



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

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak diaudit) DAN TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2013 (Diaudit)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk**

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN** - Pada tanggal 30 September 2014 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2013 (Diaudit) serta untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2014 dan 2013 (Tidak diaudit)

Surat Pernyataan Direksi

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian 1-3

Laporan Laba Rugi Komprehensif Konsolidasian 4

Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian 5-6

Laporan Arus Kas Konsolidasian 7

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian 8-85

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG  
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 DAN  
TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2013  
DAN LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF KONSOLIDASIAN  
UNTUK PERIODE 30 SEPTEMBER 2014 DAN 2013  
PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

- |                                                         |                                                                                    |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Nama                                                 | : Trihatma Kusuma Haliman                                                          |
| Alamat kantor                                           | : APL Tower Lt.45 Jl. Letjen S. Parman Kav 28<br>Jakarta 11470                     |
| Alamat domisili sesuai KTP<br>atau kartu identitas lain | : Jl. Bukit Gading Mediterania BM-5<br>Jakarta Utara                               |
| Nomor Telepon                                           | : (021) - 29034567                                                                 |
| Jabatan                                                 | : Direktur Utama                                                                   |
| 2. Nama                                                 | : Cesar M dela Cruz                                                                |
| Alamat kantor                                           | : APL Tower Lt.45 Jl. Letjen S. Parman Kav 28<br>Jakarta 11470                     |
| Alamat domisili sesuai KTP<br>atau kartu identitas lain | : Senayan City 15 C Senayan City Residence<br>Jl. Asia Afrika Kav 19 Jakarta Pusat |
| Nomor Telepon                                           | : (021) - 29034567                                                                 |
| Jabatan                                                 | : Direktur                                                                         |

Menyatakan bahwa:


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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.


Jakarta, 23 Oktober 2014

Direktur Utama

Direktur

  
(Trihatma Kusuma Haliman)



(Cesar M dela Cruz) 

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

	Catatan	30 September 2014 (Tidak diaudit)	31 Desember 2013 (Diaudit)
<b>ASET</b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan setara kas	5	3.774.984.948	3.177.138.834
Piutang usaha pihak ketiga - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai sebesar Rp 18.793 ribu pada 30 September 2014 dan Rp 475.637 ribu pada 31 Desember 2013	6	1.118.524.121	1.406.226.765
Piutang lain-lain			
Pihak berelasi	7, 39	29.796.594	31.730.984
Pihak ketiga		204.062.553	184.973.281
Persediaan			
Hotel dan bioskop	8	9.407.514	11.201.315
Aset real estat	9	3.840.938.213	2.967.297.090
Pajak dibayar dimuka	10	366.090.879	288.478.217
Biaya dibayar dimuka		82.706.032	72.715.564
Uang muka		425.685.336	607.284.756
Jumlah Aset Lancar		9.852.196.190	8.747.046.806
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Persediaan			
Hotel dan bioskop	8	53.948.197	56.118.655
Aset real estat	9	3.206.434.770	2.009.889.095
Aset keuangan lainnya	11	94.526.428	85.431.820
Biaya dibayar dimuka		19.687.500	20.250.000
Investasi saham pada entitas asosiasi	12	200.942.936	183.573.495
Uang muka investasi saham	13	-	166.200.347
Properti investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 656.939.852 ribu pada 30 September 2014 dan Rp 521.166.154 ribu pada 31 Desember 2013	14	5.802.911.259	5.533.185.618
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 253.194.659 ribu pada 30 September 2014 dan Rp 151.472.964 ribu pada 31 Desember 2013	15	2.949.381.489	2.756.004.948
Biaya yang ditangguhkan - setelah dikurangi akumulasi amortisasi sebesar Rp 60.663.857 ribu pada 30 September 2014 dan Rp 52.660.607 ribu pada 31 Desember 2013	16	18.192.175	22.651.662
Aset pajak tangguhan		29.277.608	29.277.608
Goodwill		30.334.910	30.334.910
Lain-lain		50.307.718	39.944.026
Jumlah Aset Tidak Lancar		12.455.944.990	10.932.862.184
<b>JUMLAH ASET</b>		<b>22.308.141.180</b>	<b>19.679.908.990</b>

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) (Lanjutan)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

	Catatan	30 September 2014 (Tidak diaudit)	31 Desember 2013 (Diaudit)
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Utang bank	17	11.554.683	9.747.552
Utang usaha kepada pihak ketiga	18	890.927.804	1.141.400.648
Utang lain-lain			
Pihak berelasi	7,39	17.596.520	15.279.870
Pihak ketiga		871.799.984	910.322.169
Utang pajak	19	163.496.571	238.393.956
Biaya yang masih harus dibayar		135.131.443	115.546.431
Utang jangka panjang - yang jatuh tempo dalam satu tahun			
Utang usaha kepada pihak ketiga	18	-	824.391
Utang bank	20	400.551.085	477.928.494
Lembaga keuangan lainnya	21	9.309.213	9.309.213
Utang obligasi	22	-	325.000.000
Utang pembelian aset tetap		915.759	1.301.678
Uang muka penjualan dan pendapatan diterima dimuka - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	23	3.055.634.701	1.963.584.415
		<u>5.556.917.763</u>	<u>5.208.638.817</u>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			
Utang jangka panjang - setelah dikurangi yang jatuh tempo dalam satu tahun			
Utang bank	20	1.740.226.677	1.377.501.702
Lembaga keuangan lainnya	21	941.439	7.782.852
Utang pembelian aset tetap		745.867	351.281
Utang lain-lain			
Pihak ketiga		9.291.124	11.803.327
Utang obligasi	22	4.000.026.114	3.249.505.065
Uang muka penjualan dan pendapatan diterima dimuka - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	23	2.881.591.896	2.455.831.202
Uang jaminan penyewa		91.838.827	91.733.619
Liabilitas pajak tangguhan		573.338	170.219
Liabilitas imbalan pasca kerja	24	86.886.514	63.907.515
		<u>8.812.121.796</u>	<u>7.258.586.782</u>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<u>14.369.039.559</u>	<u>12.467.225.599</u>

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) (Lanjutan)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

	Catatan	30 September 2014 (Tidak diaudit)	31 Desember 2013 (Diaudit)
<b>EKUITAS</b>			
Modal saham - nilai nominal			
Rp 100 per saham pada 30 September 2014 dan 31 Desember 2013			
Modal dasar - 57.400.000.000 pada 30 September 2014 dan 31 Desember 2013			
Modal ditempatkan dan disetor - 20.500.900.000 saham pada 30 September 2014 dan 31 Desember 2013	25	2.050.090.000	2.050.090.000
Tambahan modal disetor	26	1.389.679.134	1.389.679.134
Uang muka setoran modal		-	-
Opsi saham	27	35.411.406	35.411.406
Selisih transaksi ekuitas dengan pihak non-pengendali		3.861	3.861
Saldo laba :			
Ditentukan penggunaannya		55.000.000	40.000.000
Tidak ditentukan penggunaannya		2.609.019.032	2.240.526.025
Ekuitas induk		<u>6.139.203.433</u>	<u>5.755.710.426</u>
Kepentingan non-pengendali	29	<u>1.799.898.188</u>	<u>1.456.972.965</u>
Jumlah ekuitas		<u>7.939.101.621</u>	<u>7.212.683.391</u>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<u><u>22.308.141.180</u></u>	<u><u>19.679.908.990</u></u>

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

**PT. AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 DAN 2013 (Tidak**  
**Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

	Catatan	2014 (Sembilan bulan) (Tidak diaudit)	2013 (Sembilan bulan) (Tidak diaudit)
<b>PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA</b>	30	3.509.955.852	3.481.136.347
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG</b>	31	1.754.465.034	1.793.780.842
<b>LABA KOTOR</b>		1.755.490.818	1.687.355.505
Beban penjualan	32	(275.546.739)	(269.849.301)
Beban umum dan administrasi	33	(611.196.241)	(469.873.731)
Penghasilan bunga	34	147.369.939	85.340.599
Beban bunga dan keuangan	35	(455.235.366)	(329.029.878)
Bagian laba bersih entitas asosiasi		62.744.441	75.728.384
Keuntungan lainnya - bersih		117.090.263	84.106.828
<b>LABA SEBELUM PAJAK</b>		740.717.115	863.778.406
<b>BEBAN PAJAK - BERSIH</b>	36	(185.553.115)	(185.180.148)
<b>LABA BERSIH TAHUN BERJALAN</b>		555.164.000	678.598.258
<b>PENDAPATAN KOMPREHENSIF LAIN</b>		-	-
<b>JUMLAH LABA KOMPREHENSIF</b>		555.164.000	678.598.258
<b>Laba bersih tahun berjalan dan laba rugi komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:</b>			
Pemilik Entitas Induk		506.498.407	597.486.530
Kepentingan Non-pengendali		48.665.593	81.111.728
		555.164.000	678.598.258
<b>LABA PER SAHAM DASAR</b>	37	24,71	29,14

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit) DAN TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2013 dan 2012**  
**(Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

Catatan	Modal disetor	Tambahkan modal disetor	Modal lain-lain opsi saham karyawan dan manajemen	Selisih transaksi ekuitas dengan pihak non-pengendali	Komponen ekuitas lainnya		Saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya	Saldo laba yang sudah ditentukan penggunaannya	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	Kepentingan non pengendali atas aset bersih entitas anak	Jumlah ekuitas
					Ekuitas anak perusahaan yang berasal dari penyajian kembali laporan keuangan	Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali					
Saldo per 1 Januari 2012	2.050.000.000	1.389.728.255	12.821.100	-	2.156.862	-	853.001.038	10.000.000	4.317.707.255	713.561.098	5.031.268.353
Penerbitan saham biasa atas rencana opsi saham karyawan	27	-	20.975.834	-	-	-	-	-	20.975.834	-	20.975.834
Eksekusi opsi saham karyawan		90.000	(85.743)	-	-	-	-	-	297.993	-	297.993
Cadangan umum		-	-	-	-	-	(15.000.000)	15.000.000	-	-	-
Laba rugi komprehensif tahun berjalan		-	-	-	-	-	811.726.533	-	811.726.533	29.564.220	841.290.753
Setoran modal	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Penarikan modal kepentingan non-pengendali entitas anak		-	-	-	-	-	-	-	-	(49.401.000)	(49.401.000)
Kenaikan nilai wajar kepentingan non-pengendali karena akuisisi entitas anak		-	-	-	-	-	-	-	-	293.719.804	293.719.804
Pembagian dividen tunai		-	-	-	-	-	(123.005.400)	-	(123.005.400)	-	(123.005.400)
Ekuitas entitas anak yang berasal dari penyajian kembali laporan keuangan		-	-	-	(2.156.862)	-	-	-	(2.156.862)	(380.623)	(2.537.485)
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali		(342.857)	-	-	-	-	374.717	-	31.860	-	31.860
Setoran modal kepentingan non-pengendali entitas anak		-	-	-	-	-	-	-	-	336.263.058	336.263.058
<b>Saldo per 31 Desember 2012</b>	<b>2.050.090.000</b>	<b>1.389.679.134</b>	<b>33.711.191</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.527.096.888</b>	<b>25.000.000</b>	<b>5.025.577.213</b>	<b>1.323.326.557</b>	<b>6.348.903.770</b>
Saldo per 1 Januari 2013	2.050.090.000	1.572.819.779	33.711.191	-	-	(183.140.645)	1.527.096.888	25.000.000	5.025.577.213	1.323.326.557	6.348.903.770
Penerbitan saham biasa atas rencana opsi saham karyawan	27	-	1.700.215	-	-	-	-	-	1.700.215	-	1.700.215
Eksekusi opsi saham karyawan		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cadangan umum		-	-	-	-	-	(15.000.000)	15.000.000	-	-	-
Pembagian dividen tunai		-	-	-	-	-	(123.005.400)	-	(123.005.400)	-	(123.005.400)
Laba rugi komprehensif tahun berjalan		-	-	-	-	-	851.434.537	-	851.434.537	78.805.960	930.240.497
Setoran modal	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Penarikan modal kepentingan non-pengendali entitas anak		-	-	-	-	-	-	-	-	(14.070.131)	(14.070.131)
Kenaikan nilai wajar kepentingan non-pengendali karena akuisisi entitas anak		-	-	-	-	-	-	-	-	78.864.140	78.864.140
Pembagian dividen kepentingan non-pengendali		-	-	-	-	-	-	-	-	(10.100.000)	(10.100.000)
Penjualan sebagian kepemilikan saham entitas anak		-	-	3.861	-	-	-	-	3.861	146.139	150.000
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali		(183.140.645)	-	-	-	183.140.645	-	-	-	-	-
Setoran modal kepentingan non-pengendali entitas anak		-	-	-	-	-	-	-	-	300	300
<b>Saldo per 31 Desember 2013</b>	<b>2.050.090.000</b>	<b>1.389.679.134</b>	<b>35.411.406</b>	<b>3.861</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.240.526.025</b>	<b>40.000.000</b>	<b>5.755.710.426</b>	<b>1.456.972.965</b>	<b>7.212.683.391</b>

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



**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN  
UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit) DAN TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2013 dan 2012  
(Diaudit) (Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain) (Lanjutan)**

Catatan	Modal disetor	Tambahannya modal disetor	Modal lain-lain opsi saham karyawan dan manajemen	Selisih transaksi ekuitas dengan pihak non-pengendali	Komponen ekuitas lainnya		Saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya	Saldo laba yang sudah ditentukan penggunaannya	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	Kepentingan non pengendali atas aset bersih entitas anak	Jumlah ekuitas
					Ekuitas anak perusahaan yang berasal dari penyajian kembali laporan keuangan	Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali					
Saldo per 1 Januari 2013	2.050.090.000	1.389.679.134	33.711.191	-	-	-	1.527.096.888	25.000.000	5.025.577.213	1.323.326.557	6.348.903.770
Penerbitan saham biasa atas rencana opsi saham karyawan	27	-	3.275.806	-	-	-	-	-	3.275.806	-	3.275.806
Cadangan umum	-	-	-	-	-	-	(15.000.000)	15.000.000	-	-	-
Laba rugi komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	-	-	597.486.530	-	597.486.530	81.111.728	678.598.258
Pembagian dividen kepentingan non-pengendali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.000.000)	(6.000.000)
Pembagian dividen tunai	-	-	-	-	-	-	(123.005.400)	-	(123.005.400)	-	(123.005.400)
Setoran modal kepentingan non-pengendali entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(91.511.170)	(91.511.170)
<b>Saldo per 30 September 2013</b>	<b>2.050.090.000</b>	<b>1.389.679.134</b>	<b>36.986.997</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.986.578.018</b>	<b>40.000.000</b>	<b>5.503.334.149</b>	<b>1.306.927.115</b>	<b>6.810.261.264</b>
Saldo per 1 Januari 2014	2.050.090.000	1.389.679.134	35.411.406	3.861	-	-	2.240.526.025	40.000.000	5.755.710.426	1.456.972.965	7.212.683.391
Penerbitan saham biasa atas rencana opsi saham karyawan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Modal lain-lain-opsi saham karyawan dan manajemen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cadangan umum	-	-	-	-	-	-	(15.000.000)	15.000.000	-	-	-
Laba rugi komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	-	-	506.498.407	-	506.498.407	48.665.593	555.164.000
Pembagian dividen kepentingan non-pengendali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.272.943)	(16.272.943)
Pembagian dividen tunai	-	-	-	-	-	-	(123.005.400)	-	(123.005.400)	-	(123.005.400)
Penjualan sebagian kepemilikan saham entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(103.920.698)	(103.920.698)
Kenaikan nilai wajar kepentingan Non-pengendali karena akuisisi entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.266.271	20.266.271
Setoran modal kepentingan non-pengendali entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	394.187.000	394.187.000
<b>Saldo per 30 September 2014</b>	<b>2.050.090.000</b>	<b>1.389.679.134</b>	<b>35.411.406</b>	<b>3.861</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.609.019.032</b>	<b>55.000.000</b>	<b>6.139.203.433</b>	<b>1.799.898.188</b>	<b>7.939.101.621</b>

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 DAN 2013 (Tidak**  
**Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

	2014 (Sembilan bulan) (Tidak diaudit)	2013 (Sembilan bulan) (Tidak diaudit)
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan kas dari pelanggan	4.875.856.795	5.092.483.853
Pembayaran kas kepada pemasok, karyawan dan untuk beban operasional lainnya	<u>(2.927.733.643)</u>	<u>(2.692.840.569)</u>
Kas diperoleh dari operasi	1.948.123.152	2.399.643.284
Pembayaran beban bunga dan keuangan	(475.650.494)	(467.308.096)
Pembayaran pajak penghasilan	<u>(248.174.970)</u>	<u>(418.296.489)</u>
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	<u>1.224.297.688</u>	<u>1.514.038.699</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Penerimaan (Pemberian) piutang dari (kepada) pihak berelasi	(81.863.984)	24.117.311
Penerimaan pembayaran piutang dari pihak ketiga	-	(130.855.212)
Pembelian kepemilikan saham entitas anak	(163.106.902)	-
Pencairan deposito berjangka	14.883.281	20.914.593
Penerimaan bunga	106.100.268	84.256.263
Penerimaan dividen	45.375.000	168.750.000
Hasil penjualan aset tetap	2.200	183.130
Pembayaran biaya yang ditangguhkan	(6.269.904)	(4.426.842)
Penempatan investasi saham di entitas asosiasi	(9.000.000)	-
Penempatan deposito berjangka	(83.995)	(5.876.080)
Perolehan properti investasi	(192.992.803)	(335.580.868)
Perolehan aset tetap	<u>(1.096.946.284)</u>	<u>(2.185.721.862)</u>
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	<u>(1.383.903.123)</u>	<u>(2.364.239.567)</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Pembayaran dividen	(123.567.104)	(129.005.400)
Penerimaan dana obligasi	750.000.000	1.200.000.000
Pembayaran dana obligasi yang jatuh tempo	(325.000.000)	-
Pembayaran biaya emisi obligasi	(5.708.287)	-
Penerimaan (Pembayaran) utang bank - bersih	101.105.045	(135.877.338)
Penerimaan setoran modal dan uang muka setoran modal entitas anak dari pemegang saham lainnya	417.706.250	-
Penambahan (Pembayaran) utang pembelian aset tetap	(433.706)	13.913.990
Penerimaan (Pembayaran) utang dari (kepada) pihak berelasi	(52.061.722)	495.658.750
Penerimaan (Pembayaran) utang dari (kepada) pihak ketiga	<u>(505.978)</u>	<u>163.197.402</u>
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	<u>761.534.498</u>	<u>1.607.887.404</u>
<b>KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>		
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	13.267.335	56.938.394
Pengurangan (Penambahan) rekening yang dibatasi penggunaannya	<u>(17.350.284)</u>	<u>(9.422.652)</u>
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE</b>	3.177.138.834	2.225.099.936
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE</b>	<u>3.774.984.948</u>	<u>3.030.302.214</u>

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

**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 Nopember 2004, Tambahan No. 11289. Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta notaris No.7 tanggal 5 Juni 2012, dibuat di hadapan Ardi Kristiar, S.H., pengganti Yulia, S.H., notaris di Jakarta Selatan yang isinya merubah beberapa pasal anggaran dasar Perusahaan antara lain ruang lingkup kegiatan usaha Perusahaan, saham, rencana kerja, tahun buku dan laporan tahunan. Akta ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusan No. AHU-35086.AH.01.02. Tahun 2012 tanggal 27 Juni 2012 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 40 tanggal 17 Mei 2013, tambahan No. 42092.

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 dan Garden Shopping Arcade 2 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 1.864 dan 1.442 karyawan masing-masing pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013.

Perusahaan tergabung dalam kelompok usaha Agung Podomoro.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

Susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013 adalah sebagai berikut:

	30 September 2014	31 Desember 2013
Komisaris Utama	Cosmas Batubara	Cosmas Batubara
Komisaris Independen	Bacelius Ruru	Bacelius Ruru
Komisaris	Wibowo Ngaserin	Wibowo Ngaserin
Direktur Utama	Trihatma Kusuma Haliman	Trihatma Kusuma Haliman
Wakil Direktur Utama	Ariesman Widjaja Indra Wijaya	Ariesman Widjaja Indra Wijaya Handaka Santosa *)
Direktur	Cesar M. dela Cruz H. Noer Indradjaja Bambang Setiobudi Madja Miarni Ang Paul Christian Ariyanto	Cesar M. dela Cruz H. Noer Indradjaja Bambang Setiobudi Madja Miarni Ang Paul Christian Ariyanto
<b>Komite Audit</b>		
Ketua	Bacelius Ruru	Bacelius Ruru
Anggota	Indaryono Dजारizki	Indaryono Dजारizki
Sekretaris Perusahaan	Justini Omas	Justini Omas
Unit Audit Internal	Laurence Untu	Laurence Untu

\*) Perusahaan telah melaporkan kepada Otoritas Jasa Keuangan atas pengunduran diri wakil Direktur Utama, Handaka Santosa efektif sejak tanggal 1 Nopember 2013.

**b. Entitas Anak**

Perusahaan memiliki, baik langsung maupun tidak langsung, lebih dari 50% saham entitas anak berikut:

Entitas Anak	Jenis Proyek	Domisili	Persentase Pemilikan 30 September 2014	Tahun Operasi Komersial	Nama Proyek	Jumlah aset sebelum eliminasi 30 September 2014 Rp'000
<b>Kepemilikan langsung</b>						
PT Brilliant Sakti Persada (BSP)	Pusat Perbelanjaan, dan Hotel	Bandung	58,84%	2009	Festival CityLink	571.627.199
PT Kencana Unggul Sukses (KUS)	Pusat Perbelanjaan, dan Apartemen	Jakarta	99,82%	2009	Green Bay	3.776.391.830
PT Arah Sejahtera Abadi (ASA)	Pusat Perbelanjaan, Apartemen dan Perkantoran	Jakarta	60,00%	2005	Kuningan City	1.138.088.431
PT Intersatria Budi Karya Pratama (IBKP)	Apartemen	Jakarta	80,00%	2006	The Lavande	43.599.099
PT Buana Surya Makmur (BSM)	Apartemen, Perumahan dan Rumah Toko	Jakarta	99,90%	2010	Green Lake Sunter	789.198.073
PT Kharisma Bhakti Sejahtera (KBS)	Apartemen dan Perumahan	Jakarta	70,00%	2010	Green Permata	179.052.966

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

Entitas Anak	Jenis Proyek	Domisili	Persentase Pemilikan 30 September 2014	Tahun Operasi Komersial	Nama Proyek	Jumlah aset sebelum eliminasi 30 September 2014 Rp'000
PT Central Pesona Palace (CPP) *	Pengelola hotel	Jakarta	100,00%	2011	Hotel Pullman Jakarta Central Park	88.584.507
PT Central Indah Palace (CIP)	Pemilik dan pengelola hotel	Jakarta	75,00%	2011	Hotel Amaris Thamrin City	80.349.139
PT Pesona Gerbang Karawang (PGK)	Perumahan dan rumah toko	Karawang	90,00%	1993	Grand Taruma	480.310.507
PT Griya Pancaloka (GPL)	Pemilik dan pengelola hotel	Bali	99,79%	2013	Sofitel Nusa Dua Bali Beach Resort	1.366.099.025
PT Putra Adhi Prima (PAP)	Perumahan dan hotel	Jawa Barat	99,90%	2012	Vimala Hills	974.603.007
PT Cipta Pesona Karya (CPKA)	Rumah kantor, perkantoran dan pusat perbelanjaan	Jakarta	99,99%	2012	SOHO@ Pancoran	298.781.808
PT Karya Gemilang Perkasa (KGP)	Perusahaan investasi	Jakarta	99,90%	2011	-	780.987.580
PT Tiara Metropolitan Indah (TMI)	Rumah kantor, perkantoran dan pusat perbelanjaan	Jakarta	99,93%	2012	SOHO@ Podomoro City	1.164.642.397
PT Alam Hijau Teduh (AHT)	Apartemen	Jakarta	80,00%	2012	Metro Park Residence	445.641.914
PT Central Cipta Bersama (CCB)	-	Makassar	51,00%	Pra-operasi	-	64.327.825
PT Tunas Karya Bersama (TKB)	-	Makassar	51,00%	Pra-operasi	-	92.346.911
PT Sentral Agung Indah (SAI)	Pemilik dan pengelola hotel	Jakarta	51,00%	2013	The BnB Hotel	63.251.020
PT Agung Kencana Sukses (AKS) *	Pemilik dan pengelola hotel	Jakarta	100,00%	Pra-operasi	Hotel Mercure Kelapa Gading	38.293.726
PT JKS Realty (JKS)	Apartemen	Bandung	51,00%	2013	Parahyangan Residences	415.079.436
PT Pandega Citraniaga (PCN)	Pusat perbelanjaan dan Apartemen	Balikpapan	65,00%	2012	The Plaza Balikpapan	713.987.567
PT Bali Perkasasukses (BPS)	Pemilik dan pengelola hotel	Bali	51,00%	Pra-operasi	-	438.191.596
PT Sumber Air Mas Pratama (SAMP)	-	Karawang	55,00%	Pra-operasi	-	508.921.783
PT Graha Tunas Selaras (GTS) *	-	Jakarta	100,00%	Pra-operasi	-	122.587.691
PT Alam Makmur Indah (AMI)	-	Jakarta	70,00%	Pra-operasi	-	542.014.982
PT Tritunggal Lestari Makmur (TTLM)	Pemilik dan pengelola hotel	Bandung	85,00%	Pra-operasi	Hotel Pullman Bandung City Center	205.500.670

