dengan pinjaman ke Bank Victoria International adalah sebagai berikut:

- a. Tanah dan bangunan di Jl. Pluit Karang Ayu B1, Penjaringan, Jakarta Utara, SHGB No. 10768/Pluit yang diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I dengan nilai APHT sebesar 110% dari jumlah fasilitas, yang mana setelah dilakukan pemecahan menjadi SHMSRS, maka jaminan yang baru adalah SHMSRS Mal Baywalk.
- b. *Letter of Undertaking* PT Agung Podomoro Land Tbk., PT Cahaya Utama Sejahtera, dan PT Lautan Kencana Makmur.

KUS diwajibkan untuk memenuhi batasan-batasan tertentu, antara lain:

- Menggunakan fasilitas pembiayaan yang diterima selain dari tujuan dan keperluan yang telah disepakati sebelumnya sesuai Akad Pembiayaan;
- Melakukan merger, akuisisi dan penjualan atau pemindahtanganan atau melepaskan hak atas harta kekayaan KUS kecuali yang berhubungan dengan bidang usahanya;
- Mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham yang agendanya adalah mengubah Anggaran Dasar KUS terutama tentang struktur permodalan dan susunan pemegang saham, serta susunan Direksi dan Komisaris, kecuali untuk peningkatan modal;

23. LONG-TERM BANK LOANS (continued)

Bank CIMB Niaga (continued)

WSS (continued)

Guarantees for this facility are:

- *Guarantee of land and building in the form of 2 (two) Land and Building Right (HGB) No. 882/Mangga Besar and HGB No. 1110/Mangga Besar amounting to Rp 489,555,000 thousand.*
- *Increase the fiduciary value of the original receivables amounting to Rp 100,000,000 thousand to Rp 582,000,000 thousand.*

The loan agreement also covers certain requirements, which require WSS to maintain certain financial ratios such as the maximum debt equity ratio, the amount of dividends distributed shall not exceed the amount of net profit in the current year and WSS shall not borrow money or lend to other parties.

As of 2020 and 2019, WSS has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2020 and 2019, amounted to Rp 20,000,000 thousand and Rp 53,175,000 thousand, respectively.

Bank Victoria Syariah

KUS

On April 5, 2018, based on working capital Financing Deed No. 02 dated April 5, 2018, made by Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn., notary in North Jakarta and Restructured Deed No. 045/RESTRUKTUR-MMQ/BVIS-KPO/V/2020 dated May 20, 2020, KUS obtained credit facility from Bank Victoria Syariah amounting to Rp 40,000,000 thousand for a period of 84 months since the loan agreement inception date, which will be used to refinancing construction, renovation and repair of Baywalk Pluit Mall.

Sharing portion is as follow: 1st month: KUS 86.11% and bank 13.89%; 2nd to 84th month is as payment schedule. Based on Restructured Deed, the sharing portion becomes KUS 89.30% and the bank 10.70% for May 2020 up to April 2021 and for May 2021 up to April 2025 based on payments schedule.

The capital financing credit facility is secured by cross-collateral with loan to Bank Victoria International as follows:

- a. *Land and building at Jl. Pluit Karang Ayu B1, Penjaringan, Jakarta Utara, SHGB No. 10768/Pluit which is secured by first rank on legal charge of 110% over the facility amount and after the strata title has been received, its new collateral will be the strata title of Baywalk Mall.*
- b. *Letter of Undertaking of PT Agung Podomoro Land Tbk., PT Cahaya Utama Sejahtera, and PT Lautan Kencana Makmur.*

KUS is required to meet certain covenants as stated in the loan agreement, among others:

- *Use financing facilities received other than the goals and needs agreed in advance in accordance with the Financing Agreement;*
- *Conduct mergers, acquisitions and sales or transferring or relinquishing rights to KUS's assets except those related to their line of business;*
- *Hold a General Meeting of Shareholders whose agenda is to amend KUS's Articles of Association, especially regarding capital structure and shareholder structure, as well as the composition of the Directors and Commissioners, except for capital increase;*

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Bank Victoria Syariah (lanjutan)

KUS (lanjutan)

- Mengikatkan diri sebagai penjamin/penanggung (*Corporate Guarantor*) terhadap pihak lain dan/atau menjamin harta kekayaan KUS untuk kepentingan pihak lain, kecuali yang telah ada pada saat fasilitas pembiayaan ini diberikan;
- Melakukan pelunasan pinjaman pemegang saham/afiliasi;
- Membayar atau membagikan dividen selama jangka waktu fasilitas pembiayaan;
- Memperoleh pembiayaan dalam bentuk apapun dari pihak lain baik untuk modal kerja maupun investasi, kecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim atau pinjaman subordinasi dari pemegang saham;
- Melakukan perluasan atau penyempitan usaha yang dapat mempengaruhi pengembalian jumlah utang KUS kepada Bank Victoria Syariah;
- Melakukan investasi lainnya dan/atau menjalankan usaha yang tidak mempunyai hubungan dengan usaha yang sedang dijalankan, kecuali investasi lainnya yang telah ada saat ini;
- Mengajukan permohonan kepailitan dan/atau penundaan pembayaran utang kepada Pengadilan Niaga;
- Mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan/atau kewajiban perusahaan berdasarkan perjanjian pembiayaan kepada pihak lain; dan
- Memberikan pinjaman kepada pihak lain kecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim atau kegiatan operasional sehari-hari.

Pada tahun 2020 dan 2019, KUS telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian kredit.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp 1.587.142 ribu dan Rp 4.428.195 ribu.

24. UTANG OBLIGASI

	2020
Senior Notes Tahun 2017	4.231.500.000
Dikurangi: Biaya emisi obligasi yang belum diamortisasi	(44.415.878)
Utang Obligasi – Bersih	4.187.084.122
Tingkat bunga per tahun	5,95%

Berikut ini adalah rincian utang obligasi berdasarkan jangka waktu pembayaran:

	2020
Jatuh tempo dalam tahun : 2024	4.231.500.000

Biaya perolehan diamortisasi atas utang obligasi yang diperoleh adalah sebagai berikut:

	2020
Saldo utang obligasi	4.187.084.122
Biaya bunga yang masih harus dibayar	19.582.430
Jumlah	4.206.666.552

Biaya bunga pinjaman yang masih harus dibayar dicatat dalam akun utang akrual pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

APL Realty Holdings Pte. Ltd. Senior Notes Tahun 2017

Pada tanggal 2 Juni 2017, APLR, entitas anak, menerbitkan *Senior Notes* Tahun 2017 sebesar USD 300.000 ribu dengan tingkat bunga tetap 5,95% per tahun dan terutang setiap 6 (enam) bulan. Jangka waktu *Senior Notes* ini adalah 7 (tujuh) tahun sampai dengan 2 Juni 2024, dengan harga jual pada saat penawaran adalah sebesar 100% dari nilai nominal obligasi.

23. LONG-TERM BANK LOANS (continued)

Bank Victoria Syariah (lanjutan)

KUS (lanjutan)

- Introduce yourself as a guarantor (*Corporate Guarantor*) to other parties and/or guarantee KUS's assets for the benefit of other parties, except those that exist when the financing facility is provided;
- Repay shareholder/affiliate loans;
- Paying or distributing dividends during the term of the financing facility;
- Obtain any form of financing from other parties both for working capital and investment, except in the context of a common trade transaction or subordinated loan from shareholders;
- Conduct business expansion or narrowing that can affect the return of KUS's debt to Bank Victoria Syariah;
- Make other investments and/or run a business that has no relationship with the business that is being run, except for other investments that already exist today;
- Submit a request for bankruptcy and/or postpone payment of debt to the Commercial Court;
- Transfer some or all of the company's rights and/or obligations under the financing agreement to another party; and
- Providing loans to other parties except in the context of normal trade transactions or daily operational activities.

As of 2020 and 2019, KUS has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2020 and 2019 amounted to Rp 1,587,142 thousand and Rp 4,428,195 thousand, respectively.

24. BONDS PAYABLE

	2019	
Senior Notes Year 2017	4.170.300.000	Senior Notes Year 2017
Dikurangi: Biaya emisi obligasi yang belum diamortisasi	(55.299.440)	Less: Unamortized bond issuance cost
Utang Obligasi – Bersih	4.115.000.560	Bonds payable – net
Tingkat bunga per tahun	5,95%	Interest rate per annum

The details of the bonds payable based on the schedule of payments are as follows:

	2019	
Due in the year : 2024	4.170.300.000	Due in the year : 2024

Amortized acquisition costs for the bonds payable are as follows:

	2019	
Balance of bond payable	4.115.000.560	Balance of bond payable
Accrued interest	19.299.222	Accrued interest
Total	4.134.299.782	Total

Accrued interest is recorded as part of accrued payables on the consolidated statements of financial position.

APL Realty Holdings Pte. Ltd. Senior Notes Year 2017

On June 2, 2017, APLR, a subsidiary, issued a *Senior Notes* Year 2017 amounting to USD 300,000 thousand with a fixed interest rate of 5.95% per annum and payable every 6 (six) months. The term of the *Senior Notes* is 7 years up to June 2, 2024, with the selling price at the time of the offering amounting to 100% of the nominal value of the bonds.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

24. UTANG OBLIGASI (lanjutan)

Obligasi tercatat di Bursa Efek Singapura dengan Bank of New York Mellon bertindak sebagai Wali Amanat.

Obligasi ini dijamin dengan tanpa syarat dan tanpa dapat ditarik kembali oleh Perusahaan sebagai *Parent Guarantor* dan entitas anak tertentu.

Hasil penerbitan obligasi digunakan untuk:
(i) Pelunasan Obligasi II Agung Podomoro Land Tahun 2012 yang jatuh tempo pada bulan Agustus 2017 sebesar Rp 1.200.000.000 ribu; (ii) Pelunasan utang Perusahaan kepada Bank Maybank Indonesia sebesar Rp 865.000.000 ribu; (iii) Pelunasan utang lainnya; (iv) Belanja barang modal; dan (v) Pengembangan real estat lainnya.

Senior Notes ini diperingkat oleh Fitch Rating adalah CCC+ pada tahun 2020 dan 2019.

Perusahaan dan entitas anak penjamin wajib menjaga rasio keuangan tertentu seperti minimal Rasio Penutupan Biaya Tetap dan rasio utang dijamin yang belum diselesaikan terhadap total aset.

Pada 2020 dan 2019, Perusahaan telah memenuhi syarat dan kondisi yang ditetapkan tersebut.

24. BONDS PAYABLE (continued)

The *Senior Notes* are listed on the Singapore Stock Exchange, with Bank of New York Mellon acting as Trustee.

The *Senior Notes* are unconditionally and irrevocably guaranteed by the Company as *Parent Guarantor* and certain subsidiary entities.

The proceeds of the *Senior Notes* issuance is used to:
(i) Redemption of Bonds II Agung Podomoro Land Year 2012 which was due on August 2017 amounting to Rp 1,200,000,000 thousand; (ii) Settlement of the Company's debts to Bank Maybank Indonesia amounting to Rp 865,000,000 thousand; (iii) Other debt repayment; (iv) Capital expenditure; and (v) Other real estate developments.

The *Senior Notes* are rated by Fitch Rating as CCC+ as of 2020 and 2019.

The Company and subsidiary guarantors are required to maintain certain financial ratio such as minimum Fixed Charge Coverage Ratio and outstanding secure indebtedness to total assets.

As of 2020 and 2019, the Company has fulfilled all terms and conditions required by the obligations.

25. UANG MUKA PENJUALAN DAN PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

	2020
Uang muka	
Penjualan	5.251.174.322
Titipan pelanggan	520.415.628
Pendapatan diterima di muka	
Sewa	524.967.882
Penjualan	-
Jumlah	6.296.557.832
Bagian yang direalisasi dalam satu tahun	(3.078.566.342)
Bagian yang direalisasi lebih dari satu tahun	3.217.991.490

Uang muka penjualan merupakan uang muka penjualan unit apartemen, perkantoran, perumahan, kios, rumah kantor dan rumah toko yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan.

Uang muka titipan pelanggan merupakan penerimaan dari calon pembeli yang masih dapat dibatalkan sewaktu-waktu.

Pendapatan diterima di muka dari sewa merupakan uang muka sewa yang diterima dari penyewa.

Grup melakukan transaksi atas pendapatan diterima di muka yang jumlahnya material dengan pihak-pihak berikut:

- PT Trans Retail Indonesia (Transmart);
- PT Panen Lestari Internusa (SOGO); dan
- Kawan Lama Grup.

26. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA

Grup menghitung dan membukukan liabilitas imbalan pascakerja untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang No. 13/2003 "Ketenagakerjaan". Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan pascakerja tersebut adalah 1.362 dan 1.416 karyawan masing-masing pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

Liabilitas imbalan pascakerja tidak didanai. Grup memiliki risiko aktuarial seperti: risiko tingkat suku bunga dan risiko gaji.

Risiko Tingkat Bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

25. ADVANCES FROM CUSTOMERS AND UNEARNED REVENUES

	2019	
Advances from customers		
Sales	2.246.285.342	
Customer deposits	535.718.428	
Unearned revenues		
Rent	796.641.709	
Sales	132.484.338	
Total	3.711.129.817	
Realizable within one year	(1.462.298.026)	
Net of realizable within one year	2.248.831.791	

Advances from customers – sales represent sale of apartments, offices, houses, kiosks, home offices and shophouses, which have not yet met the criteria of revenue recognition.

Customer deposits represent advances received from potential buyers that are cancellable at any time.

Unearned revenues – rent represent advance rent received from the tenants.

The Group had transactions for unearned revenue in material amounts with the following parties:

- PT Trans Retail Indonesia (Transmart);
- PT Panen Lestari Internusa (SOGO); and
- Kawan Lama Group.

26. POST-EMPLOYMENT BENEFITS OBLIGATION

The Group calculates post-employment benefits obligation for its qualified employees based on Law No. 13/2003 "Manpower". The number of employees entitled to such benefits is 1,362 and 1,416 as of December 31, 2020 and 2019, respectively.

The post-employment benefits obligation is unfunded. The Group is exposed to actuarial risks such as: interest rate risk and salary risk.

Interest Rate Risk

A decrease in the bond interest rate will increase the plan liability.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

26. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA (lanjutan)

Risiko Gaji

Nilai kini liabilitas imbalan pascakerja dihitung dengan mengacu pada gaji masa depan peserta program. Dengan demikian, kenaikan gaji peserta program akan meningkatkan liabilitas program itu.

Beban imbalan pascakerja yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Biaya jasa:		
Beban jasa kini	22.519.647	44.522.399
Beban bunga	17.179.800	13.540.669
Beban pesangon pemutusan hubungan kerja	-	(4.611.159)
Komponen dari beban imbalan pasti yang diakui dalam laba rugi	39.699.447	62.674.227
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti - neto:		
Kerugian aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	10.669.804	7.508.532
Keuntungan aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman	(89.045.742)	(15.552.753)
Keuntungan aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi demografi	(217.113)	(363.510)
Kerugian aktuarial yang timbul dari pembayaran manfaat	-	5.668.791
Komponen beban imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	(78.593.051)	(2.738.940)
Jumlah	(38.893.604)	59.935.287

Beban imbalan pascakerja sebesar Rp 39.699.447 ribu dan Rp 62.674.227 ribu masing-masing termasuk dalam beban umum dan administrasi pada tahun 2020 dan 2019 (Catatan 37).

Mutasi nilai kini kewajiban imbalan pasti adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Saldo awal tahun	246.381.739	212.122.249
Pelepasan investasi entitas anak	-	(122.653)
Beban jasa kini	22.519.647	44.522.399
Beban bunga	17.179.800	13.540.669
Mutasi kewajiban masuk	412.765	-
Dampak kurtailmen	(2.012.642)	-
Pengukuran kembali (keuntungan) kerugian:		
Kerugian aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	10.669.804	7.508.532
Keuntungan aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman	(89.045.742)	(15.552.753)
Keuntungan aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi demografi	(217.113)	(363.510)
Kerugian aktuarial yang timbul dari pembayaran manfaat	-	5.668.791
Pembayaran manfaat	(14.579.657)	(20.941.985)
Saldo akhir tahun	191.308.601	246.381.739

Perhitungan imbalan pascakerja dihitung oleh Kantor Konsultan Aktuarial Tubagus Syafrial & Amran Nangsan dan PT Ricky Leonard Jasatama untuk tahun 2020 dan aktuaris independen PT Pointera Aktuarial Strategis dan PT Ricky Leonard Jasatama untuk tahun 2019. Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuarial adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Tingkat diskonto per tahun	4,71% - 6,70%	6,77% - 7,62%
Tingkat kenaikan gaji per tahun	6%	5% - 6%
Tingkat pensiun normal	55 tahun/years	55 tahun/years
Tingkat kematian	100 % TMI IV 2019	100 % TMI III 2011

26. POST-EMPLOYMENT BENEFITS OBLIGATION (continued)

Salary Risk

The present value of the post-employment benefits obligation is calculated by reference to the future salaries of plan participants. As such, an increase in the salary of the plan participants will increase the plan's liability.

Amounts recognized in consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income in respect of the defined benefit pension plan are as follows:

	2020	2019
Service costs:		
Current service costs	22.519.647	44.522.399
Interest costs	17.179.800	13.540.669
Payment of termination cost	-	(4.611.159)
Components of post-employment recognised in profit or loss	39.699.447	62.674.227
Remeasurement on the net post-employment benefit obligation:		
Actuarial loss arising from changes in financial assumptions	10.669.804	7.508.532
Actuarial gains arising from experience adjustments	(89.045.742)	(15.552.753)
Actuarial gains arising from demographic assumption change	(217.113)	(363.510)
Actuarial loss arising from benefit paid	-	5.668.791
Components of defined benefit costs recognised in other comprehensive income	(78.593.051)	(2.738.940)
Total	(38.893.604)	59.935.287

Employee benefits expense amounted to Rp 39,699,447 thousand and Rp 62,674,227 thousand were included in general and administrative expenses in 2020 and 2019, respectively (Note 37).

Movements in the present value of the post-employment benefit obligation were as follows:

	2020	2019
Beginning Balance of year	246.381.739	212.122.249
Disposal of investment in subsidiaries	-	(122.653)
Current service costs	22.519.647	44.522.399
Interest costs	17.179.800	13.540.669
Transfer in liability	412.765	-
Curtailment effect	(2.012.642)	-
Remeasurement (gains) losses:		
Actuarial loss arising from changes in financial assumptions	10.669.804	7.508.532
Actuarial gains arising from experience adjustments	(89.045.742)	(15.552.753)
Actuarial gains arising from changes in demographic assumptions	(217.113)	(363.510)
Actuarial loss arising from benefit paid	-	5.668.791
Benefits paid	(14.579.657)	(20.941.985)
Ending Balance of year	191.308.601	246.381.739

The cost of providing post-employment benefits is calculated by Tubagus Syafrial & Amran Nangsan Actuarial Consultant Office and PT Ricky Leonard Jasatama for 2020 and by independent actuaries PT Pointera Aktuarial Strategis and PT Ricky Leonard Jasatama for 2019. The actuarial valuation was carried out using the following key assumptions:

	2020	2019
Discount rate per annum	4,71% - 6,70%	6,77% - 7,62%
Salary increment rate per annum	6%	5% - 6%
Normal retirement rate	55 tahun/years	55 tahun/years
Mortality rate	100 % TMI IV 2019	100 % TMI III 2011

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

26. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA (lanjutan)

Tidak ada perubahan dalam metode dan asumsi yang digunakan dalam penyusunan analisis sensitivitas dari tahun sebelumnya.

Perubahan sebesar satu persen pada tingkat diskonto akan berdampak pada nilai kini liabilitas imbalan kerja dan biaya jasa kini sebagai berikut:

	2020
Kenaikan 1%	
Nilai kini	182.156.853
Beban jasa kini	18.847.592
Penurunan 1%	
Nilai kini	201.646.349
Beban jasa kini	22.216.218

Perubahan sebesar satu persen pada tingkat kenaikan gaji akan berdampak pada nilai kini liabilitas imbalan kerja dan biaya jasa kini sebagai berikut:

	2020
Kenaikan 1%	
Nilai kini	200.746.495
Beban jasa kini	22.074.684
Penurunan 1%	
Nilai kini	182.780.214
Beban jasa kini	18.941.690

Analisis sensitivitas yang disajikan di atas mungkin tidak mewakili perubahan aktual dalam liabilitas imbalan pascakerja karena kemungkinan besar perubahan asumsi tidak akan terjadi secara terpisah karena beberapa asumsi mungkin berkorelasi.

27. UTANG LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA

Saldo utang lembaga keuangan lainnya adalah sebagai berikut:

	2020
Utang Lembaga Keuangan Lainnya	1.839.283.200
Dikurangi: Biaya perolehan diamortisasi	(19.040.924)
Jumlah utang - bersih	1.820.242.276
Bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	-
Jatuh tempo lebih dari satu tahun	1.820.242.276

Biaya perolehan yang diamortisasi dari pinjaman lembaga keuangan lainnya sebagai berikut :

	2020
Saldo utang	1.820.242.276
Biaya bunga yang masih harus dibayar	1.226.199
Jumlah	1.821.468.475

Biaya bunga pinjaman yang masih harus dibayar dicatat dalam akun utang akrual pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Pada tanggal 30 November 2020, Perusahaan melakukan percepat pelunasan atas kredit *Senior Secured Term Facility* dari Credit Opportunities II Pte. Ltd, yang dibiayai oleh Guthrie Venture Pte. Ltd., berdasarkan perjanjian tertanggal 20 November 2020 dengan jumlah fasilitas pinjaman sebesar SGD 172.800 ribu. Jangka waktu fasilitas tersebut adalah 24 bulan dengan tingkat bunga 8% per tahun.

Fasilitas tersebut dijamin dengan:

- Perjanjian gadai atas rekening bank
- Hak tanggungan atas Mal Central Park

26. POST-EMPLOYMENT BENEFITS OBLIGATION (continued)

There are no changes in the methods and assumptions used in preparing the sensitivity analysis from prior years.

One percent change in the discount rate will have an impact on the present value of employee benefits liabilities and current service costs as follows:

	2019
Increase 1%	
Current value	221.076.144
Current service cost	39.318.916
Decrease 1%	
Current value	240.194.584
Current service cost	43.229.770

One percent change in the rate of increase in salary investment rate will have an impact on the present value of employee benefits liabilities and current service costs as follows:

	2019
Increase 1%	
Current value	240.198.907
Current service cost	43.224.913
Decrease 1%	
Current value	220.996.698
Current service cost	39.310.097

The sensitivity analysis presented above may not represent the actual change in the post-employment benefit obligation as it is unlikely that the change in assumption would occur in isolation of the another as some assumptions may be correlated.

27. OTHER FINANCIAL INSTITUTION LOANS

Balance of other financial institution loan is as follows:

	2019
Other Financial Institution Loans	1.765.427.000
Less: Unamortized cost	(31.983.806)
Total payable - net	1.733.443.194
Current maturities	(112.139.544)
Non-current portion	1.621.303.650

Amortized costs of other financial institution loans as follows:

	2019
Other financial institution loans	1.733.443.194
Accrued interest	427.119
Total	1.733.870.313

Accrued interest costs are recorded in the Accrued payable in the consolidated statements of financial position.

On November 30, 2020, the Company settled the Senior Secured Term Facility from Credit Opportunities II Pte. Limited, as refinanced by Guthrie Venture Pte. Ltd., based on the agreement dated November 20, 2020 for a loan facility amounting to SGD 172,800 thousand. The term of the facility is 24 months with interest rate of 8% per annum.

These facilities are secured by:

- Pledge agreement over bank accounts
- Security rights on Central Park Mall

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

27. UTANG LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (lanjutan)

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan untuk menjaga rasio keuangan sebagai berikut: *Consolidated Net Debt/EBITDA* maksimum 9:1 dan *loan to value ratio* maksimum 0,6:1.

Pada tanggal 24 September 2019, Perusahaan memperoleh kredit *Senior Secured Term Facility* dari Credit Opportunities II Pte. Ltd, jangka waktu fasilitas tersebut adalah 18 bulan dengan tingkat bunga 9,00% per tahun. Jumlah fasilitas pinjaman sebesar USD 127.000 ribu.

Fasilitas tersebut digunakan untuk pembiayaan kembali atas utang Perusahaan yang meliputi utang obligasi, pinjaman sindikasi, *bridge financing*, pendanaan atas *DSRA*, pendanaan atas *fee*, biaya transaksi dan biaya terkait dengan fasilitas pinjaman.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan untuk menjaga rasio keuangan sebagai berikut: *Consolidated Net Debt/EBITDA* maksimum 7,5:1 dan *loan to value ratio* maksimum 0,6:1.

Fasilitas tersebut dijamin dengan:

- Hak tanggungan atas Mal Central Park;
- Jaminan fidusia atas Piutang sehubungan dengan Mal Central Park;
- Jaminan fidusia atas Asuransi sehubungan dengan Mal Central Park;
- Penugasan untuk jaminan atas keamanan kontrak; dan
- Perjanjian gadai atas rekening bank.

28. INSTRUMEN KEUANGAN DERIVATIF

- Perusahaan menandatangani perjanjian *USDIDR Cancellable Call Spread* dengan PT Bank BNP Paribas Indonesia. Perjanjian dengan PT Bank BNP Paribas Indonesia memiliki opsi pembatalan dari Perusahaan.

Tujuan Perusahaan adalah untuk mengelola risiko nilai tukar mata uang terhadap *Senior Notes* dalam Dolar Amerika Serikat yang diterbitkan oleh APLR.

Tanggal efektif kontrak derivatif 8 Juni 2017 dan tanggal berakhir 30 Mei 2024 dengan nilai nosional USD 300.000 ribu di mana *lower strike* dan *upper strike* masing-masing sebesar Rp 15.000 dan Rp 35.000.

Kontrak derivatif di atas, telah mengalami perubahan terakhir dengan kontrak tanggal 13 Mei 2020 di mana *lower strike* dan *upper strike* masing-masing sebesar Rp 15.000 dan Rp 20.000. Perusahaan membayar premi tetap sebesar USD 3.150 ribu setiap enam bulan selama periode 2 Juni 2019 hingga 2 Desember 2019, sebesar USD 250 ribu pada 2 Juni 2020, sebesar USD 1.500 ribu pada 2 Desember 2020 dan sebesar USD 5.450 ribu setiap enam bulan selama periode 2 Juni 2021 hingga 2 Desember 2023.

- Pada tanggal 8 Maret 2018, Perusahaan mengadakan perjanjian *Cross Currency Swap* dengan PT Bank BNP Paribas Indonesia, di mana Perusahaan akan menerima bunga dalam mata uang USD dengan tingkat bunga 6,28% per tahun dengan jumlah nominal sebesar USD 100.000 ribu dan akan membayar bunga dalam mata uang Rupiah dengan tingkat bunga sebesar 6,71% per tahun dengan jumlah nosional sebesar Rp 1.360.000.000 ribu. Pertukaran bunga tersebut terjadi setiap 6 (enam) bulan dari Mei 2018 sampai dengan Mei 2021.
- Pada tanggal 7 Maret 2018, Perusahaan mengadakan perjanjian *Coupon Swap Only* dengan Standard Chartered Bank, di mana Perusahaan akan menerima bunga dalam mata uang USD dengan tingkat bunga 6,28% per tahun dengan jumlah nosional sebesar USD 98.250 ribu dan akan membayar bunga dengan tingkat bunga sebesar 6,72% per tahun dengan jumlah nosional sebesar Rp 1.336.200.000 ribu. Pertukaran bunga tersebut terjadi setiap 6 (enam) bulan dari Mei 2018 sampai dengan Mei 2021.

27. OTHER FINANCIAL INSTITUTION LOANS (continued)

The loan agreement included certain covenants to maintain certain financial ratios as follows: *Consolidated Net Debt/EBITDA* not greater than 9:1 and *loan to value ratio* not greater than 0.6:1.

On September 24, 2019, the Company obtained a *Senior Secured Term Facility* from Credit Opportunities II Pte. Limited, the term of the facility is 18 months with interest rate of 9.00% per annum. Total loan facility amounted to USD 127,000 thousand.

The facility is used to refinance the Company's debt which includes bonds, syndicated loans, bridge financing, funding for *DSRA*, funding of fees, transaction costs and costs related to loan facilities.

The loan agreement included certain covenants to maintain certain financial ratios as follows: *Consolidated Net Debt/EBITDA* not greater than 7.5:1 and *loan to value ratio* not greater than 0.6:1.

These facilities are secured by:

- Security rights on Central Park Mall;
- Fiducia security over the Receivables in respect of Central Park Mall;
- Fiducia security over the Insurances in respect of Central Park Mall;
- Assignment for security purposes over contracts; and
- Pledge agreement over bank accounts.

28. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

- The Company entered into *USDIDR Cancellable Call Spread Agreement* with PT Bank BNP Paribas Indonesia. Agreement with PT Bank BNP Paribas Indonesia has cancellation option by the Company.

The Company's intention is to manage the foreign exchange risk on the *Senior Notes* in United States Dollar issued by APLR.

Effective date of derivative contract is June 8, 2017 and termination date is May 30, 2024 with notional amount of USD 300,000 thousand, where *lower strike* and *upper strike* are Rp 15,000 and Rp 35,000, respectively.

The above derivative contract have been amended with latest contract dated May 13, 2020 where *lower strike* and *upper strike* are Rp 15,000 and Rp 20,000. The Company pays fixed premium amounting to USD 3,150 thousand every six months from June 2, 2019 until December 2, 2019, USD 250 thousand on June 2, 2020, USD 1,500 thousand on December 2, 2020, and USD 5,450 thousand every six months, from June 2, 2021 until December 2, 2023.

- On March 8, 2018, Company entered into a *Cross Currency Swap Agreement* with PT Bank BNP Paribas Indonesia, in which the Company will receive interest in USD currency with interest rate of 6.28% per annum with amount of USD 100,000 thousand and will pay interest in Rupiah currency with interest rate of 6.71% per annum with notional amount of Rp 1,360,000,000 thousand. The interest exchange is conducted every 6 (six) months from May 2018 up to May 2021.
- On March 7, 2018, Company has entered into a *Coupon Swap Agreement* with Standard Chartered Bank in which Company will receive interest in USD currency with interest rate of 6.28% per annum with notional amount of USD 98,250 thousand and will pay interest of 6.72% per annum with notional amount of Rp 1,336,200,000 thousand. The interest exchange is conducted every 6 (six) months from May 2018 up to May 2021.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

28. INSTRUMEN KEUANGAN DERIVATIF (lanjutan)

- d. Pada tanggal 5 Maret 2018, Perusahaan mengadakan perjanjian Cross Currency Swap dengan PT Bank DBS Indonesia, di mana Perusahaan akan menerima bunga dalam mata uang USD dengan tingkat bunga 6,28% per tahun dengan jumlah nosional sebesar USD 98.250 ribu dan akan membayar bunga dengan tingkat bunga sebesar 6,71% per tahun dengan jumlah nosional sebesar Rp 1.336.200.000 ribu. Pertukaran bunga tersebut terjadi setiap 6 (enam) bulan dari Mei 2018 sampai dengan Mei 2021.

Estimasi nilai wajar instrumen keuangan derivatif Perusahaan adalah sebagai berikut:

28. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

- d. On March 5, 2018, Company has entered into a Cross Currency Swap agreement with PT Bank DBS Indonesia in which Company will receive interest in USD currency with interest rate of 6.28% p.a. with notional amount of USD 98,250 thousand and will pay interest of 6.71% per annum with notional amount of Rp 1,336,200,000 thousand. The interest exchange is conducted every 6 (six) months from May 2018 up to May 2021.