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

Entitas Anak	Jenis Proyek	Domisili	Persentase Pemilikan 30 September 2014	Tahun Operasi Komersial	Nama Proyek	Jumlah aset sebelum eliminasi 30 September 2014 Rp'000
PT Karya Pratama Propertindo (KPP) *)	-	Jakarta	100,00%	Pra-operasi	-	135.479.959
PT Simprug Mahkota Indah (SMI)	Apartemen	Jakarta	60,00%	Pra-operasi	Pakubuwono Spring	456.100.506
PT Agung Pesona Unggul (APU) *)	-	Jakarta	100,00%	Pra-operasi	-	500.000
PT Pesona Agung Lestari (PAL) *)	-	Jakarta	100,00%	Pra-operasi	-	500.000
PT Griya Agung Sukses (GAS) *)	-	Jakarta	100,00%	Pra-operasi	-	500.350
PT Dimas Pratama Indah (DPI)	Apartemen, rumah toko dan rumah	Batam	80,00%	2013	Orchard Park Batam	292.856.000
PT Sinar Menara Deli (SMD)	Apartemen, perkantoran dan pusat perbelanjaan	Medan	58,00%	2013	Podomoro City Deli Medan	1.091.234.998
PT Wahana Sentra Sejati (WSS)	Pusat perdagangan	Jakarta	69,00%	2013	Harco Glodok	376.757.620
PT Caturmas Karsaudara (CMK)	Pusat perdagangan	Jakarta	50,01%	2004	Plaza Kenari Mas	269.162.301
PT Graha Cipta Kharisma (GCK)	-	Jakarta	85,00%	Pra-operasi	-	398.501.995
<b>Kepemilikan tidak langsung</b>						
PT Pluit Propertindo (PP) **)	Pusat perbelanjaan	Jakarta	52,78%	2009	Mal Emporium Pluit	766.379.764
PT Agung Dinamika Perkasa (ADP) ***)	Perumahan dan rumah toko	Jakarta	99,81%	Pra-operasi	-	221.128.517
PT Muara Wisesa Samudera (MWS) ***)	Perumahan dan rumah toko	Jakarta	79,86%	2012	Pluit City	1.165.830.998
PT Tirta Kelola Sukses (TKS) ***)	-	Jakarta	99,81%	Pra-operasi	-	2.797.176
PT Kencana Kelola Sukses (KKS) ***)	-	Jakarta	99,72%	Pra-operasi	-	80.001
PT Buana Surya Lestari (BSL) ****)	-	Jakarta	89,91%	Pra-operasi	-	273.110.301
PT Jaladri Kartika Pakci (JKP) ****)	-	Jakarta	99,89%	Pra-operasi	-	394.829.302
PT Astakona Megahtama (AM) *****)	-	Karawang	89,99%	Pra-operasi	-	127.240.329
PT Tatar Kertabumi (TK) *****)	-	Karawang	89,93%	Pra-operasi	-	100.919.674
PT Pandega Layar Prima (PLP) *****)	Bioskop	Balikpapan	64,94%	2013	Blitz Theater	13.736.143

- \*) Termasuk kepemilikan tidak langsung melalui KUS  
 \*\*) Kepemilikan tidak langsung melalui KGP  
 \*\*\*) Kepemilikan tidak langsung melalui KUS  
 \*\*\*\*) Kepemilikan tidak langsung melalui BSM  
 \*\*\*\*\*) Kepemilikan tidak langsung melalui PGK  
 \*\*\*\*\*) Kepemilikan tidak langsung melalui PCN

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

**2013**

Pada bulan Juli 2013, Perusahaan dan KUS (entitas anak) mendirikan APU dan KPP dengan modal ditempatkan dan disetor masing-masing sebesar Rp 499.900 ribu atau setara dengan 99,98% kepemilikan saham APU dan KPP dan Rp 100 ribu atau setara dengan 0,02% kepemilikan saham APU dan KPP.

Pada bulan Agustus 2013, Perusahaan dan KUS (entitas anak) mendirikan PAL dan GAS dengan modal ditempatkan dan disetor masing-masing sebesar Rp 499.900 ribu atau setara dengan 99,98% kepemilikan saham PAL dan GAS dan Rp 100 ribu atau setara dengan 0,02% kepemilikan saham PAL dan GAS.

Pada bulan Maret 2013, KUS (entitas anak) mendirikan TKS dengan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 199.900 ribu atau setara dengan 99,95% kepemilikan saham TKS.

Pada bulan Juli 2013, PCN (entitas anak) mendirikan PLP dengan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 99.900 ribu atau setara dengan 99,90 % kepemilikan saham PLP.

Pada bulan September 2013, KUS (entitas anak) mendirikan KKS dengan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 99.900 ribu atau setara dengan 99,90% kepemilikan saham KKS.

Pada tahun 2013, Perusahaan juga melakukan akuisisi entitas anak DPI, SMI dan SMD seperti yang diungkapkan pada Catatan 38.

Pada tahun 2013, Entitas anak, BSM juga melakukan akuisisi entitas anak JKP seperti yang diungkapkan pada Catatan 38.

**2014**

Pada bulan Januari 2014, Perusahaan membeli kepemilikan saham di WSS dari pihak ketiga sebesar Rp 166.200.347 ribu atau setara dengan 69% kepemilikan saham WSS seperti yang diungkapkan pada Catatan 38.

Pada bulan Pebruari 2014, Perusahaan membeli saham GPL dari pemegang saham lainnya, Ibu Dewi Widayati Suprpto sebesar Rp 163.106.902 ribu atau setara dengan 24,74%.

Pada bulan Juli 2014, Perusahaan membeli kepemilikan saham di CMK dari pihak ketiga sebesar Rp 18.005.000 ribu atau setara dengan 50,01% kepemilikan saham CMK seperti yang diungkapkan pada Catatan 38.

Pada bulan September 2014, Perusahaan membeli kepemilikan saham di GCK dari pihak ketiga sebesar Rp 850.000 ribu atau setara dengan 85% kepemilikan saham GCK seperti yang diungkapkan pada Catatan 38.

**c. Penawaran Umum Efek Grup**

**Saham**

Pada tanggal 1 Nopember 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 Nopember 2010, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

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

Pada tanggal 31 Desember 2013, seluruh saham Perusahaan sebanyak 20.500.900.000 saham telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

**Obligasi**

Pada tanggal 18 Agustus 2011, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam-LK (sekarang OJK) dengan suratnya No. S-9303/BL/2011 untuk melakukan Penawaran Umum Obligasi I Agung

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

Podomoro Land Tahun 2011 dengan nilai nominal keseluruhan sebesar Rp 1.200.000.000 ribu dan tingkat suku bunga tetap sebesar 10% per tahun untuk Obligasi Seri A dan 11% per tahun untuk Obligasi Seri B (Catatan 22). Pada tanggal 26 Agustus 2011, obligasi tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia. Perusahaan telah melunasi Obligasi I Agung Podomoro Land Tahun 2011 seri A sebesar Rp 325.000.000 ribu yang jatuh tempo pada tanggal 25 Agustus 2014.

Pada tanggal 7 Agustus 2012, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam-LK (sekarang 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 suku bunga tetap sebesar 9,375% per tahun (Catatan 22). Pada tanggal 16 Agustus 2012, obligasi tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Pada tanggal 19 Juni 2013, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua 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 suku bunga tetap sebesar 9,25% per tahun (Catatan 22). Pada tanggal 27 Juni 2013, obligasi tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Perusahaan telah menerima konfirmasi verbal dari OJK untuk menerbitkan Obligasi Berkelanjutan I Agung Podomoro Land Tahap II Tahun 2014 dengan target dana yang akan dihimpun sebesar Rp 750.000.000 ribu dengan tingkat suku bunga tetap sebesar 12,25% per tahun. Jangka waktu obligasi 5 tahun sampai dengan 6 Juni 2019. Pada tanggal 9 Juni 2014, obligasi tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

**2. PENERAPAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN BARU DAN REVISI (PSAK) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (ISAK)**

**a. Standar yang berlaku efektif pada tahun berjalan**

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan semua standar baru dan revisi serta interpretasi yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan dari Ikatan Akuntan Indonesia yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2013.

- PSAK 38 (revisi 2012), Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Standar revisi ini memberikan ruang lingkup lebih sempit yang hanya mencakup transaksi kombinasi bisnis dimana standar sebelumnya mencakup transaksi tertentu antara entitas yang berada di bawah pengendalian yang sama yang belum tentu merupakan kombinasi bisnis. Standar revisi ini mengacu pada PSAK 22, Kombinasi Bisnis dalam menentukan apa yang merupakan pengertian bisnis.

Standar baru ini tetap mempertahankan penerapan metode penyatuan kepemilikan dimana aset dan liabilitas yang diperoleh dalam kombinasi bisnis dicatat oleh pengakuisisi sebesar jumlah tercatatnya. Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat dari setiap transaksi kombinasi bisnis yang sebelumnya dicatat sebagai selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali (SINTRES) di ekuitas sekarang disajikan sebagai bagian dari Tambahan Modal Disetor.

Standar sebelumnya mengharuskan SINTRES diakui dalam laba rugi ketika hilangnya sepengendalian atau pelepasan aset, liabilitas, saham, atau instrumen kepemilikan lain ke pihak lain yang tidak sepengendali. Di dalam standar revisi, selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah aset neto yang diperoleh akan selalu tetap disajikan sebagai Tambahan Modal Disetor pengakuisisi dan tidak akan diakui ke laba rugi.

Standar revisi ini diterapkan secara prospektif pada atau setelah tanggal 1 Januari 2013. Pada saat penerapan awal, saldo SINTRES disajikan sebagai bagian dari Tambahan Modal Disetor (Catatan 26).

- Penyesuaian PSAK 60, Instrumen Keuangan: Pengungkapan

Standar ini mensyaratkan pengungkapan antara lain deskripsi agunan yang dimiliki entitas sebagai jaminan, dan peningkatan kualitas kredit lain, dan dampak keuangannya (misalnya kuantifikasi sejauh mana agunan dan peningkatan kualitas kredit lain dalam memitigasi risiko kredit) dengan mengacu pada jumlah terbaik yang mencerminkan eksposur maksimum terhadap risiko kredit.



**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

**b. Standar dan interpretasi telah diterbitkan tapi belum diterapkan**

i. Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2014 adalah:

- ISAK 27, Pengalihan Aset dari Pelanggan
- ISAK 28, Pengakhiran Liabilitas Keuangan dengan Instrumen Ekuitas
- ISAK 29, Biaya Pengupasan Lapisan pada Tambang Terbuka
- PPSAK 12, Pencabutan PSAK 33: Aktivitas Pengupasan Lapisan Tanah dan Pengelolaan Lingkungan Hidup pada Pertambangan Umum

ii. Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2015 adalah:

- PSAK 1 (revisi 2013), Penyajian Laporan Keuangan
- PSAK 4 (revisi 2013), Laporan Keuangan Tersendiri
- PSAK 15 (revisi 2013), Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama
- PSAK 24 (revisi 2013), Imbalan Kerja
- PSAK 65, Laporan Keuangan Konsolidasian
- PSAK 66, Pengaturan Bersama
- PSAK 67, Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain
- PSAK 68, Pengukuran Nilai Wajar

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, manajemen sedang mengevaluasi dampak dari standar tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian.

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI**

**a. Pernyataan Kepatuhan**

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

**b. Dasar Penyusunan**

Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian, adalah dasar akrual. Mata uang penyajian yang digunakan untuk penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah mata uang Rupiah (Rp) dan laporan keuangan konsolidasian tersebut disusun berdasarkan nilai historis, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

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

**c. Dasar Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan Perusahaan dan entitas yang dikendalikan oleh Perusahaan (entitas anak). Pengendalian dianggap ada apabila Perusahaan mempunyai hak untuk mengatur kebijakan keuangan dan operasional suatu entitas untuk memperoleh manfaat dari aktivitasnya.

Hasil entitas anak yang diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan termasuk dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian sejak tanggal efektif akuisisi dan sampai dengan tanggal efektif penjualan.

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

Seluruh transaksi intra kelompok usaha, saldo, penghasilan dan beban dieliminasi pada saat konsolidasian.

Kepentingan non-pengendali pada entitas anak diidentifikasi secara terpisah dan disajikan dalam

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

ekuitas. Kepentingan non-pengendali pemegang saham awalnya diukur baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan kepentingan non-pengendali 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 non-pengendali adalah jumlah kepemilikan pada pengakuan awal ditambah bagian kepentingan non-pengendali dari perubahan selanjutnya dalam ekuitas. Seluruh laba rugi komprehensif diatribusikan pada kepentingan non-pengendali bahkan jika hal ini mengakibatkan kepentingan non-pengendali mempunyai saldo defisit.

Perubahan dalam bagian kepemilikan Grup pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Nilai tercatat kepentingan Grup dan kepentingan non-pengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan bagian kepemilikannya atas entitas anak. Setiap perbedaan antara jumlah kepentingan non-pengendali disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang diberikan atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik entitas induk.

Ketika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak, keuntungan dan kerugian diakui didalam laba rugi dan dihitung sebagai perbedaan antara (i) keseluruhan nilai wajar yang diterima dan nilai wajar dari setiap sisa investasi dan (ii) nilai tercatat sebelumnya dari aset (termasuk goodwill) dan liabilitas dari entitas anak dan setiap kepentingan non-pengendali. Ketika aset dari entitas anak dinyatakan sebesar nilai revaluasi atau nilai wajar dan akumulasi keuntungan atau kerugian yang telah diakui sebagai pendapatan komprehensif lainnya dan terakumulasi dalam ekuitas, jumlah yang sebelumnya diakui sebagai pendapatan komprehensif lainnya dan akumulasi ekuitas dicatat seolah-olah Grup telah melepas secara langsung aset yang relevan (yaitu direklasifikasi ke laba rugi atau ditransfer langsung ke saldo laba sebagaimana ditentukan oleh PSAK yang berlaku). Nilai wajar setiap sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal aset keuangan sesuai dengan PSAK 55 (revisi 2011), Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran atau, jika sesuai, biaya perolehan saat pengakuan awal investasi pada entitas asosiasi atau pengendalian bersama entitas.

**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.

Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih diakui pada nilai wajar kecuali untuk aset dan liabilitas tertentu yang diukur sesuai dengan standar yang relevan.

Kepentingan non-pengendali diukur baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan kepentingan non-pengendali atas aset neto teridentifikasi dari pihak yang diakuisisi.

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

Perubahan selanjutnya dalam nilai wajar atas imbalan kontinjen yang tidak memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran tergantung pada bagaimana imbalan kontinjen tersebut diklasifikasikan. Imbalan kontinjen yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali pada tanggal sesudah tanggal pelaporan dan penyelesaian selanjutnya dicatat dalam ekuitas. Imbalan kontinjen yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas diukur setelah tanggal pelaporan sesuai dengan standar akuntansi yang relevan dengan mengakui keuntungan atau kerugian terkait dalam laba rugi atau dalam pendapatan komprehensif lain (OCI).

Bila suatu kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, kepemilikan terdahulu Grup atas pihak terakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi dan keuntungan atau kerugiannya, jika

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

ada, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang berasal dari kepemilikan sebelum tanggal akuisisi yang sebelumnya telah diakui dalam pendapatan komprehensif lain direklasifikasi ke laba rugi dimana perlakuan tersebut akan sesuai jika kepemilikannya 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 Saldo Dalam Mata Uang Asing**

Pembukuan Grup diselenggarakan dalam mata uang Rupiah, mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsionalnya). Transaksi-transaksi selama tahun berjalan dalam mata uang asing dicatat dengan kurs yang berlaku pada saat terjadinya transaksi. Pada tanggal pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing disesuaikan untuk mencerminkan kurs yang berlaku pada tanggal tersebut. Keuntungan atau kerugian kurs yang timbul dikreditkan atau dibebankan dalam laba rugi.

**f. Transaksi Pihak-pihak Berelasi**

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

- a. Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
  - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama entitas pelapor;
  - ii. memiliki pengaruh signifikan entitas pelapor ; atau
  - iii. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
- b. 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 terkait 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 pasca kerja 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 huruf (a).
  - vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

**g. Aset Keuangan**

Seluruh aset keuangan diakui dan dihentikan pengakuannya pada tanggal diperdagangkan dimana pembelian dan penjualan aset keuangan berdasarkan kontrak yang mensyaratkan penyerahan aset keuangan dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh kebiasaan pasar yang berlaku, dan awalnya diukur sebesar nilai wajar ditambah biaya transaksi, kecuali untuk aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, yang awalnya diukur sebesar nilai wajar.

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

Aset keuangan tersedia untuk dijual (AFS)

Investasi dalam instrumen ekuitas yang tidak tercatat di bursa yang tidak mempunyai kuotasi harga pasar di pasar aktif dan nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal diklasifikasikan sebagai AFS, diukur pada biaya perolehan dikurangi penurunan nilai.

Dividen atas instrumen ekuitas AFS, jika ada, diakui pada laba rugi pada saat hak Grup untuk memperoleh pembayaran dividen ditetapkan.

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Kas dan setara kas, piutang pelanggan dan piutang lain-lain dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif diklasifikasi sebagai "pinjaman yang diberikan dan piutang", yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi penurunan nilai.

Bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif, kecuali piutang jangka pendek dimana pengakuan bunga tidak material.

Metode suku bunga efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari instrumen keuangan dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga atau biaya selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi penerimaan atau pembayaran kas di masa datang (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 instrumen keuangan, atau, jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat bersih dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

Pendapatan diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk instrumen keuangan.

Penurunan nilai aset keuangan

Aset keuangan dievaluasi 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 handal.

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

Bukti obyektif penurunan nilai termasuk sebagai berikut:

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

Untuk kelompok aset keuangan tertentu, seperti piutang, aset yang dinilai tidak akan diturunkan secara individual akan dievaluasi penurunan nilainya secara kolektif. Bukti objektif dari penurunan nilai portofolio piutang dapat termasuk pengalaman Grup atas tertagihnya piutang di masa lalu, peningkatan keterlambatan penerimaan pembayaran piutang dari rata-rata periode kredit, dan juga pengamatan atas perubahan kondisi ekonomi nasional atau lokal yang berkorelasi dengan *default* atas 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.

Jika aset keuangan AFS dianggap menurun nilainya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya telah diakui dalam ekuitas direklasifikasi ke laba rugi.

Pengecualian dari instrumen ekuitas AFS, jika, pada periode berikutnya, jumlah kerugian penurunan nilai berkurang dan pengurangan tersebut dapat dikaitkan secara obyektif dengan peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya dibalik melalui laba rugi hingga nilai tercatat investasi pada tanggal pemulihan penurunan nilai 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 pendapatan komprehensif lain.

#### Penghentian pengakuan aset keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset 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 pendapatan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas diakui dalam laba rugi.

#### **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.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas Keuangan pada Biaya Perolehan Diamortisasi

Utang usaha dan lainnya, obligasi dan wesel bayar, 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.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

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

**i. Saling hapus antar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan**

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

- saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan
- berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

**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 dimana 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, aset dan liabilitas dari entitas asosiasi digabungkan dalam laporan keuangan konsolidasian dicatat dengan menggunakan metode ekuitas, kecuali ketika investasi diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual, sesuai dengan PSAK 58 (revisi 2009), Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan. Investasi pada entitas asosiasi dicatat di laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk perubahan dalam bagian kepemilikan Grup atas aset bersih entitas asosiasi yang terjadi setelah perolehan, dikurangi dengan penurunan nilai yang ditentukan untuk setiap investasi secara individu. Bagian Grup atas kerugian entitas asosiasi yang melebihi nilai tercatat dari investasi (yang mencakup semua kepentingan jangka panjang, secara substansi, merupakan bagian dari Grup dan nilai investasi bersih dalam entitas asosiasi) diakui hanya sebatas bahwa Grup telah mempunyai kewajiban hukum atau kewajiban konstruktif atau melakukan pembayaran atas kewajiban entitas asosiasi

Setiap kelebihan biaya perolehan investasi atas bagian Perusahaan atas nilai wajar bersih dari aset yang teridentifikasi, liabilitas dan liabilitas kontinjen 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 kontinjen atas biaya perolehan investasi, sesudah pengujian kembali segera diakui di dalam laba rugi.

Persyaratan dalam PSAK 55 (Revisi 2011) Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran, diterapkan untuk menentukan apakah perlu untuk mengakui setiap penurunan nilai sehubungan dengan investasi pada entitas asosiasi Grup. Jika perlu, jumlah tercatat investasi yang tersisa

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

(termasuk goodwill) diuji penurunan nilai sesuai dengan PSAK 48 (Revisi 2009), 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 48 sepanjang jumlah terpulihkan dari investasi tersebut kemudian meningkat

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.

**i. Dana Cadangan Untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel**

Cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel ditentukan sebesar 0,5%-3% 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 cadangan dan dana.

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

**m. Persediaan Hotel dan Bioskop**

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.

**n. Persediaan Aset Real Estat**

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

Tanah belum dikembangkan merupakan tanah mentah yang belum dikembangkan dan 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 yang sedang dikonstruksi 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 yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi 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.

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek adalah:

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

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

Grup tetap melakukan akumulasi 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 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 pada saat terjadinya adalah biaya yang tidak berhubungan dengan proyek real estat.

**o. Biaya Dibayar Dimuka**

Biaya dibayar dimuka 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 metode 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:

	<u>Tahun</u>
Bangunan dan prasarana	20-30
Mesin dan peralatan	8

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.

**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.



**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

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

	Tahun
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 direview 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. Biaya perolehan tersebut 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.

**s. Goodwill**

Goodwill yang timbul dari kombinasi bisnis diakui sebagai aset pada tanggal diperolehnya pengendalian (tanggal akuisisi). Goodwill diukur sebagai selisih dari imbalan yang dialihkan, jumlah setiap kepentingan non-pengendali pihak yang diakuisisi dan nilai wajar dari kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki pihak pengakuisisi pada pihak yang diakuisisi (jika ada) atas jumlah selisih bersih dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih pada tanggal akuisisi.

Jika setelah penilaian kembali, kepemilikan Grup pada nilai wajar aset bersih yang teridentifikasi dari pihak yang diakuisisi melebihi dari imbalan yang dialihkan, jumlah setiap kepentingan non-pengendali pihak yang diakuisisi dan nilai wajar dari kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki pihak pengakuisisi pada pihak yang diakuisisi (jika ada), selisihnya diakui segera dalam laba rugi sebagai pembelian dengan diskon.

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. Rugi penurunan nilai yang diakui atas goodwill tidak dapat dibalik pada periode berikutnya.

Pada pelepasan entitas anak, 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.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

**t. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan Kecuali Goodwill**

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menelaah nilai tercatat aset non-keuangan 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.

Perkiraan jumlah yang dapat diperoleh kembali adalah nilai tertinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai. Jika jumlah yang dapat diperoleh kembali dari aset non-keuangan (unit penghasil kas) kurang dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) dikurangi menjadi sebesar nilai yang dapat diperoleh kembali dan rugi penurunan nilai diakui langsung ke laba rugi.

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

**u. Imbalan Pasca Kerja**

Grup memberikan imbalan pasca kerja pasti untuk semua karyawan tetapnya. Grup juga membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003. Tidak terdapat pendanaan yang disisihkan oleh Grup sehubungan dengan imbalan pasca kerja ini.

Perhitungan imbalan pasca kerja menggunakan metode Projected Unit Credit. Akumulasi keuntungan dan kerugian aktuarial bersih yang belum diakui yang melebihi jumlah yang lebih besar diantara 10% dari nilai kini imbalan pasti dan nilai wajar aset program diakui dengan metode garis lurus selama rata-rata sisa masa kerja yang diperkirakan dari para pekerja dalam program tersebut (pendekatan koridor). Biaya jasa lalu dibebankan langsung apabila imbalan tersebut menjadi hak atau vested, dan sebaliknya akan diakui sebagai beban dengan metode garis lurus selama periode rata-rata sampai imbalan tersebut menjadi *vested*.

Jumlah yang diakui sebagai liabilitas untuk imbalan pasca kerja di laporan posisi keuangan konsolidasian merupakan nilai kini kewajiban imbalan pasti disesuaikan dengan keuntungan dan kerugian aktuarial yang belum diakui dan biaya jasa lalu yang belum diakui.

**v. Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali**

Selisih antara harga pengalihan yang timbul dari pengalihan aset, utang, saham atau bentuk instrumen kepemilikan lainnya dengan nilai buku transaksi dalam rangka restrukturisasi antara entitas sepengendali diakui sebagai "Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali". Pada tahun 2013, akun ini disajikan sebagai bagian tambahan modal disetor (Catatan 2a).

**w. Biaya Emisi Saham**

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

**x. 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 ini, 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.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

**y. 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.

**z. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

**Penjualan**

- (i) Pendapatan dari penjualan apartemen, perkantoran dan bangunan sejenisnya, yang pembangunannya dilaksanakan lebih dari satu tahun diakui dengan menggunakan metode persentase penyelesaian (*percentage of completion method*), 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.
- (ii) Pendapatan dari penjualan rumah, rumah toko dan bangunan sejenis lainnya beserta tanah kavlingnya 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 seluruh uang yang diterima dari pembeli diperlakukan sebagai uang muka dan dicatat dengan metode deposit sampai seluruh persyaratan tersebut dipenuhi.

**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 dimuka dan akan diakui sebagai pendapatan secara berkala sesuai dengan kontrak sewa yang berlaku.

**Pendapatan Hotel**

Pendapatan 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 terhutang dan tingkat suku bunga yang berlaku.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

**Beban**

Biaya yang berhubungan dengan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian diakui sesuai dengan tingkat persentase penyelesaian dari unit bangunan pada setiap akhir periode.

Beban, kecuali yang berhubungan dengan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian, diakui sesuai dengan masa manfaatnya pada tahun yang bersangkutan (*accrual basis*).

**aa. Pengaturan Pembayaran Berbasis Saham**

Pembayaran berbasis saham yang diselesaikan dengan instrumen ekuitas kepada karyawan dan pihak lain yang memberikan jasa serupa yang diukur pada nilai wajar instrumen ekuitas pada tanggal pemberian kompensasi. Rincian sehubungan dengan penetapan nilai wajar dari transaksi pembayaran berbasis saham yang diselesaikan dengan instrumen ekuitas ditetapkan dalam Catatan 27.

Nilai wajar yang ditentukan pada tanggal pemberian dari pembayaran berbasis saham yang diselesaikan dengan instrumen ekuitas dibebankan secara garis lurus sepanjang periode vesting, berdasarkan estimasi Grup dari instrumen ekuitas yang pada akhirnya vest, dengan peningkatan yang sesuai ekuitas. Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup merevisi estimasi jumlah instrumen ekuitas yang diekspektasi akan vest dan dampaknya, jika ada, diakui dalam laba rugi sehingga biaya kumulatif mencerminkan estimasi yang direvisi, dengan penyesuaian yang terkait dengan cadangan ekuitas-menetap imbalan kerja.

**bb. Pajak Penghasilan**

**Pajak Penghasilan Final**

Penghasilan yang telah dikenakan pajak penghasilan final, beban pajaknya diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada periode berjalan. Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang terutang dengan jumlah yang dibebankan sebagai pajak kini pada perhitungan laba rugi komprehensif konsolidasian, diakui sebagai pajak dibayar dimuka atau utang pajak. Perbedaan nilai tercatat aset dan liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final dengan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

**Pajak Penghasilan Tidak Final**

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

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

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diekspektasikan berlaku dalam periode ketika 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.

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, diluar laba atau rugi

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

(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.

**cc. 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.

Laba per saham dilusian 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.

**dd. Informasi Segmen**

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- a) 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);
- b) yang hasil operasinya dikaji ulang secara regular oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- c) dimana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

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

**4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN**

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Grup, yang dijelaskan dalam Catatan 3, direksi 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 dimana estimasi tersebut direvisi jika revisi hanya mempengaruhi periode tersebut, atau pada periode revisi dan periode masa depan jika revisi mempengaruhi kedua periode tersebut.

**Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi**

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi yang dijelaskan dalam Catatan 3, tidak terdapat pertimbangan kritis yang memiliki dampak signifikan pada jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian, selain dari penyajian perkiraan yang diatur di bawah ini.

**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:

**Pengakuan Pendapatan dan Beban Pokok Penjualan**

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 3z. 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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

yang lampau dan bantuan dari spesialis. Pendapatan dari proyek diungkapkan dalam Catatan 30 dan beban dari proyek diungkapkan dalam Catatan 31.

**Penurunan Nilai Aset**

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, namun 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 Grup.

**Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Properti Investasi dan Aset Tetap**

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

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

**Manfaat Karyawan**

Penentuan liabilitas imbalan pasca kerja tergantung pada pemilihan asumsi tertentu yang digunakan oleh aktuaris dalam menghitung jumlah liabilitas tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain tingkat diskonto dan tingkat kenaikan gaji. Realisasi yang berbeda dari asumsi Grup diakumulasi dan diamortisasi selama periode mendatang dan akibatnya akan berpengaruh terhadap jumlah biaya serta liabilitas yang diakui di masa mendatang. Walaupun asumsi Grup dianggap tepat dan wajar, namun perubahan signifikan pada kenyataannya atau perubahan signifikan dalam asumsi yang digunakan dapat berpengaruh secara signifikan terhadap liabilitas imbalan pasca kerja Grup. Nilai tercatat liabilitas imbalan pasca kerja diungkapkan dalam Catatan 24.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE**  
**SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

**5. KAS DAN SETARA KAS**

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp'000	Rp'000
Kas	4.050.411	4.418.849
Bank		
Rupiah		
Bank Internasional Indonesia	80.653.464	68.110.979
Bank Central Asia	65.881.036	50.414.493
Bank Negara Indonesia	22.749.299	5.983.716
Bank CIMB Niaga	22.074.869	13.418.255
Bank Pan Indonesia	12.085.165	16.839.814
Bank Mandiri	11.890.348	11.541.183
Bank Permata	7.080.603	8.576.541
Lain-lain	3.612.622	7.196.214
Dollar Amerika Serikat		
Bank Internasional Indonesia	31.171.462	11.933.986
Lain-lain	10.616.477	10.568.027
Deposito berjangka		
Rupiah		
Bank Internasional Indonesia	1.201.224.816	1.183.907.049
Bank Permata	1.030.780.037	670.373.183
Bank Pan Indonesia	283.094.507	234.974.471
Bank Negara Indonesia	258.050.000	348.503.095
Bank UOB Indonesia	68.500.000	46.532.533
Bank Jawa Barat dan Banten	50.000.000	-
Bank CIMB Niaga	43.317.116	60.212.438
Bank Central Asia	16.800.000	7.200.000
Bank Tabungan Negara	3.824.076	53.979.168
Bank Rakyat Indonesia	-	20.000.000
Lain-lain	3.598.444	14.994.880
Dollar Amerika Serikat		
Bank Internasional Indonesia	474.863.938	273.020.816
Bank Permata	57.396.400	57.963.821
Bank Pan Indonesia	11.669.858	-
Jumlah	<u>3.774.984.948</u>	<u>3.180.663.511</u>
Dana cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 11)	<u>-</u>	<u>(3.524.677)</u>
Bersih	<u><u>3.774.984.948</u></u>	<u><u>3.177.138.834</u></u>
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun		
Rupiah	7% - 10%	4% - 9,75%
Dollar Amerika Serikat	0,5% - 2,5%	2% - 2,5%

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

**6. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA**

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp'000	Rp'000
Penjualan		
Apartemen	815.250.863	1.167.152.257
Kios	89.172.501	-
Perkantoran	68.574.709	127.092.586
Rumah tinggal	33.643.155	48.495.039
Rumah toko	32.940.243	8.243.772
Rumah kantor	27.243.611	1.688.148
Pendapatan		
Sewa	15.505.648	38.254.139
Hotel	36.212.184	15.776.461
Jumlah	1.118.542.914	1.406.702.402
Cadangan kerugian penurunan nilai	(18.793)	(475.637)
Bersih	<u>1.118.524.121</u>	<u>1.406.226.765</u>

Piutang usaha berdasarkan umur piutang adalah sebagai berikut:

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp'000	Rp'000
Belum jatuh tempo	1.007.059.229	1.354.643.906
Jatuh tempo		
1 - 30 hari	91.863.044	30.011.758
31 - 60 hari	10.162.462	11.791.356
61 - 90 hari	2.200.031	4.487.273
91 - 120 hari	7.239.355	5.292.472
Bersih	<u>1.118.524.121</u>	<u>1.406.226.765</u>

Seluruh piutang usaha kepada pihak ketiga merupakan piutang dalam mata uang Rupiah, kecuali sebesar Rp 45.071.579 ribu dan Rp 75.466.670 ribu pada 30 September 2014 dan 31 Desember 2013 merupakan piutang dalam mata uang Dollar Amerika Serikat.

Piutang usaha atas penjualan apartemen, rumah kantor dan perkantoran terutama berasal dari selisih kurang uang yang diterima dengan pengakuan pendapatan berdasarkan persentase penyelesaian proyek.

Piutang usaha dari penjualan rumah tinggal, kios dan rumah toko merupakan tagihan atas penjualan proyek Green Permata, Green Lake Sunter, Grand Taruma, Karawang, Vimalla Hills, The Plaza Balikpapan dan Plaza Kenari Mas.

Piutang sewa berasal dari sewa area pusat perbelanjaan. Piutang usaha hotel merupakan tagihan kepada tamu hotel dan biro perjalanan.

Pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013, piutang usaha masing-masing sebesar Rp 632.154.324 ribu dan Rp 1.482.678.604 ribu digunakan sebagai jaminan utang bank (Catatan 20).

Piutang usaha yang diungkapkan diatas termasuk jumlah yang telah jatuh tempo pada akhir periode pelaporan dimana Grup tidak mengakui cadangan kerugian penurunan nilai piutang, kecuali CPP dan SAI, karena Grup memiliki kebijakan untuk meminimalisasi risiko kredit atas piutang usaha (Catatan 44).



**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

Cadangan kerugian penurunan nilai sebesar Rp 18.793 ribu dan Rp 475.637 ribu masing-masing pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013 yang timbul dari piutang kepada pihak ketiga karena kebijakan manajemen Hotel Pullman Jakarta Central Park (CPP) dan Hotel BnB (SAI) untuk mencadangkan kerugian sebesar persentase tertentu untuk jangka waktu melebihi 90 hari.

Berdasarkan penelaahan atas status masing-masing piutang pada akhir tahun, manajemen memutuskan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha adalah cukup karena tidak terdapat perubahan signifikan terhadap kualitas kredit dan jumlah tersebut masih dapat ditagih.

**7. PIUTANG DAN UTANG LAIN-LAIN KEPADA PIHAK BERELASI**

**Piutang**

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp'000	Rp'000
PT Sejahtera Kelola Abadi (SKA)	19.610.954	23.824.624
PT Central Prima Kelola (CPK)	6.320.002	5.729.942
Lain-lain	3.865.638	2.176.418
Jumlah	<u>29.796.594</u>	<u>31.730.984</u>

Pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013, piutang lain-lain kepada SKA merupakan biaya-biaya yang dibayarkan terlebih dahulu oleh entitas anak, ASA. Piutang ini dikenakan bunga 11% per tahun.

Piutang lainnya terutama merupakan biaya-biaya yang dibayarkan terlebih dahulu oleh Grup.

Manajemen berpendapat bahwa piutang lain-lain kepada pihak berelasi dapat ditagih seluruhnya.

**Utang**

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp'000	Rp'000
PT Pandega Citra Kelola (PCK)	8.314.744	-
PT Sakti Kelola Persada (SKP)	6.340.281	5.599.835
PT Indofica (IDFC)	2.504.350	2.504.350
PT Central Prima Kelola (CPK)	437.145	467.800
PT Jakarta Realty	-	4.807.268
Lain-lain	-	1.900.617
Jumlah	<u>17.596.520</u>	<u>15.279.870</u>

Pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013, utang kepada SKP merupakan penerimaan terlebih dahulu pembayaran jasa pengelolaan dari para penyewa Mal Festival Citylink oleh entitas anak, BSP.

Utang lainnya merupakan pembayaran terlebih dahulu atas biaya-biaya Grup dan penerimaan pinjaman oleh Grup.

Piutang dan utang ini didenominasi dalam mata uang Rupiah dan diberikan tanpa bunga (kecuali piutang kepada SKA) dan tanpa jaminan dan akan diselesaikan dalam jangka waktu satu tahun.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

**8. PERSEDIAAN HOTEL DAN BIOSKOP**

	30 September 2014 Rp'000	31 Desember 2013 Rp'000
Aset lancar		
Hotel		
Perlengkapan	4.986.732	4.219.662
Makanan dan minuman	4.221.673	6.842.171
Barang dagangan	199.109	25.620
Bioskop		
Makanan dan minuman	-	113.862
Jumlah	<u>9.407.514</u>	<u>11.201.315</u>
Aset tidak lancar		
Perlengkapan operasional hotel	<u>53.948.197</u>	<u>56.118.655</u>

**9. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT**

	2014 Rp'000	2013 Rp'000
Apartemen dan perkantoran siap dijual -		
Central Park	10.359.932	16.333.871
Gading Nias	1.041.463	1.037.319
The Lavande	583.412	583.412
Kios dan counter siap dijual -		
Plaza Kenari Mas	129.777.183	-
The Plaza Balikpapan	4.904.957	4.881.664
Bangunan dalam penyelesaian		
Vimala Hills	551.815.288	382.600.987
Harco Glodok	461.520.013	-
SOHO - Podomoro City	315.205.190	367.935.703
SOHO - Pancoran	244.879.199	196.688.659
Green Permata	103.079.592	99.509.632
Grand Taruma	75.143.082	164.178.393
Metro Park Residences	68.987.148	90.410.417
Orchard Park Batam	30.870.079	16.216.695
The Plaza Balikpapan	15.412.015	-
Parahyangan Residences	14.447.272	62.837.666
Madison Park	12.845.631	71.053.646
Plaza Kenari Mas	9.178.380	-
Green Bay	8.914.948	21.310.069
Green Lake Sunter	6.345.188	8.141.485
Tanah yang sedang dikembangkan	<u>1.775.628.241</u>	<u>1.463.577.472</u>
Jumlah	<u>3.840.938.213</u>	<u>2.967.297.090</u>

**Aset Lancar**

**Apartemen dan Perkantoran Siap Dijual**

Apartemen siap dijual merupakan sisa unit Apartemen The Lavande (sejak tahun 2010), Apartemen Gading Nias (sejak tahun 2012) dan Apartemen Central Park dan Perkantoran Central Park (sejak tahun 2013) telah selesai

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

pembangunannya, sehingga direklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian.

Beban pokok atas penjualan pada tanggal 30 September 2014 dan 2013 adalah sebesar Rp 5.969.796 ribu dan Rp 21.470.310 ribu.

**Kios dan Counter Siap Dijual**

Kios dan counter siap dijual merupakan kios dan counter yang telah selesai pembangunannya dari proyek The Plaza Balikpapan dan Plaza Kenari Mas. Beban pokok atas penjualan pada tanggal 30 September 2014 dan 2013 adalah sebesar Rp 20.104.906 ribu dan Rp 38.762.487 ribu.

**Bangunan Dalam Penyelesaian**

Bangunan dalam penyelesaian merupakan biaya perolehan bangunan rumah tinggal, rumah kantor, apartemen, kios dan perkantoran yang masih dalam proses konstruksi setelah dikurangi dengan pengakuan beban pokok penjualan berdasarkan persentase penyelesaian proyek. Manajemen berpendapat tidak terdapat hambatan dalam penyelesaian proyek.

Persentase penyelesaian masing-masing proyek adalah sebagai berikut:

	30 September 2014	31 Desember 2013
The Lavande	100%	100%
Gading Nias	100%	100%
Royal Mediterania Garden	100%	100%
Central Park	100%	100%
Kuningan City	100%	100%
The Plaza Balikpapan	100%	100%
Green Lake Sunter	99,09% - 100,00%	96,57% - 99,99%
Green Permata	18,69% - 100,00%	16,42% - 100,00%
Green Bay	99,99%	99,93%
Grand Taruma	70,00%	52,34%
Vimala Hills	38,49%	21,67%
SOHO Podomoro City	33,25% - 43,65%	23,52% - 25,48%
SOHO Pancoran	30,60%	4,65%
Metro Park Residences	73,00%	32,58%
Madison Park	70,89%	23,35%
Parahyangan Residences	43,58%	27,42%
Orchard Park Batam	18,27%	1,55%
Plaza Kenari Mas	100%	100%

**Tanah Yang Sedang Dikembangkan**

Pada tanggal 30 September 2014 tanah yang sedang dikembangkan merupakan tanah milik PCN, AMI, DPI dan SMD yang telah dikembangkan untuk membangun proyek.

Pada tanggal 31 Desember 2013 tanah yang sedang dikembangkan merupakan tanah milik TMI, CPKA, PAP, PCN, PGK, AMI, DPI dan SMD yang telah dikembangkan untuk membangun proyek.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

**Aset Tidak Lancar**

Merupakan real estat yang belum dikembangkan dengan rincian sebagai berikut:

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp'000	Rp'000
Perusahaan	56.965.064	46.212.487
Entitas anak		
KUS	646.930.078	430.122.913
SAMP	586.556.266	399.626.951
BSM	530.755.562	349.618.535
GCK	405.586.183	-
SMI	370.519.669	363.883.503
PGK	208.717.666	195.155.831
KPP	129.245.637	110.416.496
GTS	122.495.051	72.897.000
TKB	90.776.483	-
CCB	57.887.111	41.955.379
Jumlah	<u>3.206.434.770</u>	<u>2.009.889.095</u>

Real estat belum dikembangkan berupa tanah milik:

- Perusahaan, seluas 6.775 m<sup>2</sup> pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013 terletak di Jl. Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat.
- SAMP, seluas 3.423.550 m<sup>2</sup> pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013 terletak di Karawang.
- SMI, seluas 16.328 m<sup>2</sup> pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013 terletak di Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan.
- BSM seluas 269.866 m<sup>2</sup> pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013 terletak di Bandung, Jawa Barat.
- AM dan TK (entitas anak PGK), seluas 683.702 m<sup>2</sup> masing-masing pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013 terletak di Desa Karawang Kulon, Karawang Barat, Jawa Barat.
- KPP, seluas 28.155 m<sup>2</sup> pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013 terletak di Desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Gianyar, Bali.
- GTS, seluas 227.504 m<sup>2</sup> dan 122.040 m<sup>2</sup> pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013 terletak di Cimanggis, Jawa Barat.
- CCB, seluas 110.300 m<sup>2</sup> pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013 terletak di Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Makassar.

Real estat belum dikembangkan milik entitas anak KUS (dari MWS dan ADP), entitas anak BSM (dari JKP) dan entitas anak TKB masing-masing pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013 merupakan biaya-biaya yang dikeluarkan dan kapitalisasi untuk mendapatkan hak atas tanah, konsultan, perijinan dan lain-lain.

Pembayaran kepada kontraktor yang nilainya melebihi 10% dari jumlah pembayaran konstruksi dan pengembangan lahan aset real estat, aset tetap dan properti investasi berasal dari:

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

	30 September 2014 Rp'000	30 September 2013 Rp'000
PT Jakarta Cakratunggal Steel	172.377.885	55.150.530
PT Total Bangun Persada	119.263.489	64.796.990
PT Pembangunan Perumahan	78.813.871	34.455.792
PT Jaya Kencana	-	5.257.910
Jumlah	<u>370.455.245</u>	<u>159.661.223</u>

Hak legal atas tanah aset real estat berupa HGB atas nama Grup berjangka waktu 20 – 30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2013 – 2042. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai. HGB No. 3 seluas 1.481 m<sup>2</sup> berlokasi di Grogol, Jakarta Barat yang berakhir pada tahun 2013 masih dalam proses perpanjangan.

Sebagian aset real estat diasuransikan bersama dengan aset tetap dan properti investasi (Catatan 14 dan 15). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungjawabkan.

Berdasarkan penelaahan terhadap aset real estat pada akhir periode, manajemen berkeyakinan bahwa tidak perlu dilakukan penurunan nilai aset real estat.

Pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013, aset real estat masing-masing sebesar Rp 402.302.526 ribu dan Rp 859.083.454 ribu digunakan sebagai jaminan utang bank (Catatan 20).

**10. PAJAK DIBAYAR DIMUKA**

	30 September 2014 Rp'000	31 Desember 2013 Rp'000
Pajak penghasilan final - Pasal 4 ayat 2	294.103.240	237.979.959
Pajak penghasilan non final Pasal 28A	15.410.308	4.506.563
Pajak pertambahan nilai - bersih	56.577.331	45.991.695
Jumlah	<u>366.090.879</u>	<u>288.478.217</u>

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

**11. ASET KEUANGAN LAINNYA**

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp'000	Rp'000
Deposito berjangka pada pihak ketiga	79.893.071	75.732.879
Rekening bank yang dibatasi penggunaannya	2.642.157	3.183.064
Investasi saham	11.991.200	2.991.200
Dana cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 5)	-	3.524.677
Jumlah	<u>94.526.428</u>	<u>85.431.820</u>

**Deposito Berjangka pada Pihak Ketiga**

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp'000	Rp'000
<b>Deposito berjangka pada pihak ketiga</b>		
Rupiah		
Bank Internasional Indonesia	13.252.746	13.465.853
Bank Negara Indonesia	12.393.793	12.827.193
Bank Permata	11.513.979	14.066.029
Bank CIMB Niaga	10.225.437	10.211.690
Bank Mandiri	9.828.363	4.010.134
Bank Artha Graha	3.651.682	3.835.200
Bank Rakyat Indonesia	3.196.592	1.649.379
Lain-lain	8.132.315	7.983.732
Dollar Amerika Serikat		
Bank Central Asia	<u>7.698.164</u>	<u>7.683.669</u>
Jumlah	<u>79.893.071</u>	<u>75.732.879</u>
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun		
Rupiah	5,5% - 10,25%	3,5% - 6%
Dollar Amerika Serikat	0,5% - 2,25%	0,50%

Deposito berjangka Bank Central Asia digunakan sebagai jaminan Perusahaan atas pembayaran kepada Perusahaan Gas Negara (PGN).

Deposito berjangka lainnya yang dijamin dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli oleh Bank yang bersangkutan (Catatan 41).

Jangka waktu deposito berjangka di atas rata-rata berkisar antara 1 – 4 tahun.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

**Rekening Bank Yang Dibatasi Penggunaannya**

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp'000	Rp'000
Bank Permata	1.182.170	568.698
Bank Negara Indonesia	467.062	2.128.096
Bank Internasional Indonesia	619.728	214.174
Bank CIMB Niaga	-	110.000
Lain-lain	373.197	162.096
	<u>2.642.157</u>	<u>3.183.064</u>
Jumlah	<u>2.642.157</u>	<u>3.183.064</u>

Seluruh rekening bank yang dibatasi penggunaannya merupakan rekening dalam mata uang Rupiah yang dibatasi penggunaannya oleh masing-masing bank (Catatan 20).

**Investasi Saham**

Entitas anak, SAMP memiliki 10,48% kepemilikan PT Trans Heksa Karawang (THK) pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013. Pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013, MWS (entitas anak KUS), juga memiliki 11,11% kepemilikan saham PT Pembangunan Kota Tua Jakarta (PKTJ). Saham-saham tersebut dimaksudkan untuk memperoleh potensi keuntungan dalam jangka panjang karena THK dan PKTJ bergerak dalam industri yang sama dengan Grup.

THK dan PKTJ merupakan entitas yang tidak terdaftar di bursa efek, oleh karena itu investasi tersebut dinyatakan sebesar biaya perolehan.

**Dana Cadangan untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel**

Entitas anak BSP, CPP dan CIP diwajibkan untuk membentuk cadangan rekening untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel dengan persentase sebesar 0,5% - 3% dari pendapatan hotel setiap bulan.

**12. INVESTASI SAHAM PADA ENTITAS ASOSIASI**

Rincian investasi saham pada entitas asosiasi yang dicatat dengan metode ekuitas adalah sebagai berikut:

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp'000	Rp'000
PT Manggala Gelora Perkasa (MGP)	127.312.867	97.667.902
PT Citra Gemilang Nusantara (CGN)	73.630.069	85.905.593
	<u>200.942.936</u>	<u>183.573.495</u>
Jumlah	<u>200.942.936</u>	<u>183.573.495</u>

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

Mutasi investasi pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

	<u>2014</u> Rp'000	<u>2013</u> Rp'000
<u>PT Manggala Gelora Perkasa</u>		
Saldo awal	97.667.902	184.432.071
Perubahan tahun berjalan		
Pembagian dividen	(19.125.000)	(153.000.000)
Bagian laba bersih	48.769.965	66.235.831
Saldo akhir	<u>127.312.867</u>	<u>97.667.902</u>
<u>PT Citra Gemilang Nusantara</u>		
Saldo awal	85.905.593	78.402.427
Perubahan tahun berjalan		
Pembagian dividen	(26.250.000)	(21.000.000)
Bagian laba bersih	13.974.476	28.503.166
Saldo akhir	<u>73.630.069</u>	<u>85.905.593</u>

Ringkasan informasi keuangan dari entitas asosiasi diatas adalah sebagai berikut:

	<u>30 September</u> 2014 Rp'000	<u>31 Desember</u> 2013 Rp'000
Jumlah aset	1.809.074.263	1.808.315.388
Jumlah liabilitas	(1.043.452.647)	(1.123.876.283)
Aset bersih	<u>765.621.616</u>	<u>684.439.105</u>
Jumlah pendapatan tahun berjalan	<u>569.544.252</u>	<u>620.330.872</u>
Laba bersih tahun berjalan	<u>231.182.512</u>	<u>341.185.974</u>

Pada tanggal 8 April 2010, Perusahaan membeli investasi saham MGP sebesar 25,5% dari PT Sunter Agung, pihak berelasi, dengan harga perolehan Rp 76.409.258 ribu. MGP berkedudukan di Jakarta dengan nama proyek Senayan City.