The estimated fair value of the Company's derivative financial instruments is as follows:

Pihak ketiga/ Third parties	Jenis/Type	2020			2019		
		Aset Derivatif/ Derivative Assets	Liabilitas Derivatif/ Derivative Liabilities	Kerugian/ Loss	Aset Derivatif/ Derivative Assets	Liabilitas Derivatif/ Derivative Liabilities	Kerugian/ Loss
Bank BNP Paribas Indonesia	Cancellable Call Spread	-	103.092.002	(103.092.002)	-	167.260.749	(167.260.749)
Bank BNP Paribas Indonesia	Cross Currency Swap	-	870.702	(870.702)	-	1.658.953	(1.658.953)
Standard Chartered Bank	Coupon Swap Only	-	935.458	(935.458)	-	1.710.866	(1.710.866)
Bank DBS Indonesia	Cross Currency Swap	-	789.971	(789.971)	-	1.507.797	(1.507.797)
Jumlah/Total			105.688.133	(105.688.133)	-	172.138.365	(172.138.365)
Keuntungan (kerugian) yang terealisasi atau belum terealisasi yang diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian/Realized or Unrealized gain (loss) on derivatives recognized in consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income				172.138.365			(156.847.144)
Laba (rugi) instrumen keuangan derivatif/ Gain (loss) on derivative financial instruments				66.450.232			(328.985.509)

29. MODAL SAHAM

29. CAPITAL STOCK

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham/ Number of Shares	2020		Jumlah Modal Disetor/ Total Paid-up Capital	Name of Stockholders
		Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership (%)			
PT Indofica	18.777.785.148	82,72	1.877.778.515	PT Indofica	
Trihatma Kusuma Haliman	748.464.085	3,30	74.846.408	Trihatma Kusuma Haliman	
Dewan Direksi dan Komisaris	5.442.500	0,02	544.250	Board of Directors and Commissioners	
Masyarakat umum (masing-masing di bawah 5%)	3.167.635.046	13,96	316.763.505	Public (each below 5%)	
Jumlah	22.699.326.779	100,00	2.269.932.678	Total	
Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham/ Number of Shares	2019		Jumlah Modal Disetor/ Total Paid-up Capital	Name of Stockholders
		Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership (%)			
PT Indofica	15.572.222.400	80,42	1.557.222.240	PT Indofica	
Trihatma Kusuma Haliman	620.693.500	3,21	62.069.350	Trihatma Kusuma Haliman	
Dewan Direksi dan Komisaris	5.902.000	0,03	590.200	Board of Directors and Commissioners	
Masyarakat umum (masing-masing di bawah 5%)	3.165.743.800	16,34	316.574.380	Public (each below 5%)	
Jumlah	19.364.561.700	100,00	1.936.456.170	Total	

Pada tanggal 27 Februari 2020, Perusahaan telah menerima surat pemberitahuan efektifnya pernyataan pendaftaran dalam rangka penambahan modal dengan memberikan hak memesan efek terlebih dahulu ("PMHMETD") dari OJK dengan No. S-81/D.04/2020.

On February 27, 2020, the Company received a notification letter of the effectiveness of registration to increase capital stock by granting pre-emptive rights ("PMHMETD") from OJK with No. S-81/D.04/2020.

PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

29. MODAL SAHAM (lanjutan)

Berdasarkan Akta No. 2 tanggal 6 April 2020 dari M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta. Anggaran dasar Perusahaan sebagaimana pasal 4 ayat 2 diubah yang mana modal dasar yang telah ditempatkan dan disetor penuh menjadi sebesar 22.699.326.779 saham, dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp 2.269.932.678 ribu.

Perusahaan telah mengotorisasi 57.400.000.000 saham, dan saham ditempatkan dan disetor masing-masing 22.699.326.779 dan 19.364.561.700 saham pada tahun 2020 dan 2019 dengan nilai nominal Rp 100 per saham.

Modal ditempatkan dan disetor penuh adalah saham biasa yang memberikan hak satu suara per saham dan berpartisipasi dalam dividen.

29. CAPITAL STOCK (continued)

Based on the Deed No. 2 dated April 6, 2020 by M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta. the Company's Article of Association according to Article 4 paragraph 2 was amended which authorized shares capital that has been subscribed and fully paid amounted to 22,699,326,779 shares, with total par value amounted to Rp 2,269,932,678 thousand.

The Company has authorized 57,400,000,000 shares, and subscribed and paid-up shares of 22,699,326,779 and 19,364,561,700 shares in 2020 and 2019, respectively, at par value amounting to Rp 100 per share.

The subscribed and fully paid shares are ordinary shares which entitle the holder to carry one vote per share and to participate in dividends.

30. TAMBAHAN MODAL DISETOR – BERSIH

	2020	2019
Tambahan modal disetor		
Tambahan modal disetor dari PT Simfoni Gema Lestari	9.650.000	9.650.000
Tambahan modal disetor dari penawaran umum saham Perusahaan kepada masyarakat sebesar 6.150.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham yang ditawarkan Rp 365 per saham	1.629.750.000	1.629.750.000
Tambahan modal disetor dari penambahan modal dari hak memesan efek terlebih dahulu (PMHMETD) sebesar 3.334.765.079 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham yang ditawarkan Rp 240 per saham	466.867.111	-
Tambahan modal disetor dari eksekusi opsi saham karyawan	293.736	293.736
Jumlah	2.106.560.847	1.639.693.736
Dikurangi dengan biaya emisi saham	(66.873.957)	(66.873.957)
Jumlah	2.039.686.890	1.572.819.779
Penarikan saham diperoleh kembali	(359.202.546)	(359.202.546)
Kombinasi bisnis entitas sepengendali yang disajikan sebagai tambahan modal disetor	(183.140.645)	(183.140.645)
Saldo tambahan modal disetor	1.497.343.699	1.030.476.588

Kombinasi bisnis entitas sepengendali merupakan selisih antara harga pengalihan saham dengan nilai buku untuk:

	2020 dan/and 2019
PT Putra Adhi Prima (PAP)	93.057.495
PT Arah Sejahtera Abadi (ASA)	50.674.192
PT Pluit Propertindo (PP)	37.916.187
Lain-lain	1.492.771
Jumlah	183.140.645

30. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL – NET

Additional paid-in capital	
Additional paid-in capital of PT Simfoni Gema Lestari	
Additional paid-in capital of initial public offering of 6,150,000,000 shares with par value of Rp 100 per share at Rp 365 per shares	
Additional paid in capital of capital increase by granting pre-emptive rights (PMHMETD) of 3,334,765,079 shares with par value Rp 100 per share at Rp 240 per share	
Additional paid-in capital of employee share option	
Total	
Less stock issuance cost	
Total	
Withdrawal of treasury stocks	
Business combination under common control presented as additional paid-in capital	
Balance of additional paid-in capital	

Business combination under common control are the difference between the transfer price of shares and book value of:

PT Putra Adhi Prima (PAP)	
PT Arah Sejahtera Abadi (ASA)	
PT Pluit Propertindo (PP)	
Others	
Total	

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

31. UANG MUKA SETORAN MODAL

Akun ini merupakan uang muka setoran modal oleh pemegang saham dalam rangka penanaman modal dengan memberikan hak memesan efek terlebih dahulu (PMHMETD). Saldo pada tahun 2019 sebesar Rp 769.335.060 ribu telah disetor oleh PT Indofica dan Rp 30.664.940 ribu telah disetor oleh Trihatma Kusuma Haliman. Dana tersebut digunakan untuk pembayaran utang sindikasi.

Pada bulan April 2020, PMHMETD telah selesai dilaksanakan dan uang muka setoran modal berubah menjadi modal saham ditempatkan dan disetor.

31. ADVANCES FOR CAPITAL STOCK SUBSCRIPTION

This account represents advance for capital stock subscription by shareholders in the context of private placement (PMHMETD). The balance as of 2019 amounted to Rp 769,335,060 thousand which had been paid by PT Indofica, and Rp 30,664,940 thousand paid by Trihatma Kusuma Haliman. The funds are used to repay the syndicated loans.

In April 2020, PMHMETD has been conducted and advances for capital stock subscription became fully subscribed and paid up capital.

32. CADANGAN UMUM DAN DIVIDEN

Berdasarkan Akta No. 10 tanggal 17 Juni 2019 dari M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui dan memutuskan penetapan penggunaan laba bersih tahun 2018 sebesar Rp 5.000.000 ribu sebagai cadangan umum.

32. GENERAL RESERVE AND DIVIDENDS

Based on Deed No. 10 dated June 17, 2019 from M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, the stockholders approved and determined the use of net profit in 2018 amounting to Rp 5,000,000 thousand as a general reserve.

33. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

	2020	2019
a. Kepentingan nonpengendali atas aset bersih entitas anak		
PT Central Tata Makmur dan entitas anak	381.891.032	481.556.425
PT Bali Perkasasukses	347.925.432	368.814.137
PT Pluit Propertindo	307.458.651	301.534.032
PT Arah Sejahtera Abadi	279.846.378	287.476.785
PT Wahana Sentra Sejati	245.319.416	241.746.541
PT Buana Makmur Indah	222.137.306	152.072.440
PT Pandega Citraniaga dan entitas anak	214.318.181	224.504.095
PT Simprug Mahkota Indah	181.517.021	188.442.507
PT Sinar Menara Deli	159.656.904	600.723.079
PT Graha Cipta Kharisma	104.099.211	100.454.957
PT Caturmas Karsaudara	103.416.351	104.575.524
PT Brilliant Sakti Persada	98.310.533	101.799.806
PT Podomoro Batununggal Indah	86.900.268	86.967.219
PT Dimas Pratama Indah	51.330.730	52.781.080
PT Pesona Gerbang Karawang dan entitas anak	45.123.944	47.550.299
PT Buana Surya Makmur dan entitas anak	27.505.903	27.543.513
PT Central Indah Palace	15.882.646	16.398.227
PT Sentral Agung Indah	11.683.319	11.803.886
PT Kharisma Bhakti Sejahtera	10.092.277	14.043.292
PT JKS Realty	8.166.407	9.132.801
PT Putra Adhi Prima	5.527.970	587.439
PT Tunas Karya Bersama	2.352.552	2.358.827
PT Alam Makmur Indah	2.011.581	54.485.461
PT Intersatria Budi Karya Pratama	876.633	793.438
PT Alam Hijau Teduh	425.529	(271.415)
PT Tiara Metropolitan Indah	262.334	267.035
PT Central Cipta Bersama	(88.803)	(77.453)
PT Karya Gemilang Perkasa	(130.370)	(113.460)
PT Tritunggal Lestari Makmur	(4.619.527)	(1.329.039)
PT Kencana Unggul Sukses dan entitas anak	(98.598.972)	(89.018.145)
Lain-lain	24.079	26.023
Jumlah	2.810.624.916	3.387.629.356

a. Non-controlling interest in net assets of subsidiaries

PT Central Tata Makmur and its subsidiary
PT Bali Perkasasukses
PT Pluit Propertindo
PT Arah Sejahtera Abadi
PT Wahana Sentra Sejati
PT Buana Makmur Indah
PT Pandega Citraniaga and its subsidiary
PT Simprug Mahkota Indah
PT Sinar Menara Deli
PT Graha Cipta Kharisma
PT Caturmas Karsaudara
PT Brilliant Sakti Persada
PT Podomoro Batununggal Indah
PT Dimas Pratama Indah
PT Pesona Gerbang Karawang and its subsidiaries
PT Buana Surya Makmur and its subsidiaries
PT Central Indah Palace
PT Sentral Agung Indah
PT Kharisma Bhakti Sejahtera
PT JKS Realty
PT Putra Adhi Prima
PT Tunas Karya Bersama
PT Alam Makmur Indah
PT Intersatria Budi Karya Pratama
PT Alam Hijau Teduh
PT Tiara Metropolitan Indah
PT Central Cipta Bersama
PT Karya Gemilang Perkasa
PT Tritunggal Lestari Makmur
PT Kencana Unggul Sukses and its subsidiaries
Others

Total

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

33. KEPENTINGAN NONPENGENDALI (lanjutan)

	2020	2019
b. Kepentingan nonpengendali atas laba (rugi) bersih entitas anak		
PT Buana Makmur Indah	194.674.343	(12.257.848)
PT Sinar Menara Deli	163.361.010	81.299.037
PT Arah Sejahtera Abadi	25.462.630	11.144.692
PT Pluit Propertindo	20.908.889	29.973.130
PT Caturmas Karsaudara	9.340.494	25.772.485
PT Simprug Mahkota Indah	6.264.020	19.510.971
PT Alam Hijau Teduh	862.095	816.261
PT Alam Makmur Indah	626.120	1.696.752
PT Kharisma Bhakti Sejahtera	259.780	(1.385.782)
PT Intersatria Budi Karya Pratama	83.195	198.658
PT Karya Gemilang Perkasa	(10)	(25)
PT Tunas Karya Bersama	(6.275)	(5.200)
PT Central Cipta Bersama	(11.351)	(20.073)
PT Tiara Metropolitan Indah	(12.143)	(16.669)
PT Buana Surya Makmur dan entitas anak	(38.305)	5.279.473
PT Podomoro Batununggal Indah	(66.951)	(20.919)
PT Putra Adhi Prima	(80.206)	(62.295)
PT Sentral Agung Indah	(120.568)	107.645
PT Central Indah Palace	(515.582)	1.613.592
PT Graha Cipta Kharisma	(650.369)	(859.242)
PT JKS Realty	(991.342)	164.316
PT Dimas Pratama Indah	(1.690.814)	(500.374)
PT Brilliant Sakti Persada	(3.489.273)	7.852.163
PT Pesona Gerbang Karawang dan entitas anak	(2.137.320)	12.519.547
PT Tritunggal Lestari Makmur	(3.311.026)	(1.796.165)
PT Wahana Sentra Sehati	(3.851.531)	(4.575.295)
PT Kencana Unggul Sukses dan entitas anak	(10.309.061)	(7.626.409)
PT Pandega Citraniaga dan entitas anak	(11.681.214)	15.263.811
PT Central Tata Makmur dan entitas anak	(12.527.506)	(26.873.675)
PT Bali Perkasasukses	(53.419.082)	(27.742.945)
Lain-lain	(1.850)	(221)
Jumlah	316.930.797	129.469.396

Mutasi kepentingan nonpengendali adalah:

	2020	2019
Saldo awal	3.387.629.356	3.344.716.157
Penyesuaian saldo atas penerapan PSAK No. 71, 72, dan 73	(609.745.639)	-
Saldo awal setelah penyesuaian (Catatan 50)	2.777.883.717	3.344.716.157
Laba bersih tahun berjalan	316.930.797	129.469.396
Peningkatan setoran modal nonpengendali	42.061.000	126.333.000
Penghasilan komprehensif lain	7.650.525	(947.029)
Setoran modal kepentingan nonpengendali	100	147.000
Penurunan setoran modal kepentingan nonpengendali	(3.900.000)	(2.056.500)
Pengembalian uang muka setoran modal kepentingan nonpengendali	(2.889.913)	(1.229.283)
Pembelian sebagian kepemilikan saham entitas anak	(80.739.798)	(3.101.656)
Pembagian dividen dan uang muka dividen kepentingan nonpengendali	(251.371.512)	(175.065.211)
Uang muka setoran modal kepentingan nonpengendali	5.000.000	-
Penurunan nilai wajar kepentingan nonpengendali karena akuisisi entitas anak	-	(30.636.518)
Jumlah	2.810.624.916	3.387.629.356

33. NON-CONTROLLING INTERESTS (continued)

b. Non-controlling interest in profit (loss) of subsidiaries	
PT Buana Makmur Indah	
PT Sinar Menara Deli	
PT Arah Sejahtera Abadi	
PT Pluit Propertindo	
PT Caturmas Karsaudara	
PT Simprug Mahkota Indah	
PT Alam Hijau Teduh	
PT Alam Makmur Indah	
PT Kharisma Bhakti Sejahtera	
PT Intersatria Budi Karya Pratama	
PT Karya Gemilang Perkasa	
PT Tunas Karya Bersama	
PT Central Cipta Bersama	
PT Tiara Metropolitan Indah	
PT Buana Surya Makmur and its subsidiaries	
PT Podomoro Batununggal Indah	
PT Putra Adhi Prima	
PT Sentral Agung Indah	
PT Central Indah Palace	
PT Graha Cipta Kharisma	
PT JKS Realty	
PT Dimas Pratama Indah	
PT Brilliant Sakti Persada	
PT Pesona Gerbang Karawang and its subsidiaries	
PT Tritunggal Lestari Makmur	
PT Wahana Sentra Sehati	
PT Kencana Unggul Sukses and its subsidiaries	
PT Pandega Citraniaga and its subsidiary	
PT Central Tata Makmur and its subsidiary	
PT Bali Perkasasukses	
Others	

Movement of non-controlling interest are as follows:

Beginning balance	
Adjustment in relation to application of PSAK No. 71, 72, and 73	
Beginning balance after adjustment (Note 50)	
Profit for the year	
Capital increase of non-controlling interest	
Other comprehensive income	
Paid-up capital of non-controlling interest	
Decrease of capital stock of non-controlling interest	
Advance for capital stock subscription-decrease of non-controlling interests	
Partial addition of interest in subsidiary	
Dividend and advance dividend of non-controlling interest	
Advance in stock subscription of non-controlling interest	
Decrease in fair value of non-controlling interest for acquisition of subsidiary	
Total	

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

34. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA

	2020
Penjualan:	
Tanah	1.634.896.548
Apartemen	1.294.860.615
Pusat perbelanjaan	704.967.451
Rumah Tinggal	177.159.962
Kios	92.825.126
Rumah Kantor	3.883.667
Rumah Toko	3.810.064
Perkantoran	-
Subjumlah	3.912.403.433
Pendapatan:	
Sewa	843.160.704
Hotel	187.799.048
Lain-lain	12.961.511
Subjumlah	1.043.921.263
Jumlah	4.956.324.696

Pada tanggal 10 Desember 2020, BMI, entitas anak, menjual tanah kepada PT Karawang Tatabina Industrial Estate senilai Rp 785.587.500 ribu.

Pada tanggal 24 September 2020, BMI, entitas anak, menjual tanah kepada PT CFCity Tangerang Investment senilai Rp 768.758.760 ribu.

Pada tanggal 8 Desember 2020, Perusahaan menjual sebagian SHMSRS Mall Central Park kepada PT CPM Assets Indonesia senilai Rp 704.967.451 ribu.

Transaksi penjualan dengan PT Karawang Tatabina Industrial Estate, PT CFCity Tangerang Investment, dan PT CPM Assets Indonesia pada tahun 2020 merupakan penjualan kepada pelanggan individual yang melebihi 10% dari penjualan dan pendapatan bersih.

Pada tahun 2019, tidak terdapat penjualan dan pendapatan kepada pelanggan individual yang melebihi 10% dari penjualan dan pendapatan bersih.

Semua transaksi penjualan dan pendapatan dilakukan kepada pihak ketiga dan dalam mata uang Rupiah.

34. SALES AND REVENUES

	2019
Sales:	
Land	90.290.000
Apartments	1.428.460.233
Mall	-
Houses	248.792.447
Kiosks	141.783.197
Home Offices	56.642.848
Shophouses	485.028.001
Offices	12.117.317
Sub-total	2.463.114.043
Revenues:	
Rent	863.129.418
Hotels	450.786.895
Others	15.445.251
Sub-total	1.329.361.564
Total	3.792.475.607

On December 10, 2020, BMI, a subsidiary, sold land to PT Karawang Tatabina Industrial Estate amounting to Rp 785,587,500 thousand.

On September 24, 2020, BMI, a subsidiary, sold land to PT CFCity Tangerang Investment amounting to Rp 768,758,760 thousand.

On December 8, 2020, The Company partially sold Central Park Mall SHMSRS to PT CPM Assets Indonesia amounting to Rp 704,967,451 thousand.

Sales transactions with PT Karawang Tatabina Industrial Estate, PT CFCity Tangerang Investment, and PT CPM Assets Indonesia in 2020 were sales to individual customers that exceeded 10% of net sales and revenues.

In 2019, there were no sales and revenues to individual customers that exceeded 10% of net sales and revenues.

All sales and revenue transactions are made to third parties and are denominated in Rupiah.

35. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG

	2020
Beban pokok penjualan (Catatan 9):	
Tanah	1.177.383.599
Apartemen	732.576.915
Pusat perbelanjaan	131.588.800
Rumah tinggal	116.362.314
Kios	53.574.469
Rumah Kantor	1.782.153
Rumah toko	1.245.917
Perkantoran	-
Subjumlah	2.214.514.167
Beban langsung:	
Penyusutan (Catatan 14 dan 15)	430.392.286
Hotel	97.345.915
Lainnya	12.805.540
Subjumlah	540.543.741
Jumlah	2.755.057.908

35. COST OF SALES AND DIRECT COSTS

	2019
Cost of sales (Note 9):	
Land	13.242.560
Apartments	818.108.094
Mall	-
Houses	132.542.952
Kiosks	49.308.333
Home Offices	17.420.730
Shophouses	217.828.893
Offices	6.069.902
Sub-total	1.254.521.464
Direct costs:	
Depreciation (Notes 14 and 15)	353.537.600
Hotels	205.188.376
Others	18.161.264
Sub-total	576.887.240
Total	1.831.408.704

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

36. BEBAN PENJUALAN

	2020
Pameran dan <i>launching</i>	30.984.916
Komisi	29.431.421
Kantor pemasaran	20.599.475
Iklan dan brosur	16.437.461
Promosi	12.132.362
Penyusutan dan amortisasi (Catatan 15 dan 17)	6.882.697
Lain-lain	14.176.296
Jumlah	130.644.628

36. SELLING EXPENSES

	2019	
	48.964.299	<i>Exhibition and launching</i>
	48.168.421	<i>Commission</i>
	19.436.586	<i>Marketing office</i>
	41.116.426	<i>Advertising and brochures</i>
	17.916.375	<i>Promotion</i>
	8.485.371	<i>Depreciation and amortization</i> <i>(Notes 15 and 17)</i>
	19.049.710	<i>Others</i>
Total	203.137.188	

37. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	2020
Gaji dan tunjangan	393.335.905
Penyusutan (Catatan 15 dan 16)	50.364.737
Pajak dan perizinan	49.523.717
Pajak bumi dan bangunan	44.994.049
Imbalan pascakerja (Catatan 26)	39.699.447
Keamanan dan kebersihan	38.876.991
Listrik, air dan gas	27.733.285
Jasa profesional	27.575.874
Asuransi	18.218.397
Jasa manajemen	16.327.658
Pemeliharaan	12.668.296
Perjalanan dinas	12.178.536
Surat ketetapan pajak	8.049.983
Telepon dan telex	4.536.170
Sumbangan	3.481.507
Alat tulis dan perlengkapan kantor	2.805.965
Keperluan kantor	1.794.677
Sewa	1.702.882
Lain-lain	62.273.629
Jumlah	816.141.705

37. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	2019	
	503.202.304	<i>Salaries and allowances</i>
	38.117.606	<i>Depreciation (Notes 15 and 16)</i>
	19.658.652	<i>Licenses and fees</i>
	40.196.123	<i>Land and property tax</i>
	62.674.227	<i>Employment benefit expenses (Note 26)</i>
	30.477.152	<i>Security and cleaning</i>
	26.498.191	<i>Electricity, water and gas</i>
	75.925.598	<i>Professional fees</i>
	12.502.059	<i>Insurance</i>
	25.299.248	<i>Management fee</i>
	16.619.445	<i>Maintenance</i>
	18.465.495	<i>Travelling expense</i>
	2.615.518	<i>Tax assessment letter</i>
	5.440.915	<i>Telephone and telefax</i>
	6.126.002	<i>Donation</i>
	4.735.122	<i>Office supplies</i>
	6.386.516	<i>Office expenses</i>
	6.258.641	<i>Rental</i>
	86.506.478	<i>Others</i>
Total	987.705.292	

38. PENGHASILAN BUNGA

	2020
Bunga	39.286.706
Jasa Giro	7.189.113
Jumlah	46.475.819

38. INTEREST INCOME

	2019	
	56.617.549	<i>Interest</i>
	8.302.327	<i>Current account</i>
Total	64.919.876	

39. BEBAN BUNGA DAN KEUANGAN

	2020
Bunga	750.187.460
Premi derivatif	74.419.941
Administrasi	58.583.061
Jumlah	883.190.462

39. INTEREST EXPENSE AND FINANCIAL CHARGES

	2019	
	760.320.758	<i>Interest</i>
	112.923.940	<i>Derivative premium</i>
	94.860.118	<i>Administrative</i>
Total	968.104.816	

40. PELEPASAN INVESTASI ENTITAS ANAK

Efektif pada tanggal 25 Maret 2019, Perusahaan menjual 100% kepemilikan atas PT Griya Pancaloka (GPL) atau setara dengan 211.860 saham Seri A dan 2.520.200 saham Seri B kepada Tuscan Palace Limited (pihak ketiga) senilai Rp 177.603.944 ribu berdasarkan Akta Jual Beli Saham No. 51 tanggal 25 Maret 2019 dari M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta.

40. DIVESTMENT OF SUBSIDIARY

Effective on March 25, 2019, the Company sold 100% of its ownership of PT Griya Pancaloka (GPL) or equivalent of 211,860 shares of A Series and 2,520,200 shares of B series to Tuscan Palace Limited (third parties), amounting to Rp 177,603,944 thousand based on the Deed of Sale and Purchase No. 51 dated March 25, 2019 from M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

40. PELEPASAN INVESTASI ENTITAS ANAK (lanjutan)

Keuntungan atas pelepasan investasi entitas anak yang disajikan sebagai bagian kerugian lainnya - bersih adalah sebagai berikut:

	2019
Harga jual	177.603.944
Aset bersih yang dijual	(188.745.096)
Keuntungan atas pelepasan entitas anak	366.349.040

Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain GPL untuk periode yang berakhir 24 Maret 2019 yang termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian Perusahaan dan entitas anak adalah sebagai berikut:

	24 Maret/March 24, 2019
Pendapatan usaha	79.358.819
Beban pokok penjualan	(48.373.971)
LABA KOTOR	30.984.848
Beban penjualan	(5.504.517)
Beban umum dan administrasi	(12.193.951)
Kerugian lain-lain - bersih	(6.352.546)
LABA SEBELUM PAJAK	6.933.834
Beban pajak - bersih	-
LABA PERIODE BERJALAN	6.933.834

40. DIVESTMENT OF SUBSIDIARY (continued)

Gain on sale of this investment in subsidiary that is presented as other losses - net is computed as follows:

Selling price	177.603.944
Net assets disposed	(188.745.096)
Gain on divestment of subsidiary	366.349.040

Statements of profit or loss and other comprehensive income of GPL for the period ended March 24, 2019 which was included in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income of the Group as follows:

Revenues	79.358.819
Cost of sales	(48.373.971)
GROSS PROFIT	30.984.848
Selling expenses	(5.504.517)
General and administrative expenses	(12.193.951)
Other losses - net	(6.352.546)
PROFIT BEFORE TAX	6.933.834
Income tax expense - net	-
PROFIT FOR THE PERIOD	6.933.834

41. BEBAN PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN

a. Beban Pajak Final

Beban pajak final sehubungan dengan penjualan rumah tinggal, apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan, rumah kantor, kios, tanah dan rumah toko dan penyewaan dan jasa pengelolaan adalah sebagai berikut:

	2020
Beban pajak final yang berasal dari:	
Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	98.025.433
Penyewaan dan jasa pengelolaan	87.381.664
Surat ketetapan pajak	2.280.455
Beban pajak final	187.687.552

b. Pajak Penghasilan

	2020
Beban pajak kini	
Perusahaan	364.913
Entitas anak	30.898.629
Manfaat pajak tangguhan - entitas anak	(4.395.989)
Jumlah Beban Pajak Penghasilan	26.867.553

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan laba fiskal adalah sebagai berikut:

41. FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX

a. Final Tax Expense

Final tax expense in connection with sale of houses, apartments, offices, mall, home offices, kiosks, land and shophouses, and rental and service charge are as follows:

	2020	2019
Final tax expense from:		
Transfer of land rights and/or buildings	98.025.433	62.325.087
Rental and service charge	87.381.664	89.724.276
Tax assessment letter	2.280.455	989.502
Final tax expense	187.687.552	153.038.865

b. Income Tax

	2020	2019
Current tax		
The Company	364.913	2.350.970
Subsidiaries	30.898.629	31.570.823
Deferred tax benefit - subsidiaries	(4.395.989)	(23.512.141)
Total Income Tax Expenses	26.867.553	10.409.652

The reconciliation between profit before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income and taxable income are as follows:

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

41. BEBAN PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN (lanjutan)

b. Pajak Penghasilan (lanjutan)

	2020	2019
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	207.012.241	131.221.349
Pendapatan dividen dari entitas anak dan entitas asosiasi	408.394.846	604.053.880
Penyesuaian laba (rugi) sebelum pajak dari entitas anak dan entitas asosiasi	(284.526.374)	(648.893.375)
Laba sebelum pajak	330.880.713	86.381.854
Pendapatan yang sudah diperhitungkan atau dibayar pajak penghasilan final	(755.851.486)	(336.029.002)
Rugi sebelum pajak dari pendapatan yang tidak terutang pajak penghasilan final	(424.970.773)	(249.647.148)
Perbedaan yang tidak dapat menurut fiskal:		
Denda pajak	6.807.546	1.258.880
Kesejahteraan karyawan	1.539.326	1.906.184
Sumbangan	3.655	103.699
Lain-lain	6.816.529	5.946.132
Jumlah	15.167.056	9.214.895
Rugi fiskal tahun berjalan	(409.803.717)	(240.432.253)
Beban pajak kini	364.913	2.350.970
Utang pajak penghasilan kini:		
Perusahaan	-	-
Entitas anak	612.556	1.555.306
Total utang pajak penghasilan kini	612.556	1.555.306

41. FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX (continued)

b. Income Tax (continued)

Profit before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income
Dividend income from subsidiaries and associates
Adjustment of profit (loss) before tax from subsidiaries and associates
Profit before tax
Income subject to final tax
Loss before tax from income not subject to final tax
Non-deductible expenses:
Tax penalty
Employee welfare
Donation
Others
Total
Fiscal loss for the year
Current tax expense
Current income tax payable:
The Company
Subsidiaries
Total current income tax payable

Laba kena pajak hasil rekonsiliasi tahun 2020 dan 2019 menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan PPh Badan.