Pada tanggal 7 April 2010, Perusahaan membeli investasi saham CGN sebesar 35% dari PT Indofica, pihak berelasi, dengan harga perolehan Rp 45.889.813 ribu. CGN berkedudukan di Jakarta dengan nama proyek Lindeteves Trade Center.

Investasi pada perusahaan tersebut diatas diperoleh terutama untuk tujuan potensi pertumbuhan jangka panjang, karena seluruh entitas tersebut bergerak dalam industri properti yang sama dengan industri Grup.



**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

**13. UANG MUKA INVESTASI SAHAM**

	30 September 2014 Rp'000	31 Desember 2013 Rp'000
PT Wahana Sentra Sejati	-	166.200.347
Jumlah	-	166.200.347

Pada tahun 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan pihak ketiga untuk membeli 27.600.000 saham PT Wahana Sentra Sejati (WSS).

**14. PROPERTI INVESTASI**

	1 Januari 2014 Rp'000	Penambahan Rp'000	Pengurangan Rp'000	Reklasifikasi Rp'000	30 September 2014 Rp'000
Biaya perolehan:					
Tanah	948.796.578	367.904	-	227.733	949.392.215
Bangunan dan prasarana	4.446.079.211	185.329.789	-	226.059.108	4.857.468.108
Mesin dan peralatan	216.420.519	11.109.108	-	(32.838)	227.496.789
Aset dalam penyelesaian	443.055.464	267.732.864	-	(285.294.329)	425.493.999
Jumlah	<u>6.054.351.772</u>	<u>464.539.665</u>	<u>-</u>	<u>(59.040.326)</u>	<u>6.459.851.111</u>
Akumulasi penyusutan:					
Bangunan dan prasarana	454.870.095	120.310.742	-	-	575.180.837
Mesin dan peralatan	66.296.059	15.462.956	-	-	81.759.015
Jumlah	<u>521.166.154</u>	<u>135.773.698</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>656.939.852</u>
Jumlah Tercatat	<u>5.533.185.618</u>				<u>5.802.911.259</u>
	1 Januari 2013 Rp'000	Penambahan Rp'000	Pengurangan Rp'000	Reklasifikasi Rp'000	31 Desember 2013 Rp'000
Biaya perolehan:					
Tanah	652.073.810	47.052.575	-	249.670.193	948.796.578
Bangunan dan prasarana	3.842.592.889	101.063.967	-	502.422.355	4.446.079.211
Mesin dan peralatan	206.065.163	10.355.356	-	-	216.420.519
Aset dalam penyelesaian	639.921.374	442.238.758	-	(639.104.668)	443.055.464
Jumlah	<u>5.340.653.236</u>	<u>600.710.656</u>	<u>-</u>	<u>112.987.880</u>	<u>6.054.351.772</u>
Akumulasi penyusutan:					
Bangunan dan prasarana	310.659.195	144.210.900	-	-	454.870.095
Mesin dan peralatan	47.701.743	18.594.316	-	-	66.296.059
Jumlah	<u>358.360.938</u>	<u>162.805.216</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>521.166.154</u>
Jumlah Tercatat	<u>4.982.292.298</u>				<u>5.533.185.618</u>

Pada tanggal 30 September 2014, aset dalam penyelesaian terdiri dari mal reklamasi The Plaza Balikpapan dan Mal Neo SOHO.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

Pada tanggal 31 Desember 2013, aset dalam penyelesaian terdiri dari sebagian pembangunan Mal Baywalk, sebagian bangunan foodmall Taruma Flavour dan mal reklamasi The Plaza Balikpapan yang diperkirakan selesai pada tahun 2014-2015.

Penghasilan sewa dari properti investasi adalah sebesar Rp 503.140.853 ribu dan Rp 408.947.599 ribu masing-masing untuk 30 September 2014 dan 2013.

Beban penyusutan sebesar Rp 135.773.698 ribu dan Rp 103.996.575 ribu pada 30 September 2014 dan 2013 disajikan sebagai beban langsung (Catatan 31).

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 2013 – 2031. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai. HGB No. 3 seluas 1.481 m<sup>2</sup> berlokasi di Grogol, Jakarta Barat yang berakhir pada tahun 2013 masih dalam proses perpanjangan.

Seluruh properti investasi digunakan sebagai jaminan atas utang bank dan utang obligasi (Catatan 20 dan 22).

Pada 30 September 2014, nilai wajar properti investasi kecuali aset dalam penyelesaian milik TMI adalah sebesar Rp 164.164.944 ribu. Penilaian dilakukan oleh KJPP Hendra Gunawan dan Rekan dan KJPP Jimmy Prasetyo dan Rekan, penilai independen, pada tanggal 31 Desember 2013 berdasarkan metode biaya dan pendapatan yang didukung oleh nilai pasar pada saat penilaian.

Rincian nilai tercatat dan nilai wajar properti investasi pada tahun 30 September 2014 adalah sebagai berikut:

Nama proyek	30 September 2014	
	Nilai tercatat	Nilai wajar
	Rp'000	Rp'000
Mal Central Park	1.540.390.586	5.110.000.000
Mal Bay Walk	996.802.577	983.700.000
Mal The Plaza Balikpapan	858.459.573	1.087.400.000
Mal Emporium Pluit	827.870.371	1.637.000.000
Mal Kuningan City	759.296.313	2.219.200.000
Mal Festival Citylink	415.913.526	748.434.600
Perkantoran AXA Tower	214.075.874	628.300.000
Foodmall Taruma Flavour	25.937.495	132.015.400

Pada 30 September 2014, nilai wajar aset dalam penyelesaian milik proyek Mal Neo SOHO belum dapat ditentukan secara andal sampai dengan saat ini dikarenakan pembangunan sampai saat ini masih dalam proses sehingga harga kini dalam pasar aktif untuk properti serupa dalam lokasi dan kondisi yang serupa belum tersedia. Dengan data dan informasi yang sangat minim tersebut, sulit untuk dapat menghasilkan nilai wajar yang andal.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE**  
**SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

**15. ASET TETAP**

	1 Januari 2014	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	30 September 2014
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung:					
Tanah	111.321.473	-	-	-	111.321.473
Bangunan dan prasarana	1.842.985.159	157.334.459	-	-	2.000.319.618
Peralatan kantor	87.581.952	27.537.237	3.300	-	115.115.889
Kendaraan	27.699.360	2.576.716	574.799	-	29.701.277
Perlengkapan proyek	66.592.969	1.224.598	-	-	67.817.567
Mesin dan peralatan	21.593.778	120.735	621.990	-	21.092.523
Aset dalam penyelesaian	749.703.221	107.504.580	-	-	857.207.801
Jumlah	2.907.477.912	296.298.325	1.200.089	-	3.202.576.148
Akumulasi penyusutan:					
Bangunan dan prasarana	54.094.986	63.378.247	-	-	117.473.233
Peralatan kantor	63.813.495	33.513.703	1.100	-	97.326.098
Kendaraan	11.433.965	3.498.140	57.857	-	14.874.248
Perlengkapan proyek	18.900.932	287.221	-	-	19.188.153
Mesin dan peralatan	3.229.586	1.364.916	261.575	-	4.332.927
Jumlah	151.472.964	102.042.227	320.532	-	253.194.659
Jumlah Tercatat	2.756.004.948				2.949.381.489
	1 Januari 2013	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember 2013
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung:					
Tanah	96.104.056	15.217.417	-	-	111.321.473
Bangunan dan prasarana	643.639.745	780.023.139	26.094.413	445.416.688	1.842.985.159
Peralatan kantor	63.400.066	24.429.673	247.787	-	87.581.952
Kendaraan	20.272.742	7.439.435	12.817	-	27.699.360
Perlengkapan proyek	66.285.746	348.567	41.344	-	66.592.969
Mesin dan peralatan	20.692.395	902.583	1.200	-	21.593.778
Aset dalam penyelesaian	1.034.999.043	133.640.446	419.594	(418.516.674)	749.703.221
Jumlah	1.945.393.793	962.001.260	26.817.155	26.900.014	2.907.477.912
Akumulasi penyusutan:					
Bangunan dan prasarana	31.412.645	24.857.903	2.175.562	-	54.094.986
Peralatan kantor	33.042.148	30.907.185	135.838	-	63.813.495
Kendaraan	7.202.166	4.232.200	401	-	11.433.965
Perlengkapan proyek	18.607.597	302.158	8.823	-	18.900.932
Mesin dan peralatan	2.037.518	1.192.318	250	-	3.229.586
Jumlah	92.302.074	61.491.764	2.320.874	-	151.472.964
Jumlah Tercatat	1.853.091.719				2.756.004.948

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	30 September 2014	30 September 2013
	Rp'000	Rp'000
Beban langsung (Catatan 31)	80.834.414	29.419.022
Beban penjualan (Catatan 32)	81.532	203.607
Beban umum dan administrasi (Catatan 33)	<u>19.483.657</u>	<u>16.992.706</u>
Jumlah	<u><u>100.399.603</u></u>	<u><u>46.615.335</u></u>

Pada 30 September 2014 dan 31 Desember 2013, aset dalam penyelesaian terdiri dari rencana pembangunan hotel oleh entitas anak AKS, BPS, TTLM, dan PAP yang akan selesai pada tahun 2014.

Hak legal atas tanah berupa HGB atas nama Grup berjangka waktu 20 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2013 – 2031. 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. HGB No. 3 seluas 1.481 m<sup>2</sup> berlokasi di Grogol, Jakarta Barat yang berakhir pada tahun 2013 masih dalam proses perpanjangan.

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 adalah sebagai berikut:

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp'000	Rp'000
Nilai pertanggungan aset	19.128.814.865	19.128.814.865
Jumlah tercatat aset	7.497.328.259	7.497.328.259

Pada 30 September 2014, nilai wajar aset tetap yang signifikan adalah sebagai berikut:

Nama proyek	30 September 2014	
	Nilai tercatat	Nilai wajar
	Rp'000	Rp'000
Hotel Sofitel	1.294.177.687	1.213.800.000
Hotel Pullman Jakarta Central Park	388.571.746	824.400.000
Hotel Harris	95.719.764	270.282.100
Hotel Amaris Thamrin City	70.406.183	98.879.200
Hotel POP	48.932.434	88.674.800
Hotel BNB, Kelapa Gading	36.257.441	64.493.900

Penilaian dilakukan oleh penilai independen, KJPP Hendra Gunawan dan Rekan pada tanggal 31 Desember 2013 berdasarkan metode pendekatan pendapatan dan data pasar.

Berdasarkan penelaahan terhadap aset tetap pada akhir periode, manajemen berkeyakinan bahwa tidak perlu dilakukan penurunan nilai aset tetap.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

**16. BIAYA YANG DITANGGUHKAN**

Merupakan biaya pembangunan kantor pemasaran dan ruang pameran untuk proyek milik Grup dengan rincian sebagai berikut:

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp'000	Rp'000
Biaya perolehan	78.856.032	75.312.269
Akumulasi amortisasi	<u>(60.663.857)</u>	<u>(52.660.607)</u>
Jumlah tercatat	<u>18.192.175</u>	<u>22.651.662</u>

Pada tahun 2013, Manajemen melakukan reklasifikasi dari biaya ditangguhkan menjadi aset tetap sebesar Rp 6.889.104 ribu atas gedung marketing Vimala Hills karena perubahan rencana manajemen yang semula akan dirobohkan menjadi bangunan permanen.

Pada tahun 2013, bangunan kantor pemasaran dan ruang pameran Green Bay telah dirobohkan, sehingga biaya perolehan dan akumulasi amortisasi masing-masing sebesar Rp 10.380.681 ribu dihapuskan.

Beban amortisasi sebesar Rp 8.003.250 ribu dan Rp 4.551.751 ribu masing-masing pada tahun 30 September 2014 dan 2013, dialokasikan sebagai bagian dari beban penjualan (Catatan 32).

**17. UTANG BANK**

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp'000	Rp'000
Bank Pan Indonesia	<u>11.554.683</u>	<u>9.747.552</u>
Tingkat suku bunga per tahun	10,5% - 11,5%	10,5% - 11%

**Bank Pan Indonesia (Bank Panin)**

**BSP**

Pinjaman Rekening Koran dari Bank Panin dengan jumlah maksimum sebesar Rp 15.000.000 ribu yang digunakan untuk modal kerja. Jangka waktu pinjaman 12 bulan sampai dengan Desember 2013 (Catatan 20).

Sampai dengan tanggal laporan keuangan konsolidasian diterbitkan, perpanjangan perjanjian Pinjaman Rekening Koran masih dalam proses.

Fasilitas pinjaman ini dijamin bersamaan dengan utang Bank Panin jangka panjang (Catatan 20).

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

**18. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA**

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp'000	Rp'000
<b>Berdasarkan Pemasok</b>		
<b><u>Jangka Pendek</u></b>		
PT Nusa Raya Cipta	17.664.045	27.291.428
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	-	55.917.729
Lain-lain	<u>873.263.759</u>	<u>1.058.191.491</u>
Jumlah	<u><u>890.927.804</u></u>	<u><u>1.141.400.648</u></u>
<b><u>Jangka Panjang</u></b>		
PT Jakarta Propertindo	-	824.391
Bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	<u>-</u>	<u>(824.391)</u>
Bersih	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

**19. UTANG PAJAK**

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp'000	Rp'000
Pajak penghasilan final		
Pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan (Catatan 36)	79.153.821	125.004.156
Persewaan tanah & bangunan (Catatan 36)	22.964.825	7.718.399
Jasa konstruksi	3.093.807	5.132.334
Pajak pertambahan nilai - bersih	45.199.485	70.056.806
Pajak pertambahan nilai barang mewah	31.255	31.255
Pajak penghasilan		
Pasal 21	5.036.791	9.939.072
Pasal 23	1.537.017	1.187.961
Pasal 25	239.848	-
Pasal 26	-	39.083
Pasal 29	-	3.361.776
Pajak Hotel dan Restoran	6.239.722	5.938.664
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	<u>-</u>	<u>9.984.450</u>
Jumlah	<u><u>163.496.571</u></u>	<u><u>238.393.956</u></u>

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

**20. UTANG BANK JANGKA PANJANG**

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp'000	Rp'000
Utang sindikasi	873.040.000	862.080.000
Bank Pan Indonesia	482.820.867	517.457.868
Bank CIMB Niaga	169.899.695	88.575.365
Bank Permata	266.087.900	161.087.900
Bank Tabungan Negara	266.087.900	118.587.900
Bank Mandiri	63.697.395	88.497.158
Bank Internasional Indonesia	19.144.005	19.144.005
Jumlah	2.140.777.762	1.855.430.196
Dikurangi jatuh tempo dalam satu tahun	(400.551.085)	(477.928.494)
Bersih	1.740.226.677	1.377.501.702
Tingkat suku bunga per tahun	11% - 13,5%	9,8% - 12,75%

**Utang Sindikasi**

Merupakan fasilitas kredit jangka panjang yang diperoleh oleh:

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp'000	Rp'000
GPL	580.000.000	580.000.000
PP	293.040.000	282.080.000
Jumlah	873.040.000	862.080.000

**GPL**

Pada bulan Maret 2013, GPL memperoleh fasilitas kredit jangka panjang dari BII dan Bank CIMB Niaga dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 580.000.000 ribu, berjangka waktu 60 bulan termasuk 30 bulan masa tenggang (*grace period*) dimana setelah masa tenggang harus dikembalikan dengan cicilan bulanan. Tingkat suku bunga pinjaman pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013 adalah 11,75% per tahun.

Perjanjian pinjaman juga mencakup persyaratan tertentu untuk tidak melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank, antara lain membatasi hak GPL untuk mengubah anggaran dasar dan susunan direksi dan komisaris serta pemegang saham; mendapat pinjaman uang atau kredit dari pihak lain; membagikan dividen; mendeklarasikan kebangkrutan; melakukan investasi, menarik setoran modal, melakukan merger dan akuisisi serta GPL wajib menjaga rasio keuangan tertentu, yaitu: rasio lancar minimum 1x, Debt to EBITDA dengan rincian pada tahun 2015 maksimal 5x, pada tahun 2016 maksimum 3,5x, pada tahun 2017 maksimum 2,7x dan pada tahun 2018-2019 maksimum 2x, EBITDA terhadap pembayaran keuangan tidak melebihi 1,25x dan memelihara DER maksimum 2,5x.

**PP**

Berdasarkan perjanjian kredit No.7 tanggal 9 April 2013, Bank CIMB Niaga dan Bank Permata memberikan fasilitas kredit kepada PP dengan plafon sebesar Rp 290.000.000 ribu dengan pembagian 40% dan 60% antara Bank CIMB Niaga dan Bank Permata dan melakukan pengikatan atas seluruh agunan yang diserahkan PP secara *cross-collateral* untuk menjaminkan fasilitas-fasilitas kredit yang diberikan antara Bank CIMB Niaga dan Bank Permata dengan jangka waktu 60 bulan dengan tingkat suku bunga 11,5% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 12 April 2018. Untuk itu, PP memberikan jaminan sebagai berikut:

- Sebidang tanah dan HGB No.6127/Penjarangan di Jalan Jembatan Tiga Barat/Raya Pluit dengan hak

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

tanggungan peringkat I sebesar Rp 580.000.000 ribu.

- Assignment atas hasil klaim dan hak tagih proceed asuransi debitur secara proporsional dengan pembagian porsi pinjaman dengan Bank Permata.
- Fidusia atas tagihan/piutang milik PP baik yang ada dan akan ada minimal sebesar Rp 500.000.000 ribu.

**Bank Pan Indonesia (Bank Panin)**

Merupakan fasilitas kredit jangka panjang yang diperoleh oleh:

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp'000	Rp'000
ASA	164.166.667	186.053.667
BSP	318.654.200	331.404.201
Jumlah	<u>482.820.867</u>	<u>517.457.868</u>

**ASA**

Pada bulan Oktober 2009, ASA memperoleh fasilitas kredit modal kerja jangka panjang dengan jumlah maksimum sebesar Rp 380.000.000 ribu. Jangka waktu pinjaman 72 bulan sampai dengan bulan September 2015 termasuk 24 bulan masa tenggang (*grace period*) dimana setelah masa tenggang harus dikembalikan dengan cicilan bulanan. Pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013, tingkat suku bunga adalah 11% per tahun (*floating*).

Pada tanggal 19 April 2010, ASA memperoleh tambahan atas fasilitas kredit modal kerja berupa pinjaman jangka panjang sebesar maksimum Rp 200.000.000 ribu dengan tingkat suku bunga pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013 adalah 11% per tahun (*floating*).

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan:

- Tanah HGB seluas 27.493 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Prof. Dr. Satrio Kav. 18, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Propinsi DKI Jakarta.
- Fidusia piutang atas sewa pusat perbelanjaan.
- Jaminan pribadi (*personal guarantee*) Trihatma Kusuma Haliman (Catatan 39).

**BSP**

Pada bulan April 2010, BSP memperoleh fasilitas kredit pinjaman jangka panjang dengan maksimum sebesar Rp 300.000.000 ribu.

Berdasarkan Perubahan terhadap perjanjian kredit dan jaminan No. 33 tanggal 16 Desember 2011, BSP telah memperoleh persetujuan perubahan 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 bulan Desember 2020 termasuk 12 bulan masa tenggang (*grace period*) dimana setelah masa tenggang harus dikembalikan dengan cicilan bulanan dan tingkat suku bunga 11% per tahun (*floating*).



**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

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 bulan Desember 2020 termasuk 12 bulan masa tenggang (*grace period*) dimana setelah masa tenggang harus dikembalikan dengan cicilan bulanan dan tingkat suku bunga 11% per tahun (*floating*).
3. Pinjaman rekening koran seperti yang dijelaskan pada Catatan 17.

Tingkat suku bunga pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013 sebesar 11% per tahun (*floating*).

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.

Pada bulan Nopember 2012, BSP telah memperoleh persetujuan dari Bank Panin untuk memperpanjang masa tenggang (*grace period*) pinjaman jangka panjang "B" sampai dengan bulan April 2013.

Seluruh perjanjian pinjaman dengan Bank Panin di atas, juga mencakup persyaratan tertentu untuk tidak melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank, antara lain membatasi hak perusahaan untuk mengadakan merger, akuisisi, konsolidasian, menjual, mengalihkan, menyewakan atau melepaskan harta kekayaan perusahaan 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; melakukan pembagian dividen; serta mengadakan penyertaan investasi pada perusahaan lain.

ASA dan BSP telah memperoleh persetujuan dari Bank Panin untuk melakukan beberapa hal tersebut diatas yang dibatasi oleh bank.

Sehubungan dengan fasilitas pinjaman tersebut, ASA membuka rekening *escrow* di Bank Panin yang hanya digunakan untuk menerima dan membayar pinjaman. Pada tanggal pelaporan, rekening *escrow* ini disajikan sebagai rekening bank yang dibatasi penggunaannya (Catatan 11).

**Bank Permata**

Merupakan fasilitas pinjaman yang diperoleh dengan saldo terutang sebagai berikut:

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp'000	Rp'000
KUS	266.087.900	118.587.900
PP	-	42.500.000
Jumlah	<u>266.087.900</u>	<u>161.087.900</u>

**KUS**

Berdasarkan Akta Perubahan Perjanjian No. 80 tanggal 28 September 2011, KUS telah memperoleh persetujuan perubahan dari Bank Permata sehubungan perolehan fasilitas kredit jangka panjang diatas, antara lain:

1. Memberikan fasilitas Term Loan TL-2 dengan jumlah maksimum sebesar Rp 200.000.000 ribu yang digunakan untuk membiayai sebagian proyek konstruksi Green Bay (Mal dan Kondominium). Jangka waktu

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

pinjaman 84 bulan sejak tanggal perubahan kedua ini ditandatangani termasuk 24 bulan masa tenggang (*grace period*) dimana setelah masa tenggang harus dikembalikan dengan cicilan bulanan dan tingkat suku bunga 12% per tahun (*floating*)

2. Fasilitas pinjaman diatas dijamin dengan jaminan paripasu dengan utang KUS kepada Bank Tabungan Negara, antara lain:
  - Tanah atas nama KUS dengan dua SHGB masing-masing seluas 13.332 m<sup>2</sup> dan 21.520 m<sup>2</sup>
  - Fidusia piutang KUS senilai Rp 500.000.000 ribu.
3. Membatalkan jaminan pribadi atas nama Trihatma Kusuma Haliman yang tercatat di perjanjian pinjaman sebelumnya.

Sehubungan dengan fasilitas pinjaman tersebut, KUS disyaratkan membuka rekening *escrow* di Bank Permata yang hanya digunakan untuk membayar utang bank. Pada tanggal pelaporan, rekening *escrow* ini disajikan sebagai rekening bank yang dibatasi penggunaannya (Catatan 11).

Tingkat suku bunga per tahun pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013 adalah sebesar 13,5% dan 12,5% per tahun.

Perjanjian pinjaman juga mencakup persyaratan tertentu untuk tidak melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank, antara lain membatasi hak KUS untuk mengubah struktur pemegang saham; melakukan merger, akuisisi, perubahan usaha, penjualan aset secara signifikan dan investasi pengeluaran modal dalam jumlah material; menjaminkan segala kewajiban dari perusahaan afiliasi, pemegang saham dan atau perusahaan terkait; mendapat tambahan pinjaman dari pihak lain; serta wajib menjaga beberapa rasio keuangan tertentu antara lain *Leverage Ratio* maksimal 2,5, *Debt Service Coverage Ratio* maksimal 1,25 dan *Loan to Value* maksimal 65%.

Pada bulan Oktober 2012, KUS telah memperoleh persetujuan dari Bank Permata untuk melakukan beberapa hal tersebut di atas yang dibatasi oleh Bank.

## **PP**

Pada tanggal 19 Maret 2008, PP memperoleh fasilitas pinjaman dari Bank Permata berupa pinjaman jangka panjang (*long-term loan*) dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 200.000.000 ribu dan digunakan untuk membiayai pembangunan Mal Emporium Pluit dan Hotel. Pinjaman ini berjangka waktu 7 tahun (termasuk *grace period* 2 tahun) dan akan jatuh tempo pada tanggal 19 Maret 2015. Suku bunga pinjaman sebesar 3,5% diatas SBI per tahun. Berdasarkan Akta No. 22 tanggal 9 April 2013, suku bunga pinjaman menjadi sebesar 11,25% per tahun pada tahun 2013. Suku bunga per 30 September 2014 adalah 11,25 -11,50% per tahun.

Jaminan atas fasilitas tersebut adalah:

- Dua bidang tanah atas nama PP seluas 28.354 m<sup>2</sup>;
- Piutang yang diterima dari penyewa Mal Emporium Pluit (Catatan 6);
- Jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) dari PT Griya Emas Sejati (GES), pemegang saham mayoritas pada saat itu.
- Pengalihan hak atas hasil klaim atas biaya-biaya konstruksi yang akan timbul dari performance bond sebesar 100% dari nilai kontrak;
- Gadai saham yang dimiliki GES atas 132.449.376 lembar saham PP. Pada tanggal 17 Januari 2012, PP mengajukan permohonan persetujuan Bank untuk mencabut gadai saham dari pemegang saham PP.
- Penyertaan hak milik secara fidusia atas seluruh tagihan atas penjualan hotel yang tercatat atas nama PP.

Berdasarkan Surat Bank Permata No. 382/JKT/MM.V/2012 tanggal 28 Mei 2012, PP telah mendapat persetujuan dari Bank Permata atas permohonan penghapusan sebagian jaminan berupa:

- gadai saham dari pemegang saham; dan
- pemberian jaminan perusahaan (*corporate guarantee*).

Jaminan atas fasilitas pinjaman yang diperoleh dari Bank Permata, kecuali penyerahan hak milik secara fidusia atas tagihan penjualan hotel paripasu dengan fasilitas pinjaman yang diperoleh dari Bank CIMB Niaga.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

Perjanjian pinjaman juga mencakup persyaratan tertentu untuk tidak melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank, antara lain bertindak sebagai penjamin terhadap utang pihak lain, kecuali utang dagang yang dibuat dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari, mengubah sifat dan kegiatan usaha yang sedang dijalankan/melakukan kegiatan usaha diluar kegiatan usahanya sehari-hari, menjaminkan, mengalihkan, menyewakan, menyerahkan kepada pihak lain atas barang jaminan, memberikan pinjaman maupun fasilitas keuangan kepada /dari pihak lain kecuali dalam jangka pendek dan dalam rangka menunjang kegiatan, melakukan investasi yang berpengaruh terhadap kemampuan membayar PP kepada Bank, melakukan tindakan lainnya yang dapat menyebabkan terganggunya kewajiban pembayaran seluruh kewajiban terutang kepada Bank.

Pada tanggal 9 April 2013, melalui SKU/13/0548/AMD/MM yang disahkan oleh Akta No.22 tanggal 9 April 2013 oleh notaris Maria Andriani Kidarsa, S.H., Bank Permata menyetujui perubahan syarat dan ketentuan umum dan perjanjian perubahan ketiga perjanjian pemberian fasilitas perbankan. Bank Permata memberikan fasilitas Term Loan 2 (TL-2) baru kepada PP sebesar Rp 174.000.000 ribu untuk jangka waktu 60 bulan sejak perubahan ketiga ini ditandatangani dan 24 bulan masa tenggang dengan tingkat suku bunga tetap 5 tahun sebesar 11,5% per tahun dan denda sebesar 36% per tahun dari setiap kewajiban pembayaran yang tertunggak.

Berdasarkan perjanjian ini, PP melakukan pembatalan atas jaminan-jaminan sebagai berikut:

- Jaminan perusahaan atas nama PT Griya Emas Sejati
- Gadai saham atas nama PT Griya Emas Sejati
- Perjanjian pengalihan hak atas hasil klaim atas biaya-biaya konstruksi yang akan timbul dan *performance bond* yang tercatat atas nama PP.
- Jaminan fidusia atas tagihan piutang atas nama PP senilai Rp 70.000.000 ribu.
- Pemberian jaminan dan kesanggupan dari PT Adrindo Intiperkasa.

PP telah memperoleh persetujuan dari Bank Permata untuk melakukan beberapa hal diatas yang dibatasi oleh Bank.

#### **Bank Tabungan Negara (BTN)**

Pada bulan April 2010, KUS memperoleh fasilitas kredit pinjaman tetap angsuran dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 200.000.000 ribu, jangka waktu pinjaman selama 60 bulan sampai dengan bulan Maret 2015 termasuk 18 bulan masa tenggang (*grace period*) dimana setelah masa tenggang harus dikembalikan dengan cicilan bulanan.

Berdasarkan perjanjian kredit pada tanggal 28 September 2011, KUS telah memperoleh persetujuan perubahan dari Bank Tabungan Negara untuk memberikan pinjaman baru dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 200.000.000 ribu yang akan digunakan untuk pembangunan 4 tower atas sejumlah 2.048 unit kondominium proyek Green Bay. Jangka waktu pinjaman 84 bulan terhitung sejak penandatanganan perjanjian kredit termasuk 24 bulan masa tenggang (*grace period*) dimana setelah masa tenggang harus dikembalikan dengan cicilan bulanan dan tingkat suku bunga 12% per tahun (*floating*).

Pinjaman ini dikenakan bunga mengambang dan akan dibayar secara bulanan. Tingkat suku bunga per tahun pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013 adalah sebesar 13,5% dan 12,5% per tahun.

Pinjaman tersebut dijamin dengan jaminan paripasu dengan utang KUS pada Bank Permata.

Sehubungan dengan fasilitas pinjaman tersebut, KUS disyaratkan membuka rekening *escrow* di BTN yang hanya digunakan untuk membayar utang bank. Pada tanggal pelaporan, rekening *escrow* ini disajikan sebagai rekening bank yang dibatasi penggunaannya (Catatan 11).

Perjanjian pinjaman juga mencakup persyaratan tertentu untuk tidak melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank, antara lain membatasi hak KUS untuk mengubah anggaran dasar dan pengurus; melakukan merger atau akuisisi; mendapat tambahan pinjaman dari pihak lain kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang normal; melunasi utang kepada pemegang saham; membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit; serta menyewakan perusahaan, memindahtangankan dalam bentuk, nama, atau maksud apapun kepada pihak ketiga.

Pada bulan Oktober 2012, KUS telah memperoleh persetujuan dari BTN untuk melakukan beberapa hal tersebut di atas yang dibatasi oleh Bank.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

**Bank CIMB Niaga**

Merupakan fasilitas pinjaman yang diperoleh dengan saldo terutang sebagai berikut:

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp'000	Rp'000
WSS	126.865.000	-
PCN	43.034.695	54.575.365
PP	-	34.000.000
Jumlah	<u>169.899.695</u>	<u>88.575.365</u>

**WSS**

Pada Agustus 2012, WSS memperoleh fasilitas pinjaman dari Bank CIMB Niaga melalui Perjanjian Kredit No.108/LGL/PK/NAT/V/2012 tanggal 28 Mei 2012 dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 190.000.000 ribu dan fasilitas rekening Koran sebesar Rp 5.000.000 ribu yang digunakan untuk pembelian gedung Harco Glodok. Pinjaman ini berjangka waktu 6 tahun (dengan *grace period* 6 bulan) dan akan jatuh tempo pada 28 Desember 2018. Suku bunga pinjaman 30 September 2014 dan 31 Desember 2013 adalah sebesar 13% dan 11,5% per tahun.

Pada 25 Pebruari 2013 dilakukan perubahan atas perjanjian diatas dengan perubahan plafon pinjaman maksimum menjadi Rp 130.000.000 ribu dan pinjaman rekening Koran sebesar Rp 5.000.000 ribu dengan bunga 11% per tahun. Jaminan yang diberikan adalah:

- Tanah dan bangunan Gedung Harco Glodok melalui SHGB No.882 dan SHGB No.1110 dengan atas nama yang akan dibalik menjadi atas nama PT Wahana Sentra Sejati sebesar Rp 250.000.000 ribu.
- Fidusia atas piutang sewa kios tenan sebesar Rp 100.000.000 ribu.
- Gadai atas seluruh saham PT Wahana Sentra Sejati.
- *Corporate guarantee* dari PT Nuansa Mitra Abadi secara proporsional dan *personal guarantee* dari Bapak Valent Yusuf secara proporsional dimana nilai total kedua *guarantee* ini sebesar total plafond seluruh fasilitas pinjaman.

Perjanjian pinjaman juga mencakup persyaratan tertentu untuk tidak melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis dari pihak bank antara lain: menjaga rasio nilai pasar jaminan dengan total outstanding pinjaman di Bank CIMB Niaga minimal 125%, melakukan perubahan susunan pengurus dan pemegang saham, mendapatkan tambahan fasilitas dari kreditur dan lembaga keuangan lainnya, prepayment atas pokok pinjaman yang bukan berasal dari cash inflow operasional .

**PP**

Pada tanggal 19 Maret 2008, PP memperoleh fasilitas pinjaman investasi dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 160.000.000 ribu yang digunakan untuk pembangunan Mal Emporium Pluit dan Hotel. Pinjaman ini berjangka waktu 7 tahun (termasuk *grace period* 2 tahun) dan akan jatuh tempo pada tanggal 19 Maret 2015. Suku bunga pinjaman sebesar 3,5% diatas suku bunga SBI per tahun. Jaminan atas pinjaman ini paripasu dengan jaminan atas pinjaman yang diperoleh PP dari Bank Permata. Tingkat suku bunga pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013 adalah sebesar 11,5% per tahun.

Perjanjian pinjaman juga mencakup persyaratan tertentu untuk tidak melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank, antara lain menjual / mengalihkan hak / menyewakan seluruh / sebagian aset PP, kecuali dalam rangka menjalankan usaha PP sehari-hari, menjaminkan kekayaan PP kepada pihak lain, kecuali menjaminkan kepada Bank sebagaimana tercantum dalam perjanjian, mengadakan perjanjian dengan pihak ketiga yang dapat berpotensi membahayakan aktifitas/kelangsungan usaha peminjam, menjamin langsung maupun tidak langsung pihak ketiga kecuali melakukan endorsemen atas surat-surat yang dapat diperdagangkan untuk keperluan pembayaran/ penagihan transaksi lain yang lazim dilakukan dalam menjalankan usaha, membuat utang baru kepada Bank lain, mengadakan perubahan dari sifat dan kegiatan usaha PP, mengubah susunan para pemegang saham dan nilai saham PP, melakukan merger, konsolidasi, reorganisasi, akuisisi dan

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

pembubaran perusahaan, lakukan investasi baru/ membuat pengeluaran barang modal, mengajukan moratorium, penundaan pembayaran kewajiban, dan penundaan kewajiban pembayaran utang/kepailitan.

PP telah memperoleh persetujuan dari Bank CIMB Niaga untuk melakukan beberapa hal diatas yang dibatasi oleh Bank.

Berdasarkan Surat dari Bank CIMB Niaga No. 211/ID/CB6-1/V/2012 tanggal 29 Mei 2012, PP telah mendapat persetujuan dari Bank CIMB Niaga atas permohonan penghapusan sebagian jaminan berupa:

- gadai saham dari pemegang saham; dan
- pemberian jaminan PP (*corporate guarantee*).

#### **PCN**

Pada tahun 2010 dan 2011, PCN memperoleh beberapa fasilitas kredit investasi jangka panjang dari Bank CIMB Niaga dengan rincian sebagai berikut:

- Fasilitas kredit investasi jangka panjang dengan pembiayaan maksimum sebesar Rp 49.835.000 ribu dengan bunga 11,5% per tahun. Tujuan penggunaan adalah untuk *take over* fasilitas *Existing* Debitur di Bank Negara Indonesia. Fasilitas kredit pembiayaan diberikan untuk jangka waktu 36 bulan sejak tanggal 21 September 2010 dan jatuh tempo tanggal 25 September 2013. Fasilitas ini sudah dilunasi pada tanggal 30 September 2013.
- Fasilitas kredit investasi jangka panjang dengan pembiayaan maksimum sebesar Rp 10.000.000 ribu dengan bunga 11,5% per tahun. Tujuan penggunaan adalah untuk *refinancing* atas area commercial plaza berupa *sky deck*. Fasilitas kredit pembiayaan diberikan untuk jangka waktu 36 bulan sejak tanggal 31 Maret 2011 dan jatuh tempo 31 Maret 2014 dan telah dilunasi pada tanggal 31 Maret 2014.
- Fasilitas kredit investasi jangka panjang dengan pembiayaan maksimum sebesar Rp 6.424.000 ribu dengan bunga 11,5% per tahun. Tujuan penggunaan adalah untuk renovasi plaza seperti pengembangan Pasifica Foodcourt, Metro Departement Store, dan Toko Buku Gramedia. Fasilitas kredit pembiayaan diberikan untuk jangka waktu 36 bulan sejak tanggal 31 Maret 2011 dan jatuh tempo pada tanggal 31 Maret 2014. Fasilitas kredit ini sudah dilunasi pada Agustus 2014.
- Fasilitas kredit investasi jangka panjang dengan pembiayaan maksimum sebesar Rp 30.240.000 ribu dengan bunga 10,5% per tahun. Tujuan penggunaan fasilitas pembiayaan adalah pembiayaan renovasi dan pengembangan area Plaza Balikpapan. Fasilitas kredit pembiayaan diberikan untuk jangka waktu 60 bulan sejak tanggal 30 September 2011 dan akan jatuh tempo pada tanggal 30 September 2016.
- Fasilitas kredit investasi jangka panjang dengan pembiayaan maksimum sebesar Rp 19.680.000 ribu dengan bunga 10,5% per tahun. Tujuan penggunaan fasilitas pembiayaan adalah pembiayaan renovasi dan pengembangan area Plaza Balikpapan. Fasilitas kredit pembiayaan untuk jangka waktu 84 bulan sejak tanggal 28 Desember 2011.
- Fasilitas kredit investasi jangka panjang dengan pembiayaan maksimum sebesar Rp 26.300.000 ribu dengan bunga 10,5% per tahun. Tujuan penggunaan fasilitas pembiayaan adalah *refinancing* untuk aset *Trade Center* dan pembiayaan renovasi inferior mall. Fasilitas kredit pembiayaan diberikan untuk jangka waktu 60 bulan sejak tanggal 16 Pebruari 2012.

Jaminan atas seluruh fasilitas pinjaman tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Tanah HGB seluas 36.490 m<sup>2</sup>, terletak di Propinsi Kalimantan Timur, atas nama PT Pandega Citraniaga dan dibebani Hak Tanggungan Peringkat I sebesar Rp 198.572.482 ribu
- b. Fidusia sebesar Rp 10.929.000 ribu atas mesin dan peralatan milik PT Pandega Citraniaga yang berada di Plaza Balikpapan.
- c. Mesin dan peralatannya seperti elevator, escalator, pendingin udara, seluruh inferior dan peralatan bioskop yang terpasang di mall.

Perjanjian pinjaman ini mencakup persyaratan tertentu untuk tidak melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

tertulis terlebih dahulu dari pihak bank, antara lain pengeluaran modal harus seijin Bank CIMB Niaga, setiap utang pemegang saham harus disubordinasikan, seluruh akun bank operasional harus melalui Bank CIMB Niaga, tersedia *Letter of Understanding* (LOU) untuk menjaga saldo rata-rata di Bank CIMB Niaga sebesar Rp 3.000.000 ribu, seluruh pendapatan dari sewa bulanan tenan Mal harus dibayarkan melalui rekening Bank CIMB Niaga, dengan realisasi 6 bulan sejak pencairan pinjaman, penambahan pinjaman kepada bank atau lembaga keuangan bukan bank harus seijin Bank CIMB Niaga dan untuk jaminan berupa tanah dan atau bangunan wajib dilakukan penilaian ulang. Suku bunga per 30 September 2014 adalah 13% per tahun.

**Bank Mandiri (MAN)**

**PGK**

Pada bulan Agustus 2012, PGK memperoleh fasilitas pinjaman dari MAN dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 100.000.000 ribu, berjangka waktu 48 bulan sampai dengan bulan Agustus 2016 termasuk 12 bulan masa tenggang (*grace period*) dimana setelah masa tenggang harus dikembalikan dengan cicilan bulanan dan tingkat suku bunga tetap 11,25% per tahun.

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan:

- Tanah dengan beberapa HGB dengan luas 145.983 m<sup>2</sup> atas nama PGK dengan jumlah nilai pertanggungan sebesar Rp126.950.000 ribu;
- Piutang usaha yang diikat dengan jaminan fidusia sebesar Rp 100.000 ribu;
- Jaminan pribadi (*personal guarantee*) dari pihak ketiga, Aking Saputra.

Perjanjian pinjaman juga mencakup persyaratan tertentu untuk tidak melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis dari pihak bank antara lain: mengubah anggaran dasar, permodalan, pengurus dan pemegang saham, memperoleh pinjaman dari bank atau lembaga keuangan lainnya, mengikat diri sebagai penjamin utang dan membayar utang kepada pemegang saham.

**Bank Internasional Indonesia (BII)**

**SAI**

Berdasarkan perjanjian kredit No. 75 tanggal 22 Maret 2013, dibuat oleh dan antara PT Bank Internasional Indonesia Tbk. ("BII") dan SAI ("Perjanjian Kredit SAI – BII"). BII setuju untuk memberikan kepada SAI, fasilitas sebesar Rp 24.000.000 ribu dengan jangka waktu 78 (tujuh puluh delapan) bulan sejak akad kredit kepada SAI, yang akan digunakan SAI untuk pembiayaan konstruksi dan renovasi pembangunan Hotel Bed & Breakfast yang berlokasi di Kelapa Gading. Tingkat suku bunga per 30 September 2014 dan 31 Desember 2013 adalah sebesar 13,25% dan 12,75% per tahun.

Tanpa persetujuan terlebih dahulu dari BII, SAI tidak diperkenankan melakukan tindakan-tindakan, yaitu antara lain: (i) memberikan mandat untuk mengoperasikan perusahaan kepada pihak lain, (ii) memberikan pinjaman kepada pemegang saham, (iii) menerima pinjaman dari bank lain atau institusi lain, kecuali untuk kebutuhan operasional/kendaraan yang tidak melebihi Rp 2.000.000 ribu, (iv) melakukan pembayaran hutang kepada pemegang saham, (v) menyatakan pailit, (vi) menjaminkan fixed asset atau menjaminkan kontrak (yang telah dijaminkan kepada BII) atau bertindak sebagai guarantor untuk kepentingan pihak lain dan (vii) mengubah susunan pemegang saham.

Perjanjian Kredit SAI – BII dijamin dengan: (i) Hak sewa atas tanah seluas 4.468,12 m<sup>2</sup> di Kelapa Gading, (ii) fidusia atas seluruh peralatan yang dimiliki SAI, (iii) jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) dari PT Panoramaland Development dan (iv) *Letter of Undertaking* dari seluruh pemegang saham SAI (PT Panoramaland Development dan APL) untuk menjamin 100% *cost overrun* proyek dan setiap defisit *cash flow*, baik sesuai porsi masing-masing saham maupun porsi pemegang saham lain jika salah satu pihak dari pemegang saham tidak dapat melakukan *top up* dana. Perjanjian Kredit SAI – BII ini diatur berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

**21. PINJAMAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA**

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp'000	Rp'000
PT Bahana Artha Ventura	10.250.652	17.092.065
Bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	<u>(9.309.213)</u>	<u>(9.309.213)</u>
Bersih	<u>941.439</u>	<u>7.782.852</u>

Pada bulan Mei 2010, PCN memperoleh fasilitas kredit investasi jangka panjang dari PT Bahana Artha Ventura dengan fasilitas pembiayaan maksimum sebesar Rp 39.000.000 ribu dalam bentuk pembiayaan dengan pola bagi hasil. Tujuan penggunaan fasilitas pembiayaan adalah untuk digunakan sebagai *refinancing* atas investasi kios/counter Trade Center Balikpapan. Fasilitas pembiayaan ini diberikan untuk jangka waktu maksimum 60 (enam puluh) bulan. Atas fasilitas pembiayaan ini, PCN wajib membayar bagi hasil tetap sebesar 16% per tahun. Jaminan yang digunakan untuk memperoleh kredit ini adalah sebidang tanah yang terletak di propinsi Kalimantan Timur, Balikpapan, seluas 12.663 m<sup>2</sup> yang terdaftar atas nama PCN.

**22. UTANG OBLIGASI**

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp'000	Rp'000
Obligasi Berkelanjutan I Agung Podomoro Land Tahap I Tahun 2013	1.200.000.000	1.200.000.000
Obligasi Berkelanjutan I Agung Podomoro Land Tahap II Tahun 2014	750.000.000	-
Obligasi II Agung Podomoro Land Tahun 2012	1.200.000.000	1.200.000.000
Obligasi I Agung Podomoro Land Tahun 2011		
Seri A	-	325.000.000
Seri B	<u>875.000.000</u>	<u>875.000.000</u>
Jumlah	4.025.000.000	3.600.000.000
Dikurangi biaya emisi obligasi yang belum diamortisasi	<u>(24.973.886)</u>	<u>(25.494.935)</u>
Utang Obligasi - Bersih	4.000.026.114	3.574.505.065
Bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	<u>-</u>	<u>(325.000.000)</u>
Jangka panjang - bersih	<u>4.000.026.114</u>	<u>3.249.505.065</u>
Tingkat bunga per tahun	9,25% - 12,25%	9,25% - 11%

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

Berdasarkan hasil pemeringkatan dari PT Pemeringkat Efek Indonesia (PEFINDO) dengan surat No. 571/PEF-Dir/IV/2014; No. 572/PEF-Dir/IV/2014; dan No. 573/PEF-Dir/IV/2014 pada tanggal 4 April 2014, hasil pemeringkatan atas Obligasi I Seri A dan Seri B tahun 2011, Obligasi II Tahun 2012, dan Obligasi Berkelanjutan I Agung Podomoro Land Tahap I Tahun 2013 adalah idA untuk periode 3 April 2014 sampai dengan 1 April 2015.

**Obligasi Berkelanjutan I Agung Podomoro Land Tahap II Tahun 2014**

Perusahaan telah menerima konfirmasi verbal dari OJK untuk menerbitkan Obligasi Berkelanjutan I Agung Podomoro Land Tahap II Tahun 2014 sebesar Rp 750.000.000 ribu dengan tingkat suku bunga tetap sebesar 12,25% per tahun. Jangka waktu obligasi 5 tahun sampai dengan 6 Juni 2019.

Obligasi berkelanjutan ini dijamin dengan jaminan khusus berupa tanah dan bangunan, sebesar sekurang-kurangnya 100% dari nilai pokok obligasi berupa tiga bidang tanah yaitu kompleks "Proyek Central Park" yang terdiri dari bangunan mal, hotel, 3 tower apartemen dan gedung perkantoran (*office tower*), dimana jaminan ini dijamin secara paripasu dengan pemegang obligasi I Agung Podomoro Land Tahun 2011, Pemegang Obligasi II Agung Podomoro Land Tahun 2012, dan Pemegang Obligasi Berkelanjutan I Agung Podomoro Land Tahap I Tahun 2013. Setelah Perusahaan memperoleh Sertifikat Hak Milik atas Mal Central Park, maka jaminan bagi Pemegang Obligasi adalah berupa Mal Central Park.

**Obligasi Berkelanjutan I Agung Podomoro Land Tahap I Tahun 2013**

Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal, Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan untuk melakukan Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan I Agung Podomoro Land dengan target dana yang akan dihimpun sebesar Rp 2.500.000.000 ribu. Perusahaan sebagai Penerbit, menerbitkan Obligasi Berkelanjutan I Agung Podomoro Land Tahap I Tahun 2013 sebesar Rp 1.200.000.000 ribu dengan tingkat suku bunga tetap sebesar 9,25% per tahun. Jangka waktu obligasi 5 tahun sampai dengan 27 Juni 2018.

Obligasi berkelanjutan ini dijamin dengan jaminan khusus sebesar sekurang-kurangnya 100% dari jumlah terutang berupa kompleks "Proyek Central Park" yang terdiri dari bangunan mal, hotel, 3 tower apartemen dan gedung perkantoran (*office tower*), dimana jaminan ini dijamin secara paripasu dengan kreditur sindikasi. Setelah Perusahaan memperoleh Sertifikat Hak Milik atas Mal Central Park, maka jaminan bagi Pemegang Obligasi adalah berupa Mal Central Park.

**Obligasi II Agung Podomoro Land Tahun 2012**

Pada tanggal 18 Agustus 2012, Perusahaan sebagai Penerbit, menerbitkan Obligasi II Agung Podomoro Land Tahun 2012 sebesar Rp 1.200.000.000 ribu dengan tingkat suku bunga tetap 9,375% per tahun. Jangka waktu obligasi 5 tahun sampai dengan 15 Agustus 2017.

**Obligasi I Agung Podomoro Land Seri A dan Seri B Tahun 2011**

Pada tanggal 22 Agustus 2011, Perusahaan, sebagai Penerbit, menerbitkan Obligasi I Agung Podomoro Land Tahun 2011 sebesar Rp 1.200.000.000 ribu yang terbagi atas obligasi Seri A sebesar Rp 325.000.000 ribu dengan tingkat suku bunga tetap 10% per tahun dengan jangka waktu 3 tahun sampai dengan 25 Agustus 2014 dan obligasi Seri B sebesar Rp 875.000.000 ribu dengan tingkat suku bunga tetap 11% per tahun dengan jangka waktu 5 tahun sampai dengan 25 Agustus 2016.

Obligasi I dan II ini dijamin dengan jaminan khusus sebesar sekurang-kurangnya 125% dari jumlah terutang berupa kompleks "Proyek Central Park" yang terdiri dari bangunan mal, hotel, 3 tower apartemen dan gedung perkantoran (*office tower*). Setelah Perusahaan memperoleh Sertifikat Hak Milik atas Mal Central Park, maka jaminan bagi Pemegang Obligasi adalah berupa Mal Central Park.

Harga jual obligasi pada saat penawaran adalah sebesar 100% dari nilai nominal obligasi dan tercatat di Bursa Efek Indonesia dengan Bank Rakyat Indonesia bertindak sebagai Wali Amanat.

Perusahaan tidak menyelenggarakan penyisihan dana untuk obligasi dengan pertimbangan untuk mengoptimalkan penggunaan dana hasil emisi sesuai dengan tujuan rencana penggunaan dana.