The taxable income resulting from the reconciliation in 2020 and 2019 becomes the basis for filling the Annual Corporate Income Tax Return.

c. Pajak Tangguhan

Rincian aset dan liabilitas pajak tangguhan adalah sebagai berikut:

c. Deferred Tax

The details of the deferred tax assets and liabilities are as follows:

	1 Januari/ January 1, 2020	Dikreditkan (dibebankan) ke laba rugi/ Credited (charged) to profit or loss	Dikreditkan (dibebankan) ke penghasilan komprehensif lain/ Credited (charged) to other comprehensive income	Penyesuaian/ Adjustment	31 Desember/ December 31, 2020	
Perusahaan	-	-	-	-	-	Company
Entitas anak:						Subsidiaries:
Rugi fiskal	73.822.534	10.487.444	-	3.967.105	88.277.083	Fiscal losses
Perbedaan antara penyusutan komersial dan fiskal	(17.861.901)	(3.247.855)	-	-	(21.109.756)	Difference between commercial and fiscal depreciation
Liabilitas imbalan pascakerja	1.373.983	97.887	(4.123.991)	-	(2.652.121)	Post-employment benefits obligation
Amortisasi sewa tanah	(750.000)	-	-	-	(750.000)	Amortization of land lease
Piutang usaha	(39.438)	-	-	-	(39.438)	Trade account receivable
Aset pajak tangguhan	56.545.178	7.337.476	(4.123.991)	3.967.105	63.725.768	Deferred tax assets
Perusahaan	-	-	-	-	-	Company
Entitas anak:						Subsidiaries:
Perbedaan antara penyusutan komersial dan fiskal	(737.976)	(945.808)	-	-	(1.683.784)	Difference between commercial and fiscal depreciation
Liabilitas pajak tangguhan	(737.976)	(945.808)	-	-	(1.683.784)	Deferred tax liabilities

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

41. BEBAN PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN (lanjutan)

41. FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX (continued)

c. Pajak Tangguhan (lanjutan)

c. Deferred Tax (continued)

	1 Januari/ January 1, 2019	Dikreditkan (dibebankan) ke laba rugi/ Credited (charged) to profit or loss	Dikreditkan (dibebankan) ke penghasilan komprehensif lain/ Credited (charged) to other comprehensive income	Pelepasan investasi/ Divestment of investment	31 Desember/ December 31, 2019	
Perusahaan	-	-	-	-	-	Company
Entitas anak:						Subsidiaries:
Rugi fiskal	141.703.194	29.829.277	-	(97.709.937)	73.822.534	Fiscal losses
Perbedaan antara penyusutan komersial dan fiskal	(38.824.305)	(6.145.861)	-	27.108.265	(17.861.901)	Difference between commercial and fiscal depreciation
Liabilitas imbalan pascakerja	1.118.918	56.539	229.188	(30.662)	1.373.983	Post-employment benefits obligation
Amortisasi sewa tanah	(656.250)	(93.750)	-	-	(750.000)	Amortization of land lease
Piutang usaha	-	(39.438)	-	-	(39.438)	Trade account receivable
Aset pajak tangguhan	103.341.557	23.606.767	229.188	(70.632.334)	56.545.178	Deferred tax assets
Perusahaan	-	-	-	-	-	Company
Entitas anak:						Subsidiaries:
Perbedaan antara penyusutan komersial dan fiskal	(643.350)	(94.626)	-	-	(737.976)	Difference between commercial and fiscal depreciation
Liabilitas pajak tangguhan	(643.350)	(94.626)	-	-	(737.976)	Deferred tax liabilities

d. Surat Ketetapan Pajak dan Surat Tagihan Pajak

d. Tax Assessment Letter and Tax Collection Letter

Pada tahun 2020, Perusahaan, AHT, BSP, GTS, IBKP, JKS, SMD, dan TMI menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) dan Surat Tagihan Pajak (STP) atas Pajak Penghasilan dan Pajak Pertambahan Nilai untuk tahun pajak 2015 – 2020 sebagai berikut:

In 2020, The Company, AHT, BSP, GTS, IBKP, JKS, SMD, and TMI received Tax Underpayment Assessment Letter (SKPKB) and Tax Collection Letter (STP) for income taxes and value added tax for fiscal years 2015 – 2020 as follows:

Jenis Pajak	Kurang Bayar/ Under Payments Rp'000	Sanksi/ Charges Rp'000	Jumlah/ Total Rp'000	Telah dibayar di/ Payment in 2020 Rp'000	Keberatan/ Tax appeal Rp'000	Tax Type
Pajak Penghasilan:						Income tax:
Pasal 4 (2)	71.897	3.005.648	3.077.545	3.077.545	-	Article 4 (2)
Pasal 21	185.799	91.526	277.325	277.325	-	Article 21
Pasal 23	35.935	17.249	53.184	53.184	-	Article 23
Pajak Badan	40.892.669	979.356	41.872.025	5.207.656	36.664.369	Corporate tax
Pajak Pertambahan Nilai	2.000	545.431	547.431	547.431	-	Value Added Tax
Jumlah	41.188.300	4.639.210	45.827.510	9.163.141	36.664.369	Total

Selama tahun 2019, Perusahaan, CMK, ASA, JKS, SMD, BPS, CIP, PMKM, PP, dan DPI menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) dan Surat Tagihan Pajak (STP) atas Pajak Penghasilan dan Pajak Pertambahan Nilai untuk tahun pajak 2014 – 2019 sebagai berikut:

In 2019, Company, CMK, ASA, JKS, SMD, BPS, CIP, PMKM, PP, and DPI received Tax Underpayment Assessment Letter (SKPKB) and Tax Collection Letter (STP) for income taxes and value added tax for fiscal years 2014 – 2019 as follows:

Jenis Pajak	Kurang Bayar/ Under Payments Rp'000	Sanksi/ Charges Rp'000	Jumlah/ Total Rp'000	Telah dibayar di/ Payment in 2019 Rp'000	Keberatan/ Tax appeal Rp'000	Tax Type
Pajak Penghasilan:						Income tax:
Pasal 4 (2)	1.193.381	572.813	1.766.194	1.766.194	-	Article 4 (2)
Pasal 21	144.584	69.600	214.184	214.184	-	Article 21
Pasal 23	137.614	200.928	338.542	338.542	-	Article 23
Pasal 25	-	24.512	24.512	24.512	-	Article 25
Pasal 26	-	269.378	269.378	269.378	-	Article 26
Pajak Badan	1.602.708	1.758.801	3.361.509	1.670.211	1.691.298	Corporate tax
Pajak Pertambahan Nilai	82.958	60.018	142.976	142.976	-	Value Added Tax
Jumlah	3.161.245	2.956.050	6.117.295	4.425.997	1.691.298	Total

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

42. LABA PER SAHAM

	2020
<u>Rugi</u>	
Rugi untuk perhitungan laba per saham	(136.786.109)
<u>Jumlah Saham</u>	<u>Lembar/Shares</u>
Jumlah rata-rata tertimbang saham biasa untuk perhitungan laba bersih per saham dasar:	
Jumlah saham ditempatkan dan disetor	22.699.326.779
Rata-rata tertimbang saham PMHMETD	(546.682.800)
Jumlah rata-rata tertimbang saham untuk tujuan perhitungan laba per saham dasar	22.152.643.979
Laba (rugi) per saham dasar (Dalam Rupiah penuh)	(6,17)

Pada tahun 2020 dan 2019, Perusahaan tidak memiliki efek berpotensi saham yang dilutif.

42. EARNING PER SHARE

	2019
<u>Loss</u>	
Loss for calculating of earnings per share	(8.657.699)
<u>Lembar/Shares</u>	<u>Number of shares</u>
Weighted average number of ordinary shares for calculating of basic earnings per share:	
Total subscribed and fully paid-up capital	19.364.561.700
Weighted average pre-emptive rights shares	-
Weighted average number of ordinary shares for calculating of basic earnings per share	19.364.561.700
Basic earnings (loss) per share (In full Rupiah amount)	(0,45)

As of 2020 and 2019, the Company does not have potential dilutive ordinary shares.

43. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI

Sifat Berelasi

- PT Indofica merupakan pemegang saham pengendali Perusahaan.
- Trihatma Kusuma Haliman merupakan salah satu pemegang saham Perusahaan.
- PT Citra Gemilang Nusantara dan PT Manggala Gelora Perkasa merupakan entitas asosiasi.
- Perusahaan yang dikendalikan oleh salah seorang personil manajemen kunci Perusahaan adalah sebagai berikut:
 - PT Central Mall Kelola
 - PT Pandega Citra Kelola
 - PT Prima Buana Internusa
 - PT Dian Ikrar Perkasa
 - PT Sunter Agung
 - PT Central Prima Kelola

Transaksi-transaksi dengan Pihak Berelasi

- Perusahaan menyediakan manfaat pada Komisaris dan Direksi sebagai berikut:

	2020
Dewan Direksi	
Gaji dan tunjangan	8.519.872
Dewan Komisaris	
Gaji dan tunjangan	2.445.844
Jumlah	10.965.716

- Grup mengadakan perjanjian dengan PT Central Mall Kelola dan PT Pandega Citra Kelola masing-masing untuk jasa pengelolaan Mal Central Park dan Mal The Plaza Balikpapan (Catatan 45e dan 45r).
- Perusahaan mengadakan perjanjian pinjam pakai merek dan ciptaan dengan Trihatma Kusuma Haliman seperti dijelaskan pada Catatan 45h.

43. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Nature of Relationship

- PT Indofica is the controlling stockholder of the Company.
- Trihatma Kusuma Haliman is one of stockholder of the Company.
- PT Citra Gemilang Nusantara and PT Manggala Gelora Perkasa are associated companies.
- Companies which are controlled by key management personnel of the Company are as follows:

Transactions with Related Parties

- The Company provides benefits to its Commissioners and Directors as follows:

	2019
Board of Directors	
Salaries and allowances	11.411.710
Board of Commissioners	
Salaries and allowances	4.551.538
Total	15.963.248

- The Group entered into management agreement with PT Central Mall Kelola and PT Pandega Citra Kelola for the management services of Central Park Mall and The Plaza Balikpapan Mall, respectively (Notes 45e and 45r).
- The Company entered into agreement for the rights to use the brand names and icon of Trihatma Kusuma Haliman as described in Note 45h.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

43. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI (lanjutan)

Transaksi-transaksi dengan Pihak Berelasi (lanjutan)

- d. Grup juga melakukan perjanjian dengan PT Prima Buana Internusa dan PT Dian Ikrar Perkasa atas jasa manajemen, jasa pengelolaan apartemen dan perkantoran serta jasa penyediaan dan pengelolaan informasi, telekomunikasi dan multimedia.
- e. Grup mempunyai transaksi di luar usaha dengan pihak-pihak berelasi seperti yang diungkapkan dalam Catatan 7 dan 21.

Saldo aset dan liabilitas yang timbul atas transaksi tersebut di atas adalah sebagai berikut:

	2020
Piutang lain-lain	20.415.089
Persentase terhadap jumlah aset	0,07%
Utang lain-lain	5.014.601
Persentase terhadap jumlah liabilitas	0,03%
<u>Biaya umum dan administrasi</u>	
PT Central Mall Kelola	720.000
Persentase terhadap jumlah biaya umum dan administrasi	0,09%

Piutang lain-lain PBI dan PCK merupakan pemberian pinjaman sementara yang digunakan untuk operasional, di mana tidak ada jangka waktu jatuh tempo, tanpa bunga dan tanpa jaminan (lihat Catatan 7).

44. INFORMASI SEGMENT

Grup melaporkan segmen-segmen berdasarkan PSAK No. 5 (revisi 2009) berdasarkan segmen usaha.

Segmen Usaha

Grup melakukan kegiatan usaha sebagai berikut:

- I. Penjualan
 - Apartemen
 - Perkantoran
 - Pusat perbelanjaan
 - Rumah tinggal
 - Rumah toko dan Kios
 - Rumah kantor
 - Kavling
- II. Hotel
- III. Pendapatan sewa pusat perbelanjaan

43. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Transactions with Related Parties (continued)

- d. The Group entered into agreements with PT Prima Buana Internusa and PT Dian Ikrar Perkasa for management services, apartments and office management services, information provider and management services, telecommunications and multimedia.
- e. The Group entered into non-trade transactions with related parties as described in Notes 7 and 21.

The balances of assets and liabilities arising from the transactions above are as follows:

	2019	
16.615.528	Other accounts receivable	
0,06%	Percentage to total assets	
3.520.683	Other accounts payable	
0,02%	Percentage to total liabilities	
720.000	<u>General and administration expense</u>	
	PT Central Mall Kelola	
0,07%	Percentage to total general and administration expenses	

Other receivable from PBI dan PCK are temporary loans that are used for operations, where there is no maturity period, no interest and no collateral (see Note 7).

44. SEGMENT INFORMATION

The Group's reportable segments under PSAK No. 5 (revised 2009) are based on their businesses.

Business Segment

The Group are engaged in the following businesses:

- I. Sales
 - Apartments
 - Offices
 - Mall
 - Houses
 - Shophouses and Kiosks
 - Home offices
 - Lots
- II. Hotels
- III. Rental income of shopping centres

These Consolidated Financial Statements are Originally Issued
In Indonesian language.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

44. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

44. SEGMENT INFORMATION (continued)

The following are segment information based on business segment:

	2020												
	Penjualan/ Sales								Pendapatan sewa pusat perbelanjaan/ Rental income from shopping centres	Jumlah/ Total	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasian/ Consolidated	
	Apartemen/ Apartments	Pusat Perbelanjaan/ Mall	Perkantoran/ Offices	Rumah tinggal/ Houses	Rumah toko dan kios/ Shophouses and kiosks	Rumah kantor/ Home offices	Kavling/ Lots	Hotel/ Hotels					STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN													
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	1.294.860.615	704.967.451	-	177.159.962	96.635.190	3.883.667	1.634.896.548	187.799.048	856.122.215	4.956.324.696	-	4.956.324.696	SALES AND REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	696.650.520	131.588.800	-	116.060.416	54.336.359	1.782.153	1.101.977.085	233.382.605	280.776.063	2.616.554.001	138.503.907	2.755.057.908	COST OF SALES AND DIRECT COSTS
LABA KOTOR	598.210.095	573.378.651	-	61.099.546	42.298.831	2.101.514	532.919.463	(45.583.557)	575.346.152	2.339.770.695	(138.503.907)	2.201.266.788	GROSS PROFIT
Penghasilan (beban) yang tidak dapat dialokasikan													Unallocated income (expense)
Beban penjualan												(130.644.628)	Selling expenses General and
Beban umum dan administrasi												(816.141.705)	administrative expenses
Beban pajak final												(187.687.552)	Final tax expense
Bagian laba bersih entitas asosiasi												55.246.979	Share in net profit of associates
Penghasilan bunga												46.475.819	Interest income
Beban bunga dan keuangan												(883.190.462)	Interest expense and financial charges
Laba instrumen keuangan derivatif												66.450.232	Gain on derivative financial instruments
Kerugian lainnya – bersih												(144.763.230)	Other losses – net
Laba sebelum pajak												207.012.241	Profit before tax
LAPORAN POSISI KEUANGAN													STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
Aset segmen	8.990.441.259		479.178.675	2.557.488.795	1.345.688.962	130.613.424	400.150.100	29.793.573	7.499.173.448	21.432.528.236	763.406.098	22.195.934.334	Segment assets
Investasi kepada entitas asosiasi												102.949.929	Investment in associates
Aset yang tidak dapat dialokasikan												8.092.475.693	Unallocated assets
Jumlah aset konsolidasian												30.391.359.956	Consolidated total assets
Liabilitas segmen	(3.067.414.605)	-	(141.367.256)	(1.893.552.265)	(646.736.220)	(46.314.252)	(23.730.636)	(4.772.415)	(1.051.598.726)	(6.875.486.375)		(6.875.486.375)	Segment liabilities
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan												(12.160.648.547)	Unallocated liabilities
Jumlah liabilitas konsolidasian												(19.036.134.922)	Consolidated total liabilities
INFORMASI LAINNYA													OTHER INFORMATION
Pengeluaran modal	118.960.013	-	-	74.965.378	-	-	-	334.070.551	202.719.321	730.715.263		730.715.263	Capital expenditure
Pengeluaran modal yang tidak dapat dialokasikan												39.352.716	Unallocated capital expenditure
Penyusutan												474.684.531	Depreciation

These Consolidated Financial Statements are Originally Issued
in Indonesian language.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

44. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

44. SEGMENT INFORMATION (continued)

	2019											
	Penjualan/ Sales						Pendapatan sewa pusat perbelanjaan/ Rental income					
	Apartemen/ Apartments	Perkantoran/ Offices	Rumah tinggal/ Houses	Rumah toko dan kios/ Shophouses and kiosks	Rumah kantor/ Home offices	Kavling/ Lots	Hotel/ Hotels	from shopping centres	Jumlah/ Total	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasian/ Consolidated	
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN												STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Penjualan dan pendapatan usaha	1.428.460.233	12.117.317	248.792.447	626.811.198	56.642.848	176.991.500	450.786.895	878.574.669	3.879.177.107	(86.701.500)	3.792.475.607	SALES AND REVENUE
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	818.108.094	6.069.902	132.542.952	267.137.226	17.420.730	45.033.110	323.306.855	253.580.385	1.863.199.254	(31.790.550)	1.831.408.704	COST OF SALES AND DIRECT COSTS
LABA KOTOR	610.352.139	6.047.415	116.249.495	359.673.972	39.222.118	131.958.390	127.480.040	624.994.284	2.015.977.853	(54.910.950)	1.961.066.903	GROSS PROFIT
Penghasilan (beban) yang tidak dapat dialokasikan												Unallocated income (expense)
Beban penjualan											(203.137.188)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi											(987.705.292)	General and administrative expenses
Beban pajak final											(153.038.865)	Final tax expense
Bagian laba bersih entitas asosiasi											54.718.091	Share in net profit of associates
Keuntungan pelepasan entitas anak											366.349.040	Gain on divestment of subsidiary
Laba penjualan aset tetap											765.922	Gain on sale of property and equipment
Penghasilan bunga											64.919.876	Interest income
Beban bunga dan keuangan											(968.104.816)	Interest expense and financial charges
Rugi instrumen keuangan derivatif											(328.985.509)	Loss on derivative financial instruments
Keuntungan lainnya – bersih											324.373.187	Other gain – net
Lab sebelum pajak											131.221.349	Profit before tax
LAPORAN POSISI KEUANGAN												STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
Aset segmen	8.948.834.112	1.260.595.992	529.123.887	1.236.255.951	159.181.712	90.140.800	91.190.961	7.623.193.782	19.938.517.197	768.470.955	20.706.988.152	Segment assets
Investasi kepada entitas asosiasi											77.338.360	Investment in associates
Aset yang tidak dapat dialokasikan											8.676.018.568	Unallocated assets
Jumlah aset konsolidasian											29.460.345.080	Consolidated total assets
Liabilitas segmen	(706.024.538)	(51.477.255)	(1.413.802.276)	(663.458.362)	(32.075.560)	(80.092.170)	(37.362.345)	(1.051.598.726)	(4.035.891.232)	-	(4.035.891.232)	Segment liabilities
Liabilitas yang tidak dapat dialokasi											(12.588.508.238)	Unallocated liabilities
Jumlah liabilitas konsolidasian											(16.624.399.470)	Consolidated total liabilities
INFORMASI LAINNYA												OTHER INFORMATION
Pengeluaran modal	4.237.039	-	239.446.874	68.327.477	-	-	324.070.143	323.462.730	959.544.263	-	959.544.263	Capital expenditure
Pengeluaran modal yang tidak dapat dialokasikan											154.793.670	Unallocated capital expenditure
Penyusutan											392.790.058	Depreciation

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

44. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

Penjualan dan pendapatan usaha berdasarkan pasar geografis

Berikut ini adalah jumlah penjualan dan pendapatan usaha Grup berdasarkan pasar geografis:

	2020
Jawa Barat	1.961.967.776
Jakarta	1.619.999.461
Medan	1.211.663.144
Balikpapan	81.793.420
Batam	41.559.012
Bali	39.341.883
Jumlah	4.956.324.696

Nilai tercatat aset tidak lancar berdasarkan wilayah geografis atau lokasi aset tersebut:

	2020
Jakarta	10.859.060.425
Jawa Barat	3.467.228.131
Medan	1.494.542.793
Bali	1.487.881.006
Balikpapan	1.048.961.763
Batam	197.922.463
Makassar	159.186.880
Jumlah	18.714.783.461

Nilai tercatat aset segmen dan tambahan aset tetap dan properti investasi berdasarkan wilayah geografis atau lokasi aset tersebut:

	Nilai tercatat aset segmen/ Carrying amount of segment assets	
	2020	2019
Jakarta	11.747.528.832	12.245.612.709
Jawa Barat	4.679.630.647	4.366.256.116
Medan	3.756.871.009	2.330.638.099
Balikpapan	1.486.325.330	1.417.757.288
Batam	349.463.399	161.692.218
Makassar	159.186.880	159.186.880
Bali	16.928.237	25.844.842
Jumlah	22.195.934.334	20.706.988.152

44. SEGMENT INFORMATION (continued)

Sales and revenues by geographical market

The following table shows the distribution of the Group's consolidated sales and revenues from external customers by geographical market:

2019	
967.238.580	West Java
1.501.581.708	Jakarta
687.759.468	Medan
216.119.757	Balikpapan
124.351.706	Batam
295.424.388	Bali
3.792.475.607	Total

The following table shows the carrying amount of non-current assets by geographical area in which the assets are located:

2019	
11.335.426.432	Jakarta
5.505.208.922	West Java
1.362.666.620	Medan
1.561.283.636	Bali
1.183.842.307	Balikpapan
181.892.218	Batam
159.186.880	Makassar
21.289.507.015	Total

The following table shows the carrying amount of segment assets and additions to property and equipment and investment properties by geographical area in which the assets are located:

Penambahan aset tetap dan properti investasi/ Additions to property and equipment and investment properties		
2020	2019	
54.877.850	142.440.529	Jakarta
376.554.149	437.799.701	West Java
180.553.461	271.369.370	Medan
118.993.938	4.688.972	Balikpapan
17.722.616	173.813.141	Batam
-	-	Makassar
21.435.965	84.226.220	Bali
770.137.979	1.114.337.933	Total

45. IKATAN

- a. MWS memperoleh izin pelaksanaan reklamasi Pulau G berdasarkan keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta No. 2238 Tahun 2014 yang berlaku untuk jangka waktu 3 tahun sampai dengan tanggal 23 Desember 2017, dan JKP telah memperoleh izin pelaksanaan reklamasi Pulau I berdasarkan keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2269 Tahun 2015 yang berlaku untuk jangka waktu 3 tahun sampai dengan tanggal 22 Oktober 2018.

Sehubungan dengan perolehan izin prinsip dan izin pelaksanaan reklamasi, MWS dan JKP dikenakan kewajiban, kontribusi dan tambahan kontribusi. Sebagian kewajiban, kontribusi dan tambahan kontribusi tersebut telah dinyatakan dalam berita acara rapat pembahasan kewajiban tambahan pada tanggal 18 Maret 2014, antara MWS, JKP dengan Gubernur DKI Jakarta. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2020, MWS dan JKP telah memenuhi sebagian dari kewajiban, kontribusi dan tambahan kontribusi tersebut secara bertahap.

45. COMMITMENTS

- a. MWS has obtained reclamation permit of Island G based on the Decree of the Governor of Special Capital Region of Jakarta No. 2238 Year 2014, which was valid for 3 years until December 23, 2017, and JKP has obtained reclamation permit of Island I based on the Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 2269 Year 2015, which is valid for 3 years until October 22, 2018.

In connection with the acquisition of principle licenses and permits for carrying out reclamation, MWS and JKP are subject to liabilities, contributions and additional contributions. Some of the obligations, contributions and additional contributions have been stated in the minutes of the meeting to additional obligations on March 18, 2014, between MWS, JKP and the Governor of DKI Jakarta. As of December 31, 2020, MWS and JKP have partially fulfilled their obligations, contributions and additional contributions.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

45. IKATAN (lanjutan)

Sebagian pelaksanaan kewajiban, kontribusi dan tambahan kontribusi MWS, telah dinyatakan dalam Akta Notaris Perjanjian Kerja sama No. 2 tanggal 9 Oktober 2017 dari Budi Handrio, S.H., Notaris di Jakarta, antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan MWS tentang pelaksanaan kewajiban, kontribusi dan tambahan kontribusi selaku pemegang izin No. 2238 Tahun 2014.

Pada tanggal 6 September 2018, Gubernur Provinsi DKI Jakarta telah menerbitkan Surat Keputusan No. 1409 Tahun 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi. Izin pelaksanaan reklamasi Pulau G milik MWS tidak termasuk dalam Keputusan Gubernur tersebut, dengan demikian, MWS masih dapat melanjutkan pengembangan reklamasi Pulau G.

Pada tanggal 27 September 2018, Perusahaan telah menyampaikan keterbukaan informasi melalui surat No. 045/APLN-CM/IX/2018 mengenai informasi sehubungan pemberitaan di media massa tentang pencabutan izin 13 pulau reklamasi oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Di dalam surat tersebut, Perusahaan telah memberitahukan kelanjutan pengembangan Pulau G dan pengaturan tata ruang dan peruntukannya.

Pada tanggal 9 November 2018, berdasarkan Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 120 tahun 2018 tentang Penugasan Kepada PT Jakarta Propertindo Dalam Pengelolaan Tanah Hasil Reklamasi Pantai Utara Jakarta sehubungan dengan penyerahan tanah hasil reklamasi dari pemegang izin pelaksanaan reklamasi kepada pemerintah daerah seluas 5% dari total luas lahan hak pengelolaan (HPL) yang akan dikelola oleh PT Jakarta Propertindo untuk kepentingan publik.

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, pengurusan perpanjangan izin pelaksanaan reklamasi Pulau G sedang dalam proses. Manajemen berpendapat setelah berkonsultasi dengan konsultan hukum, bahwa perpanjangan izin reklamasi Pulau G masih dapat diberikan dengan dasar pertimbangan sebagai berikut: (1) Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau G belum dicabut dan sedang dalam proses perpanjangan dan adanya preseden perpanjangan izin reklamasi sebelumnya; (2) Putusan pengadilan terhadap Pulau G milik MWS yang telah berkekuatan hukum tetap (Catatan 49a), dengan demikian kegiatan reklamasi yang sudah dilakukan dan telah diberikan izin sampai saat ini tidak melanggar prosedur dan administrasi dan peraturan perundang-undang dalam penerbitan Izin Pelaksanaan Reklamasi; (3) Pencabutan Pengenaan Sanksi Administratif Paksaan Pemerintah Berupa Penghentian Sementara Seluruh Kegiatan MWS di Pulau G di Pantai Utara Jakarta oleh Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan (Catatan 49a); (4) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 4/P/FP/2020/PTUN-JKT pada tanggal 30 April 2020 dengan amar putusannya yang mewajibkan Gubernur DKI Jakarta untuk menerbitkan keputusan perpanjangan izin reklamasi (Pulau G) sesuai dengan permohonan MWS tertanggal 27 November 2019 (Catatan 49a); (5) Putusan Peninjauan Kembali Gubernur Provinsi DKI Jakarta dengan register No. 157/PK/FP/TUN/2020 yang telah diputus tanggal 26 November 2020 dengan amar putusannya menolak permohonan Peninjauan Kembali tersebut. Sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian ini, pemberitahuan secara resmi belum diterima MWS.

- b. Pada tanggal 10 April 2012, JKP menandatangani Memorandum of Understanding (MoU) dengan PT Pembangunan Jaya Ancol (PJA).

45. COMMITMENTS (continued)

Part of the implementation of the obligations, contributions and additional contributions of MWS, has been stated in the Notarial Deed of Cooperation Agreement No. 2 dated October 9, 2017 from Budi Handrio, S.H., Notary in Jakarta, between the Provincial Government of DKI Jakarta and MWS regarding the implementation of obligations, contributions, and additional contributions as permission's Holder No. 2238 Year 2014.

On September 6, 2018, the Governor of DKI Jakarta issued Decree No. 1409 Year 2018 concerning Revocation of some Governor Decrees concerning the Granting of Permits for the Implementation of Reclamation. Permit for the reclamation of Island G owned by MWS is not included in the Governor Decree, therefore, MWS can still continue the development of Island G reclamation.

On September 27, 2018, Company submitted an information disclosure through a Letter No. 045/APLN-CM/IX/2018 about information related to news in the mass media with regard to revocation of the permits for 13 reclamation islands by Provincial Government of DKI Jakarta. In the letter, Company already informed continuation of development of Island G and spatial and purpose arrangement.

On November 9, 2018, based on Regulation of Governor of DKI Jakarta No. 120 year 2018 concerning the assignment to PT Jakarta Propertindo in relation to the surrender of reclamation land from reclamation holder permit to local government covering a total area of 5% of land managed rights (HPL) to be operated by PT Jakarta Propertindo for public interest.

As of the issuance date of the consolidated financial statements, the arrangement for the extension of the reclamation permit of Island G is still in process. Management believes that, after consultation with their legal consultants, the extension of the reclamation permit of Island G may still be granted based on the following considerations: (1) The reclamation permit of Island G has not been revoked and still in extension process and there is a precedent for the extension of the previous reclamation permit; (2) The court's decision to Island G to belong to MWS, which is legally binding (Note 49a), therefore, reclamation activities that have been carried out and have been granted permits to date do not violate the procedures, administration and regulation for the issuance of the reclamation permit; (3) Revocation of Government Administrative Penalty Sanction in the Form of Temporary Suspension of all MWS activities in Island G on the North Coast of Jakarta by the Minister of Environment and Forestry (Note 49a); (4) The court ruling of Jakarta State Administrative Court No. 4/P/FP/2020/PTUN-JKT on April 30, 2020 which made Governor of DKI Jakarta to release the extension permit of reclamation permit (Island G) as stated in MWS request on November 27, 2019 (Note 49a). Decision on Reconsideration of the Governor of DKI Jakarta Province with register No. 157 / PK / FP / TUN / 2020 which was decided on November 26, 2020 with the order that the decision rejected the application for reconsideration. As of the issuance date of these consolidated financial statements, MWS has not received official notification.

- b. On April 10, 2012, JKP signed a Memorandum of Understanding (MoU) with PT Pembangunan Jaya Ancol (PJA).

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

45. IKATAN (lanjutan)

JKP dan PJA setuju untuk bekerja sama dalam pembangunan kawasan reklamasi Ancol dengan pembagian wilayah reklamasi masing-masing sebesar 50% dari jumlah luas bidang atau kurang lebih seluas 202,5 hektar sebagaimana tercantum dalam peta bidang yang menjadi lampiran Persetujuan Prinsip Reklamasi Pulau I.

Atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ini, Gubernur Provinsi DKI Jakarta selaku Tergugat mengajukan upaya hukum banding pada tanggal 23 Desember 2019 dan permohonan banding tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan register No. 98/B/2020/PT.TUN.JKT tanggal 28 April 2020 dengan amarnya menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 113/G/2019/PTUN-JKT pada tanggal 11 Desember 2019. Atas putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, tidak ada pihak yang mengajukan kasasi sampai dengan batas waktu yang ditetapkan undang-undang, maka keputusan ini telah berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*).

Atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, Gubernur Provinsi DKI Jakarta mengajukan Peninjauan Kembali pada tanggal 5 Oktober 2020 dengan register No. 32 PK/TUN/2021 dan permohonan Peninjauan Kembali Gubernur DKI Jakarta telah diputus pada tanggal 4 Maret 2021 dengan amarnya membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 113/G/2019/PTUN-JKT pada tanggal 11 Desember 2019. Sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian ini, pemberitahuan resmi putusan peninjauan kembali tersebut belum diterima oleh JKP.

Berdasarkan pendapat hukum dari ahli hukum dalam laporannya tertanggal 19 Maret 2021, putusan peninjauan kembali Mahkamah Agung terhadap Keputusan Gubernur No. 1409 Tahun 2018 belum dapat dijalankan sepenuhnya karena pertimbangan Mahkamah Agung belum sampai pada materialitas substansi keputusan, hanya pada formalitas gugatan terhadap keputusan. Dengan kata lain, keberlakuan keputusan gubernur No. 1409 Tahun 2018 belum serta merta dilaksanakan meskipun telah ada putusan peninjauan kembali, karena keputusan tersebut masih dianggap belum sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sehingga masih dapat diajukan kembali upaya administrasi dan upaya hukum lainnya yang memadai sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, JKP harus segera melakukan upaya administrasi dan upaya hukum setelah putusan diterima para pihak.

Pada tanggal 6 September 2018, Gubernur Provinsi DKI Jakarta telah menandatangani Surat Keputusan No. 1409 Tahun 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi. Izin pelaksanaan reklamasi Pulau I milik JKP termasuk dalam keputusan Gubernur tersebut, dengan demikian, JKP tidak dapat melanjutkan pengembangan reklamasi Pulau I.

Berkaitan dengan pencabutan izin pelaksanaan reklamasi Pulau I, JKP telah menyerahkan daftar realisasi pelaksanaan kewajiban, kontribusi, dan tambahan kontribusi Pulau I kepada Sekretaris Daerah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, selaku Ketua Badan Koordinasi Pengelolaan Reklamasi Pantura Jakarta, pada tanggal 20 Agustus 2018.

45. COMMITMENTS (continued)

JKP and PJA agreed to cooperate in the development of Ancol reclamation area with the allocation of reclamation area of 50% of the total area or approximately 202.5 hectare as stated in the field map attached to the Approval of the Principle of Reclamation of Island I.

Upon the decision of the Jakarta State Administrative Court, the Governor of the Province of DKI Jakarta as the Defendant filed for appeal on December 23, 2019 and appeal request has been decided by Court of Jakarta State Administrative Higher Court with register No. 98/B/2020/PT.TUN.JKT on April 28, 2020 with verdict to affirm the decision of Jakarta State Administrative Court No.113/G/2019/PTUN-JKT on December 11, 2019. Regarding the verdict of the Jakarta State Administrative High Court, neither party filed an appeal until the deadline stipulated by law, so this decision has permanent force (*inkracht van gewijsde*).

On the verdict which has legally binding, the Governor of DKI Jakarta Province request a judicial review on October 5, 2020 with register No. 32 PK / TUN / 2021 and the judicial review request of the Governor of DKI Jakarta was decided on March 4, 2021 with the result to cancel the verdict of the State Administrative Court No. 113 / G / 2019 / PTUN-JKT on December 11, 2019. As at the issuance date of the consolidated financial report, JKP has not received the official notification of the verdict of judicial review.

Based on the legal opinion of a legal expert in his report dated March 19, 2021, judicial review decision from the supreme court towards the governor's decision No. 1409 Year 2018 is not yet able to be implemented fully because the Supreme Court's considerations have not yet reached the materiality of the substance of the governor's decision, only on the formality of a lawsuit against the decision. In other words, the enforceability of the governor's decision No. 1409 Year 2018 has not been immediately implemented even though there has been a judicial review decision, because the decision is still deemed not in accordance with laws and regulations and general principles of good governance, hence, administrative efforts and other adequate legal efforts can be submitted again in accordance with laws and regulations. Therefore, JKP must immediately do administrative and legal efforts after the parties receive the verdict.

On September 6, 2018, the Governor of DKI Jakarta has signed Decree No. 1409 Year 2018 concerning Revocation of some Governor Decrees concerning Granting of Permit for Reclamation. The permission to implement Island I reclamation belong to JKP is included in the Governor's decision, therefore, JKP cannot continue the development of Island I reclamation.

Regarding the revocation of the permit for the implementation of Island I reclamation, JKP has submitted a list of realization of obligations, contributions, and additional contributions to Island I to the Regional Secretary of the DKI Jakarta Provincial Government, as Chairman of Jakarta Reclamation Management Coordinating Board, in August 20, 2018.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

45. IKATAN (lanjutan)

Berdasarkan pendapat hukum dari ahli hukum, dalam laporannya tertanggal 25 Maret 2019, disebutkan beberapa hal yang menjadi perhatian manajemen JKP yaitu: i) penerbitan keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 menyebabkan adanya kerugian atas hak dan kepentingan JKP sebagai pihak yang tertuju dalam surat keputusan yang dicabut, yaitu Keputusan No. 2269 Tahun 2015 tanpa melalui syarat, format dan prosedur yang sesuai dengan Undang-Undang No. 30 Tahun 2014; ii) JKP dapat menempuh upaya administrasi dan upaya hukum.

Sesuai Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, upaya melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dapat dilakukan 90 hari sejak surat keputusan tersebut diterima secara sah oleh pihak yang tertuju dalam keputusan tersebut.

JKP, sesuai dengan informasi manajemen, baru menerima Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 pada tanggal 6 Maret 2019. Dengan demikian paling lambat gugatan paling lambat diajukan sekitar awal Juni 2019 setelah menempuh upaya administrasi dan banding administrasi; iii) Tindakan hukum yang dilakukan sebelum pencabutan tidak lagi memiliki kekuatan hukum mengikat untuk dimintakan kewajiban kepada perusahaan penerima izin, sehingga komitmen dan kewajiban sebelum dan sesudah keputusan pencabutan harus dinyatakan wajib dikembalikan secara tunai atau dalam bentuk kompensasi lainnya yang mempunyai nilai yang sama dengan kerugian material termasuk ganti rugi karena hak dan kewajiban penerima izin tidak diberikan secara prosedural menurut asas umum pemerintahan yang baik.

Berdasarkan penilaian manajemen, kontribusi yang telah dibayarkan sehubungan dengan reklamasi pulau I dapat diperhitungkan untuk pemenuhan kewajiban pada proyek lain milik Grup.

Sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 49a, setelah menempuh upaya administratif beberapa kali melalui pengajuan keberatan secara tertulis, pada akhirnya JKP mengajukan gugatan terhadap Gubernur Provinsi DKI Jakarta, atas Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi khusus terhadap pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2269 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I kepada PT Jaladri Kartika Pakci, di Pengadilan Tata Usaha Negara, pada tanggal 27 Mei 2019 dengan Register Perkara No. 113/G/2019/PTUN-JKT. Gugatan tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara No. 113/G/2019/PTUN-JKT pada tanggal 11 Desember 2019 dengan amar putusannya antara lain (i) Menyatakan batal: Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 perihal Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi sepanjang yang berhubungan dengan Keputusan Gubernur No. 2269 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I Kepada PT Jaladri Kartika Pakci;

45. COMMITMENTS (continued)

Based on the legal opinions of legal experts, in its report dated March 25, 2019, it was mentioned that several matters of JKP management's attention were: i) the issuance of the decision of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018 causing loss of JKP rights and interests as the party addressed in the letter revoked decision, namely Decree No. 2269 Year 2015 without going through terms, formats and procedures in accordance with Law No. 30 Year 2014; ii) JKP can take administrative and legal efforts.

In accordance with Law No. 5 Year 1986 concerning State Administrative Courts, attempts to file a claim to a state administrative court can be carried out 90 days after the decree was legally received by the party who was referred to in the decision.

JKP, in accordance with management information, has only received the Decree of the Governor of the Province of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018 on March 6, 2019. Therefore the latest claim will be submitted no later than the beginning of June 2019 after taking administrative and administrative appeals; iii) Legal actions carried out before revocation no longer have binding legal powers to be asked for obligations to the company receiving the permit, so that commitments and obligations before and after the revocation decision must be declared obligatory to be returned in cash or in other forms of compensation which has the same value as material loss including compensation because the rights and obligations of the recipient of the permit are not given processually according to the general principle of good governance.

Based on management's assessment, contributions paid-in relation to the reclamation of Island I can be accepted for fulfillment of obligations on other projects owned by Group.

As discussed in Note 49a, after several administrative efforts through submission of objections in writing, JKP filed a lawsuit against the Governor of DKI Jakarta (the Defendant), the object of dispute is related to the Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Several Governor's Decree on Granting Special Reclamation Execution Permit, which includes revocation of Decree of Governor of DKI Jakarta No. 2269 Year 2015 concerning Granting Permit for Reclamation of Island I to PT Jaladri Kartika Pakci, at the State Administrative Court on May 27, 2019 with Case Register No. 113/G/2019/PTUN-JKT. The lawsuit has been decided by the Judges of the State Administrative Court on December 11, 2019 with its ruling, among others: (i) declared the cancellation of: Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Several Governor's Decree on Granting Special Reclamation Execution Permit, which includes revocation of Decree of Governor of DKI Jakarta No. 2269 Year 2015 concerning Granting Permit for Reclamation of Island I to PT Jaladri Kartika Pakci;

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

45. IKATAN (lanjutan)

(ii) mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 perihal Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi sepanjang yang berhubungan dengan Keputusan Gubernur No. 2269 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I Kepada PT Jaladri Kartika Pakci; dan (iii) mewajibkan kepada Tergugat untuk memproses dan menerbitkan perpanjangan izin pelaksanaan Reklamasi atas Pulau I yang telah dimohonkan oleh Penggugat melalui Surat No. 001/GEN/JKP/VIII/2018 tanggal 30 Agustus 2018 perihal Permohonan Perpanjangan Jangka Waktu Dalam Diktum Kesebelas Surat Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I No. 2269 Tahun 2015.

Berdasarkan pendapat hukum dari ahli hukum, dalam laporannya tertanggal 19 Maret 2021, terutama disebutkan beberapa hal yang menjadi perhatian manajemen JKP yaitu : 1) Putusan Peninjauan Kembali terhadap JKP lebih menekankan pada pertimbangan mengenai formalitas perkara dan belum sama sekali menyentuh pada pemeriksaan dan penilaian terhadap substansi materialitas perkara yang diajukan; 2) JKP masih dapat menempuh upaya administrasi dan upaya hukum yang tersedia sesuai peraturan perundang-undangan.

- c. ADP melakukan perjanjian kerjasama dengan PT Jakarta Propertindo (Jakpro), selaku pemegang hak konsesi reklamasi Pulau F. Perjanjian kerjasama tersebut dilakukan pada tanggal 24 April 2012, melalui akta No. 15 yang dibuat di hadapan Lieyono, S.H., Notaris di Jakarta, untuk Penyelenggaraan Reklamasi dan Pengelolaan Tanah Hasil Reklamasi Pantai Muara Angke - Pluit seluas 290 hektar di Sub Kawasan Barat Pantai Utara Jakarta. Jangka waktu pelaksanaan untuk penyelesaian pekerjaan reklamasi disepakati diselesaikan bertahap dalam waktu 15 tahun terhitung sejak tanggal dikeluarkannya izin memulai pekerjaan reklamasi. Sesuai perjanjian ADP berhak untuk mengelola dan memperoleh HGB atas tanah hasil reklamasi. Perjanjian kerja sama tersebut telah diubah beberapa kali, terakhir dengan perjanjian tambahan II (Addendum II) yang ditandatangani pada tanggal 29 Mei 2015, yang isinya antara lain:

- Mengubah luasan area kerjasama penyelenggaraan reklamasi dan pengelolaan tanah hasil reklamasi pantai Muara Angke - Pluit dari 290 Ha menjadi \pm 190 Ha, yang dikarenakan terdapat perubahan garis pantai baru dari kedalaman laut 5 meter menjadi kedalaman laut 8 meter. Perubahan ini sesuai dengan Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 121 Tahun 2012 tentang Penataan Ruang Kawasan Reklamasi Pantai Utara Jakarta dinyatakan bahwa Pulau F termasuk dalam Sub Kawasan Barat (area reklamasi bagian Barat) dengan luas pulau \pm 190 Ha; dan
- Merubah ketentuan dalam pasal-pasal sehubungan dengan perubahan areal tersebut.

Pada bulan Juni 2020, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara berdasarkan keputusan No. 115/B/2020/PT.TUN-JKT, telah membatalkan keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara no.153/G/2019/PT.TUN.JKT. tanggal 21 Januari 2020. Dengan demikian, Pengadilan Tata Usaha Negara telah memenangkan gugatan pemerintah provinsi DKI.

45. COMMITMENTS (continued)

(ii) required the Defendant to revoke Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Several Governor's Decree on Granting Special Reclamation Execution Permit, which includes revocation of Decree of Governor of DKI Jakarta No. 2269 Year 2015 concerning Granting Permit for Reclamation of Island I to PT Jaladri Kartika Pakci; and (iii) required the Defendant to process and issue an extension of the Reclamation Permit for Island I that has been requested by JKT through Letter No. 001/GEN/JKP/VIII/2018 dated August 30, 2018 concerning the Application for an Extension of the Period in the Eleventh Dictum of the Permit for the Implementation of Reclamation of Island I No. 2269 Year 2015.

Based on legal opinions from a legal expert, in his report dated March 19, 2021, the management of JKP primarily mentioned several things that become considerations of JKP management such as : 1) Result of judicial review towards JKP emphasized weighly on formality of case and did not touch on examination and assesment against materiality substance of filed case 2) JKP is still able to take administrative and legal efforts in accordance with law and regulations

- c. ADP entered into agreement with PT Jakarta Propertindo (Jakpro), the owner of the reclamation's concession right of Island F. The agreement dated April 24, 2012 through Notarial Deeds No. 15 which prepared in front of Lieyono, S.H., Notary in Jakarta, for Execution and Management of Reclamation Land in Muara Angke - Pluit with total area of 290 hectare in the West Sub Area of North Beach, Jakarta. The period of execution of the reclamation project agreed to be completed in stages within 15 years from the issuance date of the reclamation permit. Based on the agreement ADP has the right to manage and obtain right to build (HGB) of the reclamation land. The agreement, has been amended several times, most recently by Addendum II signed on May 29, 2015, related to, among other things:

- Amendment on the total area of the Execution and Management of Reclamation Land in Muara Angke, Pluit with total area of 290 Ha into \pm 190 Ha due to change in the new shoreline of the ocean from 5 metres depth into 8 metres depth. These amendment is in accordance with Governor Regulation No. 121 in Year 2012 related to Zonation of Reclamation in North Beach Jakarta stated that Island F includes in West Sub Area (West reclamation area) with total area of \pm 190 Ha; and
- Amendment on the several articles related to the areal changes.

On June 2020, the State Administrative High Court based on decree No. 115/B/2020PT.TUN-JKT overturned the State Administrative Court Decision No. 153/G/2019/PT.TUN.JKT date January 21, 2020. Therefore the State Administrative High Court has won the DKI's provincial government's lawsuit.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

45. IKATAN (lanjutan)

Atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, ADP dan Gubernur Provinsi DKI Jakarta secara berturut-turut mengajukan gugatan kasasi pada tanggal 21 Januari 2020 dan 3 Februari 2020. Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan memutus kasasi No. 115 / B / 2020 / PT.TUN.JKT tanggal 17 Juni 2020 dengan putusan bahwa gugatan Penggugat tidak diterima. Demikian Penggugat mengajukan kasasi pada tanggal 17 Juli 2020. Permohonan Kasasi ADP dengan register No. 547 PK / TUN / 2020 telah diputuskan pada tanggal 30 Desember 2020 dengan putusan menolak permohonan kasasi ADP.

Berdasarkan pendapat hukum dari ahli hukum, dalam laporannya tertanggal 19 Maret 2021, terutama disebutkan beberapa hal yang menjadi perhatian manajemen ADP yaitu: 1) Putusan kasasi yang menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta terhadap ADP belum mempunyai kekuatan hukum tetap apabila belum dilakukan upaya hukum peninjauan kembali oleh ADP; 2) Pertimbangan hakim belum mempertimbangkan perbedaan jangka waktu penyampaian gugatan antara pihak yang tertuju dan tidak tertuju dalam keputusan; 3) Putusan hanya berkaitan dengan formil perkara dan belum menilai materi pokok perkara gugatan; 4) ADP masih dapat menempuh upaya administrasi dan upaya hukum yang tersedia sesuai peraturan perundang-undangan.

Jakpro, selaku pemegang hak konsesi Pulau F, bersama Gubernur DKI Jakarta, selaku Tergugat II Intervensi dan Tergugat menghadapi gugatan No. 14/G/LH/2016/PTUN.JKT tanggal 21 Januari 2016 dari Kalil BT. Carlim (Penggugat I), Suhali Bin Urip (Penggugat II), Yogani (Penggugat III), Wartaka (Penggugat IV), Marjaya (Penggugat V) dan Yayasan Wahana Lingkungan Hidup Indonesia (Penggugat VI), dengan tuntutan pembatalan Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau F, sebagaimana ditetapkan dalam Surat Keputusan Gubernur No. 2268 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau F kepada Jakpro tanggal 22 Oktober 2015. Gugatan tersebut telah diputus oleh Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta pada tanggal 16 Maret 2017 dengan amarnya membatalkan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta tersebut di atas.

Atas putusan PTUN ini, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan register No. 184/B/LH/2017/PT.TUN.JKT tanggal 23 Maret 2017. Permohonan banding ini telah diputus pada tanggal 30 Oktober 2017 dengan amar putusan antara lain: i) Membatalkan Putusan Pengadilan Usaha Negara Jakarta No. 14/G/LH/2016/PTUN.Jkt tanggal 16 Maret 2017 yang dimohonkan banding; ii) Menyatakan penundaan pelaksanaan Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2268 Tahun 2015 tentang pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau F kepada Jakpro tanggal 22 Oktober 2015 tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku; dan iii) Menolak gugatan Para Penggugat/Terbanding seluruhnya.

Atas putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara tersebut, Para Penggugat mengajukan Kasasi pada tanggal 29 November 2017. Mahkamah Agung Republik Indonesia, dalam putusannya No. 192 K/TUN/LH/2018 tanggal 31 Mei 2018, menolak kasasi dari para penggugat. Manajemen berpendapat, setelah berkonsultasi dengan konsultan hukum yang ditunjuk, bahwa perkara ini telah berkekuatan hukum tetap.

45. COMMITMENTS (continued)

Upon the decision of the Jakarta State Administrative Court, the ADP and the Governor of the DKI Jakarta Province successively submitted appeal lawsuits on January 21, 2020 and February 3, 2020. The Jakarta High State Administrative Court, whom checked and decided the appeal No.115/B/2020/PT.TUN.JKT dated June 17, 2020 with verdict that the lawsuit of Plaintiff is not accepted. Thus, the Plaintiff submits the cassation on July 17, 2020. ADP Cassation Application with register No. 547 PK/TUN/2020 has been decided on December 30, 2020 with its verdict rejecting ADP's request for cassation.

Based on the legal opinion of a legal expert, in his report dated March 19, 2021, he mainly mentions several things that concern ADP management, namely: 1) The cassation decision which strengthens the decision of the High Court of the Jakarta State Administrative Court against ADP does not have permanent legal force if efforts have not been made. ADP review laws; 2) The judge's consideration has not taken into account the difference in the time frame for submitting the lawsuit between the intended and non-targeted parties in the decision; 3) The verdict is only related to the formal case and has not yet assessed the main material of the lawsuit case; 4) ADP can still take administrative and legal remedies that are available in accordance with statutory regulations.

Jakpro, as the concession holder of Island F, together with the Governor of DKI Jakarta, as Defendant II Intervention and Defendant faced claim No. 14/G/LH/2016/PTUN.JKT dated January 21, 2016 from Kalil BT. Carlim (Plaintiff I), Suhali Bin Urip (Plaintiff II), Yogani (Plaintiff III), Wartaka (Plaintiff IV), Marjaya (Plaintiff V) and Indonesian Environmental Forum Foundation (Plaintiff VI), with demands for cancellation of Island F Reclamation Implementation Permit, as stipulated in the Governor Decree No. 2268 Year 2015 concerning Granting of the Island F Reclamation Permit to Jakpro on October 22, 2015. The lawsuit was decided by the Jakarta State Administrative Court (PTUN) on March 16, 2017 with an ambition to cancel the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province mentioned above.

Based on this PTUN decision, the Defendant and Defendant II Intervention filed an appeal to the Jakarta High Administrative Court with register No. 184/B/LH/2017/PT.TUN.JKT dated March 23, 2017. This appeal has been decided on October 30, 2017 with a ruling including: i) Cancelling the Decision of the Jakarta State Business Court No. 14/G/LH/2016/PTUN. Jkt dated March 16, 2017 which is appealed for; ii) Declare the delay in the implementation of the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 2268 Year 2015 regarding the granting of Permit for the Implementation of Island F Reclamation to Jakpro on October 22, 2015, no legal force applies; and iii) Refuse the lawsuit of the Plaintiff / Appellee in full.

Upon the decision of the High Administrative Court, the Plaintiffs filed a Cassation on November 29, 2017. The Supreme Court of the Republic of Indonesia, in its decision No. 192 K/TUN/LH/2018 dated May 31, 2018, refused the appeal of the plaintiffs. Management believes, after consulting with the appointed legal consultant, that this case has permanent legal force.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

45. IKATAN (lanjutan)

Atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, ADP dan Gubernur Provinsi DKI Jakarta secara berturut-turut mengajukan gugatan kasasi pada tanggal 21 Januari 2020 dan 3 Februari 2020. Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan memutus kasasi No. 115 / B / 2020 / PT.TUN.JKT tanggal 17 Juni 2020 dengan putusan bahwa gugatan Penggugat tidak diterima. Demikian Penggugat mengajukan kasasi pada tanggal 17 Juli 2020. Permohonan Kasasi ADP dengan register No. 547 PK / TUN / 2020 telah diputuskan pada tanggal 30 Desember 2020 dengan putusan menolak permohonan kasasi ADP.

Berdasarkan pendapat hukum dari ahli hukum, dalam laporannya tertanggal 19 Maret 2021, terutama disebutkan beberapa hal yang menjadi perhatian manajemen ADP yaitu : 1) Putusan kasasi yang menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta terhadap ADP belum mempunyai kekuatan hukum tetap apabila belum dilakukan upaya hukum peninjauan kembali oleh ADP; 2) Pertimbangan hakim belum mempertimbangkan perbedaan jangka waktu penyampaian gugatan antara pihak yang tertuju dan tidak tertuju dalam keputusan; 3) Putusan hanya berkaitan dengan formil perkara dan belum menilai materi pokok perkara gugatan; 4) ADP masih dapat menempuh upaya administrasi dan upaya hukum yang tersedia sesuai peraturan perundang-undangan.

Oleh sebab itu, Jakpro harus berkomitmen dan berkewajiban sebelum dan sesudah keputusan pencabutan dalam bentuk mengembalikan secara tunai atau dalam bentuk kompensasi lainnya yang mempunyai nilai yang sama dengan kerugian material termasuk ganti rugi kepada ADP; ii) Sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 2 Tahun 1991, butir V tenggang waktu, butir 3, ADP sebagai pihak tidak tertuju dalam Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 dapat mengajukan upaya hukum, dengan masa kedaluwarsa adalah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu adalah 90 hari sejak ADP mengetahui keputusan Gubernur tersebut dan merasa dirugikan dengan keputusan dan/atau tindakan PT Jakarta Propertindo yang tidak melakukan upaya administrasi dan upaya hukum apapun berdasarkan dokumen yang sah. ADP baru menerima salinan Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1409 Tahun 2018 dari Jakpro pada tanggal 1 Maret 2019 melalui lampiran suratnya tertanggal 28 Februari 2019 dan belum menerima rencana penyelesaian secara keseluruhan dari Jakpro.; dan iii) ADP dapat melakukan upaya administrasi terlebih dahulu kepada Jakpro dengan meminta penjelasan atas sikap dan tindakan terhadap keputusan pencabutan. Dalam hal penjelasan dan tindakan Jakpro telah diketahui dan telah dirasakan kerugiannya oleh ADP, ADP dapat melakukan upaya hukum gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, gugatan perdata ke pengadilan umum, upaya hukum non litigasi ke Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Kementerian Dalam Negeri dan melalui forum mediasi, konsiliasi, konsultasi dan pendapat ahli.

45. COMMITMENTS (continued)

Upon the decision of the Jakarta State Administrative Court, the ADP and the Governor of the DKI Jakarta Province successively submitted appeal lawsuits on January 21, 2020 and February 3, 2020. The Jakarta High State Administrative Court, whom checked and decided the appeal No.115/B/2020/PT.TUN.JKT dated June 17, 2020 with verdict that the lawsuit of Plaintiff is not accepted. Thus, the Plaintiff submits the cassation on July 17, 2020. ADP Cassation Application with register No. 547 PK/TUN/2020 has been decided on December 30, 2020 with its verdict rejecting ADP's request for cassation.

Based on the legal opinion of a legal expert, in his report dated March 19, 2021, he mainly mentions several things that concern ADP management, namely: 1) The cassation decision which strengthens the decision of the High Court of the Jakarta State Administrative Court against ADP does not have permanent legal force if efforts have not been made. ADP review laws; 2) The judge's consideration has not taken into account the difference in the time frame for submitting the lawsuit between the intended and non-targeted parties in the decision; 3) The verdict is only related to the formal case and has not yet assessed the main material of the lawsuit case; 4) ADP can still take administrative and legal remedies that are available in accordance with statutory regulations.

Therefore, Jakpro must commit and be obliged before and after the revocation decision in the form of returning in cash or in the form of other compensation which has the same value as material losses including compensation to ADP; ii) In accordance with Circular of the Supreme Court (SEMA) No. 2 Year 1991, point V of the grace period, item 3, ADP as a party not addressed in the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018 may file legal remedies, with the expiration date as stipulated in Law No. 5 Year 1986 concerning State Administrative Courts, which is 90 days after ADP learned of the Governor's decision and felt aggrieved by the decision and/or action of PT Jakarta Propertindo that did not make administrative efforts and any legal efforts based on legal documents. ADP received a copy of the Decree of the Governor of the Special Capital Region of Jakarta No. 1409 Year 2018 from Jakpro on March 1, 2019 through the attachment of its letter dated February 28, 2019 and has not received the overall completion plan from Jakpro; and iii) ADP can make administrative efforts beforehand to Jakpro by asking for an explanation of attitudes and actions towards revocation decisions. In terms of the explanation and action of the Jakpro, the ADP has been known and the loss has been felt, ADP can make a legal action to the state administrative court, civil lawsuit to the general court, non litigation law to the Ministry of Law and Human Rights Republic of Indonesia, Ministry of Internal Affairs and through forums of mediation, conciliation, consultation and expert opinion.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

45. IKATAN (lanjutan)

Setelah menempuh upaya administratif melalui pengajuan keberatan secara tertulis, pada akhirnya ADP mengajukan gugatan terhadap Gubernur Provinsi DKI Jakarta, dengan objek sengketa adalah Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi khusus terhadap pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2268 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau F kepada PT Jakarta Propertindo, di Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 26 Juli 2019 dengan Register Perkara No. 153/G/2019/PTUN-JKT. Gugatan tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara No. 153/G/2019/PTUN-JKT pada tanggal 21 Januari 2020 (Catatan 49) dengan amar putusannya antara lain (1) Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tanggal 6 September 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Khusus Terhadap Pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2268 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau F kepada PT Jakarta Propertindo; dan (ii) Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tanggal 6 September 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Khusus Terhadap Pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2268 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau F kepada PT Jakarta Propertindo.

- d. Grup mengadakan perjanjian dengan beberapa bank dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilihan rumah toko, rumah kantor, apartemen dan perkantoran milik Grup sebagai berikut:

1. Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan Bank Permata dan Bank CIMB Niaga di mana bank-bank tersebut akan menyediakan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilihan rumah toko, rumah kantor, apartemen Royal Mediterania Garden Residence, dan Garden Shopping Arcade.
2. Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan Bank DKI dan Bank Tabungan Negara untuk menyediakan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilihan Apartemen Gading Nias.
3. Perusahaan dan beberapa perusahaan lainnya dalam Grup Agung Podomoro, melakukan perjanjian kerja sama dengan Bank Maybank Indonesia. Besarnya alokasi dana kerja sama dalam bentuk fasilitas kredit yang diberikan Bank kepada calon pembeli unit yang dibangun oleh pengembang adalah sebesar Rp 300.000.000 ribu. Sehubungan dengan Fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) yang diberikan oleh Bank maka Grup menjaminkan deposito berjangka dalam mata uang Rupiah dan dicatat dalam aset keuangan lainnya (Catatan 12).
4. ASA mengadakan perjanjian kerjasama pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) dengan Bank Rakyat Indonesia, Bank Permata, Bank CIMB Niaga, Bank Maybank Indonesia, dan Bank Victoria International.
5. PGK mengadakan perjanjian kerja sama pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Bank Maybank Indonesia, Bank Permata, Bank Negara Indonesia, Bank CIMB Niaga, Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Bank Danamon Indonesia, Bank Mandiri, Bank Tabungan Negara, dan Bank Rakyat Indonesia.

45. COMMITMENTS (continued)

After making administrative efforts through submitting objections in writing, ADP finally filed a lawsuit against the Governor of DKI Jakarta Province, with the object of the dispute being the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Several Governor Decrees on Granting Special Implementation Reclamation Permit to revoke the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 2268 Year 2015 concerning Granting Permit for the Implementation of Island F Reclamation to PT Jakarta Propertindo, in the State Administrative Court on July 26, 2019 with Case Register No. 153/G/2019/PTUN-JKT. The lawsuit has been decided by the Judges of the State Administrative Court No. 153/G/2019/PTUN-JKT on January 21, 2020 (Note 49) with its ruling, among others (i) Declaring the cancellation of the State Administration Decree issued by the Governor of the Special Capital Province of Jakarta No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Several Governor Decrees Regarding the Granting of a Special Reclamation Implementation Permit Against Revocation of the Governor of DKI Jakarta Province No. 2268 Year 2015 concerning Granting the Island F Reclamation Implementation Permit to PT Jakarta Propertindo; and (ii) Require the Defendant to revoke the State Administration Decree issued by the Governor of the Province of the Special Capital Region of Jakarta Number 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Several Governor Decrees Regarding the Granting of a Special Reclamation License for the Revocation of the Governor of DKI Jakarta Province No. 2268 Year 2015 concerning the Granting of Island F Reclamation Implementation Permit to PT Jakarta Propertindo.

- d. The Group entered into agreements with several banks, wherein such banks will provide credit facilities to the buyers of shophouses, offices houses, apartments and offices of the Group as follows:

1. The Company entered into an agreement with Bank Permata and Bank CIMB Niaga, where the banks will provide credit facilities to the buyers of shophouses, office houses, Royal Mediterania Garden Residence, and Garden Shopping Arcade.
2. The Company entered into agreements with Bank DKI and Bank Tabungan Negara to provide credit facilities to the buyers of Gading Nias Apartment.
3. The Company and several other companies in the Agung Podomoro Group, entered into agreements with Bank Maybank Indonesia. The allocated funds in the form of credit facility provided by the Bank to prospective buyers of unit to be constructed amounted to Rp 300,000,000 thousand. Related to Credit Facility for apartment ownership (KPA) provided by the Bank, the Group pledged its time deposits denominated in Rupiah as collateral and recorded as part of other financial assets (Note 12).
4. ASA entered into agreements on granting Credit Facility for apartment ownership (KPA) with Bank Rakyat Indonesia, Bank Permata, Bank CIMB Niaga, Bank Maybank Indonesia, and Bank Victoria International.
5. PGK entered into agreements on granting Credit Facility for house ownership (KPR) with Bank Maybank Indonesia, Bank Permata, Bank Negara Indonesia, Bank CIMB Niaga, Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Bank Danamon Indonesia, Bank Mandiri, Bank Tabungan Negara, and Bank Rakyat Indonesia.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

45. IKATAN (lanjutan)

6. AHT mengadakan perjanjian kerja sama pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) dengan Bank Maybank Indonesia, Bank UOB Indonesia, Bank Permata, Bank Mandiri, dan Bank Danamon Indonesia.
7. CPKA dan SMD mengadakan perjanjian kerja sama pembelian Fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) dengan Bank Maybank Indonesia dan Bank UOB Indonesia.
8. PCN Mengadakan Perjanjian Kerja sama Pemberian Fasilitas Kredit Kepemilikan Kios/Counter dengan Jaminan Membeli Kembali dengan Bank Negara Indonesia, Bank Permata, dan Bank Mandiri.
9. PAP mengadakan perjanjian kerja sama pemberian Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Bank Victoria International dan Bank Tabungan Negara.
10. SMD mengadakan perjanjian kerja sama pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) dengan Bank Negara Indonesia dan Bank CIMB Niaga, dan Kredit Kepemilikan Kantor dengan Bank Maybank Indonesia dan Bank Permata.
11. TMI mengadakan perjanjian kerja sama pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) dengan Bank Maybank Indonesia, Bank Negara Indonesia, dan Bank Artha Graha Internasional.
12. KBS mengadakan perjanjian kerja sama pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Bank Permata, Bank UOB Indonesia, dan Bank CIMB Niaga.
13. GTS mengadakan perjanjian kerja sama pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) dengan Bank Maybank Indonesia, Bank Negara Indonesia, Bank UOB Indonesia, dan Bank Tabungan Negara.
14. DPI mengadakan perjanjian kerja sama pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Bank Maybank Indonesia, Bank Negara Indonesia, Bank UOB Indonesia, Bank OCBC NISP, Bank Pan Indonesia, Bank Tabungan Negara, dan Bank CIMB Niaga.