Obligasi harus dilunasi pada tanggal jatuh tempo dengan harga yang sama dengan jumlah pokok Obligasi yang tertulis yang dimiliki oleh Pemegang Obligasi, dengan memperhatikan Sertifikat Jumbo Obligasi dan ketentuan perjanjian Perwaliamanatan.



**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

Hasil penerbitan obligasi akan dipergunakan seluruhnya untuk pengembangan usaha Perusahaan melalui akuisisi beberapa perusahaan yang dapat berupa apartemen, perhotelan, perkantoran, pertokoan, pusat perbelanjaan, pusat rekreasi dan/atau perumahan.

Pada 25 Agustus 2014, Perusahaan melunasi Obligasi I Agung Podomoro Land seri A Tahun 2011 dengan nominal sebesar Rp 325.000.000 ribu.

Berikut ini adalah rincian utang obligasi berdasarkan jangka waktu pembayaran:

	30 September 2014 Rp'000	31 Desember 2013 Rp'000
Jatuh tempo dalam tahun :		
2014	-	325.000.000
2016	875.000.000	875.000.000
2017	1.200.000.000	1.200.000.000
2018	1.200.000.000	1.200.000.000
2019	750.000.000	-
Jumlah	<u>4.025.000.000</u>	<u>3.600.000.000</u>

**23. UANG MUKA PENJUALAN DAN PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA**

	30 September 2014 Rp'000	31 Desember 2013 Rp'000
Uang muka		
Penjualan	4.831.687.459	2.805.771.481
Titipan pelanggan	502.678.247	358.391.433
Pendapatan diterima dimuka		
Penjualan	30.608.993	690.846.832
Sewa	572.251.898	564.405.871
Jumlah	5.937.226.597	4.419.415.617
Bagian yang direalisasi dalam satu tahun	<u>(3.055.634.701)</u>	<u>(1.963.584.415)</u>
Bagian yang direalisasi lebih dari satu tahun	<u>2.881.591.896</u>	<u>2.455.831.202</u>

Uang muka penjualan merupakan uang muka penjualan unit apartemen, perkantoran, perumahan, rumah kantor, kios 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 dimuka dari penjualan merupakan selisih lebih antara uang yang diterima dengan pengakuan pendapatan berdasarkan persentase penyelesaian proyek.

Pendapatan diterima dimuka dari sewa merupakan uang muka sewa yang diterima dari penyewa.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

**24. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA**

Grup menghitung dan membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan pasca kerja tersebut adalah 1.864 dan 1.442 karyawan pada 30 September 2014 dan 31 Desember 2013.

Beban imbalan pasca kerja yang diakui di laporan laba rugi komprehensif konsolidasian adalah:

	30 September 2014	30 September 2013
	Rp'000	Rp'000
Biaya jasa kini	21.074.101	13.778.042
Biaya bunga	2.681.896	-
Biaya jasa lalu	7.304	8.702
Dampak kurtailmen dan penyelesaian <i>Non vested benefit</i>	5.824	30.955
Kerugian (keuntungan) aktuarial bersih	212	-
	<u>(490.460)</u>	<u>(598.423)</u>
Jumlah	<u>23.278.877</u>	<u>13.219.276</u>

Kewajiban imbalan pasca kerja Grup sehubungan dengan program pensiun yang termasuk dalam laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp'000	Rp'000
Nilai kini kewajiban	116.248.730	93.269.731
Keuntungan (kerugian) aktuarial yang belum diakui	(29.325.058)	(29.325.058)
Biaya jasa lalu yang belum diakui	(37.158)	(37.158)
Jumlah	<u>86.886.514</u>	<u>63.907.515</u>

Perhitungan imbalan pasca kerja dihitung oleh aktuaris independen PT Bumi Dharma Aktuaria tahun 2013. Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuarial adalah sebagai berikut:

	30 September 2014	31 Desember 2013
Tingkat diskonto per tahun	9% - 10%	9% - 10%
Tingkat kenaikan gaji per tahun	5% - 10 %	5% - 10 %
Tingkat pensiun normal	55 tahun	55 tahun
Tingkat kematian	Indonesia Mortality Table 3	Indonesia Mortality Table 3

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

**25. MODAL SAHAM**

Sesuai dengan daftar pemegang saham yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek Perusahaan, PT Datindo Entrycom, pemegang saham adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	30 September 2014/ 31 Desember 2013		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah Modal Disetor
		%	Rp'000
PT Indofica	12.703.780.000	61,97	1.270.378.000
PT Simfoni Gema Lestari	1.040.000.000	5,07	104.000.000
Trihatma Kusuma Haliman	620.693.500	3,03	62.069.350
Dewan direksi dan komisaris	14.531.500	0,07	1.453.150
Masyarakat umum (masing-masing dibawah 5%)	6.121.895.000	29,86	612.189.500
<b>Jumlah</b>	<b>20.500.900.000</b>	<b>100,00</b>	<b>2.050.090.000</b>

Berdasarkan Akta No.172 tanggal 19 Juni 2013 oleh notaris Ardi Kristiar, S.H., MBA, pengganti dari Yulia, S.H., PT Jaya Lestari Persada telah menjual kepemilikan sahamnya di Perusahaan sebanyak 3.010.000.000 saham atau 14,68% kepada PT Indofica dengan harga pokok Rp 400 per saham.

Berdasarkan Akta No.96 tanggal 31 Mei 2012 dari Yulia S.H., notaris di Jakarta, pemegang saham setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan sehubungan dengan pelaksanaan konversi *Management Stock Option Plan* (MSOP) menjadi sebesar Rp 2.050.090.000 ribu. Akta ini telah diterima dan dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.10-10753 tanggal 1 Juni 2012.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

**26. TAMBAHAN MODAL DISETOR**

	30 September 2014/ 31 Desember 2013 <u>Rp'000</u>
Tambahan modal disetor dari PT Simfoni Gema Lestari	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
Tambahan modal disetor dari eksekusi opsi saham karyawan	293.736
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali disajikan sebagai tambahan modal disetor (Catatan 38)	<u>(183.140.645)</u>
Jumlah	1.456.553.091
Dikurangi dengan biaya emisi saham	<u>(66.873.957)</u>
Saldo tambahan modal disetor	<u>1.389.679.134</u>

**27. OPSI SAHAM**

**Program Pemberian Opsi Pembelian Saham Kepada Manajemen dan Karyawan (MSOP)**

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) pada tanggal 24 September 2010, pemegang saham menyetujui rencana Program Pemberian Opsi Pembelian Saham kepada Manajemen dan Karyawan (*Management & Employee Stock Option Plan/ MSOP*). Manajemen dan karyawan yang berhak untuk mengikuti program MSOP terdiri dari:

- Direksi dan komisaris Grup yang menjabat 14 hari sebelum tanggal pendistribusian hak opsi setiap tahapnya, kecuali Komisaris Independen dan anggota Komite Audit;
- Karyawan Grup dengan jabatan supervisor atau lebih tinggi.

Pelaksanaan program MSOP akan dilakukan dengan menerbitkan hak opsi dalam 2 (dua) tahap dengan rincian sebagai berikut:

– **Tahap Pertama**

Jumlah hak opsi yang akan diterbitkan sebesar maksimum 50% dari jumlah hak opsi yang diterbitkan dalam program MSOP, dan akan diberikan kepada peserta program MSOP pada bulan Januari 2011.

– **Tahap Kedua**

Sebesar sisa dari hak opsi dalam program MSOP akan diberikan kepada peserta program MSOP pada bulan Pebruari 2012.

Periode Pelaksanaan Hak Opsi akan ditetapkan di kemudian hari, sebanyak-banyaknya 2 (dua) periode pelaksanaan setiap tahunnya dan harga pelaksanaan akan ditetapkan dengan mengacu pada ketentuan yang

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

termaktub dalam butir V.2.2 Peraturan I-A Lampiran I Keputusan Direksi PT Bursa Efek Jakarta No. Kep 305/BJ/07-2004 tertanggal 19 Juli 2004 yaitu sekurang-kurangnya 90,0% dari harga rata-rata penutupan saham Perusahaan tercatat yang bersangkutan selama kurun waktu 25 (dua puluh lima) Hari Bursa berturut-turut di Pasar Reguler sebelum Periode Pelaksanaan. Pelaksanaan Program MSOP akan dilakukan sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang akan ditetapkan oleh Direksi Perusahaan dengan memperhatikan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan keputusan Direksi No. 824/SK-APL/X/2010/ tanggal 26 Oktober 2010 periode pelaksanaan MSOP ditetapkan satu kali dalam setahun setelah masa tunggu pelaksanaan opsi (*vested period*).

Berdasarkan surat Perusahaan No. 027/EXT-APL/IV.2011 tanggal 27 April 2011 kepada PT Bursa Efek Indonesia, Perusahaan menyampaikan rencana pelaksanaan MSOP PT Agung Podomoro Land Tbk untuk Opsi Tahap I dan II masing-masing sejumlah 205.000 ribu saham opsi untuk membeli saham dengan umur 5 tahun sejak tanggal penerbitan dan terkena *vesting period* 1 tahun sejak tanggal pendistribusian. Harga pelaksanaan untuk Tahap I dan II yaitu sebesar Rp 330,- per saham mengacu pada harga rata-rata perdagangan saham APLN di BEI pada penutupan perdagangan tanggal 22 Maret 2011 sampai dengan tanggal 26 April 2011.

Beban kompensasi program pemberian opsi pada tahun 2013 adalah sebesar Rp 1.700.215 ribu dan modal lain-lain sehubungan dengan pelaksanaan opsi sebesar Rp 35.411.406 ribu pada tanggal 31 Desember 2013.

Nilai wajar dari hak opsi MSOP tahap pertama dan kedua diestimasi pada tanggal pemberian hak opsi dengan menggunakan model *Black-Scholes*.

Perhitungan MSOP dilakukan oleh aktuaris independen PT Eldridge Gunaprima Solution. Asumsi utama yang digunakan dalam perhitungan nilai wajar opsi adalah sebagai berikut:

	Tahun 2013
Tingkat suku bunga bebas risiko	6,5% per tahun
Periode opsi	4 tahun
Perkiraan ketidakstabilan harga saham	30,83% per tahun
Perkiraan dividen	N/A

**28. DIVIDEN TUNAI DAN CADANGAN UMUM**

- a. Berdasarkan Akta No. 72 tanggal 14 Mei 2014 dari Yulia, S.H., notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui dan memutuskan penetapan penggunaan laba bersih tahun 2013 yang dibagi menjadi:
  - Sebesar Rp 15.000.000 ribu sebagai cadangan untuk memenuhi Pasal 70 Undang-Undang Perseroan Terbatas.
  - Sebesar Rp 123.005.400 ribu sebagai dividen tunai yang dibagikan kepada pemegang saham.
  - Sisanya, akan menambah saldo laba untuk mendukung operasional dan pengembangan usaha Perusahaan.
- b. Berdasarkan Akta No. 92 tanggal 8 Mei 2013 dari Yulia, S.H., notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui dan memutuskan penetapan penggunaan laba bersih tahun 2012 yang dibagi menjadi:
  - Sebesar Rp 15.000.000 ribu sebagai cadangan untuk memenuhi Pasal 70 Undang-Undang Perseroan Terbatas.
  - Sebesar Rp 123.005.400 ribu sebagai dividen tunai yang dibagikan kepada pemegang saham.
  - Sisanya, akan menambah saldo laba untuk mendukung operasional dan pengembangan usaha Perusahaan.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

**29. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI**

	30 September 2014 Rp'000	31 Desember 2013 Rp'000
a. Kepentingan non-pengendali atas aset bersih entitas anak		
PT Arah Sejahtera Abadi	320.333.517	311.475.424
PT Bali Perkasasukses	249.407.904	253.968.185
PT Sinar Menara Deli	228.047.828	55.057.119
PT Karya Gemilang Perkasa dan entitas anak	212.974.513	196.469.761
PT Alam Makmur Indah	162.591.621	161.758
PT Pandega Citraniaga dan entitas anak	134.047.748	138.764.761
PT Sumber Air Mas Pratama	130.523.868	132.946.930
PT Brilliant Sakti Persada	69.173.976	74.125.722
PT Caturmas Karsaudara	64.661.361	-
PT Wahana Sentra Sejati	63.050.434	-
PT Alam Hijau Teduh	46.716.816	21.904.305
PT JKS Realty	41.154.011	19.448.365
PT Kharisma Bhakti Sejahtera	24.076.600	32.013.099
PT Sentral Agung Indah	16.452.614	6.465.660
PT Pesona Gerbang Karawang dan entitas anak	12.515.135	(3.385.083)
PT Simprug Mahkota Indah	9.523.815	9.538.685
PT Intersatria Budi Karya Pratama	8.397.200	8.590.977
PT Central Indah Palace	8.307.826	7.054.779
PT Tritunggal Lestari Makmur	5.826.611	7.075.202
PT Dimas Pratama Indah	2.492.156	(720.119)
PT Tunas Karya Bersama	2.421.406	2.421.408
PT Central Cipta Bersama	1.503.476	1.805.382
PT Griya Pancaloka	701.924	186.882.296
PT Buana Surya Makmur dan entitas anak	297.101	391.821
PT Tiara Metropolitan Indah	212.939	160.986
PT Graha Cipta Kharisma	150.000	-
PT Putra Adhi Prima	119.098	138.027
PT Cipta Pesona Karya	11.138	8.246
PT Kencana Unggul Sukses dan entitas anak	(15.794.448)	(5.790.731)
Jumlah	<u>1.799.898.188</u>	<u>1.456.972.965</u>

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

**29. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI (Lanjutan)**

	30 September 2014 <u>Rp'000</u>	30 September 2013 <u>Rp'000</u>
b. Kepentingan non-pengendali atas laba (rugi) bersih entitas anak		
PT Alam Hijau Teduh	34.812.511	(1.558.257)
PT JKS Realty	21.705.646	21.014.667
PT Caturmas Karsaudara	19.762.965	
PT Karya Gemilang Perkasa dan entitas anak	16.504.753	18.180.818
PT Pesona Gerbang Karawang dan entitas anak	15.900.218	707.369
PT Alam Makmur Indah	15.879.862	65.206
PT Arah Sejahtera Abadi	8.858.092	13.093.438
PT Central Indah Palace	1.253.047	783.284
PT Tiara Metropolitan Indah	121.953	(20.675)
PT Cipta Pesona Karya	2.892	(1.241)
PT Tunas Karya Bersama	(2)	4.072
PT Simprug Mahkota Indah	(14.867)	38.906
PT Putra Adhi Prima	(18.929)	(45.292)
PT Buana Surya Makmur dan entitas anak	(94.720)	40.600
PT Intersatria Budi Karya Pratama	(193.777)	3.746.452
PT Central Cipta Bersama	(301.906)	(253.921)
PT Sentral Agung Indah	(303.046)	(2.983.353)
PT Tritunggal Lestari Makmur	(1.248.590)	(597.722)
PT Kharisma Bhakti Sejahtera	(1.936.499)	17.909.209
PT Sumber Air Mas Pratama	(2.423.062)	(1.416.447)
PT Bali Perkasasukses	(4.560.281)	(2.028.566)
PT Pandega Citraniaga dan entitas anak	(4.716.804)	36.125.244
PT Brilliant Sakti Persada	(4.951.746)	(4.968.496)
PT Griya Pancaloka	(5.406.128)	(9.382.659)
PT Dimas Pratama Indah	(6.187.726)	(591.099)
PT Graha Cipta Kharisma	(8.785.780)	
PT Kencana Unggul Sukses dan entitas anak	(9.811.037)	(4.870.347)
PT Wahana Sentra Sejati	(10.772.155)	-
PT Sinar Menara Deli	(24.409.291)	(1.879.462)
Jumlah	<u>48.665.593</u>	<u>81.111.728</u>

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

**30. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA**

	2014 (Sembilan bulan) Rp'000	2013 (Sembilan bulan) Rp'000
Penjualan:		
Apartemen	1.337.415.112	1.902.555.853
Rumah Kantor	416.809.555	-
Rumah toko	258.590.063	128.269.756
Rumah tinggal	229.370.404	454.479.413
Kios	127.878.210	181.209.014
Perkantoran	127.691.555	50.766.118
Tanah	-	1.264.665
	<u>2.497.754.899</u>	<u>2.718.544.819</u>
Pendapatan:		
Sewa	547.654.001	459.705.449
Hotel	383.214.714	193.750.446
Lain-lain	81.332.238	109.135.633
	<u>1.012.200.953</u>	<u>762.591.528</u>
Jumlah	<u><u>3.509.955.852</u></u>	<u><u>3.481.136.347</u></u>

Tidak terdapat penjualan dan pendapatan usaha dari pihak berelasi.

Tidak terdapat penjualan dan pendapatan usaha dari satu pelanggan yang melebihi 10% dari jumlah penjualan dan pendapatan usaha.



**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

**31. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG**

	2014 (Sembilan bulan) Rp'000	2013 (Sembilan bulan) Rp'000
Beban pokok penjualan (Catatan 9):		
Apartemen	721.010.189	1.011.887.915
Rumah Kantor	220.020.577	-
Rumah tinggal	167.202.578	340.339.796
Rumah toko	100.715.800	77.377.496
Perkantoran	56.328.096	24.470.661
Kios	20.104.906	38.762.487
Tanah	-	1.008.878
	<u>1.285.382.146</u>	<u>1.493.847.233</u>
Jumlah		
Beban langsung:		
Penyusutan (Catatan 14 dan 15)	216.608.112	131.532.789
Hotel	195.152.714	66.014.399
Keamanan	6.735.230	5.068.521
Lainnya	50.586.832	97.317.900
	<u>469.082.888</u>	<u>299.933.609</u>
Jumlah		
Jumlah	<u><u>1.754.465.034</u></u>	<u><u>1.793.780.842</u></u>

**32. BEBAN PENJUALAN**

	2014 (Sembilan bulan) Rp'000	2013 (Sembilan bulan) Rp'000
Pameran dan <i>launching</i>	66.176.775	78.656.341
Iklan dan brosur	69.269.857	67.024.581
Komisi	44.235.839	35.777.541
Promosi	43.842.272	23.563.327
Kantor pemasaran	22.244.539	38.920.443
Penyusutan dan amortisasi (Catatan 15 dan 16)	8.084.782	5.280.833
Lain-lain	21.692.675	20.626.235
	<u>275.546.739</u>	<u>269.849.301</u>
Jumlah		

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

**33. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

	2014 <u>(Sembilan bulan)</u> Rp'000	2013 <u>(Sembilan bulan)</u> Rp'000
Gaji dan tunjangan	319.654.301	271.592.033
Pajak dan perizinan	63.394.193	36.523.689
Pemeliharaan	27.519.919	8.125.682
Imbalan pasca kerja (Catatan 24)	23.278.877	13.219.276
Listrik, air dan gas	19.892.388	16.908.397
Penyusutan (Catatan 15)	19.483.657	16.992.706
Jasa profesional	13.251.194	6.400.042
Jasa manajemen	11.855.385	9.637.923
Asuransi	10.830.749	6.652.603
Sumbangan	10.399.126	8.057.110
Perjalanan dinas	9.391.555	6.727.232
Sewa peralatan operasional	7.763.593	5.171.606
Keamanan dan kebersihan	5.856.635	6.112.913
Alat tulis dan perlengkapan kantor	4.187.515	3.059.290
Telepon dan telex	4.140.219	3.358.573
Keperluan kantor	1.713.213	2.278.352
Lain-lain	58.583.722	49.056.304
	<u>611.196.241</u>	<u>469.873.731</u>

**34. PENGHASILAN BUNGA**

	2014 <u>(Sembilan bulan)</u> Rp'000	2013 <u>(Sembilan bulan)</u> Rp'000
Bunga	142.491.557	80.103.706
Jasa giro	4.878.382	5.236.893
	<u>147.369.939</u>	<u>85.340.599</u>

**35. BEBAN BUNGA DAN KEUANGAN**

	2014 <u>(Sembilan bulan)</u> Rp'000	2013 <u>(Sembilan bulan)</u> Rp'000
Bunga	448.556.748	320.933.910
Administrasi	6.678.618	8.095.968
	<u>455.235.366</u>	<u>329.029.878</u>

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

**36. PAJAK PENGHASILAN**

Beban (manfaat) pajak Grup terdiri dari:

	2014 (Sembilan bulan) Rp'000	2013 (Sembilan bulan) Rp'000
Beban pajak kini		
Pajak penghasilan final		
Perusahaan	49.351.808	23.388.834
Entitas anak	136.201.307	161.791.314
	<u>185.553.115</u>	<u>185.180.148</u>
Jumlah beban pajak - bersih	<u>185.553.115</u>	<u>185.180.148</u>

**Pajak Kini**

**Pajak Penghasilan Final**

Pajak penghasilan final sehubungan dengan penjualan rumah, apartemen, perkantoran, rumah kantor dan rumah toko adalah sebagai berikut:

	2014 (Sembilan bulan) Rp'000	2013 (Sembilan bulan) Rp'000
Beban pajak final yang berasal dari:		
Peralihan hak atas tanah		
dan/atau bangunan	126.260.408	137.046.816
Penyewaan dan jasa pengelolaan	59.292.707	48.133.332
	<u>185.553.115</u>	<u>185.180.148</u>
Pajak penghasilan final	<u>185.553.115</u>	<u>185.180.148</u>

Seluruh pendapatan Grup dikenakan pajak penghasilan final kecuali untuk CIP, CPP, BSP, BPS, GPL, AKS dan SAI entitas anak yang dikenakan pajak penghasilan tidak final.

Pada tahun 2013, kecuali CIP dan CPP, beban pajak kini atas entitas anak (GPL, BSP, BPS, AKS, dan SAI) adalah nihil karena entitas anak masih mengalami rugi fiskal.