Dalam perjanjian kerja sama tersebut di atas antara lain diatur Grup akan bertanggung jawab sepenuhnya dan mengikat diri sebagai penjamin atas pembayaran seluruh jumlah uang yang terutang dari pembeli kepada Bank baik merupakan utang pokok, bunga dan biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat oleh dan antara Pembeli/Debitur dengan Bank (*buy back guarantee*) apabila pembeli/debitur belum menandatangani Akta Jual Beli (AJB), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan pembeli telah melalaikan kewajibannya membayar angsuran selama tiga bulan angsuran berturut-turut kepada Bank. Penjaminan tersebut diberikan selama AJB belum ditandatangani. Jaminan ini dengan cara bagaimanapun juga tidak dapat ditarik atau dicabut kembali selama AJB terhadap sertifikat hak atas unit dan APHT belum ditandatangani, serta belum diserahkan dan diterima oleh Bank.

- e. Berdasarkan perjanjian tanggal 15 Desember 2016 antara Perusahaan dan PT Central Mall Kelola (CMKE), pihak berelasi (Catatan 43), Perusahaan telah menunjuk CMKE sebagai pengelola Mal Central Park, di mana Perusahaan memberikan wewenang kepada CMKE untuk mengambil alih jasa pengelolaan Mal Central Park.
- f. Pada tanggal 24 Agustus 2011, sebagai kelanjutan dari Perjanjian Pendahuluan tertanggal 11 Desember 2009, KUS dan PT Jakarta Propertindo (Jakpro) melakukan Perjanjian Kerjasama No. 003/UT2000/107/VIII/2011 tentang pemanfaatan tanah seluas 30.564 m² yang terletak di Jalan Karang Ayu, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara.

45. COMMITMENTS (continued)

6. AHT entered into agreements on granting Credit Facility for apartment ownership (KPA) with Bank Maybank Indonesia, Bank UOB Indonesia, Bank Permata, Bank Mandiri, and Bank Danamon Indonesia.
7. CPKA and SMD entered into agreements on granting Credit Facility for apartment ownership (KPA) with Bank Maybank Indonesia and Bank UOB Indonesia.
8. PCN entered into agreements on granting Credit Facility for kiosks/counters ownership with buyback guarantee with Bank Negara Indonesia, Bank Permata, and Bank Mandiri.
9. PAP entered into agreements on granting Credit Facility for house ownership (KPR) with Bank Victoria International and Bank Tabungan Negara.
10. SMD entered into agreements on granting Credit Facility for apartment ownership (KPA) with Bank Negara Indonesia and Bank CIMB Niaga, and Credit Facility for office ownership with Bank Maybank Indonesia and Bank Permata.
11. TMI entered into agreements on granting Credit Facility for apartment ownership (KPA) with Bank Maybank Indonesia, Bank Negara Indonesia, and Bank Artha Graha International.
12. KBS entered into agreements on granting Credit Facility for house ownership (KPR) with Bank Permata, Bank UOB Indonesia, and Bank CIMB Niaga.
13. GTS entered into agreements on granting Credit Facility for apartment ownership (KPA) with Bank Maybank Indonesia, Bank Negara Indonesia, Bank UOB Indonesia, and Bank Tabungan Negara.
14. DPI entered into agreements on granting Credit Facility for house ownership (KPR) with Bank Maybank Indonesia, Bank Negara Indonesia, Bank UOB Indonesia, Bank OCBC NISP, Bank Pan Indonesia, Bank Tabungan Negara, and Bank CIMB Niaga.

In the agreements, the Group will be fully responsible and act as guarantor for the payment of all amounts due to the Bank, including principal and other costs incurred in the loan agreements made by and between the Buyer/Debtor with the Bank (*buy back guarantee*) if the buyer/debtor has not signed Deed of Sale and Purchase (AJB), Deed of Mortgage Agreement (APHT), and buyers had neglected its obligation to pay the installment for three months in succession to the Bank. Guarantee will be provided as AJB has not been signed. This guarantee can not be withdrawn or revoked during AJB on certificate of Unit Rights and APHT has not been signed, and have not been submitted and accepted by the bank.

- e. Based on agreement dated December 15, 2016 between the Company and PT Central Mall Kelola (CMKE), a related party (Note 43), the Company appointed CMKE for the management of Central Park Mall, wherein the Company gives CMKE the authority to takeover the management services of Central Park Mall.
- f. On August 24, 2011, as a continuation of the Preliminary Agreement dated December 11, 2009, KUS and PT Jakarta Propertindo (Jakpro) entered into Cooperative Agreement No. 003/UT2000/107/VIII/2011 on the use of the land area of 30,564 m² located in Jalan Karang Ayu, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, North Jakarta.

**PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

45. IKATAN (lanjutan)

- g. Grup mengadakan perjanjian pembangunan proyek dengan beberapa kontraktor utama antara lain: PT Total Bangun Persada Tbk, PT Pembangunan Perumahan Tbk, KSO Nindya Karya – PT Pulau Intan, PT Pulau Intan Baja Perkasa Konstruksi, PT Saeti Concretindo Wahana, PT Adhi Karya Tbk, PT Totalindo Eka Persada, PT Airmas Asri, PT Panca Mitra Abadi, PT Pakubumi Semesta, PT Nusa Raya Cipta Tbk, dan PT Holcim Beton.
- h. Perusahaan mengadakan Perjanjian Pinjam Pakai Merek dan Perjanjian Pinjam Pakai Ciptaan dengan Trihatma Kusuma Haliman, pihak berelasi (Catatan 43), sebagai pemilik merek dan ciptaan di mana Perusahaan berhak menggunakan merek “Mediterrania” dan “Central Park” sejak tahun 2004, “Back To The City” dan “Podomoro City” sejak tahun 2007 serta ciptaan seni logo Agung Podomoro Group sejak tahun 2004, secara noneksklusif dalam menjalankan usahanya. Perjanjian ini berlaku selama 5 tahun sejak tanggal penandatanganan masing-masing perjanjian dan diperpanjang secara otomatis untuk jangka waktu yang sama.
- i. Pada tanggal 30 Juli 2010, BSP dan Harris International Hotels Corporation (Harris) menandatangani Technical Assistant Agreement dan Trademad & Trademark License Agreement sehubungan bantuan teknis dan konsultasi profesional (arsitektur, konsultasi permesinan dan desain perkantoran). Perjanjian Technical Assistant Agreement berlaku sampai tahun ke-12 terhitung dari tanggal pembukaan (soft opening) hotel dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 5 tahun berturut-turut sampai dengan diakhiri sesuai dengan ketentuan perjanjian, atau tidak diperpanjang dengan pemberitahuan minimal 90 hari sebelum perjanjian berakhir.
- j. Pada 30 Juli 2010, BSP dan PT Tauzia International Management menandatangani Hotel Management Consulting Agreement sehubungan dengan jasa konsultasi manajemen Hotel Harris.
- k. Pada tanggal 1 Juni 2011, BSP dan POP International Hotels Corporation (POP) menandatangani Tradename & Trademark License Agreement sehubungan dengan permintaan persetujuan untuk menggunakan nama dan merek POP yang terkait dengan hotel milik BSP. Perjanjian ini berlaku selama 12 tahun, terhitung dari tanggal pembukaan hotel dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 5 tahun berturut-turut sampai dengan diakhiri sesuai dengan ketentuan perjanjian, atau tidak diperpanjang dengan pemberitahuan minimal 90 hari sebelum perjanjian berakhir.
- l. Pada tanggal 23 November 2011, CIP menandatangani perjanjian pengelolaan hotel dengan PT Amaris International Management (AIM), di mana CIP bermaksud mengoperasikan sebuah hotel di area seluas ± 4.639,75 m² yang terletak di Thamrin City, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat.
- m. Pada tanggal 29 Februari 2012, SAI mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Trisaha Eka Pradana untuk menyewa sebagian dari sebuah bangunan Gedung Graha Auto Center dari Induk Koperasi Angkatan Laut, di mana direncanakan akan digunakan untuk Hotel Premium Bintang Dua oleh SAI. Atas penyewaan gedung tersebut, SAI harus membayar biaya sewa sebesar Rp 22.500.000 ribu. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 30 November 2041.
- n. Pada bulan Juli dan September 2012, BPS memperpanjang perjanjian sewa menyewa untuk tanah seluas 9.450 m² sampai dengan Mei 2049 (untuk 3.200 m²) dan Juli 2042 (untuk 6.250 m²). Atas penyewaan tanah tersebut, BPS harus membayar biaya sebesar Rp 58.488.949 ribu dan dicatat pada akun aset hak-guna pada laporan posisi keuangan konsolidasian dan diamortisasi pada periode berikutnya.

45. COMMITMENTS (continued)

- g. The Group entered into several construction agreements with their main contractors which include: PT Total Bangun Persada Tbk, PT Pembangunan Perumahan Tbk, KSO Nindya Karya – PT Pulau Intan, PT Pulau Intan Baja Perkasa Konstruksi, PT Saeti Concretindo Wahana, PT Adhi Karya Tbk, PT Totalindo Eka Persada, PT Airmas Asri, PT Panca Mitra Abadi, PT Pakubumi Semesta, PT Nusa Raya Cipta Tbk, and PT Holcim Beton.
- h. The Company entered into “Right to Use Trademark Agreement” and “Right to Use Patent Agreement” with Trihatma Kusuma Haliman, a related party (Note 43), as owner of the brand names and icon wherein the Company has the rights to use the brand names “Mediterrania” and “Central Park” since 2004, “Back To The City” and “Podomoro City” since 2007 and the icon of Agung Podomoro Group since 2004, not exclusively for its business. These agreements are valid for 5 years from the date of each agreement and can be extended automatically for the same period.
- i. On July 30, 2010, BSP and Harris International Hotels Corporation (Harris) entered into Technical Assistance Agreement and Trademad & Trademark License Agreement related to technical services and professional consultation (architecture, engineering consultation and office design). The Technical Assistance Agreement is valid until the 12th year from the date of soft opening of hotel and can be extended for a period of 5 years in a row until terminated in accordance with the terms of the agreement, or is not extended by a notice at least 90 days before the agreement expire.
- j. On July 30, 2010, BSP and PT Tauzia International Management Consulting entered into a Hotel Management Consulting Agreement in connection with the management consultation services for Harris Hotel.
- k. On June 1, 2011, BSP and POP International Hotels Corporation (POP) signed Tradename & Trademark License Agreement with respect to the request for approval to use the POP’s name and brand name which associated with the hotel owned by BSP. This agreement is valid for 12 years, commencing from the date of opening of the hotel and can be extended for a period of five years in a row until terminated in accordance with the terms of agreement, or is not extended with a notice at least 90 days before the agreement expiration.
- l. On November 23, 2011, CIP signed a management hotel agreement with PT Amaris International Management (AIM), in where CIP intends to operate a hotel with an area of ± 4,639.75 m² located in Thamrin City, Kecamatan Tanah Abang, Central Jakarta.
- m. On February 29, 2012, SAI entered into cooperation agreement with PT Trisaha Eka Pradana to rent a part of Graha Auto Center building from the Navy Cooperation, which is planned to be used for Premium two stars Hotel by SAI. For rental of the building, SAI must pay a rental fee of Rp 22,500,000 thousand. This agreement is valid until November 30, 2041.
- n. On July and September 2012, BPS extended its lease agreement on land with an area of 9,450 m² until May 2049 (for 3,200 m²) and July 2042 (for 6,250 m²). Based on the lease agreement, BPS paid Rp 58,488,949 thousand, which is recorded as right-of-use asset in the consolidated statement of financial position and subsequently amortized.

**PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

45. IKATAN (lanjutan)

- o. Pada tanggal 18 Juni 2013, BPS menandatangani perjanjian manajemen Hotel Indigo Bali Seminyak Beach dengan pihak PT SC Hotels & Resorts Indonesia (InterContinental Hotels Group) sehubungan dengan jasa manajemen atas hotel yang sedang dibangun. Jangka waktu perjanjian adalah 15 tahun sejak tanggal pembukaan hotel.
- p. Grup mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan beberapa penyewa besar yang berjangka waktu antara lima sampai dengan dua puluh tahun dengan opsi dapat diperpanjang kembali sesuai dengan kesepakatan para pihak. Dasar ketentuan kompensasi, denda dan pembatasan-pembatasan lain yang dipersyaratkan dengan kriteria masing-masing yang disepakati.
- q. Pada tanggal 10 April 2012, SAI menandatangani perjanjian pengelolaan hotel dengan PT Panorama Hotel Management (PHM), di mana SAI menunjuk PHM untuk mengelola dan mengoperasikan penuh Hotel The BnB Kelapa Gading selama masa perjanjian.
- r. Pada tanggal 31 Desember 2013, PCN dan PT Pandega Citra Kelola menandatangani perjanjian penunjukan pengelola sehubungan dengan jasa pengelolaan Mal The Plaza Balikpapan yang dimiliki PCN (Catatan 43).
- s. SMI mengadakan perjanjian kerjasama pemasaran dan penjualan dengan PT Pakubuwono Properti. Perjanjian berlaku sejak 1 Oktober 2014 sampai dengan 30 September 2019.
- t. SMI mengadakan perjanjian dengan PT The Pakubuwono Development antara lain:
 - i) Perjanjian sewa menyewa gedung kantor yang terletak di lantai 2 Wisma TPD di Jalan Bumi 15, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. Perjanjian berlaku hingga 30 September 2018.
 - ii) Perjanjian kerjasama pengembangan properti yang berlaku sampai dengan selesainya semua kegiatan pengembangan.
- u. Grup mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT AAPC Indonesia untuk merencanakan, merancang, membangun, menyediakan, melengkapi dan untuk mengelola hotel dengan layanan kelas pertama yang sesuai dengan standar hotel. Jangka waktu perjanjian adalah 15 tahun sejak tanggal opening dan dapat dibatalkan kemudian sesuai kesepakatan dua pihak.

Tanggal/ Date	Entitas Anak/ Subsidiaries	Wilayah/ Location	Standar hotel/ Hotel standard
14 September/September 14, 2015	PT Sinar Menara Deli	Medan, Sumatera Utara	Pullman
14 September/September 14, 2015	PT Pandega Citraniaga	Balikpapan, Kalimantan Timur	Pullman
22 November/November 22, 2012	PT Putra Adhi Prima	Bogor, Jawa Barat	Pullman
22 November/November 22, 2012	PT Tritunggal Lestari Makmur	Bandung, Jawa Barat	Pullman

- v. Pada tanggal 17 November 2015, GAS mengadakan Perjanjian Konsultasi Manajemen Senayan City dengan PT Manggala Gelora Perkasa, berlaku mulai 1 Januari 2016 sampai dengan 31 Maret 2041.
- w. Berdasarkan perjanjian tanggal 19 September 2016 antara TMI dan PT Central Mall Kelola (CMKE), pihak berelasi, TMI menunjuk CMKE sebagai pengelola Mal Neo Soho, di mana TMI memberikan wewenang kepada CMKE untuk mengambil alih jasa pengelolaan Mal Neo Soho. Perjanjian ini memiliki jangka waktu tidak tertentu sampai perjanjian ini diakhiri sendiri oleh TMI.
- x. Pada tanggal 17 Januari 2017, AMI dan PT CFLD Karawang New Industry City Development (CFLD) menandatangani perjanjian escrow sehubungan dengan transaksi jual beli tanah. Berdasarkan perjanjian ini, CFLD sepakat menempatkan deposit kepada AMI pada rekening escrow. Pada tanggal 31 Desember 2019, AMI mencatat deposit ini sebagai bagian aset keuangan lainnya (Catatan 12). Pada bulan September 2020, rekening escrow tersebut telah dicairkan.

45. COMMITMENTS (continued)

- o. On June 18, 2013, BPS signed management agreement Hotel Indigo Bali Seminyak Beach with PT SC Hotels & Resorts Indonesia (InterContinental Hotels Group) in connection with management services on the hotel being built. The term of the agreement is 15 years from the date of the opening hotel.
- p. The Group entered into lease agreements with several large tenants with a maturity from five until twenty years with an option to be extended on mutual agreement. The basis for determining compensations, penalties and other conditions required are based on each respective agreement.
- q. On April 10, 2012, SAI signed hotel management agreement with PT Panorama Hotel Management (PHM). SAI appointed PHM to fully manage and operate The BnB Hotel Kelapa Gading during the duration of the agreement.
- r. On December 31, 2013, PCN signed a management agreement with PT Pandega Citra Kelola in management services of The Plaza Balikpapan Mall owned by PCN (Note 43).
- s. SMI entered into an agreement of marketing and sales with PT Pakubuwono Properti. This agreement is effective from October 1, 2014 until September 30, 2019.
- t. SMI entered into an agreement with PT The Pakubuwono Development as follow:
 - i) Lease agreement for office building which located in 2nd, Wisma TPD in Jalan Bumi 15, Kebayoran Baru, South Jakarta. This agreement is effective until September 30, 2018.
 - ii) Agreement of property development which valid until the development finished.
- u. The Group signed a cooperation agreement with PT AAPC Indonesia to plan, design, construct, provide, equip and manage hotel with first class service, in accordance with the hotel standards. The term of the agreement is 15 years since the opening date and can be cancelled based on agreement from both parties.

- v. On November 17, 2015, GAS entered into Management Consultation Service Agreement of Senayan City with PT Manggala Gelora Perkasa, valid from January 1, 2016 to March 31, 2041.
- w. Based on agreement dated September 19, 2016 between TMI and PT Central Mall Kelola (CMKE), a related party, TMI appointed CMKE for the management of Neo Soho Mall, wherein TMI gives CMKE the authority to take over the management services of Neo Soho Mall. This agreement has no specific time period until this agreement is terminated by TMI.
- x. On January 17, 2017, AMI and PT CFLD Karawang New Industry City Development (CFLD) entered into an escrow agreement in connection with the sale and purchase of land transactions. Under this agreement, CFLD agreed to deposit cash to AMI in escrow account. On December 31, 2019, AMI recorded this deposit as part of other financial assets (Note 12). On September 2020, the escrow account has been withdrawn.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

45. IKATAN (lanjutan)

- y. Pada tanggal 8 Desember 2020, Perusahaan menandatangani perjanjian jual beli sebagian SHMSRS Mal Central Park, berdasarkan akta-akta jual beli tanggal 8 Desember 2020, dibuat di hadapan Nilam Purnamawaty Januarso, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta ("AJB-AJB Central Park"), oleh dan antara Perusahaan sebagai penjual dan PT CPM Assets Indonesia (CPM) sebagai pembeli.
- z. Pada tanggal 10 Desember 2020, PT Buana Makmur Indah (BMI) menandatangani perjanjian jual beli tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 405 dan Akta Jual Beli No 406, tanggal 10 Desember 2020, dibuat di hadapan Khadijah Syahbudi Saleh, S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di kabupaten Karawang, masing-masing oleh dan antara PT Buana Makmur Indah (BMI) sebagai penjual dan PT Karawang Tatabina Industrial Estate (KTIE) sebagai pembeli.

45. COMMITMENTS (continued)

- y. On December 8, 2020, the Company entered into a sale and purchase partially Central Park Mall SHMSRS agreement, based on deeds of sale and purchase Agreement dated December 8, 2020 drawn up before Nilam Purnamawaty Januarso, Notary and Land Deed Officer Jakarta ("Central Park SPAs"), by and between the Company as seller and PT CPM Assets Indonesia ("CPM") as buyer.
- z. On December 10, 2020, PT Buana Makmur Indah (BMI) entered into an sale and purchase land agreement, based on Deeds of Sale and Purchase Agreement No. 405 and Deeds of Sale and Purchase Agreement No. 406, dated December 10, 2020 drawn up before Khadijah Syabudi Saleh, S.H., Notary and Land Conveyor in Kabupaten Karawang, by and between PT Buana Makmur Indah as seller and PT Karawang Tatabina Industrial Estate ("KTIE") as buyer.

46. KATEGORI DAN KELAS INSTRUMEN KEUANGAN

46. CATEGORIES AND CLASSES OF FINANCIAL INSTRUMENTS

	2020				
	Aset keuangan lainnya "FVOCI"/ Financial assets at "FVOCI"	Biaya perolehan di- amortisasi/ Amortized cost	Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi/Financial liabilities at FVTPL	Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi/Financial liabilities at amortized cost	
ASET LANCAR					CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	-	844.705.788	-	-	Cash and cash equivalents
Piutang usaha kepada pihak ketiga	-	1.076.730.077	-	-	Trade accounts receivable from third parties - net
Piutang lain-lain	-	-	-	-	Other accounts receivable
Pihak berelasi	-	20.415.089	-	-	Related parties
Pihak ketiga	-	275.510.686	-	-	Third parties
ASET TIDAK LANCAR					NON-CURRENT ASSETS
Aset keuangan lainnya	624.739.031	194.883.162	-	-	Other financial assets
JUMLAH ASET KEUANGAN	624.739.031	2.412.244.802	-	-	TOTAL FINANCIAL ASSETS
LIABILITAS JANGKA PENDEK					CURRENT LIABILITIES
Utang bank	-	-	-	19.320.367	Bank loans
Surat utang jangka menengah	-	-	-	350.000.000	Medium term note
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	-	793.056.794	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain	-	-	-	-	Other accounts payable
Pihak berelasi	-	-	-	5.014.601	Related parties
Pihak ketiga	-	-	-	1.213.238.059	Third parties
Utang akrual	-	-	-	209.797.873	Accrued payable
Utang jangka panjang - yang jatuh tempo dalam satu tahun:					Current maturity of long-term liabilities:
Utang bank	-	-	-	420.126.058	Bank loans
Utang pembelian aset tetap	-	-	-	975.773	Liabilities for purchase property and equipment
Liabilitas sewa	-	-	-	3.964.728	Lease liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG					NON-CURRENT LIABILITIES
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:					Long term liabilities - net of current maturity:
Utang bank	-	-	-	3.155.987.914	Bank loans
Utang obligasi	-	-	-	4.187.084.122	Bonds payable
Utang lembaga keuangan lainnya	-	-	-	1.820.242.276	Other financial institution loans
Instrumen keuangan derivatif	-	-	105.688.133	-	Derivative financial instruments
Uang jaminan penyewa	-	-	-	197.236.621	Tenants' security deposits
JUMLAH LIABILITAS KEUANGAN	-	-	105.688.133	12.376.045.186	TOTAL FINANCIAL LIABILITIES

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

46. KATEGORI DAN KELAS INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

	2019	
	Aset keuangan tersedia untuk dijual/Available for sale	Pinjaman yang diberikan dan piutang/Loan and receivables
ASET LANCAR		
Kas dan setara kas	-	849.718.766
Piutang usaha kepada pihak ketiga	-	1.289.675.741
Piutang lain-lain	-	
Pihak berelasi	-	16.615.528
Pihak ketiga	-	308.646.362
ASET TIDAK LANCAR		
Aset keuangan lainnya	704.207.341	318.721.860
JUMLAH ASET KEUANGAN	704.207.341	2.783.378.257
LIABILITAS JANGKA PENDEK		
Utang bank	-	-
Surat utang jangka menengah	-	-
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-
Utang lain-lain	-	-
Pihak berelasi	-	-
Pihak ketiga	-	-
Utang akrual	-	-
Utang jangka panjang - yang jatuh tempo dalam satu tahun:	-	-
Utang bank	-	-
Utang lembaga keuangan lainnya	-	-
Utang pembelian aset tetap	-	-
LIABILITAS JANGKA PANJANG		
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:	-	-
Utang bank	-	-
Utang obligasi	-	-
Utang lembaga keuangan lainnya	-	-
Instrumen keuangan derivatif	-	-
Uang jaminan penyewa	-	-
JUMLAH LIABILITAS KEUANGAN	-	-

**46. CATEGORIES AND CLASSES OF FINANCIAL INSTRUMENTS
(continued)**

	Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rug/Financial liabilities at FVTPL	Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi/Financial liabilities amortized cost
CURRENT ASSETS		
Cash and cash equivalents	-	-
Trade accounts receivable from third parties	-	-
Other accounts receivable	-	-
Related parties	-	-
Third parties	-	-
NON-CURRENT ASSETS		
Other financial assets	-	-
TOTAL FINANCIAL ASSETS	-	-
CURRENT LIABILITIES		
Bank loans	-	33.767.243
Medium term note	-	350.000.000
Trade accounts payable to third parties	-	736.405.207
Other accounts payable	-	
Related parties	-	3.520.683
Third parties	-	1.504.725.957
Accrued payable	-	143.944.830
Current maturity of long-term liabilities:	-	
Bank loans	-	480.290.258
Other financial institution loans	-	112.139.544
Liabilities for purchase property and equipment	-	1.049.844
NON-CURRENT LIABILITIES		
Long-term liabilities - net of current maturity:	-	
Bank loans	-	3.091.656.993
Bonds payable	-	4.115.000.560
Other financial institution loans	-	1.621.303.650
Derivative financial instruments	172.138.365	
Tenants' security deposits	-	218.916.814
TOTAL FINANCIAL LIABILITIES	172.138.365	12.412.721.583

**47. INSTRUMEN 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. Struktur modal Grup terdiri dari kas dan setara kas (Catatan 5), dan ekuitas pemegang saham induk dan kepentingan nonpengendali (Catatan 33).

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

Gearing ratio pada tahun 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

	2020
Pinjaman	9.952.760.737
Kas dan setara kas	844.705.788
Pinjaman - bersih	9.108.054.949
Ekuitas	11.355.225.034
Rasio pinjaman - bersih terhadap modal	80%

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 risiko mata uang asing, risiko kredit, risiko likuiditas, dan risiko tingkat bunga. Grup beroperasi dengan pedoman yang telah ditentukan oleh Dewan Direksi.

**47. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK AND CAPITAL RISK
MANAGEMENT**

a. Capital Risk Management

The Group manages capital risk to ensure that they will be able to continue as going concern, in addition to maximizing the profits of the shareholders through the optimization of the balance of debt and equity. The Group's capital structure consists of cash and cash equivalents (Note 5), and equity of the owners of the Company and non-controlling interests (Note 33).

The Board of Directors of the Group periodically reviews the Group's capital structure. As part of this review, the Board of Directors considers the cost of capital and related risk.

The gearing ratio as of 2020 and 2019, are as follows:

	2019
Debt	9.804.158.248
Cash and cash equivalents	849.718.766
Net debt	8.954.439.482
Equity	12.835.945.610
Net debt to equity ratio	70%

b. Financial Risk Management Objectives and Policies

The Group's overall financial risk management and policies seek to ensure that adequate financial resources are available for operation and development of their business, while managing their exposure to foreign exchange risk, credit risk, liquidity risk, and interest rate risk. The Group operates within defined guidelines that are approved by the Board.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

47. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN
RISIKO MODAL (lanjutan)

b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan
(lanjutan)

i. Manajemen Risiko Mata Uang Asing

Grup terekspos pengaruh fluktuasi nilai tukar mata uang asing terutama karena transaksi yang didenominasi dalam mata uang asing seperti penjualan ekspor, pembelian barang impor dan pinjaman yang didenominasi dalam mata uang asing.

Grup mengelola eksposur mata uang asing dengan mencocokkan, sebisa mungkin, penerimaan dan pembayaran dalam masing-masing individu mata uang. Jumlah eksposur mata uang asing bersih Grup pada tanggal pelaporan diungkapkan dalam Catatan 48.

Sebagian besar transaksi Grup dilakukan dalam mata uang Rupiah, demikian juga dengan pembukuannya.

Grup melakukan transaksi derivatif untuk melakukan lindung nilai atas nilai tukar Rupiah terhadap Dolar Amerika Serikat untuk meningkatkan kemampuannya mengelola risiko fluktuasi nilai tukar mata uang sebagai bagian dari penerbitan *Senior Notes* Tahun 2017 (Catatan 24).

ii. Manajemen Risiko Kredit

Risiko kredit mengacu pada risiko rekanan gagal dalam memenuhi kewajiban kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Grup.

Risiko kredit Grup terutama melekat pada rekening bank, deposito berjangka, dan piutang usaha dan lain-lain. Grup menempatkan saldo bank dan deposito berjangka pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya. Grup meminimalisasi risiko kredit atas piutang usaha yang timbul dari pembeli properti dengan mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran, pembatalan penjualan dengan denda pembatalan dan apabila penjualan belum dilunasi tidak dilakukan serah terima unit yang dijual sehingga dapat dilakukan penjualan kembali properti dengan dikenakan klaim atas kerugian yang timbul dari penjualan kembali tersebut. Untuk risiko kredit yang timbul dari penyewa properti investasi dilakukan dengan cara meminta penyewa untuk memberikan deposit dalam bentuk tunai atau bank garansi untuk sewa selama 3 bulan, serta membayar uang muka sewa sebelum masa sewa berlaku.

Grup telah menetapkan kebijakan untuk memperoleh pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dengan meminimalkan kerugian akibat eksposur risiko kredit. Oleh karena itu, Grup telah menetapkan kebijakan untuk memastikan bahwa transaksi dilakukan dengan pelanggan yang memiliki reputasi kredit yang baik. Manajemen melakukan pengawasan secara berkelanjutan untuk mengurangi eksposur risiko kredit pada tanggal pelaporan. Piutang penjualan apartemen Grup terutama merupakan selisih antara pendapatan yang diakui dan uang muka pelanggan, sehingga belum jatuh tempo.

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan konsolidasian setelah dikurangi dengan penyisihan untuk kerugian mencerminkan eksposur Grup terhadap risiko kredit.

47. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK AND CAPITAL RISK
MANAGEMENT (continued)

b. Financial Risk Management Objectives and Policies
(continued)

i. Foreign Currency Risk Management

The Group is exposed to the effect of foreign currency exchange rate fluctuation mainly because of foreign currency denominated transactions such as export sales, purchases of goods and borrowings denominated in foreign currency.

The Group manages the foreign currency exposure by matching, as far as possible, receipts and payments in each individual currency. The Group's net open foreign currency exposure as of reporting date is disclosed in Note 48.

Most of the Group's transactions are denominated in Rupiah, as well as for bookkeeping purposes.

The Group has entered into derivative transactions to hedge the foreign exchange of Rupiah against United States Dollar to enhance its ability to manage foreign rate risk fluctuations, which exist as part of its *Senior Notes* Year 2017 issuance (Note 24).

ii. Credit Risk Management

Credit risk refers to the risk that counterparty will default on its contractual obligation resulting in a loss to the Group.

The credit risk of the Group is primarily attributed to its cash in banks, time deposits, and trade and other receivables. The Group places their bank balances and time deposits to the credit worthy financial institutions. The Group minimizes their credit risk on trade receivables from property buyers by imposing penalties on late payments and fines on cancellation of sale and no handovers of units if receivable is not yet fully paid in order for the Group to resell such units. Credit risk exposure on trade receivables from tenants is minimized by requiring the tenants to pay rent in advance prior to the effectivity of the lease term and lease deposit, for three months in the form of cash or bank guarantee.

The Group has established policies to obtain sustainable revenue growth by minimizing losses due to credit risk exposure. Accordingly, the Group has established a policy to ensure that transactions are made with customers who has good credit reputation. Management conducts ongoing supervision to reduce credit risk exposure at reporting date. Accounts receivable from sale of apartments of the Group mainly represent the difference between the revenue recognized and advances from customers, hence, not yet due.

The carrying amount of financial assets recorded in the consolidated financial statements, net of any allowance for losses represents the Group's exposure to credit risk.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**47. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN
RISIKO MODAL (lanjutan)**

**b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan
(lanjutan)**

iii. Manajemen Risiko Likuiditas

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada Dewan Direksi, yang telah membangun kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan manajemen likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang Grup. Grup mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan simpanan, fasilitas bank dan fasilitas simpan pinjam dengan terus menerus memonitor perkiraan dan arus kas aktual dan mencocokkan profil jatuh tempo liabilitas keuangan.

Tabel Risiko Likuiditas dan Suku Bunga

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan nonderivatif dengan periode pembayaran yang disepakati Grup. Jatuh tempo kontrak didasarkan pada tanggal terawal di mana Grup mungkin akan diminta untuk membayar.