**Pajak Tangguhan**

Rincian aset dan liabilitas pajak tangguhan adalah sebagai berikut:

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE**  
**SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

	1 Januari 2012	Dikreditkan (dibebankan) ke laporan laba rugi komprehensif	31 Desember 2012	Dikreditkan (dibebankan) ke laporan laba rugi komprehensif	31 Desember 2013
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000
<b>CPP</b>					
Rugi fiskal	1.113.731	(397.421)	716.310	(716.310)	-
Cadangan piutang tidak tertagih	-	-	-	117.859	117.859
Liabilitas imbalan pasca kerja	-	-	-	187.098	187.098
Aset pajak tangguhan	1.113.731	(397.421)	716.310	(411.353)	304.957
<b>BSP</b>					
Rugi fiskal	920.681	4.189.007	5.109.688	4.058.562	9.168.250
Perbedaan antara penyusutan komersial dan fiskal	(151.148)	(455.421)	(606.569)	(492.054)	(1.098.623)
Liabilitas imbalan pasca kerja	62.787	(62.787)	-	-	-
Aset pajak tangguhan	832.320	3.670.799	4.503.119	3.566.508	8.069.627
<b>GPL</b>					
Rugi fiskal	-	-	-	18.943.108	18.943.108
Perbedaan antara penyusutan komersial dan fiskal	-	-	-	(906.401)	(906.401)
Liabilitas imbalan pasca kerja	-	187.972	187.972	192.060	380.032
Aset pajak tangguhan	-	187.972	187.972	18.228.767	18.416.739
<b>SAI</b>					
Rugi fiskal	-	505.871	505.871	2.012.780	2.518.651
Perbedaan antara penyusutan komersial dan fiskal	-	-	-	(63.831)	(63.831)
Cadangan piutang tidak tertagih	-	-	-	1.050	1.050
Amortisasi sewa tanah	-	(93.750)	(93.750)	(93.750)	(187.500)
Aset pajak tangguhan	-	412.121	412.121	1.856.249	2.268.370
<b>AKS</b>					
Rugi fiskal	-	54.228	54.228	163.687	217.915
Aset pajak tangguhan	-	54.228	54.228	163.687	217.915
Jumlah aset pajak tangguhan	1.946.051	3.927.699	5.873.750	23.403.858	29.277.608
<b>CIP</b>					
Rugi fiskal	66.948	(66.948)	-	-	-
Perbedaan antara penyusutan komersial dan fiskal	6.390	(89.461)	(83.071)	(87.148)	(170.219)
Liabilitas pajak tangguhan	73.338	(156.409)	(83.071)	(87.148)	(170.219)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

**37. LABA PER SAHAM**

	2014 (Sembilan bulan) Rp'000	2013 (Sembilan bulan) Rp'000
<u>Laba</u>		
Laba untuk perhitungan laba per saham	506.498.407	597.486.530
<u>Jumlah Saham</u>	<u>Lembar</u>	<u>Lembar</u>
Jumlah rata-rata tertimbang saham biasa untuk perhitungan laba bersih per saham dasar:		
Jumlah awal periode dengan nilai nominal Rp 100 per saham pada tanggal 30 September 2014 dan 2013	20.500.000.000	20.500.000.000
Tambahan saham beredar berasal dari eksekusi opsi saham karyawan	900.000	900.000
Jumlah rata-rata tertimbang saham untuk tujuan perhitungan laba per saham dasar	20.500.900.000	20.500.900.000
Jumlah rata-rata tertimbang saham untuk tujuan perhitungan laba bersih per saham dilusian	20.500.900.000	20.500.900.000

**38. AKUISISI ENTITAS ANAK**

**Akuisisi Entitas Anak pada Tahun 2014**

**Perusahaan**

- a. Pada bulan Januari 2014, Perusahaan mengakuisisi 69% saham WSS melalui pembelian 27.600.000 lembar saham WSS milik pihak ketiga. Perusahaan mengakui/mencatat aset dan liabilitas WSS dengan menggunakan nilai wajar aset bersih pada tanggal 31 Januari 2014.
- b. Pada bulan Juli 2014, Perusahaan mengakuisisi 50,01% saham CMK melalui pembelian 3.601 lembar saham CMK milik pihak ketiga. Perusahaan mengakui/mencatat aset dan liabilitas CMK dengan menggunakan nilai wajar aset bersih pada tanggal 30 Juni 2014.
- c. Pada bulan September 2014, Perusahaan mengakuisisi 85% saham GCK melalui pembelian 850 lembar saham GCK milik pihak ketiga. Perusahaan mengakui/ mencatat aset dan liabilitas GCK dengan menggunakan nilai wajar aset bersih pada tanggal 30 September 2014.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

Transaksi akuisisi WSS, CMK, dan GCK dihitung dengan menggunakan nilai wajar aset bersih dengan perincian sebagai berikut:

	WSS Rp'000	CMK Rp'000	GCK Rp'000
<b>Aset</b>			
Kas dan setara kas	51.264.113	24.588.186	6.463.375
Aset real estat	430.745.580	153.064.959	405.586.183
Aset lain-lain	47.529.610	17.186.270	1.966.155
	<u>529.539.303</u>	<u>194.839.415</u>	<u>414.015.713</u>
<b>Liabilitas</b>			
Utang bank	128.185.000	-	-
Liabilitas lain-lain	160.484.236	158.839.415	413.015.713
	<u>288.669.236</u>	<u>158.839.415</u>	<u>413.015.713</u>
Aset bersih	<u>240.870.067</u>	<u>36.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

Goodwill, arus kas keluar bersih dan kontribusi laba (rugi) bersih yang timbul dari akuisisi GCK, CMK dan WSS adalah sebagai berikut:

	GCK Rp'000	CMK Rp'000	WSS Rp'000
Biaya akuisisi	850.000	18.005.000	166.200.347
Ditambah: Kepentingan non-pengendali	150.000	17.995.000	74.669.721
Dikurangi: Nilai wajar aset teridentifikasi yang diperoleh	1.000.000	36.000.000	240.870.068
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Goodwill yang timbul dari akuisisi	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Biaya akuisisi	850.000	18.005.000	166.200.347
Kas dan setara kas diperoleh	<u>(6.463.375)</u>	<u>(24.588.186)</u>	<u>(51.264.113)</u>
Arus kas keluar (masuk) bersih	<u>(5.613.375)</u>	<u>(6.583.186)</u>	<u>114.936.234</u>
Kontribusi laba (rugi) bersih	<u>(8.785.780)</u>	<u>(26.903.396)</u>	<u>847.132</u>

**Akuisisi Entitas Anak pada Tahun 2013**

**Perusahaan**

- a. Pada bulan Pebruari 2013, Perusahaan mengakuisisi 80% saham DPI melalui pembelian 2.400 lembar saham DPI milik pihak ketiga. Perusahaan mengakui/mencatat aset dan liabilitas DPI dengan menggunakan nilai wajar aset bersih pada tanggal 31 Januari 2013.
- b. Pada bulan Juli 2013, Perusahaan mengakuisisi 60% saham SMI melalui pembelian 15.000 lembar saham SMI milik pihak ketiga. Perusahaan mengakui/mencatat aset dan liabilitas SMI dengan menggunakan nilai wajar aset bersih pada tanggal 31 Juli 2013.
- c. Pada bulan September 2013, Perusahaan mengakuisisi 58% saham SMD melalui pembelian 17.400 lembar

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

saham milik pihak ketiga. Perusahaan mengakui/mencatat aset dan liabilitas SMD dengan menggunakan nilai wajar aset bersih pada tanggal 30 September 2013.

Transaksi akuisisi DPI, SMI dan SMD dihitung dengan menggunakan nilai wajar aset bersih dengan perincian sebagai berikut:

	DPI Rp'000	SMI Rp'000	SMD Rp'000
<b>Aset</b>			
Kas dan setara kas	6.121.586	11.922.232	57.369.014
Aset real estat	39.773.291	352.641.668	772.704.300
Aset tetap	-	-	1.655.165
Aset lain-lain	22.380.146	32.211.800	1.027.458
Jumlah	<u>68.275.023</u>	<u>396.775.700</u>	<u>832.755.937</u>
<b>Liabilitas</b>			
Liabilitas lain-lain	<u>65.275.023</u>	<u>371.775.700</u>	<u>696.854.218</u>
Aset bersih	<u>3.000.000</u>	<u>25.000.000</u>	<u>135.901.719</u>

Goodwill, arus kas keluar bersih dan kontribusi laba (rugi) bersih yang timbul dari akuisisi DPI, SMI dan SMD adalah sebagai berikut:

	DPI Rp'000	SMI Rp'000	SMD Rp'000
Biaya akuisisi	2.400.000	15.000.000	107.606.097
Ditambah: Kepentingan non-pengendali	600.000	10.000.000	57.078.722
Dikurangi: Nilai wajar aset teridentifikasi yang diperoleh	<u>3.000.000</u>	<u>25.000.000</u>	<u>135.901.719</u>
Goodwill yang timbul dari akuisisi	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28.783.100</u>
Biaya akuisisi	2.400.000	15.000.000	107.606.097
Kas dan setara kas diperoleh	<u>(6.121.586)</u>	<u>(11.922.232)</u>	<u>(57.369.014)</u>
Arus kas keluar (masuk) bersih	<u>(3.721.586)</u>	<u>3.077.768</u>	<u>50.237.083</u>
Kontribusi laba (rugi) bersih	<u>(47.301)</u>	<u>230.782</u>	<u>(11.359.140)</u>

**Entitas Anak**

Pada bulan Mei 2013, Entitas anak, BSM mengakuisisi 99,94% saham JKP melalui pembelian 1.749 lembar saham JKP milik pihak ketiga. BSM mengakui/mencatat aset dan liabilitas JKP dengan menggunakan nilai wajar aset bersih pada tanggal 31 Mei 2013.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

Transaksi akuisisi JKP dihitung dengan menggunakan nilai wajar aset bersih dengan perincian sebagai berikut:

	<u>JKP</u> Rp'000
<u>Aset</u>	
Kas dan setara kas	19.092
Aset real estat	252.812.177
Aset lain-lain	17.800
Jumlah	<u>252.849.069</u>
<u>Liabilitas</u>	
Liabilitas lain-lain	<u>253.164.559</u>
Aset bersih	<u>(315.490)</u>

Goodwill dan arus kas keluar bersih yang timbul dari akuisisi pihak ketiga adalah sebagai berikut:

	<u>JKP</u> Rp'000
Biaya akuisisi	1.236.500
Ditambah: Kepentingan non-pengendali	(180)
Dikurangi: Nilai wajar aset teridentifikasi yang diperoleh	<u>315.490</u>
Goodwill yang timbul dari akuisisi	<u>1.551.810</u>
Biaya akuisisi	1.236.500
Dikurangi: Kas dan setara kas diperoleh	<u>(19.092)</u>
Arus kas keluar bersih	<u>1.217.408</u>
Kontribusi rugi bersih	<u>(9.941)</u>

Apabila akuisisi DPI, SMI, SMD dan JKP sudah dilakukan pada tanggal 1 Januari 2013, penjualan bersih konsolidasian Grup akan menjadi sebesar Rp 4.689.527.510 ribu dan laba untuk tahun tersebut akan menjadi Rp 780.950.523 ribu. Manajemen mempertimbangkan angka proforma ini untuk mewakili suatu perkiraan ukuran atas kelompok gabungan pada basis tahunan dan untuk menyediakan acuan untuk perbandingan di masa yang akan datang.

Atas seluruh transaksi akuisisi entitas anak di atas pada tahun-tahun sebelumnya, Perusahaan mencatat goodwill dan selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali (SINTRES) dengan rincian sebagai berikut:

**Goodwill**

	<u>31 Desember</u> <u>2013</u> Rp'000
PT Sinar Menara Deli	28.783.100
PT Jaladri Kartika Pakci	1.551.810
Jumlah	<u>30.334.910</u>

Pada tahun 2013, SINTRES ini akan disajikan sebagai tambahan modal disetor (Catatan 26).



**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

**39. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI**

**Sifat Berelasi**

- a. PT Indofica dan Trihatma Kusuma Haliman merupakan pemegang saham pengendali Perusahaan.
- b. PT Citra Gemilang Nusantara dan PT Manggala Gelora Perkasa merupakan entitas asosiasi.
- c. Perusahaan yang dikendalikan oleh salah seorang personil manajemen kunci Perusahaan:
  - PT Sunter Agung
  - PT Central Prima Kelola
  - PT Cahaya Utama Sejahtera
  - PT Lautan Kencana Makmur
  - PT Bangun Mandiri Pesona
  - PT Saranapratama Arthamandiri
  - PT Jakarta Realty
  - PT Pradani Sukses Abadi
  - PT Sejahtera Kelola Abadi

**Transaksi-transaksi dengan Pihak Berelasi**

- a. Trihatma Kusuma Haliman memberikan jaminan pribadi (*personal guarantee*) atas utang bank yang diterima Grup (Catatan 20).
- b. Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan Mal Central Park dengan PT Central Prima Kelola (Catatan 41b).
- c. Perusahaan mengadakan perjanjian pinjam pakai merek dan ciptaan dengan Trihatma Kusuma Haliman seperti dijelaskan pada Catatan 41e.
- 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 seperti yang dijelaskan pada Catatan 41f dan 41g.
- e. Pada tanggal 26 Pebruari 2013, CIP mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Non Hunian dengan PT Jakarta Realty (JR), dimana JR menjual Rumah Susun di Thamrin City seluas 1.962,15 m<sup>2</sup> untuk perluasan Hotel Amaris Thamrin City. Atas penjualan ini, CIP membayar sebesar Rp 14.421.803 ribu.
- f. Grup mempunyai transaksi diluar usaha dengan pihak-pihak berelasi seperti yang diungkapkan dalam Catatan 7.

Saldo aset, liabilitas dan beban yang timbul atas transaksi tersebut diatas adalah sebagai berikut:

	2014 <u>(Sembilan bulan)</u>	2013 <u>(Dua belas bulan)</u>
Piutang lain-lain (Rp'000)	29.796.594	31.730.984
Persentase terhadap jumlah aset	0,13%	0,16%
Utang lain-lain (Rp'000)	17.596.520	15.279.870
Persentase terhadap jumlah liabilitas	0,12%	0,12%

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

**40. INFORMASI SEGMENT**

Grup melaporkan segmen-segmen berdasarkan PSAK 5 (revisi 2009) berdasarkan segmen usaha dan segmen geografis.

Segmen Usaha

Grup melakukan kegiatan usaha sebagai berikut:

- I. Penjualan
  - Apartemen
  - Perkantoran
  - Rumah tinggal
  - Rumah toko
  - Rumah kantor
  - Kios
  
- II. Pendapatan Sewa
  - Hotel dan pusat perbelanjaan

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

30 September 2014

	Penjualan						Pendapatan	Jumlah	Eliminasi	Konsolidasian
	Apartemen	Perkantoran	Rumah tinggal	Rumah toko	Kios	Rumah Kantor	Hotel dan Sewa Pusat			
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000			Perbelanjaan			
<b>LAPORAN LABA RUGI</b>										
<b>KOMPREHENSIF</b>										
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	1.337.415.112	127.691.555	229.370.404	258.590.063	127.878.210	416.809.555	1.040.986.294	3.538.741.193	(28.785.341)	3.509.955.852
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	719.745.261	55.987.711	165.336.360	100.273.604	20.104.906	218.165.357	488.727.487	1.768.340.686	(13.875.652)	1.754.465.034
LABA KOTOR	617.669.851	71.703.844	64.034.044	158.316.459	107.773.304	198.644.198	552.258.807	1.770.400.507	(14.909.689)	1.755.490.818
Penghasilan (beban) yang tidak dapat dialokasikan										
Beban penjualan								(275.546.739)	-	(275.546.739)
Beban umum dan administrasi								(635.716.934)	24.520.693	(611.196.241)
Bagian laba bersih entitas asosiasi								62.744.441	-	62.744.441
Penghasilan bunga								149.438.363	(2.068.424)	147.369.939
Beban bunga dan administrasi								(457.303.790)	2.068.424	(455.235.366)
Keuntungan lainnya - bersih								141.978.907	(24.888.644)	117.090.263
Laba sebelum pajak										740.717.115
Beban pajak - bersih										(185.553.115)
Laba bersih tahun berjalan										555.164.000
Pendapatan komprehensif lainnya										-
Jumlah laba komprehensif										555.164.000
Laba bersih tahun berjalan dan laba komprehensif yang dapat diatribusikan kepada :										
Pemilik entitas induk										506.498.407
Kepentingan nonpengendali										48.665.593
Jumlah										555.164.000

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

	30 September 2013									
	Penjualan						Pendapatan Hotel dan Sewa Pusat	Jumlah	Eliminasi	Konsolidasian
	Apartemen	Perkantoran	Rumah Toko	Tanah	Kios	Rumah Tinggal	Perbelanjaan			
Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000			Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
<b>LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF</b>										
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	1.902.555.854	50.766.118	128.269.756	1.264.665	181.209.014	454.479.413	788.760.019	3.507.304.839	(26.168.492)	3.481.136.347
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	1.010.623.506	24.470.661	77.246.278	1.008.878	38.762.487	340.339.796	325.496.963	1.817.948.569	(24.167.727)	1.793.780.842
LABA KOTOR	891.932.348	26.295.457	51.023.478	255.787	142.446.527	114.139.617	463.263.056	1.689.356.270	-	1.687.355.505
Penghasilan (beban) yang tidak dapat dialokasikan										
Beban penjualan								(269.849.301)	-	(269.849.301)
Beban umum dan administrasi								(488.920.159)	19.046.428	(469.873.731)
Bagian laba bersih entitas asosiasi								75.728.384		75.728.384
Penghasilan bunga								90.293.754	(4.953.155)	85.340.599
Beban bunga dan administrasi								(333.983.033)	4.953.155	(329.029.878)
Keuntungan lainnya - bersih								103.141.061	(19.034.233)	84.106.828
Labanya sebelum pajak										863.778.406
Beban pajak - bersih										(185.180.148)
Labanya bersih tahun berjalan										678.598.258
Pendapatan komprehensif lainnya										-
Jumlah laba komprehensif										678.598.258
Labanya bersih tahun berjalan dan laba komprehensif yang dapat diatribusikan kepada :										
Pemilik entitas induk										597.486.530
Kepentingan nonpengendali										81.111.728
Jumlah										678.598.258

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 September 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 September 2014 DAN 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

**41. IKATAN**

- a. Grup mengadakan perjanjian dengan beberapa bank dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilikan rumah toko, rumah kantor, apartemen dan perkantoran milik Grup sebagai berikut:
1. Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama dengan Bank Permata dan Bank CIMB Niaga di mana bank-bank tersebut akan menyediakan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilikan 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 pemilikan Apartemen Gading Nias.
  3. Pada tanggal 20 September 2007, Perusahaan dan beberapa perusahaan lainnya dalam Grup Agung Podomoro, melakukan perjanjian kerjasama dengan Bank Internasional Indonesia. Besarnya alokasi dana kerjasama dalam bentuk fasilitas kredit yang diberikan Bank kepada calon pembeli unit yang dibangun oleh pengembang adalah sebesar Rp 100.000.000 ribu. Atas pemberian Fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) oleh Bank maka Grup menjaminkan deposito berjangka dalam mata uang Rupiah dan dicatat dalam aset keuangan lainnya (Catatan 11).
  4. ASA mengadakan perjanjian kerjasama pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) dengan Bank Rakyat Indonesia, Bank Permata, Bank CIMB Niaga, Bank Internasional Indonesia dan Bank Victoria International.
  5. PGK mengadakan perjanjian kerjasama pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Bank Internasional Indonesia, Bank Permata, Bank Negara Indonesia, Bank CIMB Niaga, Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Bank Danamon Indonesia, Bank Mandiri, dan Bank Tabungan Negara.
  6. CPKA, AHT dan TMI mengadakan perjanjian kerja sama pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) dengan Bank Tabungan Negara.
  7. CPKA mengadakan perjanjian kerjasama pembelian Fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) dengan Bank Internasional Indonesia dan Bank UOB Indonesia.

Dalam perjanjian kerjasama 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 Akta Jual Beli antara Perusahaan atau entitas anak dengan pembeli belum ditandatangani. Jaminan ini dengan cara bagaimanapun juga tidak dapat ditarik atau dicabut kembali selama AJB terhadap sertifikat hak atas per unit dan APHT belum ditandatangani, serta belum diserahkan dan diterima oleh Bank.

- b. Berdasarkan perjanjian tanggal 1 Maret 2010 antara Perusahaan dan PT Central Prima Kelola (CPK), pihak berelasi (Catatan 39), Perusahaan telah menunjuk CPK sebagai pengelola Mal Central Park, dimana Perusahaan memberikan wewenang kepada CPK untuk mengambil alih jasa pengelolaan Mal Central Park, jasa pemasangan iklan dan jasa pengelolaan lahan parkir. Perjanjian ini berjangka waktu 5 tahun dan akan ditinjau kembali setelah jangka waktu 3 tahun.
- c. 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 m<sup>2</sup> yang terletak di jalan Karang Ayu, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara. Kerjasama pemanfaatan tanah ini dilakukan melalui peningkatan intensitas tanah yaitu untuk akses jalan masuk ke lahan pengembangan dan area perencanaan proyek Green Bay serta perencanaan kawasan taman kota oleh KUS tanpa adanya pelepasan hak atas tanah tersebut. Sesuai kesepakatan, KUS berkewajiban untuk membayar biaya pemasukan/kontribusi atas pemanfaatan tanah tersebut sebesar Rp 20.214.108 ribu. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, KUS telah membayar masing-masing sebesar Rp 19.214.108 ribu dan Rp 7.714.108 ribu dan utang atas transaksi ini dicatat pada akun utang usaha kepada pihak ketiga (Catatan 18).

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

- d. Grup mengadakan perjanjian pembangunan proyek dengan beberapa kontraktor utama antara lain: PT Total Bangun Persada Tbk, PT Pembangunan Perumahan, 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 dan PT Holcim Beton.
- e. Perusahaan mengadakan Perjanjian Pinjam Pakai Merek dan Perjanjian Pinjam Pakai Ciptaan dengan Trihatma Kusuma Haliman, pihak berelasi (Catatan 39), sebagai pemilik merek dan ciptaan dimana 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 non-eksklusif dalam menjalankan usahanya. Perjanjian ini berlaku selama 5 tahun sejak tanggal penandatanganan masing-masing perjanjian dan diperpanjang secara otomatis untuk jangka waktu yang sama.
- f. Pada tahun 2008 - 2009, Perusahaan dan IBKP mengadakan beberapa perjanjian kerjasama dengan PT Prima Buana Internusa (PBI), dimana PBI ditunjuk untuk mengelola beberapa apartemen dan perkantoran milik Perusahaan dan IBKP dengan biaya sebesar Rp 60.000 ribu – Rp 70.000 ribu per bulan untuk masing-masing proyek. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tahun 2011 – 2013.
- g. Pada tahun 2010 – 2011, Perusahaan mengadakan beberapa perjanjian kerjasama dengan PT Dian Ikrar Perkasa (DIP), dimana DIP ditunjuk sebagai penyedia sarana informasi dan telekomunikasi termasuk instalasi dan pemeliharaan jaringan televisi kabel, internet broadband dan lain-lain di Rusunami Gading Nias Residences, apartemen Mediterania Garden Residences 2 dan superblok Central Park. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tahun 2018 – 2019.
- h. Berdasarkan perjanjian antara Perusahaan dengan PT AAPC Indonesia (“Operator”) tanggal 1 September 2010, Perusahaan menunjuk Operator untuk dan atas nama Perusahaan bertindak, menjalankan dan mengoperasikan Hotel “Pullman Jakarta Central Park” milik Perusahaan.
- i. Pada tanggal 30 Juli 2010, BSP dan Harris International Hotels Corporation (Harris) menandatangani *Technical Assistant Agreement* dan *Trademate & Trademark License Agreement* sehubungan penyertaan bantuan teknis dan konsultasi profesional (arsitektur, konsultasi permesinan dan desain perkantoran), serta bermaksud meminta persetujuan Harris untuk menggunakan nama dan merek Harris yang terkait dengan hotel milik BSP. Perjanjian *Technical Assistant Agreement* berlaku sampai tanggal pembukaan (*soft opening*) dan *Trademate & Trademark License Agreement* berlaku untuk jangka waktu 5 tahun.
- j. Pada 30 Juli 2010, BSP dan PT Tauzia International Management menandatangani *Hotel Management Consulting Agreement* sehubungan dengan jasa konsultasi manajemen dengan hotel yang akan dibangun BSP.
- k. Berdasarkan Letter of Appointment tanggal 1 Juni 2011, Perusahaan menunjuk CPP untuk menerima pengalihan hak dan kewajiban Perusahaan dalam perjanjian jasa manajemen hotel dan jasa konsultasi hotel dengan AAPC.
- l. 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 sampai tanggal 31 Desember 2011 dihitung dari tanggal pembukaan hotel dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 5 tahun berturut-turut sampai dengan diakhiri sesuai dengan ketentuan perjanjian.
- m. Pada tanggal 23 Nopember 2011, CIP menandatangani perjanjian pengelolaan hotel dengan PT Amaris International Management (AIM), dimana CIP bermaksud mengoperasikan sebuah hotel di area seluas ± 4.639,75 m<sup>2</sup> yang terletak di Thamrin City, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat.
- n. Pada tanggal 22 Desember 2011, GPL mengadakan perjanjian dengan PT (Persero) Pengembangan Pariwisata Bali (Bali Tourism Development Corporation) untuk pengelolaan dan pengembangan lahan di kompleks Nusa Dua Tourism Resort. Menurut perjanjian, GPL disyaratkan untuk membayar kompensasi dengan jangka waktu pertama dimulai dari 1 Januari 2000 hingga 30 September 2002 senilai USD 400 per tahun untuk masing-masing kamar standar yang diijinkan, jangka waktu kedua dimulai dari 1 Oktober 2002 hingga 31 Desember 2019 senilai USD 4 per m<sup>2</sup> per tahun dan jangka waktu ketiga sampai dengan jangka waktu keenam dimulai dari 1 Januari 2020 sampai dengan 31 Desember 2039 dimana pembayaran minimum per tahun mana yang lebih besar antara rata-rata dari jumlah yang dibayarkan setiap tahun selama tiga tahun terakhir atau ketentuan lain yang dipersyaratkan dalam perjanjian. Beban kompensasi sebesar Rp 2.474.074 ribu dan Rp 3.097.648 ribu pada tanggal 30 September 2014 dan 2013 dicatat sebagai bagian dari beban umum dan administrasi.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

- o. Pada tahun 2012, GPL mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT AAPC Indonesia untuk merencanakan, merancang, membangun, menyediakan, melengkapi dan untuk mengelola hotel dengan layanan kelas pertama dan unit residence di wilayah Nusa Dua, Bali sesuai dengan standar Sofitel.
- p. Pada tanggal 29 Pebruari 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, dimana 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 Nopember 2041.

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, jumlah pembayaran sebesar Rp 21.000.000 ribu dicatat pada akun biaya dibayar dimuka pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

- q. Pada bulan Nopember 2012 AKS, GPL, PAP dan TTLM mengadakan perjanjian jasa manajemen dan konsultasi hotel dengan AAPC. Atas jasa tersebut AKS, GPL, PAP dan TTLM setuju untuk membayar biaya-biaya kepada AAPC yang ditetapkan dalam perjanjian.
- r. Pada bulan September 2012, BPS memperpanjang perjanjian sewa menyewa untuk tanah seluas 6.250 m<sup>2</sup> sampai dengan Juli 2042. Atas penyewaan tanah tersebut, BPS harus membayar biaya Rp 60.266.457 ribu dan dicatat pada akun biaya dibayar dimuka pada laporan posisi keuangan konsolidasian.
- s. Pada bulan November 2013 dan berdasarkan addendum perjanjian tanggal 24 Januari 2014, AMI setuju untuk melakukan penjualan tanah kepada pihak ketiga dengan luas tanah 2.162.885 m<sup>2</sup> di Karawang dengan jumlah sebesar Rp 1.151.760.054 ribu. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, jumlah penerimaan uang muka sebesar Rp 36.363.636 ribu dicatat pada akun uang muka penjualan tanah pada laporan posisi keuangan konsolidasian. Transaksi ini dibatalkan pada tanggal 2 Mei 2014.
- t. Pada bulan Desember 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan pihak ketiga untuk membeli 27.600.000 saham PT Wahana Sentra Sejati (WSS). Perjanjian pengikatan jual beli ini akan berlaku setelah memenuhi beberapa ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian yaitu mendapatkan persetujuan kreditur kedua pihak dan pembelian saham diumumkan di koran. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, jumlah pembayaran sebesar Rp 166.200.347 ribu dicatat pada akun uang muka investasi saham.