2020							
Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang/ Weighted Average Effective Interest rate	Kurang dari satu bulan/ Less than 1 month	1-3 bulan/ 1-3 months	3 bulan - 1 tahun/ 3 months to 1 year	1-5 tahun/ 1-5 years	Di atas 5 tahun/ 5+ years	Jumlah/ Total	
Tanpa bunga:							
Utang usaha kepada pihak ketiga - bersih	124.093.637	331.422.861	337.540.296	-	-	793.056.794	Non-interest bearing: Trade accounts payable to third parties - net
Utang lain-lain	-	-	5.014.601	-	-	5.014.601	Other accounts payable
Pihak berelasi	-	-	1.094.697.336	5.733.382	-	1.213.238.059	Related parties
Pihak ketiga	22.018.973	90.788.368	184.061.555	-	-	209.787.873	Third parties
Utang akrual	11.443.951	14.292.367	-	-	-	-	Accrued payables
Utang jaminan penyewa	-	-	-	197.236.621	-	197.236.621	Tenants' security deposits
Dengan bunga:							
Instrumen tingkat bunga variabel	9% - 11%	10.034.299	111.743.977	283.622.012	2.160.591.585	467.154.000	Interest bearing: Variable interest rate instruments
Utang bank jangka panjang	-	-	-	-	-	3.033.145.873	Long-term bank loans
Instrumen tingkat bunga tetap	-	-	-	-	-	-	Fixed interest rate instruments
Utang bank	-	-	19.320.367	-	-	19.320.367	Bank loans
Surat utang jangka menengah	11,61%	-	350.000.000	-	-	350.000.000	Medium term notes
Utang bank jangka panjang	10,50%	-	12.720.413	188.609.863	365.819.724	567.150.000	Long-term bank loans
Utang lembaga keuangan lainnya	-	-	-	1.839.283.200	-	1.839.283.200	Other financial institution loans
Utang obligasi	-	-	-	4.231.500.000	-	4.231.500.000	Bonds payable
Jumlah		167.590.860	548.247.573	2.286.976.580	8.622.954.651	832.973.724	Total
2019							
Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang/ Weighted average effective interest rate	Kurang dari satu bulan/ Less than 1 month	1-3 bulan/ 1-3 months	3 bulan - 1 tahun/ 3 months to 1 year	1-5 tahun/ 1-5 years	Di atas 5 tahun/ 5+ years	Jumlah/ Total	
Tanpa bunga:							
Utang usaha kepada pihak ketiga	48.481.771	278.619.044	409.304.392	-	-	736.405.207	Non-interest bearing: Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain	-	-	3.520.683	-	-	3.520.683	Other accounts payable
Pihak berelasi	-	-	1.412.898.711	-	-	1.504.725.957	Related parties
Pihak ketiga	25.516.148	66.311.098	115.553.793	-	-	143.944.830	Third parties
Utang akrual	6.747.903	21.643.134	-	-	-	-	Accrued payables
Utang jaminan penyewa	-	-	-	218.916.814	-	218.916.814	Tenants' security deposits
Dengan bunga:							
Instrumen tingkat bunga variabel	10,5%-11,5%	13.869.280	79.329.361	384.241.617	2.134.128.725	420.385.027	Interest bearing: Variable interest rate instruments
Utang bank jangka panjang	-	-	-	-	-	3.031.954.010	Long-term bank loans
Instrumen tingkat bunga tetap	-	-	-	-	-	-	Fixed interest rate instruments
Utang bank	-	-	33.767.243	-	-	33.767.243	Bank loans
Surat utang jangka menengah	11%	-	350.000.000	-	-	350.000.000	Medium term notes
Utang bank jangka panjang	10,5%	237.500	475.000	2.137.500	133.950.000	568.588.073	Long-term bank loans
Utang lembaga keuangan lainnya	-	11.584.167	34.752.500	92.673.333	1.626.417.000	1.765.427.000	Other financial institution loans
Utang obligasi	-	-	-	4.170.300.000	-	4.170.300.000	Bonds payable
Jumlah		106.436.769	481.130.137	2.804.097.272	8.283.712.539	852.173.100	Total

Jumlah yang dicantumkan di atas untuk instrumen suku bunga variabel untuk liabilitas keuangan harus berubah jika perubahan suku bunga variabel berbeda dengan estimasi suku bunga yang ditentukan pada akhir periode pelaporan.

Fasilitas Pembiayaan

Grup memiliki akses ke fasilitas pembiayaan sebagaimana dijelaskan dalam rincian di bawah ini, yang tidak digunakan pada akhir periode pelaporan:

**47. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK AND CAPITAL RISK
MANAGEMENT (continued)**

**b. Financial Risk Management Objectives and Policies
(continued)**

iii. Liquidity Risk Management

Ultimate responsibility for liquidity risk management rests with the Board of Directors, which has built an appropriate liquidity risk management framework for the management of the Group's short, medium and long-term funding and liquidity management requirements. The Group manages liquidity risk by maintaining adequate reserves, banking facilities and reserve borrowing facilities by continuously monitoring forecast and actual cash flows and matching the maturity profiles of financial liabilities.

Liquidity and Interest Risk Tables

The following tables detail the Group's remaining contractual maturity for its nonderivative financial liabilities with agreed repayment periods. The contractual maturity is based on the earliest date on which the Group may be required to pay.

Financial liabilities with variable interest rate instruments as stated above is subject to changes if changes in variable interest rates differ to those estimates of interest rates determined at the end of the reporting period.

Financing Facilities

The Group has access to financing facilities as described in the note below, which were unused at the end of the reporting period:

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

47. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN
RISIKO MODAL (lanjutan)

b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan
(lanjutan)

	2020	2019
Fasilitas utang dengan jaminan dan tanggal jatuh tempo yang berbeda mulai tahun 2020 dan 2019 yang diperpanjang dengan perjanjian bersama:		
Jumlah yang digunakan	4.485.455.098	4.241.522.784
Jumlah yang belum digunakan	715.449.103	959.381.417
Jumlah	5.200.904.201	5.200.904.201

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

iv. Manajemen Risiko Tingkat Bunga

Grup terpapar risiko suku bunga karena entitas dalam Grup meminjam dana dengan tingkat bunga tetap dan mengambang. Risiko ini dikelola oleh Grup dengan mempertahankan gabungan yang tepat antara pinjaman suku bunga tetap dan mengambang.

Eksposur Grup terhadap suku bunga dalam aset keuangan dan liabilitas keuangan dirinci dalam bagian manajemen risiko likuiditas pada catatan ini.

Analisis Sensitivitas Suku Bunga

Eksposur risiko tingkat bunga berhubungan dengan jumlah aset atau liabilitas di mana pergerakan pada tingkat suku bunga dapat mempengaruhi laba setelah pajak. Risiko pada pendapatan bunga bersifat terbatas karena Grup hanya bermaksud untuk menjaga saldo kas yang cukup untuk memenuhi kebutuhan operasional. Dalam beban bunga, keseimbangan optimal antara utang dengan tingkat bunga tetap dan mengambang ditetapkan di muka. Grup memiliki kebijakan dalam memperoleh pembiayaan yang akan memberikan kombinasi yang sesuai tingkat suku bunga mengambang dan tingkat bunga tetap. Persetujuan dari Dewan Direksi dan Komisaris harus diperoleh sebelum Grup menggunakan instrumen keuangan tersebut untuk mengelola eksposur risiko suku bunga.

c. Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Kecuali untuk kewajiban keuangan yang disajikan di bawah ini, Direksi menganggap bahwa nilai tercatat aset keuangan dan liabilitas keuangan dicatat sebesar biaya perolehan diamortisasi diakui dalam laporan keuangan konsolidasian mendekati nilai wajarnya.

	2020	2019
	Jumlah tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value
Liabilitas Keuangan		
Utang obligasi	4.187.084.122	3.548.112.750
Utang bank jangka panjang	565.988.267	580.971.077

Nilai wajar ditentukan sebagai berikut:

- Nilai wajar utang obligasi dengan syarat dan kondisi standar dan diperdagangkan di pasar aktif, ditentukan dengan mengacu pada harga pasar.
- Nilai wajar utang bank ditentukan menggunakan diskonto arus kas masa depan pada suku bunga yang berlaku dari transaksi pasar yang dapat diamati saat ini untuk instrumen yang sejenis.

47. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK AND CAPITAL RISK
MANAGEMENT (continued)

b. Financial Risk Management Objectives and Policies
(continued)

	2020	2019
Secured bank loan facilities with various maturity dates through to 2020 and 2019 which may be extended by mutual agreement:		
Amount used	4.241.522.784	4.241.522.784
Amount unused	959.381.417	959.381.417
Total	5.200.904.201	5.200.904.201

The Group maintain sufficient funds to finance its ongoing working capital requirements.

iv. Interest Rate Risk Management

The Group is exposed to interest rate risk because entities in the Group borrow funds at both fixed and floating interest rates. The risk is managed by the Group by maintaining an appropriate mix of fixed and floating rate borrowings.

The Group's exposures to interest rates on financial assets and financial liabilities are detailed in the liquidity risk management section of this note.

Interest Rate Sensitivity Analysis

The interest rate risk exposure relates to the amount of assets or liabilities which is subject to a risk that a movement in interest rates will adversely affect the income after tax. The risk on interest income is limited as the Group only intends to keep sufficient cash balances to meet operational needs. On interest expenses, the optimum balance between fixed and floating interest debt is considered upfront. The Group has a policy of obtaining financing that would provide an appropriate mix of floating and fix interest rate. Approvals from the Board of Directors and Commissioners must be obtained before committing the Group to any of the instruments to manage the interest rate risk exposure.

c. Fair Value of Financial Instruments

Except for the financial liabilities presented below, Directors consider that the carrying amounts of financial assets and financial liabilities recorded at amortized cost recognized in the consolidated financial statements approximate their fair value.

	2020	2019
	Jumlah tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value
Financial Liabilities		
Bonds payable	4.115.000.560	3.470.106.630
Long-term bank loans	568.588.073	583.639.705

The fair values are determined as follows:

- The fair value of bonds payable with standard terms and condition and traded on active liquid markets are determined with reference to quoted market price.
- The fair value of bank loans is determined by discounting future cash flows using applicable rates from observable current market transactions for similar instruments.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

47. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL (lanjutan)

c. Nilai Wajar Instrumen Keuangan (lanjutan)

Nilai wajar penyertaan saham dan penyertaan dalam SHREIT ("FVOCI") ditentukan dengan menggunakan harga kuotasian. Jika harga tersebut tidak tersedia, analisis pasar dilakukan dengan menggunakan harga dan informasi relevan lainnya untuk investasi serupa yang dikutip di pasar aktif, disesuaikan dengan diskon karena kurangnya daya jual.

Nilai wajar instrumen derivatif (FVPL) dihitung menggunakan harga kuotasian. Bila harga tersebut tidak tersedia, analisis arus kas diskonto dilakukan dengan menggunakan kurva hasil yang berlaku untuk model harga opsi untuk derivatif opsional.

47. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK AND CAPITAL RISK MANAGEMENT (continued)

c. Fair Value of Financial Instruments (continued)

The fair value of investments in shares and investment in SHREIT ("FVOCI") is determined using quoted prices. Where such price is not available, a market analysis is performed using prices and other relevant information for similar investments quoted in active market, adjusted with discount for lack of marketability.

The fair values of derivative instruments (FVPL) are calculated using quoted prices. Where such price is not available, a discounted cash flow analysis is performed using the applicable yield curves for derivatives for option pricing models for optional derivatives.

48. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

Pada tahun 2020 dan 2019, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

		2020	
		Mata Uang Asing/Foreign Currencies	Ekuivalen/Equivalent in Rp '000
<u>Aset</u>			
Kas dan setara kas	USD	2.395.859	33.793.595
	SGD	9.297	98.953
	EUR	-	-
Aset keuangan lainnya	SGD	1.729.132	18.405.037
	USD	-	-
SHREIT (THB)	THB	314.609	147.820.834
Jumlah aset			200.118.419
<u>Liabilitas</u>			
Utang akrual	USD	3.640.904	51.354.952
	SGD	115.120	1.226.199
Utang obligasi	USD	300.000.000	4.231.500.000
Utang lembaga keuangan lainnya	USD	-	-
	SGD	172.800.000	1.839.283.200
Jumlah liabilitas			6.123.364.351
Jumlah liabilitas bersih			(5.923.245.932)

Pada tahun 2020 dan 2019, kurs yang digunakan oleh Grup sebagai berikut:

	2020
	(Rp)
1 USD	14.105,00
1 SGD	10.644,09
1 EUR	17.330,13
1 THB	469,86

48. MONETARY ASSETS AND LIABILITIES DENOMINATED IN FOREIGN CURRENCIES

As of 2020 and 2019, the Group has monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies as follows:

		2019	
		Mata Uang Asing/Foreign Currencies	Ekuivalen/Equivalent in Rp '000
<u>Assets</u>			
Cash and cash equivalents		3.227.178	44.861.005
		5.538	57.161
		75.294	1.173.756
Other financial assets		-	-
		3.613.942	50.237.408
SHREIT (THB)		581.126	270.854.009
Total assets			367.183.339
<u>Liabilities</u>			
Accrued payables		2.233.333	31.045.566
		-	-
Bonds payable		300.000.000	4.170.300.000
Other financial institution loans		127.000.000	1.765.427.000
		-	-
Total liabilities			5.966.772.566
Total net liabilities			(5.599.589.227)

The conversion rate used by the Group in 2020 and 2019 are as follows:

	2019
	(Rp)
1 USD	13.901,00
1 SGD	10.320,74
1 EUR	15.588,60
1 THB	466,09

49. TUNTUTAN HUKUM

a. Kasus Hukum Atas Reklamasi

Di bawah ini merupakan tuntutan hukum yang sedang berlangsung atas kegiatan reklamasi Pulau G milik PT Muara Wisesa Samudra (MWS), entitas anak dan Pulau I milik PT Jaladri Kartika Pakci (JKP), entitas anak.

PULAU G MILIK MWS

- Perkara Tata Usaha Negara antara Gobang dkk., Perkumpulan Koalisi Rakyat Untuk Keadilan Perikanan dan Yayasan Wahana Lingkungan Hidup Indonesia (selaku Para Penggugat) melawan Gubernur DKI Jakarta (selaku Tergugat) dan MWS (selaku Tergugat II Intervensi) (Perkara No. 193/G/LH/2015/PTUN-JKT tanggal 15 September 2015 pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta).

49. LITIGATIONS

a. Legal Case of Reclamation

Described below are the ongoing lawsuits for reclamation of Island G owned by PT Muara Wisesa Samudra (MWS), a subsidiary, and Island I owned by PT Jaladri Kartika Pakci (JKP), a subsidiary.

ISLAND G OWNED BY MWS

- State Administration Lawsuit that Gobang cs., Perkumpulan Koalisi Rakyat Untuk Keadilan Perikanan and Yayasan Wahana Lingkungan Hidup Indonesia (as Plaintiffs) against the Governor of DKI Jakarta (as Defendant) and MWS (as Intervenor Defendant II) (Case No. 193/G/LH/2015/ PTUN-JKT dated September 15, 2015 at the Jakarta State Administrative Court).

**PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

49. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

a. Kasus Hukum Atas Reklamasi (lanjutan)

PULAU G MILIK MWS (lanjutan)

Gugatan tersebut di atas telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 193/G/LH/2015/PTUN-JKT pada tanggal 31 Mei 2016 dengan amar putusannya antara lain: (i) Memerintahkan kepada Tergugat untuk menunda Pelaksanaan Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 2238 Tahun 2014 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau G kepada MWS tertanggal 23 Desember 2014 dengan segala tindak administrasi selanjutnya selama proses pemeriksaan persidangan berlangsung sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap atau ada penetapan lain yang mencabutnya di kemudian hari; (ii) Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 2238 Tahun 2014 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau G kepada MWS tertanggal 23 Desember 2014; (iii) Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 2238 Tahun 2014 Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau G kepada MWS tertanggal 23 Desember 2014.

Atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 193/G/LH/2015/PTUN-JKT pada tanggal 31 Mei 2016, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan upaya hukum banding dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara ini telah menjatuhkan Putusan No. 228/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 17 Oktober 2016 dengan amar putusannya antara lain: (i) Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 193/G/LH/2015/PTUN-JKT tanggal 31 Mei 2016 (ii) Menyatakan Penundaan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 2238 Tahun 2014 tentang Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau G kepada MWS tanggal 23 Desember 2014 dalam perkara No. 193/G/LH/2015/PTUN-JKT, tidak berlaku lagi; (iii) Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima.

Atas putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 228/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 17 Oktober 2016, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat VI dan Penggugat VII mengajukan upaya hukum kasasi dan Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan mengadili perkara ini di atas telah menjatuhkan putusan sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 92 K/TUN/2017 tanggal 19 Juni 2017 dengan amar putusannya antara lain: (i) Menyatakan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I: Nur Saepudin dan Tri Sutrisno tidak dapat diterima; dan (ii) Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II: Perkumpulan Koalisi Rakyat Untuk Keadilan Perikanan dan Pemohon Kasasi III: Yayasan Wahana Lingkungan Hidup Indonesia.

49. LITIGATIONS

a. Legal Case of Reclamation (continued)

ISLAND G OWNED BY MWS (continued)

The above-mentioned lawsuit has been decided by Council of Judges of Jakarta State Administrative Court No. 193/G/LH/2015/PTUN-JKT on May 31, 2016 with following verdicts: (i) ordered the Defendant to postpone the implementation of Decision of Governor of DKI Jakarta No. 2238 Year 2014 about Reclamation Permit of Island G to MWS dated December 23, 2014 with all subsequent administrations during the trial proceedings until the case is permanently enforced or there is another decision that revokes it in the future; (ii) declared null or void the Decree of Governor of DKI Jakarta No. 2238 Year 2014 about Reclamation Permit on Implementation of Island G to MWS dated December 23, 2014; (iii) requires the Defendant to revoke Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 2238 Year 2014 concerning the granting of reclamation permit of Island G to MWS dated December 23, 2014.

Upon the verdict of Jakarta State Administrative Court No. 193/G/LH/2015/PTUN-JKT on May 31, 2016, Defendant and Intervenor Defendant II filed an appeal and the Council of Judges of Jakarta High Administrative Court who examined and judged this case have decided with Decision No. 228/B/2016/PT.TUN.JKT dated October 17, 2016 with following verdicts: (i) Cancel the Decision of State Administrative Court of Jakarta No. 193/G/LH/2015/PTUN-JKT dated May 31, 2016; (ii) Declare a postponement of Decree of Governor of DKI Jakarta No. 2238 Year 2014 regarding to Reclamation Permit of Island G dated December 23, 2014 as in case No. 193/G/LH/2015/PTUN-JKT was no longer valid; (iii) Declare that the Plaintiffs' lawsuit were not accepted.

Upon the decision of Jakarta High Administrative Court No. 228/B/2016/PT.TUN.JKT dated October 17, 2016, Plaintiff III, Plaintiff IV, Plaintiff VI, and Plaintiff VII filed appeals to the Supreme Court and Council of Judges of Supreme Court of Republic of Indonesia that examined and tried this case, which have decided as Decision of Supreme Court of Republic of Indonesia No. 92K/TUN/2017 dated June 19, 2017 with the verdicts, as follows: (i) Declare the petition of cassation from the Cassation Petitioners I: Nur Saepudin and Tri Sutrisno were not accepted; and (ii) Rejected the appeal from Cassation Petitioners II: Perkumpulan Koalisi Rakyat Untuk Keadilan Perikanan and Cassation Petitioners III: Yayasan Wahana Lingkungan Hidup Indonesia.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

49. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

a. Kasus Hukum Atas Reklamasi (lanjutan)

PULAU G MILIK MWS (lanjutan)

- ii. Pengenaan Sanksi Administratif oleh Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Republik Indonesia No. 355/Menlhk/Setjen/Kum.9/5/2016 tanggal 10 Mei 2016 tentang Pengenaan Sanksi Administratif Paksaan Pemerintah Berupa Penghentian Sementara Seluruh Kegiatan MWS di Pulau G di Pantai Utara Jakarta ("SK Menteri LHK").

Berdasarkan SK Menteri LHK, Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Republik Indonesia telah mengenakan sanksi administratif paksaan Pemerintah berupa penghentian sementara seluruh kegiatan reklamasi dan/atau konstruksi MWS atas pelanggaran Izin Lingkungan dan memerintahkan MWS untuk menghentikan seluruh kegiatan operasional sampai dengan terpenuhinya perintah antara lain: (1) melakukan perubahan dokumen lingkungan dan izin lingkungan Pulau G; (2) memberikan data secara rinci mengenai sumber dan jumlah material pasir uruk, batu dari tanah (top soil) yang digunakan untuk kegiatan reklamasi; (3) melakukan kewajiban lain yang tercantum di dalam Izin Lingkungan, berupa: koordinasi dengan PT Perusahaan Listrik Negara, PT Nusantara Regas dan PT Pertamina Hulu Energi, memperbaiki proses penerimaan tenaga kerja; sosialisasi rencana reklamasi Pulau G, pengukuran debit Kali Karang dan pengukuran arah dari kecepatan arus serta kualitas air laut sesuai dengan koordinat titik pantau yang telah ditentukan dalam Izin Lingkungan; (4) membuat dan menyampaikan laporan pelaksanaan izin lingkungan; (5) melakukan upaya-upaya pengelolaan lingkungan hidup untuk mencegah terjadinya dampak lingkungan lebih lanjut selama berhentiya operasional seluruh kegiatan perusahaan. Dalam SK Menteri LHK ditentukan jangka waktu pemenuhan perintah-perintah tersebut.

MWS telah memenuhi semua perintah sebagaimana ditetapkan dalam SK Menteri LHK tersebut di atas, maka sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Republik Indonesia No. SK-537/Menlhk/Setjen/Kum.9/10/2017 tanggal 5 Oktober 2017 telah mencabut Pengenaan Sanksi Administratif Paksaan Pemerintah Berupa Penghentian Sementara Seluruh Kegiatan MWS di Pulau G di Pantai Utara Jakarta.

Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Utara antara Nelayan Tradisional Muara Angke, Nelayan Muara Angke, Paguyuban Kembang Lestari Tembok Bolong, Laskar Luar Batang dan Forum Pemuda Betawi Jakarta Utara mengajukan gugatan class action terkait pembatalan perjanjian penggunaan/pemanfaatan tanah di atas sertifikat hak pengelolaan No. 45/Kamal Muara Pulau 2 A (Pulau D).

49. LITIGATIONS (continued)

a. Legal Case of Reclamation (continued)

ISLAND G OWNED BY MWS (continued)

- ii. Imposition of Administrative Sanction by the Minister of Environment and Forestry of the Republic of Indonesia based on the Decree of the Minister of Environment and Forestry of the Republic of Indonesia No. 355/Menlhk/Setjen/Kum.9/5/2016 dated May 10, 2016 regarding the Imposition of Government Compulsion Administrative Sanction in Temporary Termination of All Activities of MWS on Island G on the North Coast of Jakarta ("LHK Ministerial Decree").

Based on the LHK Ministerial Decree, the Minister of Environment and Forestry of the Republic of Indonesia has imposed administrative sanctions by the Government in the form of temporary termination of all MWS reclamation and/or construction activities for the violation of Environmental Permit and ordered MWS to stop all of the operational activities until the fulfillment of requirements such as: (1) make changes to environmental documents and environmental permit of Island G; (2) provide detailed data on the source and amount of sand material of dredging, ground soil (top soil) which is used for reclamation activities; (3) perform other obligations which is mentioned in the Environmental Permit, in the form of: coordination with PT Perusahaan Listrik Negara, PT Nusantara Regas and PT Pertamina Hulu Energi, Improve the recruitment process, socialization of Island G reclamation plan, measurements of Kali Karang discharge and measurement of the direction of current velocity and sea water quality in accordance with the monitoring point coordinates specified in the Environmental Permit; (4) prepare and submit a report on the implementation of environmental permit; and (5) undertake environmental management efforts to prevent further environmental impacts during the cessation of all operations. The LHK Ministerial Decree determined the period of fulfillment of these requirements.

MWS has fulfilled all the requirements as stipulated in the LHK Ministerial Decree as mentioned above, so according to the Decree of the Minister of Environment and Forestry of the Republic of Indonesia No. SK-537/Menlhk/Setjen/Kum.9/10/2017 dated October 5, 2017, has revoked the Imposition of Government Compulsion Administrative Sanction in Temporary Termination of All Activities of MWS on Island G on the North Coast of Jakarta.

Lawsuit of District Court of North Jakarta between Nelayan Tradisional Muara Angke, Nelayan Muara Angke, Paguyuban Kembang Lestari Tembok Bolong, Laskar Luar Batang and Forum Pemuda Betawi of North Jakarta filed class action related to the cancellation of the land use agreement or utilization above the right of management certificate No. 45/Kamal Muara Pulau 2 A (Island D).

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

49. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

a. Kasus Hukum Atas Reklamasi (lanjutan)

PULAU G MILIK MWS (lanjutan)

Berdasarkan perkara No. 534/PDT.G/2017/PN.JKT.UTR tanggal 13 Oktober 2017, Nelayan Tradisional Muara Angke, Nelayan Muara Angke, Paguyuban Kembang Lestari Tembok Bolong, Laskar Luar Batang dan Forum Pemuda Betawi Jakarta Utara (Para Penggugat) mengajukan gugatan class action kepada Pemprov DKI Jakarta (Tergugat I), Sekda Pemprov DKI Jakarta (Tergugat II), PT Kapuk Naga Indah (Tergugat III), Notaris Frans X. S. Astanti, S.H. (Tergugat IV), Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat I), DPRD DKI Jakarta (Turut Tergugat II), Menteri Koordinator Bidang Kemaritiman (Turut Tergugat III), Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan (Turut Tergugat IV), Kementerian Kelautan dan Perikanan (Turut Tergugat V), MWS (Turut Tergugat VI).

Para Penggugat menuntut membatalkan perjanjian Penggunaan/Pemanfaatan Tanah di atas Sertifikat Hak Pengelolaan No. 45/Kamal Muara Pulau 2 A (Pulau D) antara Pemprov DKI Jakarta dengan PT Kapuk Naga Indah. Perjanjian penggunaan/pemanfaatan tanah tersebut tidak ada kaitannya dengan MWS.

Perkara ini telah diputus tanggal 25 April 2018 dengan amarnya, gugatan dicabut oleh para Penggugat.

Perkara hukum ini sudah tidak mempunyai risiko bagi MWS.

- iii. Perkara Tata Usaha Negara antara MWS (Penggugat) melawan Gubernur DKI Jakarta (Tergugat) perkara No. 4/P/FP/2020/PTUN-JKT tanggal 16 Maret 2020 di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Berdasarkan permohonan tersebut, MWS (Penggugat) mengajukan tuntutan kepada Gubernur DKI Jakarta (Tergugat) untuk menerbitkan putusan perpanjangan izin pelaksanaan reklamasi Pulau Bersama (Pulau G).

Perkara Tata Usaha Negara antara MWS (Penggugat) melawan Gubernur DKI Jakarta (Tergugat), perkara No. 4/P/FP/2020/PTUN-JKT tanggal 16 Maret 2020 di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Berdasarkan permohonan tersebut, MWS (Penggugat) mengajukan tuntutan kepada Gubernur DKI Jakarta (Tergugat) untuk menerbitkan putusan perpanjangan izin pelaksanaan reklamasi Pulau Bersama (Pulau G). Permohonan MWS tersebut di atas telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 30 April 2020 dengan amar putusannya mewajibkan Gubernur DKI Jakarta untuk menerbitkan keputusan perpanjangan izin reklamasi Pulau G (Pulau Bersama) sesuai dengan permohonan MWS tertanggal 27 November 2019. Putusan ini sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Atas putusan tersebut, Gubernur DKI Jakarta mengajukan Peninjauan Kembali pada tanggal 14 Agustus 2020. Permohonan Peninjauan Kembali Gubernur Provinsi DKI Jakarta dengan register No. 157 PK/FP/TUN/2020 telah diputus tanggal 26 November 2020 dengan amarnya, menolak permohonan Peninjauan Kembali Gubernur Provinsi DKI Jakarta dan pemberitahuan putusannya telah diterima MWS pada tanggal 26 Maret 2021, sehingga putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

49. LITIGATIONS (continued)

a. Legal Case of Reclamation (continued)

ISLAND G OWNED BY MWS (continued)

Based on lawsuit No. 534/PDT.G/2017/PN. JKT.UTR dated October 13, 2017, Nelayan Tradisional Muara Angke, Nelayan Muara Angke, Paguyuban Kembang Lestari Tembok Bolong, Laskar Luar Batang and Forum Pemuda Betawi of North Jakarta (the Plaintiff's) has filed class action lawsuit against Pemprov DKI Jakarta (Defendant I), Sekda Pemprov DKI Jakarta (Defendant II), PT Kapuk Naga Indah (Defendant III), notary Frans X. S. Astanti, S.H. (Defendant IV), Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/ Head of National Land Agency (Co-Defendant I), DPRD DKI Jakarta (Co-Defendant II), Minister of Coordinating for Maritime Affairs (Co-Defendant III), Minister of Environment and Forestry (Co-Defendant IV), Marine and Fisheries Ministry (Co-Defendant V), MWS (Co-Defendant VI).

The Plaintiffs have demanded and renounced the covenant of the land use agreement on the right of management certificate No. 45/Kamal Muara Pulau 2 A (Island D) between Pemprov DKI Jakarta and PT Kapuk Naga Indah. The land use agreement is not related to MWS.

This case has been decided on April 25, 2018 with its verdict, the claim was revoked by the Plaintiffs.

This legal case has no more risk for MWS.

- iii. The lawsuit between MWS (Plaintiff) against Governor of DKI Jakarta (Defendant) applying case No. 4/P/FP/2020/PTUN-JKT dated March 16, 2020 at Decision of Jakarta High State Administrative Court. Based on that lawsuit, MWS demanded Governor of DKI Jakarta to release the extension of operational permit of reclamation of Island Bersama (Island G).

State Administration Case between MWS (Plaintiff) and Governor of DKI Jakarta (Defendant), case No. 4 / P / FP / 2020 / PTUN-JKT dated March 16, 2020 at the Jakarta State Administrative Court. Based on the petition, MWS (Plaintiff) filed a claim to the Governor of DKI Jakarta (Defendant) to issue a decision on the extension of the Pulau Bersama (Pulau G) reclamation implementation permit. The request for MWS above was decided by the Panel of Judges at the Jakarta State Administrative Court on April 30, 2020 with the ruling requiring the Governor of DKI Jakarta to issue a decision to extend the reclamation permit for Pulau G (Pulau Bersama) in accordance with the MWS application dated November 27 2019 this has permanent legal force (*inkracht van gewijsde*).

As for the verdict, the Governor of DKI Jakarta has submitted a judicial review on August 14, 2020. Petition for judicial review by Governor of DKI Jakarta with Register No. 157 PK/FP/TUN/2020 was decided on November 26, 2020 with its verdicts, rejecting the appeal judicial review by Governor of DKI Jakarta and the notification of verdict has been received by MWS on March 26, 2021, therefore the verdict is legally binding (*inkracht van gewijsde*).

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

49. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

a. Kasus Hukum Atas Reklamasi (lanjutan)

PULAU I MILIK JKP

- i) Berdasarkan gugatan No. 15/G/LH/2016/PTUN.JKT tanggal 21 Januari 2016 pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Kesatuan Nelayan Tradisional Indonesia (Penggugat I) dan Yayasan Wahana Lingkungan Hidup Indonesia (Penggugat II), mengajukan gugatan kepada Gubernur DKI Jakarta (Tergugat) dan JKP (Tergugat II Intervensi), untuk pembatalan izin pelaksanaan reklamasi Pulau I, sebagaimana ditetapkan dalam Surat Keputusan Gubernur No. 2269 Tahun 2015 tanggal 22 Oktober 2015.

Gugatan tersebut di atas telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 15/G/2016/PTUN.JKT tanggal 16 Maret 2017 dengan amar putusannya antara lain: (1) Memerintahkan kepada Tergugat untuk menunda Pelaksanaan Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 2269 Tahun 2015 Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I Kepada JKP tertanggal 22 Oktober 2015 dengan segala tindak administrasi selanjutnya selama proses pemeriksaan persidangan berlangsung sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap atau ada penetapan lain yang mencabutnya di kemudian hari; (2) Menyatakan batal Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 2269 Tahun 2015 Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I Kepada JKP tertanggal 22 Oktober 2015 seluas 202,5 Ha; (3) Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 2269 Tahun 2015 Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I Kepada JKP tertanggal 22 Oktober 2015 seluas 202,5 Ha.

Atas putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 15/G/LH/2016/PTUN.JKT tanggal 16 Maret 2017, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan upaya hukum banding pada tanggal 23 Maret 2017. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara yang memeriksa dan mengadili perkara ini, telah menjatuhkan putusan sebagaimana Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 177/B/LH/2017/PT.TUN.JKT. tanggal 30 Oktober 2017 putusannya antara lain: 1) Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 15/G/LH/2016/PTUN.JKT tanggal 16 Maret 2017 yang dimohonkan banding; (2) Menyatakan penundaan pelaksanaan Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 2269 Tahun 2015 Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I Kepada JKP tertanggal 22 Oktober 2015 tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku; (3) Menolak gugatan Penggugat II (WALHI)/Terbanding untuk seluruhnya dan menghukum Penggugat II membayar biaya perkara.

Terhadap putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, Para Penggugat mengajukan upaya hukum dengan mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tanggal 18 Desember 2017. Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya No. 193K/TUN/LH/2018 tanggal 31 Mei 2018, menolak permohonan kasasi Penggugat.

Manajemen berpendapat, setelah berkonsultasi dengan konsultan hukum yang ditunjuk, bahwa perkara ini telah berkekuatan hukum tetap.

49. LITIGATIONS (continued)

a. Legal Case of Reclamation (continued)

ISLAND I OWNED BY JKP

- i) Based on Lawsuit No. 15/G/LH/2016/PTUN.JKT dated January 21, 2016 at Jakarta State Administrative Court, Kesatuan Nelayan Tradisional Indonesia (Plaintiff I) and Yayasan Wahana Lingkungan Hidup Indonesia (Plaintiff II), filed a lawsuit against Governor of DKI Jakarta (Defendant) and JKP (Intervenor Defendant II), for the cancellation of reclamation permit of Island I, as stipulated in Decree of Governor of DKI Jakarta No. 2269 Year 2015 dated October 22, 2015.

The above-mentioned lawsuit has been decided by Council of Judges of Jakarta State Administrative Court No. 15/G/2016/PTUN.JKT dated March 16, 2017 with the following verdicts: (1) Ordered the Defendant to postpone the implementation of Decree of Governor No. 2269 Year 2015 regarding the Granting of Reclamation Permit of Island I to JKP on October 22, 2015 with all subsequent administrations during the trial until the case is legally binding or if there is other decree that revokes it in the future; (2) declared void the Decree of Governor of DKI Jakarta No. 2269 Year 2015 regarding the Granting of Reclamation Permit of Island I to JKP on October 22, 2015 in area as of 202.5 Ha; (3) require Defendant to revoke Decree of Governor of DKI Jakarta No. 2269 Year 2015 on the granting of reclamation permit of Island I to JKP on October 22, 2015 in area as of 202.5 hectares.

Upon the decision of Jakarta State Administrative Court No. 15/G/LH/2016/PTUN.JKT dated March 16, 2017, Defendant and Intervenor Defendant II filed an appeal on March 23, 2017. The Council of Judges of Jakarta High Administrative Court, who examined and judged this case, has decided as stipulated in Decision of Jakarta High Administrative Court No. 177/B/LH/2017/PT.TUN.JKT. dated October 30, 2017 with following verdicts: (1) Canceled the Decision of the State Administrative Court of Jakarta No. 15/G/LH/2016/PTUN.JKT dated March 16, 2017 which appealed; (2) Declared the implementation of postponement of Decree of Governor of DKI Jakarta No. 2269 Year 2015 regarding the Granting of Reclamation Permit of Island I to JKP dated October 22, 2015 does not have its legal force; (3) Rejected the verdicts of Plaintiff II (WALHI)/Appellee entirely and punished Plaintiff II to pay the court fee.

Upon the decision of Jakarta High State Administrative Court, the Plaintiffs filed an appeal to Supreme Court of Republic Indonesia dated December 18, 2017. The Supreme Court of the Republic of Indonesia in its decision No. 193K/TUN/LH/2018 dated May 31, 2018, rejecting the Plaintiffs request for cassation.

Management believes, after consulting with the appointed legal consultant, that this case has permanent legal binding.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

49. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

a. Kasus Hukum Atas Reklamasi (lanjutan)

PULAU I MILIK JKP (lanjutan)

- ii) Perkara Tata Usaha Negara antara JKP (selaku Penggugat) melawan Gubernur DKI Jakarta (selaku Tergugat) (Perkara No. 113/G/2019/PTUN.JKT tanggal 27 Mei 2019 pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta).

Setelah menempuh upaya administratif melalui pengajuan keberatan tertulis, JKP mengajukan gugatan kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta, dengan objek sengketa adalah Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi khusus terhadap pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2269 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I kepada PT Jaladri Kartika Pakci, di Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 27 Mei 2019 dengan Register Perkara No. 113/G/2019/PTUN-JKT.

Gugatan tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara No. 113/G/2019/PTUN-JKT pada tanggal 11 Desember 2019 dengan amar putusannya antara lain: (i) Menyatakan batal Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 perihal Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi sepanjang yang berhubungan dengan Keputusan Gubernur No. 2269 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I kepada PT Jaladri Kartika Pakci; (ii) Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 perihal Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi sepanjang yang berhubungan dengan Keputusan Gubernur No. 2269 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I kepada PT Jaladri Kartika Pakci; dan (iii) Mewajibkan kepada Tergugat untuk memproses dan menerbitkan perpanjangan izin pelaksanaan Reklamasi atas Pulau I yang telah dimohonkan oleh Penggugat melalui Surat No. 001/GEN/JKP/VIII/2018 tanggal 30 Agustus 2018 perihal Permohonan Perpanjangan Jangka Waktu Dalam Diktum Kesebelas Surat Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I No. 2269 Tahun 2015.

Atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ini, Gubernur Provinsi DKI Jakarta selaku Tergugat mengajukan upaya hukum banding pada tanggal 23 Desember 2019. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah menjatuhkan Putusan No.98/B/2020/PT.TUN.JKT tanggal 28 April 2020 dengan amar putusannya menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 113/G/2019/PTUN-JKT pada tanggal 11 Desember 2019.

49. LITIGATIONS (continued)

a. Legal Case of Reclamation (continued)

ISLAND I OWNED BY JKP (continued)

- ii) Lawsuit of State Administration by JKP (the Plaintiffs) against the Governor of DKI Jakarta (the Defendant) (Case No. 113/G/ 2019/PTUN.JKT dated May 27, 2019 at the Jakarta State Administrative Court).

After making administrative efforts through filing a written objection, JKP filed a lawsuit to the Governor of DKI Jakarta Province, with the object of dispute being the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province Number 1409 in Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Several Governor Decrees on Granting Special Reclamation Implementation Permits for Revocation Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 2269 of Year 2015 concerning Granting Permit for the Implementation of Island Reclamation I to PT Jaladri Kartika Pakci, at the State Administrative Court on May 27, 2019 with Case Register No. 113/G/2019/PTUN-JKT.

The lawsuit has been decided by the Judges of the State Administrative Court No. 113 / G / 2019 / PTUN-JKT on December 11, 2019 with its ruling, among others: (i) Declared cancellation of Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Some Governor Decrees concerning Granting of the Implementation of Reclamation Permit as long as relating to Governor Decree No. 2269 Year 2015 concerning Granting Permit for the Implementation of Island I Reclamation to PT Jaladri Kartika Pakci; (ii) Required the Defendant to revoke Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Several Governor Decrees concerning Granting of the Reclamation Implementation Permit as long as it is related to the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 year 2018 dated PT Jaladri Kartika Pakci; and (iii) Required the Defendant to process and issue an extension of the Reclamation permit for Island I that has been requested by the Plaintiff through Letter No. 001/GEN/JKP/VIII/2018 dated August 30, 2018 concerning the Application for an Extension of the Period in the Eleventh Dictum of the Permit for the Implementation of Reclamation of Island I No. 2269 Year 2015.

Upon the decision of the Jakarta State Administrative Court, the Governor of the Province of DKI Jakarta as the Defendant filed for appeal on December 23, 2019. The Panel of Judges at the Jakarta State Administrative High Court has issued Decision No.98 / B / 2020 / PT.TUN.JKT dated April 28, 2020 with the order that the decision strengthens the decision of the State Administrative Court No. 113 / G / 2019 / PTUN-JKT on December 11, 2019.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

49. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

a. Kasus Hukum Atas Reklamasi (lanjutan)

PULAU I MILIK JKP (lanjutan)

Atas putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, tidak ada pihak yang mengajukan kasasi sampai dengan batas waktu yang ditetapkan undang-undang, maka keputusan ini telah berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*). Atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, Gubernur Provinsi DKI Jakarta mengajukan Peninjauan Kembali pada tanggal 5 Oktober 2020 dengan register No. 32 PK/TUN/2021 dan permohonan Peninjauan Kembali Gubernur DKI Jakarta telah diputus pada tanggal 4 Maret 2021 dengan amarnya membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 113/G/2019/PTUN-JKT pada tanggal 11 Desember 2019. Sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian ini, pemberitahuan resmi putusan peninjauan kembali tersebut belum diterima oleh JKP.

PULAU F

Perkara Tata Usaha Negara antara ADP (selaku Penggugat) melawan Gubernur DKI Jakarta (selaku Tergugat) Perkara No.153/G/2019/PTUN.JKT tanggal 26 Juli 2019 pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta.

Setelah menempuh upaya administratif melalui pengajuan keberatan secara tertulis, pada akhirnya ADP mengajukan gugatan terhadap Gubernur Provinsi DKI Jakarta, dengan objek sengketa adalah Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi khusus terhadap pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2268 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau F kepada PT Jakarta Propertindo, di Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 26 Juli 2019 dengan Register Perkara No. 153/G/2019/PTUN-JKT.

Gugatan tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara No. 153/G/2019/PTUN-JKT pada tanggal 21 Januari 2020 dengan amar putusannya antara lain (1) Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tanggal 6 September 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Khusus Terhadap Pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2268 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau F kepada PT Jakarta Propertindo; (2) Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tanggal 6 September 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Khusus Terhadap Pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No.: 2268 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau F kepada PT Jakarta Propertindo.

49. LITIGATIONS (continued)

a. Legal Case of Reclamation (continued)

ISLAND I OWNED BY JKP (continued)

Regarding the decision of the Jakarta State Administrative High Court, neither party filed an appeal until the deadline stipulated by law, so this decision has permanent force (*inkracht van gewijsde*). On the verdict which has permanent legal force, the Governor of DKI Jakarta Province filed a Reconsideration on October 5, 2020 with register No. 32 PK / TUN / 2021 and the application for Reconsideration of the Governor of DKI Jakarta was decided on March 4, 2021 with the amendment of canceling the decision of the State Administrative Court No. 113 / G / 2019 / PTUN-JKT on December 11, 2019. As of the issuance date of this consolidated financial report, JKP has not received the official notification of the verdict of the review.

ISLAND F

Lawsuit of State Administration by ADP (the Plaintiffs) against the Governor of DKI Jakarta (the Defendant) Case No. 153/G/2019/PTUN.JKT dated July 26, 2019 at the Jakarta State Administrative Court.

After making administrative efforts through submitting objections in writing, ADP finally filed a lawsuit against the Governor of DKI Jakarta Province, with the object of the dispute being the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Several Governor Decrees on Granting Special Implementation Reclamation Permit to revoke the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 2268 Year 2015 concerning Granting Permit for the Implementation of Island F Reclamation to PT Jakarta Propertindo, in the State Administrative Court on July 26, 2019 with Case Register No. 153 / G / 2019 / PTUN-JKT.

The lawsuit has been decided by the Judges of the State Administrative Court No. 153 / G / 2019 / PTUN-JKT on January 21, 2020 with the following decisions: (1) Declared the cancellation of the State Administration Decree issued by the Governor of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018 on September 6, 2018 concerning Revocation of Some Governor Decrees Concerning the Granting of a Special Reclamation Permit for the Revocation of the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 2268 Year 2015 concerning the Granting of the Island F Reclamation Implementation Permit to PT Jakarta Propertindo and (2) required the Defendant to revoke the State Administration Decree issued by the Governor of the Province of the Special Capital Region of Jakarta No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Several Governor Decrees Regarding the Granting of a Special Reclamation License for the Revocation of the Governor of DKI Jakarta Province No. 2268 Year 2015 concerning the Granting of Island F Reclamation Implementation Permit to PT Jakarta Propertindo.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

49. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

a. Kasus Hukum Atas Reklamasi (lanjutan)

PULAU F (lanjutan)

Atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ini, ADP dan Gubernur Provinsi DKI Jakarta mengajukan upaya hukum banding berturut-turut pada tanggal 29 Januari 2020 dan 3 Februari 2020. Perkara banding ini telah diputus Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara banding ini telah menjatuhkan Putusan No. 115/B/2020/PT.TUN.JKT tanggal 17 Juni 2020 dengan amar putusannya gugatan Penggugat tidak diterima. Atas putusan tersebut, Penggugat mengajukan memori kasasi pada tanggal 17 Juli 2020 dengan register No. 547 PK/TUN/2020. Permohonan Kasasi ADP ini telah diputus tanggal 30 Desember 2020 dengan amarnya, menolak permohonan kasasi ADP. Sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian ini, pemberitahuan secara resmi atas putusan kasasi tersebut belum diterima oleh ADP.

b. Perusahaan

Berdasarkan Perkara No. 105/Pdt/G/2020/PN.JKT.BRT tanggal 13 Februari 2020 pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Wargo Birowo Cs (Para Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan hukum kepada Perusahaan. Para Penggugat menuntut ganti rugi atas tanahnya yang dikuasai PT Agung Podomoro sejak tahun 1978. Gugatan ini seharusnya ditujukan kepada PT Agung Podomoro, bukan kepada Perusahaan. Sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian ini, perkara ini masih dalam proses pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

c. GCK

Berdasarkan perkara No. 334/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim tanggal 6 Oktober 2014, GCK (Tergugat V/salah satu tergugat) digugat oleh Rusli Wahyudi (Penggugat) terkait kuasa penjualan tanah girik atas nama Sukmawijaya Bin Sumitro. Gugatan telah diputus tanggal 13 Juli 2015 dengan amarnya, menolak seluruh gugatan penggugat dan atas putusan ini, penggugat mengajukan banding dan telah diputus Pengadilan Tinggi Jakarta dengan No. 635/PDT/2016/PT.DKI tanggal 5 Januari 2017 dengan amarnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.334/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim tanggal 6 Oktober 2014 dan atas putusan putusan Pengadilan Tinggi tersebut, Penggugat menyatakan kasasi pada tanggal 19 Desember 2017. Sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian ini, perkara ini masih dalam proses kasasi.

Perkara hukum ini tidak mempunyai risiko bagi GCK, karena gugatan hukum ini tidak berkaitan dengan kepemilikan tanah yang dikuasai oleh GCK.

d. GTS

i. Berdasarkan gugatan No. 50/G/2018/PTUN.JKT tanggal 5 Maret 2018 pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Lyston Silaen (Penggugat) mengajukan gugatan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Tergugat) dan GTS (Tergugat II Intervensi), untuk pembatalan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No. 34/Pdt/BPN 32/2017 tanggal 4 Desember 2017 tentang Pembatalan Sertifikat HGB No. 3445/Bojongnangka dan HGB No. 3447/Bojongnangka atas nama Penggugat. Bahwa sertifikat-sertifikat tersebut, atas nama Penggugat tumpang tindih dengan tanah milik GTS. Gugatan tersebut di atas telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 24 September 2018 dengan amarnya menolak gugatan Penggugat.

49. LITIGATIONS (continued)

a. Legal Case of Reclamation (continued)

ISLAND F (continued)

Upon the decision of the Jakarta State Administrative Court, the ADP and the Governor of the DKI Jakarta Province submitted successive appeal remedies on January 29, 2020 and February 3, 2020. The Jakarta High State Administrative Court, whom checked and decided the appeal No. 115/B/2020/PT.TUN.JKT dated June 17, 2020 with verdict that the lawsuit of Plaintiff is not accepted. Therefore, the Plaintiff submits the cassation on July 17, 2020 with register No. 547 PK/TUN/2020. ADP Cassation Application has been decided on December 30, 2020 with its verdict rejecting ADP's request for cassation. Up to the date of issuance of the consolidated financial statements, the official notification of the cassation decision has not been received by ADP.

b. The Company

Based on Case No. 105/Pdt/G/2020/PN.JKT.BRT dated February 13, 2020 at West Jakarta District Court, Wargo Birowo Cs (Plaintiffs) filed a lawsuit against the Company. The Plaintiffs demanded compensation on the land owned by PT Agung Podomoro since 1978. The lawsuit should be addressed to PT Agung Podomoro, not to the Company. Until the issuance date of these consolidated financial statements, the case is still in process in West Jakarta District Court.

c. GCK

Based on Case No. 334/Pdt.G/2014/ PN.Jkt.Tim dated October 6, 2014, GCK (Defendant V/one of the Defendant) was sued by Rusli Wahyudi (Plaintiff) related to sale of land on behalf of Sukmawijaya Bin Sumitro. The lawsuit has been decided on July 13, 2015 with the verdict rejecting the lawsuit and hence, the Plaintiff filed an appeal and has been decided by Jakarta High Court with No. 635/PDT/2016/PT.DKI on January 5, 2017 with the verdict affirming the decision of East Jakarta District Court No. 334/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim dated October 6, 2014 and upon the verdicts of High Court, Plaintiff declared the appeal on December 19, 2017. Until the issuance date of these consolidated financial statements, this case is being processed under cassation.

The law suit has no risk to GCK, as it was not related to GCK's land ownerships.

d. GTS

i. Based on Case No. 50/G/2018/PTUN.JKT dated March 5, 2018 at Jakarta Administrative Court, Lyston Silaen (Plaintiff) filed a lawsuit against Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Defendant) and GTS (Defendant Intervenor II) for cancelling the Letter of the Head of The Regional Land Office of West Java No. 34/Pdt/BPN 32/2017 dated December 4, 2017 regarding cancelation of Certificate Right to Build No. 3445/Bojongnangka and Certificate Right to Build No. 3447/Bojongnangka in the name of Plaintiff. Such Certificates are overlap with the land owned by GTS. This lawsuit has been decided by the Jakarta Administrative Court on September 24, 2018 with verdict to revoke the Plaintiff's lawsuit.

**PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

49. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

d. GTS (lanjutan)

Putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan Penggugat mengajukan Peninjauan Kembali sesuai dengan Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Peninjauan Kembali No. 50/G/2018/PTUN.JKT tanggal 3 Februari 2020. Perkara ini dalam proses Peninjauan Kembali.

Perkara hukum ini sudah tidak mempunyai risiko bagi GTS, karena gugatan Penggugat ditolak dan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap.

- ii. Berdasarkan gugatan No. 63/G/2018/PTUN.JKT tanggal 19 Maret 2018 pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Nasrun Popo (Penggugat) mengajukan gugatan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Tergugat) dan GTS (Tergugat II Intervensi), untuk pembatalan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No. 34/Pdt/BPN 32/2017 tanggal 4 Desember 2017 tentang Pembatalan Sertifikat HGB No. 3446/Bojongnangka atas nama Penggugat. Bahwa HGB No. 3446/Bojongnangka atas nama Penggugat tumpang tindih dengan tanah milik GTS. Gugatan tersebut di atas telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 6 September 2018 dengan amarnya menolak gugatan Penggugat. Atas putusan tersebut, Penggugat mengajukan banding tanggal 18 September 2018 dengan register No.298/B/2018/PT. TUN.JKT dan telah diputus Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 11 Januari 2019 dengan amarnya menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 63/G/2018/PTUN.JKT.

Atas putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, Penggugat mengajukan kasasi tanggal 31 Januari 2019, dan telah diputus dengan No. 239 K/TUN/2019 tanggal 17 Juni 2019 dengan amarnya menerima permohonan kasasi Penggugat. Atas putusan tersebut di atas, GTS mengajukan Peninjauan Kembali pada tanggal 14 Februari 2020. Permohonan Peninjauan Kembali dengan register No. 126 PK/TUN/2020 telah diputus tanggal 15 Oktober 2020 dengan amarnya, menolak permohonan Peninjauan kembali GTS. Sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian ini, pemberitahuan resmi atas putusan peninjauan kembali tersebut belum diterima oleh GTS.

Perkara hukum ini mempunyai risiko bagi GTS, karena putusan kasasi yang menganulir pembatalan SHGB No. 3446/Bojongnangka, maka atas putusan kasasi tersebut dimohonkan upaya hukum Peninjauan Kembali oleh GTS.

e. KPP

Berdasarkan gugatan No. 778/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 24 November 2017, pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Maher Algadri (Penggugat I), Hasna Sahab (Penggugat II), Adien Mishaal Algadri (Penggugat III), Emier Mishaal Algadri (Penggugat IV) mengajukan gugatan kepada Trihatma Kusuma Haliman (Tergugat), Indra Gunawan, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat I), PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. (Turut Tergugat II), PT Karya Pratama Propertindo (Turut Tergugat III), menuntut pembatalan Akta Pengakuan Hutang No. 63 tertanggal 27 September 2013 seluruh perjanjian yang menjadi turunan dari Akta Pengakuan Hutang No. 63 tersebut, antara Tergugat dan Penggugat I, berikut antara lain 4 (empat) SKMHT atas 4 (empat) bidang tanah dan bangunan di Jalan Arco Raya No. 11, RT. 003, RW. 001, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.

49. LITIGATIONS (continued)

d. GTS (continued)

The lawsuit is legally binding (*inkracht van gewijsde*) and the Plaintiff has appealed for Judicial Review based on letter of notification and hand over of memory of Judicial Review No. 50/G/2018/PTUN.JKT dated February 3, 2020. The lawsuit is in process of Judicial Review.

This legal case has no risk for GTS, since the lawsuit has been rejected and is legally binding.

- ii. Based on Case No. 63/G/2018/PTUN.JKT dated March 19, 2018 at Jakarta Administrative Court, Nasrun Popo (Plaintiff) filed a lawsuit against Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Defendant) and GTS (Defendant Intervenor II) for cancelling the Letter of the Head of The Regional Land Office of West Java No. 34/Pdt/BPN 32/2017 dated December 4, 2017 regarding cancelation of Certificate Right to Build No. 3446/Bojongnangka in the name of Plaintiff. The Certificate are overlap with the land owned by GTS. This lawsuit has been decided by the Jakarta Administrative Court on September 6, 2018 with verdict to revoke the Plaintiff's lawsuit. For the decision, the Plaintiff filed an appeal on September 18, 2018 with register No. 298/B/2018/PT.TUN.JKT and has been decided by the Jakarta State Administrative High Court on January 11, 2019 with its ruling affirming the decision of the Jakarta State Administrative Court No. 63/G/2018/PTUN.JKT.

Upon the decision of the Jakarta State Administrative High Court, the Plaintiff filed an appeal dated January 31, 2019 and the Plaintiff's appeal have been decided under No. 239 K/TUN/2019 dated June 17, 2019 which stated that the Plaintiff's appeal is accepted. Based on the verdict, GTS demanded Judicial Review on February 14, 2020. Petition for Judicial Review with register No. 126 PK/TUN/2020 was decided on October 15, 2020 with the verdict, reject the petition for GTS judicial review. As of the issuance date of these consolidated financial statements, GTS has not received the official notification of the decision of the judicial review.

This legal case has a risk for the GTS because cassation verdict has cancelled out of the cancellation of SHGB No. 3446/Bojongnangka. Thus, GTS takes law steps by submitting Judicial Review.

e. KPP

Based on claim No. 778/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel dated November 24, 2017, at the South Jakarta District Court, Maher Algadri (Plaintiff I), Hasna Sahab (Plaintiff II), Adien Mishaal Algadri (Plaintiff III), Emier Mishaal Algadri (Plaintiff IV) filed a lawsuit against Trihatma Kusuma Haliman (Defendant), Indra Gunawan, SH, M.Kn. (Co Defendant I), PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. (Co Defendant II), PT Karya Pratama Propertindo (Co Defendant III), demanding the cancellation of Debt Recognition Deed No. 63 dated September 27, 2013, all agreements that are derived from Debt Recognition Deed No. 63, between the Defendant and the Plaintiff I, the following are among other things 4 (four) SKMHT on 4 (four) plots of land and buildings on Jalan Arco Raya No. 11, RT. 003, RW. 001, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, South Jakarta.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

49. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

e. KPP (lanjutan)

Gugatan ini telah diputus pada tanggal 6 Desember 2018 dengan amarnya mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian dan tidak ada amar putusan yang terkait dengan PT Karya Pratama Propertindo.

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan ini, Tergugat dan Turut Tergugat III mengajukan upaya Banding pada tanggal 6 Februari 2019 dengan Register No. 303/PDT/2019/PT DKI dan telah diputus oleh Pengadilan Tinggi pada tanggal 21 Agustus 2019 dengan amarnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 6 Desember 2018. Atas putusan tersebut, KPP mengajukan kasasi pada tanggal 10 Februari 2020.

Perkara hukum ini telah diputuskan dengan memenangkan penggugat, tetapi tidak ada amar keputusan yang berhubungan dengan KPP, sehingga tidak mempunyai risiko bagi KPP.

f. SMD

Berdasarkan gugatan No. 551/Pdt.G/2019/PN.BKS tanggal 2 Desember 2019 di Pengadilan Negeri Bekasi, PT Tanndon Wira Persada (Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada PT Bank Bukopin (Tergugat I), PT Asuransi Jasaraharja Putera (Tergugat II), SMD (Tergugat III) dan PT Karya Insani Sedjahtera (Tergugat IV) dengan mendalikan pencairan Bank Garansi oleh Tergugat I kepada SMD melawan hukum, karena Penggugat mengklaim tidak wanprestasi atas pelaksanaan pekerjaan oleh Penggugat di proyek SMD. Perkara ini telah diputus pada tanggal 18 November 2020 dengan amarnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Atas putusan tersebut Penggugat mengajukan banding pada tanggal 1 Desember 2020. Sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian ini, perkara ini masih proses banding.

g. PAP

i. Berdasarkan gugatan No. 314/Pdt.G/2018/PN.Cbi tanggal 7 Desember 2018 di Pengadilan Negeri Cibinong, Eddy A. Layndra (Penggugat) menuntut PAP (Tergugat). Penggugat mengklaim PAP wanprestasi atas serah terima rumah. Atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 3 Oktober 2019, telah memutus dengan amarnya mengabulkan sebagian gugatan Penggugat. Atas putusan tersebut, Penggugat mengajukan banding dengan register No. 600/PDT/2019/PT.BDG dan telah diputus pada tanggal 23 Januari 2020 dengan putusan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong. Atas putusan banding tersebut, Tergugat mengajukan kasasi. Perkara ini masih dalam proses kasasi.

ii. Berdasarkan gugatan No. 437/Pdt.G/2020/PN.JKT.PST tanggal 5 Agustus 2020 di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Johadi Akman (Penggugat) menuntut PAP (Tergugat). Penggugat mengklaim PAP wanprestasi atas serah terima rumah. Perkara ini masih dalam proses pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 28 Januari 2021, telah diputus dengan amarnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian ini, belum diketahui apakah ada pihak yang mengajukan banding atas putusan tersebut.

iii. Berdasarkan gugatan No. 57/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 11 Februari 2021 pada Pengadilan Negeri Cibinong, Johadi (Penggugat) mengajukan tuntutan hukum kepada PAP (Tergugat).

49. LITIGATIONS (continued)

e. KPP (continued)

This lawsuit was decided on December 6, 2018 with his envoy granting the claim of the Plaintiffs in part and there was no ruling relating to PT Karya Pratama Propertindo.

As of the issuance date of this report, Defendant and Co Defendant III submitted an appeal on February 6, 2019 with Register No. 303/PDT/2019/PT DKI and has been decided by High Court on August 21, 2019 with decision to affirm the decision of South Jakarta Administrative Court on December 6, 2018. As the decision, KPP submitted a cassation on February 10, 2020.

This legal case has been decided by winning the plaintiff, but there is no a decision regarding KPP, so there is no risk for KPP.

f. SMD

Based on lawsuit No. 551/Pdt.G/2019/PN.BKS dated December 2, 2019 at the Bekasi District Court, PT Tanndon Wira Persada (Plaintiff) filed a lawsuit against PT Bank Bukopin (Defendant I), PT Asuransi Jasaraharja Putera (Defendant II), SMD (Defendant III) and PT Karya Insani Sedjahtera (Defendant IV) by claiming that the withdrawal of bank guarantee by Defendant I to SMD was against the law as the plaintiff claimed that they were not default on doing their workings at SMD's project. This case was decided on November 18, 2020 with the verdict that the Plaintiffs claim could not be accepted. Regarding this decision, the Plaintiff filed an appeal on December 1, 2020. As of the issuance date of these consolidated financial statements, this case is still on appeal.

g. PAP

i. Based on lawsuit No. 314/Pdt.G/2018/PN.Cbi dated December 7, 2018 at the Cibinong District Court, Eddy A. Layndra (Plaintiff) filed a lawsuit against PAP (Defendant). Plaintiff claimed that PAP has defaulted for handover of the house. Based on the lawsuit, Cibinong District Court on October 3, 2019 has decided to partially accept the lawsuit of Plaintiff. Plaintiff has appealed to High District Court based on register No. 600/PDT/2019/PT.BDG and on January 23, 2020 has decided to affirm the verdict of Cibinong District Court. Then, Defendant has filed for cassation. The lawsuit is still in cassation level.

ii. Based on lawsuit No. 437/Pdt.G/2020/PN.JKT.PST dated August 5, 2020 at Central Jakarta District Court, Johadi Akman (Plaintiff) filed a lawsuit against PAP (Defendant). The plaintiff claimed that PAP has defaulted in handover of the house. The lawsuit is still in process in Central Jakarta District Court. On this lawsuit, the Cibinong District Court on January 28, 2021, was decided with the objection that the Plaintiffs claim was unacceptable. As of the issuance date of these consolidated financial statements, it is not known whether any party has appealed against this decision.

iii. Based on the lawsuit No. 57/Pdt.G/2020/PN.Cbi dated February 11, 2021 at the Cibinong District Court, Johadi (Plaintiff) filed a lawsuit against PAP (Defendant).

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

49. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

g. PAP (lanjutan)

Penggugat menggugat perbuatan perlawanan atas pesanan rumah Penggugat. Sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan keuangan konsolidasi ini, perkara ini masih dalam proses.

h. KBS

Berdasarkan gugatan No. 259/Pdt.Sus.BPSK/2019/PN.MDN tanggal 23 Mei 2019 pada Pengadilan Negeri Medan, PT Kwala Gunung (Penggugat) mengajukan tuntutan hukum kepada KBS (Tergugat). Penggugat menggugat perbuatan perlawanan atas putusan Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Medan No. 033/Per/2019/BPSK.MDN tanggal 2 Mei 2019. Atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 23 September 2019, telah memutuskan dengan amarnya, gugatan tidak dapat diterima. Atas putusan tersebut, Pengugat mengajukan kasasi. Perkara ini masih dalam proses kasasi.

i. MWS

Berdasarkan gugatan No. 521/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR tanggal 24 September 2020 pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Johadi cs (Penggugat) mengajukan tuntutan hukum kepada MWS (Tergugat). Penggugat menggugat perbuatan perlawanan atas pesanan rumah Penggugat. Sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan keuangan konsolidasi ini, perkara ini masih dalam proses.

50. PENYESUAIAN LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN PER 1 JANUARI 2020

Beberapa akun dalam laporan keuangan konsolidasian pada tanggal 1 Januari 2020 telah disesuaikan dengan penyajian laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2020, sehubungan dengan penerapan PSAK No. 71, 72 dan 73 yang menggunakan pendekatan retrospektif yang dimodifikasi. Akun dan saldo pada laporan keuangan konsolidasian yang terdampak pada penyesuaian adalah sebagai berikut:

	Sebelum penyesuaian/ Before adjustment	Dampak penerapan kebijakan akuntansi/ Impact on implementation of PSAK	Setelah penyesuaian/ After adjustment
Aset lancar			
Piutang usaha kepada pihak ketiga – bersih	1.289.675.741	(254.270.141)	1.035.405.600
Persediaan aset real estat	3.671.652.930	2.099.788.770	5.771.441.700
Biaya dibayar di muka	270.332.842	83.729.597	354.062.439
Aset tidak lancar			
Aset keuangan lainnya	1.022.929.201	78.541.657	1.101.470.858
Aset hak-guna	-	2.952.991	2.952.991
Liabilitas jangka pendek			
Uang muka penjualan dan Pendapatan diterima di muka - bagian yang direalisasikan dalam satu tahun	1.462.298.026	3.254.809.846	4.717.107.872
Liabilitas jangka panjang			
Liabilitas sewa	-	8.032.317	8.032.317
Ekuitas			
Penghasilan komprehensif lain	(95.919.483)	78.541.657	(17.377.826)
Saldo laba			
Tidak ditentukan penggunaannya	5.616.636.380	(720.895.307)	4.895.741.073
Kepentingan nonpengendali	3.387.629.356	(609.745.639)	2.777.883.717

49. LITIGATIONS (continued)

g. PAP (continued)

The Plaintiff is suing the act of resistance to the Plaintiff's house order. As of the issuance date of these consolidated financial statements, this case is still in process.

h. KBS

Based on lawsuit No. 259/Pdt.Sus.BPSK/2019/PN.MDN dated on May 23, 2019 at Medan District Court, PT Kwala Gunung (Plaintiff) filed a lawsuit against KBS (Defendant). Plaintiff claimed that KBS has conducted against the verdict of arbitrage of Board of Consumer Arbitration (BPSK) of Medan City No.033/Per/2019/BPSK.MDN dated May 2, 2019. Based on the lawsuit of Medan District Court on September 23, 2019 has decided the lawsuit was not acceptable. The plaintiff files for cassation. The lawsuit is still in cassation level.

i. MWS

Based on the lawsuit No. 521/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR dated September 24, 2020 at the North Jakarta District Court, Johadi cs (Plaintiff) filed a lawsuit against MWS (Defendant). The Plaintiff is suing the act of resistance to the Plaintiff's house order. As of the issuance date of these consolidated financial statements, this case is still in process.

50. ADJUSTMENT OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AS OF JANUARY 1, 2020

Certain accounts in the consolidated financial statements as of January 1, 2020 have been adjusted to conform with the presentation of the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2020, in relation to the adoption of PSAK No. 71, 72, and 73 which used modified retrospective approach. Account and balance on the consolidated financial statements which are affected on the adjustment are as follows:

Current assets
Trade accounts receivable from third parties – net
Inventories-real estate assets
Prepaid expenses
Non-current assets
Other financial assets
Right-of-use assets
Current liabilities
Advances from customers and unearned revenues - realizable within one year
Non-current liabilities
Lease liabilities
Equity
Other comprehensive income

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

51. CATATAN PENDUKUNG LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

Transaksi signifikan nonkas dari aktivitas investasi terdiri dari:

	2020	2019
Penambahan aset tetap melalui:		
Kapitalisasi beban bunga pinjaman	33.119.311	57.401.881
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	33.811.397
Penambahan properti investasi melalui:		
Kapitalisasi beban bunga pinjaman	14.927.074	55.420.264
Utang usaha pihak ketiga	-	5.050
Penambahan persediaan aset real estat melalui kapitalisasi beban bunga pinjaman	124.027.597	138.608.891

Significant non-cash transactions from investing activities are as follows:

Addition in property and equipment from:
Capitalization of interest on loan
Accounts payable to third parties
Addition in investment properties from:
Capitalization of interest on loan
Accounts payable to third parties
Addition in real estate assets inventories from capitalization of interest on loan

	2020			2020		
	1 Januari/ January 1, 2020	Penerimaan/ Receipt	Pembayaran/ Payment	Arus kas/Cash Flows	Arus nonkas/Non-cash flows	31 Desember/ December 31, 2020
Surat utang jangka menengah/ Medium term notes (Catatan/Note 19)	350.000.000	-	-	-	-	350.000.000
Utang bank/Bank loan (Catatan/Note 18)	33.767.243	28.608.413	(43.055.289)	-	-	19.320.367
Utang jangka panjang - Utang bank/ Long term loan - Bank loan (Catatan/Note 23)	3.571.947.251	242.492.123	(238.325.402)	-	-	3.576.113.972
Obligasi/ Bond Payable (Catatan/Note 24)	4.115.000.560	-	-	(67.670.629)	10.883.562	4.058.213.493
Utang lembaga keuangan lainnya/ Other financial institution loans (Catatan/Note 27)	1.733.443.194	1.817.403.707	(1.835.372.802)	123.823.789	(19.055.612)	1.820.242.276
Jumlah/ Total	9.804.158.248	2.088.504.243	(2.116.753.493)	56.153.160	(8.172.050)	9.823.890.108

Transaksi nonkas dari aktivitas pendanaan ditunjukkan dalam rekonsiliasi liabilitas dari transaksi pendanaan di bawah ini.

Non-cash transactions from financing activities are shown in the reconciliation of liabilities from financing transactions below.

	2019			2019		
	1 Januari/ January 1, 2019	Penerimaan/ Receipt	Pembayaran/ Payment	Arus kas/Cash Flows	Arus nonkas/Non-cash flows	31 Desember/ December 31, 2019
Utang bank/Bank loan (Catatan/Note 18)	56.000.000	8.367.243	30.600.000	-	-	33.767.243
Surat utang jangka menengah/ Medium-Term Notes (Catatan/Note 19)	-	350.000.000	-	-	-	350.000.000
Utang jangka panjang - Utang bank/ Long term loan - Bank loan (Catatan/Note 23)	4.773.487.042	1.917.047.705	3.148.882.380	-	30.294.884	3.571.133.972
Obligasi/Bond Payable (Catatan/Note 23)	5.574.936.214	-	1.300.000.000	(173.999.999)	14.064.345	4.115.000.560
Utang lembaga keuangan lainnya /Other financial institution loans (Catatan/Note 27)	-	1.800.434.318	-	(35.007.318)	(31.983.806)	1.733.443.194
Jumlah/ Total	10.404.423.256	4.075.849.266	4.479.482.380	(209.007.317)	12.375.423	9.804.158.248

52. PERKEMBANGAN KONDISI EKONOMI

Dampak yang berkelanjutan dari pandemi Covid-19 terus berlangsung hingga tanggal penerbitan laporan keuangan ini. Seperti halnya banyak negara lain, pemerintah Indonesia juga mengambil kebijakan pembatasan sosial, wilayah dan aktivitas dalam rangka mencegah penyebaran dari pandemi ini. Pembatasan ini mengakibatkan perlambatan aktivitas ekonomi global serta mempengaruhi permintaan barang dan jasa. Namun demikian, operasi Perusahaan di tahun 2020 menunjukkan perbaikan dibandingkan dengan tahun sebelumnya yang ditandai dengan meningkatnya pemanfaatan kapasitas produksi.

Dalam rangka membantu para wajib pajak dalam menghadapi dampak pandemi Covid-19, pada tanggal 1 Februari 2021, Pemerintah melalui Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Republik Indonesia No. 9/PMK.03/2021 tentang "Insentif Pajak Untuk Wajib Pajak Terdampak Pandemi Corona Virus Disease 2019", memperpanjang pemberian insentif pajak hingga tanggal 30 Juni 2021. PMK ini menggantikan PMK sebelumnya yang hanya mengatur tentang pemberian insentif pajak hingga tanggal 31 Desember 2020. Insentif pajak tersebut mencakup antara lain atas Pajak Penghasilan Pasal 21, 22 (impor), 25 dan Pajak Pertambahan Nilai.

52. CURRENT ECONOMIC CONDITION

The continuous impact of Covid-19 pandemic still occurs until the issuance date of these financial statements. As many other countries, Indonesia government also applied a policy of social distancing and certain restriction on territorial and activities to curb the spread of this pandemic. Such restrictions results in slowdown global economic activities and affect demand for good and services. However, operation of the Company in 2020 showed improvement compare to prior year marked by the increase in utilization of production capacity.

In order to help taxpayers in dealing with the impact of Covid-19 pandemic, on February 1, 2021, the Government through Regulation of the Minister of Finance (PMK) of the Republic of Indonesia No. 9/PMK.03/2021 concerning with "Tax Incentives for Taxpayers Affected by the Corona Virus Disease 2019 Pandemic", extend the provision of tax incentives until June 30, 2021. This PMK replaces the previous PMK which only regulates the provision of tax incentives until December 31, 2020. These tax incentives, among others, pertinent to Income Taxes Article 21, 22 (import), 25 and Value Added Tax..

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

52. PERKEMBANGAN KONDISI EKONOMI (lanjutan)

Pada bulan awal Februari 2021, Pemerintah telah menetapkan 49 peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang "Cipta Kerja" yang terdiri dari 45 Peraturan Pemerintah (PP) dan 4 Peraturan Presiden. Beberapa di antaranya adalah PP No. 35 Tahun 2021 tentang "Perjanjian Kerja Waktu Tertentu, Alih Daya, Waktu Kerja dan Waktu Istirahat dan Pemutusan Hubungan Kerja" serta PP No. 36 Tahun 2021 tentang "Pengupahan". Manajemen masih mengkaji dampak yang mungkin timbul dari penerbitan peraturan pelaksanaan tersebut terhadap kegiatan operasional dan pelaporan keuangan Perusahaan.

Di samping itu sesuai dengan PMK No. 18/PMK.03/2021 tentang "Pelaksanaan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja di Bidang Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, serta Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan" tanggal 17 Februari 2021, terdapat ketentuan baru di mana dividen yang diterima oleh wajib pajak dalam negeri (baik berasal dari dalam ataupun luar negeri) dikecualikan dari objek pajak penghasilan, sepanjang memenuhi syarat tertentu.

Manajemen senantiasa memantau berbagai upaya pengendalian terhadap pandemi (seperti perkembangan jumlah kasus dan program pemberian vaksin), situasi global, serta aturan dan stimulus ekonomi yang diterbitkan oleh Pemerintah guna memperkirakan dampak yang mungkin timbul terhadap kondisi keuangan, likuiditas, operasi, pelanggan dan tenaga kerja Perusahaan. Manajemen juga telah mempersiapkan sejumlah langkah mitigasi dan manajemen risiko yang diperlukan. Namun demikian seberapa besar dan luas dampak dari pandemi tersebut terhadap kondisi keuangan, likuiditas dan hasil operasi masa depan Perusahaan sulit untuk ditentukan. Hasil dari operasi, posisi keuangan, dan likuiditas Perusahaan, setidaknya untuk tahun 2021, akan dipengaruhi oleh sejauh mana perkembangan pandemi Covid-19 tersebut.

53. INFORMASI KEUANGAN TERSENDIRI PERUSAHAAN

Informasi keuangan tersendiri Entitas Induk menyajikan informasi laporan posisi keuangan, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas, di mana penyertaan saham pada entitas anak dicatat dengan metode biaya.

Informasi keuangan tersendiri Entitas Induk disajikan sebagai informasi tambahan pada laporan keuangan konsolidasian ini.

54. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 23 April 2021.

52. CURRENT ECONOMIC CONDITION (continued)

In early of February 2021, the Government enacted 49 regulations as the implementation of Law No. 11 Year 2020 on "Job Creation" which comprise of 45 Government Regulations (PP) and 4 Presidential Decrees. Some of those are PP No. 35 Year 2021 on "Work Agreement for Certain Period, Outsourcing, Working Time and Break Time, and Termination" and PP No. 36 Year 2021 on "Remuneration". Management still assess the effect that might exist as a consequences from the issuance of such regulation toward the operation and financial reporting of the Company.

Beside, pursuant to PMK No. 18/PMK.03/2021 concerning with "Implementation of Law No. 11 Year 2020 Regarding with Job Creation Pertinent to Income Tax, Value Added Tax and Sales Tax on Luxury Goods and General Provision and Procedures on Taxation", dated February 17, 2021, there is new provision where dividend that received by domestic taxpayers (both from domestic or abroad) are exempted from income tax object, when meet certain conditions.

Management actively monitors the various efforts had taken to control over the pandemic (such as number of cases and progress of the vaccine program), global situation, issuance of the Government's regulations and economic stimulus in order to estimate the impact that may arise on the Company's financial condition, liquidity, operations, customers and workforce. Management has also prepared several mitigation plans and risk management which needed to face the condition. However, the extend and magnitude of the impact of this pandemic on the Company's financial condition, liquidity and future operating results is difficult to determine. The results of the Company's operations, financial position and liquidity, at least for 2021, will be influenced by the progress of Covid-19 pandemic.

53. THE COMPANY'S SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Separate financial information of the Parent Entity presents statements of financial position, statements of profit or loss and other comprehensive income, change in equity and cash flows, which the investment in subsidiaries are recorded using cost method.

The separate financial information of the Parent Entity are presented as supplementary information to these consolidated financial statements.

54. MANAGEMENT RESPONSIBILITY AND APPROVAL OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The preparation and fair presentation of the consolidated financial statements were the responsibilities of the management, and were approved by the Directors and authorized for issue on April 23, 2021.

Lampiran I

Attachment I

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION OF PARENT ENTITY
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

	2020	2019	
ASET			ASSETS
ASET LANCAR			CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	375.816.065	72.553.098	Cash and cash equivalents
Piutang usaha kepada pihak ketiga - bersih	32.230.979	70.823.375	Trade accounts receivable from third parties - net
Piutang lain-lain			Other accounts receivable
Pihak berelasi	1.829.504.429	2.051.382.213	Related parties
Pihak ketiga	130.641.255	118.435.787	Third parties
Persediaan - aset real estat	54.119.785	52.566.783	Inventories - real estate assets
Pajak dibayar di muka	8.453.853	5.856.403	Prepaid taxes
Biaya dibayar di muka	17.474.411	67.758.804	Prepaid expenses
Uang muka	1.366.168.653	1.068.305.049	Advances
Jumlah Aset Lancar	3.814.409.430	3.507.681.512	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR			NON-CURRENT ASSETS
Persediaan - aset real estat	45.108.950	45.108.950	Inventories - real estate assets
Aset keuangan lainnya	621.867.583	735.148.264	Other financial assets
Uang muka investasi saham	30.845.345	45.345	Advance in investment in stock
Investasi saham pada entitas anak *)	8.264.823.857	8.087.069.657	Investment in subsidiaries *)
Investasi saham pada entitas asosiasi *)	1.003.324.071	1.003.324.071	Investment in associates *)
Properti investasi - bersih	1.127.729.720	1.283.886.521	Investment properties - net
Aset tetap - bersih	39.509.458	32.905.720	Property and equipment - net
Lain-lain	90.500	90.495	Others
Jumlah Aset Tidak Lancar	11.133.299.484	11.187.579.023	Total Non-current Assets
JUMLAH ASET	14.947.708.914	14.695.260.535	TOTAL ASSETS

*) Investasi saham pada entitas anak dan asosiasi dicatat dengan menggunakan metode biaya

*) Investments in subsidiaries and associates are accounted for using the cost method

Lampiran I/2

Attachment I/2

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION OF PARENT ENTITY
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

	2020	2019	
LIABILITAS DAN EKUITAS			LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK			CURRENT LIABILITIES
Utang usaha kepada pihak ketiga	62.635.130	69.896.448	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain			Other accounts payable
Pihak berelasi	508.430.613	542.372.915	Related parties
Pihak ketiga	165.058.259	126.465.566	Third parties
Utang pajak	8.709.397	9.163.390	Tax payable
Utang akrual	74.152.560	59.588.444	Accrued payable
Utang jangka panjang - yang jatuh tempo dalam satu tahun			Current maturity of long-term liabilities
Utang lembaga keuangan lainnya	-	112.139.544	Other financial institution loans
Uang muka penjualan dan pendapatan diterima dimuka - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	158.278.968	262.370.864	Advances from customers and unearned revenues - realizable within one year
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	977.264.927	1.181.997.171	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG			NON-CURRENT LIABILITIES
Utang lain-lain - Pihak berelasi	4.161.399.789	4.095.647.345	Other account payable to related party
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:			Long-term liabilities - net of current maturity
Utang lembaga keuangan lainnya	1.820.242.276	1.621.303.650	Other financial institution loans
Instrumen keuangan derivatif	105.688.133	172.138.365	Derivative financial instruments
Uang muka penjualan dan pendapatan diterima dimuka - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	34.140.651	23.475.349	Advances from customers and unearned revenues - net of realizable within one year
Uang jaminan penyewa	68.911.388	73.264.300	Tenants' security deposits
Liabilitas imbalan pascakerja	44.827.817	75.525.100	Post-employment benefits obligation
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	6.235.210.054	6.061.354.109	Total Non-current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS	7.212.474.981	7.243.351.280	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS			EQUITY
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham			Capital stock - Rp 100 par value per share
Modal dasar - 57.400.000.000 saham, Modal ditempatkan dan disetor 22.699.326.779 saham pada tahun 2020 dan 19.364.561.700 saham pada tahun 2019	2.269.932.678	1.936.456.170	Authorized - 57,400,000,000 shares, Subscribed and fully paid-up 22,699,326,779 shares on 2020 and 19,364,561,700 shares on 2019
Tambahan modal disetor - bersih	1.680.484.344	1.213.617.233	Additional paid-in capital - net
Uang muka setoran modal	-	800.000.000	Advance for stock subscription
Komponen ekuitas lainnya	35.411.406	35.411.406	Other equity component
Penghasilan komprehensif lain	(175.405.630)	(127.870.889)	Other comprehensive income
Saldo laba			Retained earnings
Ditentukan penggunaannya	110.000.000	110.000.000	Appropriated
Tidak ditentukan penggunaannya	3.814.811.135	3.484.295.335	Unappropriated
JUMLAH EKUITAS	7.735.233.933	7.451.909.255	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	14.947.708.914	14.695.260.535	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

*) Investasi saham pada entitas anak dan asosiasi dicatat dengan menggunakan metode biaya

*) Investments in subsidiaries and associates are accounted for using the cost method

Lampiran II

Attachment II

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
ENTITAS INDUK *)
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER
COMPREHENSIVE INCOME OF PARENT ENTITY *)
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

	2020	2019	
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA			SALES AND REVENUES
Penjualan	705.540.178	243.784.810	Sales
Pendapatan sewa	331.951.021	368.964.353	Rent income
Jumlah	1.037.491.199	612.749.163	Total
BEBAN POKOK PENJUALAN			COST OF SALES AND
DAN BEBAN LANGSUNG			DIRECT COSTS
Penjualan	(131.876.153)	(125.009.635)	Sales
Pendapatan sewa	(45.924.942)	(46.402.349)	Rent income
Jumlah	(177.801.095)	(171.411.984)	Total
LABA KOTOR	859.690.104	441.337.179	GROSS PROFIT
Beban penjualan	(10.211.282)	(13.324.671)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(157.642.089)	(216.214.337)	General and administrative expenses
Beban pajak final	(52.996.328)	(43.612.292)	Final tax expense
Penghasilan bunga	4.674.586	7.395.706	Interest income
Pendapatan dividen entitas anak dan entitas asosiasi	408.394.846	604.053.880	Dividend income from subsidiaries and associates
Pendapatan dividen investasi SHREIT	1.784.535	9.619.611	Dividend income investment of SHREIT
Beban bunga dan keuangan	(615.349.044)	(768.714.215)	Interest expense and financial charges
Laba (rugi) instrumen keuangan derivatif	66.450.232	(328.985.509)	Gain (loss) on derivative financial instruments
Keuntungan pelepasan entitas anak	-	89.904.369	Gain on divestment of subsidiary
Keuntungan (kerugian) lainnya - bersih	(173.914.847)	304.922.133	Other gain (losses) - net
LABA SEBELUM PAJAK	330.880.713	86.381.854	PROFIT BEFORE TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN - BERSIH	(364.913)	(2.350.970)	INCOME TAX EXPENSE - NET
LABA BERSIH	330.515.800	84.030.884	PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	(126.076.398)	(135.654.379)	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF	204.439.402	(51.623.495)	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)

*) Investasi saham pada entitas anak dan asosiasi dicatat dengan menggunakan metode biaya

*) Investments in subsidiaries and associates are accounted for using the cost method

Lampiran III

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS ENTITAS INDUK
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY OF PARENT ENTITY
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

	Modal disetor/ Paid-up capital	Tambahannya Modal disetor/ Additional paid-in capital	Uang muka setoran modal/ Advance for stock Subscription	Komponen ekuitas lainnya/ Other equity component	Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income		Saldo laba/Retained earning		Jumlah Ekuitas/ Total Equity	
					Kerugian nilai wajar bersih atas aset keuangan lainnya "FVOCI"/ Net fair value loss in financial assets "FVOCI"	Pengukuran kembali program imbalan pasti/ Remeasurement of defined benefits obligation	Ditentukan penggunaannya/ Appropriated	Tidak ditentukan penggunaannya/ Unappropriated		
Saldo per 1 Januari 2019 *)	1.936.456.170	1.213.617.233	-	35.411.406	(11.663.408)	19.446.898	105.000.000	3.405.264.451	6.703.532.750	Balance as of January 1, 2019 *)
Cadangan umum							5.000.000	(5.000.000)	-	General reserves
Uang muka setoran modal	-	-	800.000.000	-	-	-	-	-	800.000.000	Advance for stock subscription
Jumlah laba komprehensif Tahun berjalan	-	-	-	-	(132.543.478)	(3.110.901)	-	84.030.884	(51.623.495)	Total comprehensive income for the year
Saldo per 31 Desember 2019	1.936.456.170	1.213.617.233	800.000.000	35.411.406	(144.206.886)	16.335.997	110.000.000	3.484.295.335	7.451.909.255	Balance as of December 31, 2019
Penyesuaian saldo atas Penerapan PSAK No. 71	-	-	-	-	78.541.657	-	-	-	78.541.657	Adjustment in relation to application PSAK No. 71
Saldo per 1 Januari 2020 setelah penyesuaian	1.936.456.170	1.213.617.233	800.000.000	35.411.406	(65.665.229)	16.335.997	110.000.000	3.484.295.335	7.530.450.912	Balance as of January 1, 2020 after adjustment
Penerbitan saham dari PMHMETD	333.476.508	466.867.111	(800.000.000)	-	-	-	-	-	343.619	Share issued by PMHMETD
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	(158.009.966)	31.933.568	-	330.515.800	204.439.402	Total comprehensive income for the year
Saldo per 31 Desember 2020	2.269.932.678	1.680.484.344	-	35.411.406	(223.675.195)	48.269.565	110.000.000	3.814.811.135	7.735.233.933	Balance as of December 31, 2020

*) Setelah penyajian Kembali

*) After restatement

Lampiran IV

Attachment IV

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
LAPORAN ARUS KAS ENTITAS INDUK
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
STATEMENTS OF CASH FLOWS OF PARENT ENTITY
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

	2020	2019	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan atas penjualan	756.837.330	277.563.925	Cash receipts from customers for sales
Penerimaan kas dari pelanggan atas sewa	217.120.679	352.196.053	Cash receipts from customers for rent
Pembayaran beban pajak final	(23.870.200)	(38.702.853)	Final tax expense paid
Penerimaan kas dari pelanggan – bersih	950.087.809	591.057.125	Cash receipts from customers – net
Pembayaran kas kepada karyawan	(86.725.872)	(111.614.570)	Cash paid to employees
Pembayaran kas kepada pemasok dan untuk beban operasional lainnya	(489.713.696)	(396.273.799)	Cash paid to suppliers and other operating expenses
Kas diperoleh dari operasi	373.648.241	83.168.756	Cash provided by operations
Pembayaran beban bunga dan keuangan	(611.002.965)	(763.128.759)	Interest and financial charges paid
Pembayaran pajak penghasilan	(364.913)	(2.350.970)	Income taxes paid
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(237.719.637)	(682.310.973)	Net Cash Used in Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penerimaan dividen entitas anak	375.444.846	545.528.880	Dividends received from subsidiaries
Penerimaan piutang lain-lain dari pihak berelasi	361.940.846	504.348.685	Decrease in other account receivable from related parties
Penerimaan dividen entitas asosiasi	32.950.000	58.525.000	Dividends received from associates
Penerimaan bunga	4.674.586	7.395.706	Interest received
Penerimaan dividen keuangan lainnya investasi - saham dan unit	1.784.535	9.619.611	Dividends received from other financial assets - investment in shares and units
Penempatan aset keuangan lainnya	(6.678.403)	(22.085.741)	Placement of other financial assets
Perolehan aset tetap	(13.690.836)	(6.214.280)	Acquisitions of property and equipment
Penempatan uang muka investasi saham	(30.800.000)	-	Placement advance investment in subsidiaries
Peningkatan investasi saham pada entitas anak	(142.817.390)	(667.856.415)	Increase in investment in subsidiaries
Penurunan investasi saham pada entitas anak	7.000.000	99.682.000	Decrease in investment in subsidiaries
Hasil pelepasan entitas anak	-	177.603.944	Proceed of divestment subsidiary
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Investasi	589.808.184	706.547.390	Net Cash Provided by Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan dari utang lembaga keuangan lainnya	1.817.403.707	1.800.434.318	Receipt loan from other financial institution
Penerimaan penerbitan saham dari PMHMETD	343.619	-	Proceeds from share issued by PMHMETD
Pembayaran utang lembaga keuangan lainnya	(1.867.356.668)	-	Payment of loan from other financial institution
Penerimaan utang bank	-	750.000.000	Proceeds from bank loans
Pembayaran utang bank	-	(2.050.000.000)	Payment of bank loans
Pembayaran utang obligasi	-	(1.300.000.000)	Payment of bonds payable
Penerimaan uang muka setoran modal	-	800.000.000	Receipt from advance for stock subscription
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	(49.609.342)	434.318	Net Cash Provided by Financing Activities
KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS	302.479.205	24.670.735	NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	72.553.098	48.223.012	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	783.762	(340.649)	Effect of foreign exchange rate changes
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	375.816.065	72.553.098	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR

Lampiran V

Attachment V

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
INFORMASI INVESTASI DALAM ENTITAS ANAK DAN
ENTITAS ASOSIASI
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
INFORMATION ON INVESTMENT IN SUBSIDIARIES AND
ASSOCIATES
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

Perincian investasi dalam entitas anak dan entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

The details of investment subsidiaries and associates are as follows:

Entitas anak dan entitas asosiasi/ <i>Subsidiaries and Associates</i>	Persentase Kepemilikan/ <i>Percentage of Ownership</i>	
	2020	2019
<u>Kepemilikan langsung/Direct ownership</u>		
PT Brilliant Sakti Persada (BSP)	58,84%	58,84%
PT Kencana Unggul Sukses (KUS)	99,98%	99,98%
PT Arah Sejahtera Abadi (ASA)	60,00%	60,00%
PT Intersatria Budi Karya Pratama (IBKP)	80,00%	80,00%
PT Buana Surya Makmur (BSM)	99,94%	99,94%
PT Kharisma Bhakti Sejahtera (KBS)	70,00%	70,00%
PT Central Indah Palace (CIP)	75,00%	75,00%
PT Pesona Gerbang Karawang (PGK)	90,00%	90,00%
PT Putra Adhi Prima (PAP)	99,90%	99,90%
PT Cipta Pesona Karya (CPKA)	99,99%	99,99%
PT Karya Gemilang Perkasa (KGP)	99,90%	99,90%
PT Tiara Metropolitan Indah (TMI)	99,93%	99,93%
PT Alam Hijau Teduh (AHT)	80,00%	80,00%
PT Central Cipta Bersama (CCB)	51,00%	51,00%
PT Tunas Karya Bersama (TKB)	51,00%	51,00%
PT Sentral Agung Indah (SAI)	51,00%	51,00%
PT Agung Kencana Sukses (AKS)	100,00%	100,00%
PT JKS Realty (JKS)	51,00%	51,00%
PT Pandega Citraniaga (PCN)	65,00%	65,00%
PT Bali Perkasasukses (BPS)	63,00%	63,00%
PT Buana Makmur Indah (BMI)	55,00%	55,00%
PT Graha Tunas Selaras (GTS)	100,00%	100,00%
PT Alam Makmur Indah (AMI)	70,00%	70,00%
PT Tritunggal Lestari Makmur (TTLM)	90,00%	90,00%
PT Karya Pratama Propertindo (KPP)	100,00%	100,00%
PT Simprug Mahkota Indah (SMI)	60,00%	60,00%
PT Agung Pesona Unggul (APU)	100,00%	100,00%
PT Pesona Agung Lestari (PAL)	100,00%	100,00%
PT Griya Agung Sukses (GAS)	100,00%	100,00%
PT Dimas Pratama Indah (DPI)	80,00%	80,00%
PT Sinar Menara Deli (SMD)	58,00%	58,00%
PT Wahana Sentra Sejati (WSS)	69,00%	69,00%
PT Caturmas Karsaudara (CMK)	50,01%	50,01%
PT Graha Cipta Kharisma (GCK)	85,00%	85,00%
PT Central Tata Makmur (CTM)	99,98%	99,98%
PT Podomoro Bangun Abadi (PBA)	99,98%	99,98%
PT Podomoro Central Sejahtera (PCS)	99,98%	99,98%
PT Podomoro Sukses Lestari (PSL)	99,98%	99,98%
PT Podomoro Batununggal Indah (PBI)	70,00%	70,00%
APL Realty Holdings Pte. Ltd (APLR)	100,00%	100,00%
<u>Kepemilikan tidak langsung/Indirect ownership</u>		
PT Pluit Propertindo (PP) ^{a)}	52,78%	52,78%
PT Agung Dinamika Perkasa (ADP) ^{b)}	99,97%	99,97%
PT Muara Wisesa Samudra (MWS) ^{b)}	79,98%	79,98%
PT Tirta Kelola Sukses (TKS) ^{b)}	99,97%	99,97%
PT Kencana Kelola Sukses (KKS) ^{b)}	99,88%	99,88%
PT Buana Surya Lestari (BSL) ^{c)}	89,94%	89,94%
PT Jaladri Kartika Pakci (JKP) ^{c)}	99,94%	99,94%
PT Astakona Megahtama (AM) ^{d)}	89,99%	89,99%
PT Tatar Kertabumi (TK) ^{d)}	89,99%	89,99%
PT Pandega Layar Prima (PLP) ^{e)}	64,94%	64,94%
Podomoro Properties Pte. Ltd (PPR) ^{f)}	100,00%	100,00%
PT Pesona Mitra Kembar Mas (PMKM) ^{g)}	62,29%	54,98%
PT Kota Podomoro Tenjo Sejahtera ^{h)}	99,98%	-
<u>Entitas asosiasi/ Associated companies</u>		
PT Manggala Gelora Perkasa (MGP)	25,50%	25,50%
PT Citra Gemilang Nusantara dan entitas anak/ and its subsidiary (CGN)	35,00%	35,00%
a) Kepemilikan tidak langsung melalui KGP/Indirect ownership through KGP		
b) Kepemilikan tidak langsung melalui KUS/Indirect ownership through KUS		
c) Kepemilikan tidak langsung melalui BSM/Indirect ownership through BSM		
d) Kepemilikan tidak langsung melalui PGK/Indirect ownership through PGK		
e) Kepemilikan tidak langsung melalui PCN/Indirect ownership through PCN		
f) Kepemilikan tidak langsung melalui APLR/Indirect ownership through APLR		
g) Kepemilikan tidak langsung melalui CTM/Indirect ownership through CTM		
h) Kepemilikan tidak langsung melalui PAL/Indirect ownership through PAL		