Selain hal yang disebutkan diatas, Perusahaan juga mengadakan perjanjian pinjaman yang dapat dikonversi menjadi modal dengan PT Wahana Sentra Sejati (WSS). Perjanjian ini berjangka waktu satu tahun sejak tanggal perjanjian ditandatangani. Setiap saat Perusahaan berhak untuk mengkonversi seluruh atau sebagian dari piutangnya sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, Jumlah pembayaran sebesar Rp 52.936.587 ribu dicatat pada akun piutang lain-lain pihak ketiga dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

- u. Pada 28 Maret 2012, PCN dan PT Graha Layar Mitra menandatangani Perjanjian Kerjasama dengan maksud meminta persetujuan PT Graha Layar Mitra untuk menggunakan nama dan merk "BLITZTHEATER" pada bioskop milik PCN yang mulai beroperasi pada tanggal 26 Oktober 2012. Perjanjian Kerjasama ini berlaku untuk jangka waktu 2 tahun. Berkaitan dengan Perjanjian tersebut, PCN dan PT Graha Layar Mitra menandatangani Perjanjian Bantuan Teknis Bioskop sehubungan dengan jasa pendirian dan pelaksanaan bioskop (termasuk standar dan spesifikasi konstruksi, dan desain) dan Perjanjian Konsultasi dan Manajemen sehubungan dengan penyertaan konsultasi profesional (termasuk pengurusan perizinan, perekrutan tenaga kerja, dan operasional Bioskop). Perjanjian Bantuan Teknis berlaku hingga 30 hari setelah tanggal pembukaan penuh sedangkan Perjanjian Konsultasi dan Manajemen berlaku hingga 15 tahun sejak Tanggal Pembukaan Penuh Bioskop.
- v. Grup mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan beberapa tenan 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.
- w. Pada tanggal 10 April 2012, PT Sentral Agung Indah (SAI) menandatangani perjanjian pengelolaan hotel dengan PT Panorama Hotel Management (PHM), dimana SAI menunjuk PHM untuk mengelola dan mengoperasikan penuh Hotel The BnB Kelapa Gading selama masa perjanjian. PHM akan menarik biaya pengelolaan atas jasa yang diberikan sebesar 1% dari jumlah pendapatan, ditambah biaya konsultan sebesar 5% - 7% dari laba operasional kotor, serta biaya kontribusi dan penjualan sebesar 1% dari pendapatan.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

**42. KATEGORI DAN KELAS INSTRUMEN KEUANGAN**

	Aset keuangan tersedia untuk dijual	Pinjaman yang diberikan dan piutang	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi
	Rp'000	Rp'000	Rp'000
<b>30 September 2014</b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan setara kas	-	3.774.984.948	-
Piutang usaha kepada pihak ketiga	-	1.118.524.121	-
Piutang lain-lain			
Pihak berelasi	-	29.796.594	-
Pihak ketiga	-	204.062.553	-
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Aset keuangan lainnya	11.991.200	82.535.228	-
<b>JUMLAH ASET KEUANGAN</b>	<u>11.991.200</u>	<u>5.209.903.444</u>	<u>-</u>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Utang bank	-	-	11.554.683
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	890.927.804
Utang lain-lain			
Pihak berelasi	-	-	17.596.520
Pihak ketiga	-	-	871.799.984
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	135.131.443
Utang jangka panjang - yang jatuh tempo dalam satu tahun			
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	-
Utang bank	-	-	400.551.085
Lembaga keuangan lainnya	-	-	9.309.213
Utang obligasi	-	-	-
Utang pembelian aset tetap	-	-	915.759
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun			
Utang bank	-	-	1.740.226.677
Utang obligasi	-	-	4.000.026.114
Lembaga keuangan lainnya	-	-	941.439
Utang pembelian aset tetap	-	-	745.867
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	-	9.291.124
Uang jaminan penyewa	-	-	91.838.827
<b>JUMLAH LIABILITAS KEUANGAN</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8.180.856.539</u>



**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE**  
**SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

	Aset keuangan tersedia untuk dijual	Pinjaman yang diberikan dan piutang	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi
	Rp'000	Rp'000	Rp'000
<b>31 Desember 2013</b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan setara kas	-	3.177.138.834	-
Piutang usaha kepada pihak ketiga	-	1.406.226.765	-
Piutang lain-lain			
Pihak berelasi	-	31.730.984	-
Pihak ketiga	-	184.973.281	-
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Aset keuangan lainnya	2.991.200	82.440.620	-
<b>JUMLAH ASET KEUANGAN</b>	<u>2.991.200</u>	<u>4.882.510.484</u>	<u>-</u>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Utang bank	-	-	9.747.552
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	1.141.400.648
Utang lain-lain			
Pihak berelasi	-	-	15.279.870
Pihak ketiga	-	-	910.322.169
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	115.546.431
Utang jangka panjang - yang jatuh tempo dalam satu tahun			
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	824.391
Utang bank	-	-	477.928.494
Lembaga keuangan lainnya	-	-	9.309.213
Utang obligasi	-	-	325.000.000
Utang pembelian aset tetap	-	-	1.301.678
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun			
Utang bank	-	-	1.377.501.702
Utang obligasi	-	-	3.249.505.065
Lembaga keuangan lainnya	-	-	7.782.852
Utang pembelian aset tetap	-	-	351.281
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	-	11.803.327
Uang jaminan penyewa	-	-	91.733.619
<b>JUMLAH LIABILITAS KEUANGAN</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7.745.338.292</u>

Pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013, Grup tidak mempunyai instrumen aset keuangan yang dikategorikan sebagai dimiliki hingga jatuh tempo dan nilai wajar melalui laporan laba rugi (FVTPL) dan juga tidak memiliki liabilitas keuangan yang diklasifikasikan sebagai FVTPL.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

**43. 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 non-pengendali (Catatan 29).

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

*Gearing ratio* pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013 adalah sebagai berikut:

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp'000	Rp'000
Pinjaman	6.162.609.211	5.456.774.878
Kas dan setara kas	<u>3.774.984.948</u>	<u>3.177.138.834</u>
Pinjaman - bersih	2.387.624.263	2.279.636.044
Ekuitas	<u>7.939.101.621</u>	<u>7.212.683.391</u>
Rasio pinjaman - bersih terhadap modal	<u>30%</u>	<u>32%</u>

**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 tingkat suku bunga, risiko kredit dan risiko likuiditas. Grup beroperasi dengan pedoman yang telah ditentukan oleh Dewan Direksi.

**i. Manajemen risiko mata uang asing**

Risiko nilai tukar mata uang asing timbul ketika transaksi dalam mata uang selain mata uang fungsional dari Grup yang terutama disebabkan karena volatilitas atau fluktuasi nilai tukar mata uang asing tersebut. Volatilitas ini menghasilkan pendapatan dan menimbulkan beban yang mempengaruhi pendapatan dan beban Grup.

Kebijakan Grup adalah melakukan pengelolaan dengan cara penyeimbangan arus kas dari aktivitas operasi dan pendanaan dalam mata uang yang sama.

Sebagian besar transaksi Grup dilakukan dalam mata uang Rupiah, demikian juga dengan pembukuannya.

Grup mengelola eksposur terhadap 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 44.

**ii. Manajemen risiko kredit**

Risiko kredit mengacu pada risiko rekanan gagal dalam memenuhi kewajibannya yang mengakibatkan kerugian bagi Grup.

Risiko kredit Grup terutama melekat pada rekening bank, deposito berjangka, 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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

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 memiliki kebijakan untuk memperoleh pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dengan meminimalkan kerugian yang terjadi karena eksposur risiko kredit. Karena itu, Grup memiliki kebijakan untuk memastikan transaksi dilakukan dengan pelanggan yang memiliki sejarah dan reputasi kredit yang baik. Manajemen melakukan pengawasan secara terus menerus untuk mengurangi eksposur risiko kredit. Piutang usaha atas penjualan apartemen Grup pada tanggal pelaporan sebagian besar merupakan selisih pengakuan pendapatan berdasarkan persentase penyelesaian proyek setelah dikurangi dengan bagian yang telah dibayar oleh pembeli sehingga pembayarannya belum jatuh tempo.

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan konsolidasian setelah dikurangi dengan penyisihan untuk kerugian mencerminkan eksposur Grup terhadap risiko kredit.

**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.

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

**iv. Manajemen risiko tingkat suku bunga**

Grup terpapar risiko suku bunga karena entitas dalam Grup meminjam dana dengan tingkat suku 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

Analisis sensitivitas di bawah ini telah ditentukan berdasarkan eksposur suku bunga untuk kedua instrumen derivatif dan non-derivatif pada akhir periode pelaporan. Untuk liabilitas tingkat suku bunga mengambang, analisis tersebut disusun dengan asumsi jumlah liabilitas terutang pada akhir periode pelaporan itu terutang sepanjang tahun. Kenaikan atau penurunan 40 basis poin digunakan ketika melaporkan risiko suku bunga secara internal kepada karyawan kunci dan merupakan penilaian manajemen terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga.

Jika suku bunga lebih tinggi/rendah 40 basis poin dan semua variabel lainnya tetap konstan, maka laba untuk tahun 2013 akan turun/naik sebesar Rp 4.714.887 ribu. Hal ini terutama disebabkan oleh eksposur Grup terhadap suku bunga atas pinjamannya dengan suku bunga variabel.

Eksposur risiko tingkat suku bunga berhubungan dengan jumlah aset atau liabilitas dimana 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 suku 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 suku 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 sebagaimana tercantum dalam tabel berikut, direksi menganggap bahwa nilai tercatat aset keuangan dan liabilitas keuangan dicatat sebesar biaya perolehan yang diamortisasi dan diakui dalam laporan keuangan konsolidasian mendekati nilai wajarnya.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

	30 September 2014	
	Jumlah tercatat	Nilai wajar
	Rp'000	Rp'000
<u>Liabilitas Keuangan</u>		
Utang bank jangka panjang	1.740.226.677	1.740.226.677
Utang obligasi	4.000.026.114	4.000.026.114
Lembaga keuangan lainnya	941.439	941.439

Nilai wajar liabilitas keuangan 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 dan lembaga keuangan lainnya ditentukan menggunakan diskonto arus kas masa depan pada suku bunga yang berlaku dari transaksi pasar yang dapat diamati saat ini untuk instrumen yang sejenis.

**44. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING**

Pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

	30 September 2014		31 Desember 2013		
	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rp'000	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rp'000	
<u>Aset</u>					
Kas dan setara kas	USD	47.962.507	585.718.136	29.000.464	353.486.650
Piutang usaha kepada pihak ketiga	USD	3.690.761	45.071.579	6.191.375	75.466.670
Aset keuangan lainnya	USD	630.377	7.698.164	630.377	7.683.669
<b>Jumlah aset</b>			<u>638.487.879</u>		<u>436.636.989</u>
<u>Liabilitas</u>					
Utang usaha kepada pihak ketiga	USD	-	-	4.332.140	52.804.455
	SGD	-	-	64.318	619.256
	EURO	-	-	136.595	2.297.664
Uang jaminan penyewa	USD	-	-	846.278	10.315.280
<b>Jumlah liabilitas</b>			<u>-</u>		<u>66.036.655</u>
<b>Jumlah aset bersih</b>			<u><u>638.487.879</u></u>		<u><u>370.600.334</u></u>

Pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013 kurs yang digunakan oleh Grup sebagai

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

berikut:

	30 September 2014 Rp	31 Desember 2013 Rp
1 USD	12.212	12.189
1 SGD	9.585	9.628
1 EURO	15.495	16.821

#### 45. TUNTUTAN HUKUM

##### Perusahaan

- a. Berdasarkan Perkara No. 320/Pdt.G/2010/PN. Jkt.Ut tanggal 2 September 2010 di Pengadilan Negeri Jakarta Utara antara Drs. Hamonangan Sinaga (Penggugat) dan Perusahaan (Tergugat) dengan pokok gugatan antara lain:
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas 1 unit Apartemen Blok Crysant unit J/01/JL;
  - Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap hak milik Penggugat yang membatalkan secara sepihak pemesanan unit J/01/JL Apartemen Gading Nias Residences; dan
  - Menghukum Tergugat untuk mengembalikan kepada Penggugat 1 unit Apartemen pada blok Crysant unit J/01/JL Apartemen Gading Nias Residences atau setidaknya mengembalikan semua pembayaran yang telah dilakukan Penggugat kepada Tergugat beserta seluruh kerugian yang dialami Penggugat baik kerugian materiil maupun immateriil yang jumlahnya sebesar Rp 1.149.670 ribu.

Gugatan diatas telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 22 Pebruari 2011 dengan keputusan menolak gugatan Penggugat. Atas putusan tersebut Penggugat mengajukan banding pada tanggal 7 Maret 2011 dan telah diputuskan tanggal 9 Pebruari 2012 menghukum tergugat untuk mengembalikan setengah dari uang angsuran pemesanan apartemen kepada penggugat sebesar Rp 54.335 ribu secara tunai dan menghukum tergugat untuk membayar biaya pengembalian sebesar Rp 150 ribu.

Atas keputusan tersebut penggugat melakukan kasasi tanggal 15 Agustus 2012 dan masih dalam proses pemeriksaan Mahkamah Agung Republik Indonesia.

- b. Berdasarkan perkara No. 1048/Pdt.G/2010/PN. JKT.BAR tanggal 23 Desember 2010 di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Lim Soejono (Penggugat) mengajukan gugatan kepada Perusahaan (Tergugat), dengan tuntutan dari Penggugat antara lain meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah *Verponding* Indonesia No. 164/15.I.A atas nama Winarsa.

Gugatan diatas telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 4 Oktober 2011 dengan keputusan menolak gugatan Penggugat. Atas putusan tersebut Penggugat mengajukan banding tanggal 18 Oktober 2011 dan terdaftar dengan No. 160/PDT/2012/PT.DKI, perkara ini masih dalam proses banding di Pengadilan Tinggi Jakarta.

- c. Direksi Perusahaan, Trihatma Kusuma Haliman (TKH) memiliki kasus hukum dengan Tan Malano (Penggugat) dan terdaftar dalam register perkara perdata No. 95/Pdt.G/2009/PN.Jkt.BAR pada tanggal 26 Pebruari 2009 pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Perkara ini adalah perkara perbuatan melawan hukum dengan tuntutan ganti rugi sebesar Rp 341.649.000 ribu dan meletakkan sita jaminan atas tanah yang menjadi objek sengketa yang terletak di Jalan Tanjung Duren Raya dikenal dengan nama Podomoro City.

Gugatan diatas telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 17 Maret 2010 dengan keputusan menolak gugatan penggugat. Atas keputusan tersebut penggugat mengajukan banding tanggal 26 Maret 2010 dan telah diputuskan tanggal 14 Desember 2011 dengan keputusan menguatkan Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Atas keputusan tersebut penggugat mengajukan kasasi.

Dalam gugatan tersebut, Perusahaan bukan sebagai pihak tergugat namun sebagai obyek tergugat adalah harta Perusahaan yaitu sebagian tanah HGB milik Perusahaan seluas 8.587 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Tanjung Palapa, Tanjung Duren, Jakarta Barat.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

**SAMP**

- a. Entitas anak, SAMP memiliki kasus hukum dengan Rudi Priyadi Bin Rukman (Penggugat) yang mengajukan gugatan perlawanan kepada SAMP dan terdaftar dalam registrasi perkara No.09/PDT/PLW/2012/PN.KRW, tanggal 3 Juli 2012 pada Pengadilan Negeri Karawang dengan tuntutan bahwa tanah seluas 2.500 m<sup>2</sup> adalah milik Penggugat dan putusan No. 2/Pdt.G/2007/PN.krw Jo No. 160 Pk/Pdt/2011 dinyatakan tidak dapat dilaksanakan (*non executable*). Gugatan diatas telah diputus oleh Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 5 Desember 2012 dengan putusan menolak semua gugatan Penggugat dan Penggugat mengajukan banding dengan register No. 160/Pdt/2013/ PT.BDG dan telah diputuskan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 7 Mei 2013 dengan putusannya menguatkan putusan pengadilan Negeri Karawang, atas Putusan Pengadilan Tinggi Bandung. Atas Putusan Pengadilan Negeri Karawang No.02/Pdt/G/2007PN.Krw, tanggal 3 Desember 2007 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.272/Pdt/2008/PT.Bdg tanggal 17 September 2008 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No.695K/Pdt/2009 tanggal 11 September 2009 Jo.Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No.160 PK/Pdt/2011, tanggal 25 Mei 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti (*incracht van gowijdsdo*) dan telah dieksekusi pada tanggal 24 Juni 2014 berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Karawang No.6/PEN/2014/PN.KRW tanggal 20 Juni 2014.

- b. Berdasarkan perkara No. 49/Pdt/G/2010/PN.Krw tanggal 13 Oktober 2010 di Pengadilan Negeri Karawang, Darsim Bin Asim, Karsa Bin Saikam dan Saikam Bin Debim (Para Penggugat) mengajukan gugatan kepada SAMP (Salah Satu Tergugat), dengan tuntutan Para Penggugat sebagai pemilik dari tanah seluas 31.250 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Karawang dan ganti rugi sebesar Rp 5.200.000 ribu.

Gugatan diatas telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 19 April 2011 dan Tergugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Nopember 2011 dengan keputusan tanah yang dituntut berada diluar area tanah Tergugat dan menghukum Penggugat dengan ganti rugi materiil dan immaterial sebesar Rp 1.500.000 ribu. Kemudian para Penggugat melakukan kasasi ke Mahkamah Agung tanggal 7 Januari 2013 dengan keputusan:

- Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas SHM No. 89 atas nama Darsim bin Wasim seluas 3.250 m<sup>2</sup>, SHM 98 atas nama Karsa bin Saikam seluas 9.340 m<sup>2</sup>, SHM No. 99 atas nama Karda bin Saikam seluas 9.335 m<sup>2</sup>, dan SHM No. 100 atas nama Saikam bin Denim seluas 9.325 m<sup>2</sup>.

Obyek sengketa tanah tersebut di atas tidak termasuk bidang-bidang tanah milik SAMP seluas ± 350 ha, kecuali bidang tanah atas nama Darsim bin Wasim seluas 3.250 m<sup>2</sup> yang sudah dibebaskan oleh Tergugat namun dalam putusan Mahkamah Agung tersebut di atas dinyatakan bahwa SHM No. 89 sebagai milik Darsim bin Wasim.

Atas putusan Mahkamah Agung tersebut, Tergugat mengajukan Peninjauan Kembali pada tanggal 10 April 2013.

- c. PT Sumber Air Mas Pratama ("Penggugat"), mengajukan gugatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang ("BPN") sebagai Tergugat dan Tarmidi sebagai Tergugat Intervensi yang terdaftar dalam register perkara Pengadilan Tata Usaha Negara No.50/G/2013/PTUN-BDG tanggal 14 Mei 2013 pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung. Perkara ini adalah perkara Tata Usaha Negara berkaitan dengan penerbitan sertifikat HGB 00105/Marga Mulya atas nama Tarmidi oleh BPN. Tergugat Intervensi mengajukan permohonan penerbitan HGB No.00105/Marga Mulya berasal/penurunan hak dari Hak Milik No. 96/Marga Kaya atas nama Tarmidi, yang mana Hak Milik No.96/Marga Kaya atas nama Tarmidi telah dibebaskan oleh Penggugat pada tanggal 12 Oktober 1992. BPN menerbitkan sertifikat HGB 00105/Marga Mulya berdasarkan pengakuan kehilangan sertifikat tanah milik No.96/Marga Kaya atas nama Tarmidi, yang mana laporan Polisi atas kehilangan Hak Milik No.96/Marga Kaya atas nama Tarmidi tersebut dibuat pihak yang mengaku bernama Tarmidi, mengingat Tarmidi pemilik sertifikat Hak Milik No.96/Marga Kaya sudah meninggal sejak 1 April 1977 dan pelaporan polisi tersebut dilakukan pada 17 Januari 2012. Bahwa tuntutan Penggugat adalah pembatalan penerbitan sertifikat HGB 00105/Marga Mulya atas Tarmidi.

Perkara ini telah diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 19 September 2013 dengan keputusan membatalkan penerbitan sertifikat HGB No. 00105/Marga Mulya atas nama Tarmidi dan mencabut keputusan BPN berupa pemberian SHGB No. 00105/Marga Mulya tanggal 15 Maret 2013 dan SU No.10.06.27.03.000.10/2013 tanggal 8 Maret 2013 atas nama Tarmidi seluas 18.530 m<sup>2</sup>. Atas keputusan diatas, Tergugat Intervensi mengajukan banding pada tanggal 27 September 2013.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

**SMD**

- a. Berdasarkan Perkara No. 194/Pdt.G/2011/PN-Mdn tanggal 12 April 2011 pada Pengadilan Negeri Medan, Aries Hartanto atau Eli, Mariana Artedjo, Ngadisai, Hardy Sukamto, Suhendri, dan Willun Tanadi (Para Penggugat) mengajukan gugatan kepada SMD (Tergugat). Perkara ini adalah gugatan wanprestasi atas Perjanjian Pemberian Hak Pemakaian atas Ruang di Komplek Deli Plaza yang dilakukan antara Para Penggugat dengan Tergugat. Tuntutan dari Para Penggugat adalah ganti rugi sebesar Rp 19.027.700 ribu.

Gugatan di atas telah diputus oleh Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 27 Oktober 2011 dengan keputusan menolak gugatan Penggugat dan Penggugat diperintahkan untuk mengosongkan dan mengembalikan kios-kios dalam perjanjian kepada Tergugat serta membayar kerugian Tergugat sebesar Rp 6.096.040.

Atas putusan tersebut, Penggugat mengajukan banding dan terdaftar pada Pengadilan Tinggi Medan dengan No. 330/PDT/2012/PT.MDN. Permohonan banding tersebut telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Medan pada tanggal 17 Desember 2012 dengan putusan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan. Atas putusan tersebut, Para Penggugat mengajukan Kasasi pada tanggal 18 Maret 2013.

- b. Berdasarkan Perkara No. 189/Pdt.G/2011/ PN.MDN tanggal 11 April 2011 pada Pengadilan Negeri Medan, CV. Internasional Film (Penggugat) mengajukan gugatan kepada SMD (Tergugat I) dan Hadi Tamsir (Tergugat II). Perkara ini adalah gugatan wanprestasi atas Perjanjian Pemberian Hak Pemakaian sebagaimana tercantum dalam Akta No. 4 tanggal 5 Mei 1987 dibuat di hadapan Hj. Aida Daulay Harahap, SH., Notaris di Medan atas ruangan teater, ruang proyektor, tempat Poster dan Ruang No. 114/Theater/III-IV/09/85 di Komplek Deli Plaza, seluas 1.358 m<sup>2</sup>.

Gugatan di atas telah diputus oleh Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 8 November 2011 dengan keputusan menolak gugatan Penggugat dan Penggugat diperintahkan untuk mengosongkan dan mengembalikan ruangan theater dan ruangan yang terkait lainnya serta mengembalikan ruangan tersebut kepada tergugat.

Atas putusan tersebut, Penggugat mengajukan banding dan terdaftar pada Pengadilan Tinggi Medan dengan No. 173/PDT/2012/PT.MDN. Permohonan banding tersebut telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Medan pada tanggal 7 Agustus 2012 dengan putusan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan. Atas putusan tersebut, Penggugat mengajukan Kasasi pada tanggal 22 Juli 2013.

- c. Berdasarkan Perkara No. 428/Pdt.G/2010/ PN.MDN tanggal 14 Oktober 2012 pada Pengadilan Negeri Medan, Lani Djuana dan Hendrik Chandra/Edtien Dwi Susilowati (Para Penggugat) mengajukan gugatan kepada SMD (Tergugat). Perkara ini adalah gugatan perbuatan melawan hukum berkaitan dengan hak pemakaian atas 1 unit toko Blok G12 di Komplek Deli Plaza, seluas 80 m<sup>2</sup>, dimana Para Penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp 1.650.000.000 dan sita jaminan atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Guru Patimpus No. 1 OPQ dan rumah yang terletak di Jl. Urip No. 5, Medan Polonia, Medan.

Gugatan tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 19 Juli 2011 dengan keputusan menolak gugatan Para Penggugat dan membayar kerugian Tergugat sebesar Rp 13.141 ribu.

Atas putusan tersebut, Para Penggugat mengajukan banding kepada Pengadilan Tinggi Medan dengan No. 73/PDT/2012/PT.MDN. Permohonan banding tersebut telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Medan pada tanggal 27 Maret 2012 dengan putusan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan. Atas putusan tersebut, Penggugat mengajukan Kasasi pada tanggal 9 Juli 2012.

- d. Berdasarkan Perkara No. 248/Pdt.G/2013/ PN.MDN tanggal 7 Mei 2013 pada Pengadilan Negeri Medan, Rachmat Sutanti (Penggugat) mengajukan gugatan kepada CV. Internasional Film (Tergugat I) dan SMD (Tergugat II), obyek gugatan perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I atas pengakhiran Perjanjian Pemberian Hak Pemakaian sebagaimana tercantum dalam Akta No. 4 tanggal 5 Mei 1987 yang dibuat di hadapan Hj. Aida Daulay Harahap, SH., Notaris di Medan atas ruangan teater, ruang proyektor, tempat poster dan ruangan No. 114/Theater/III-IV/09/85 di Komplek Deli Plaza, seluas 1.358 m<sup>2</sup>, dimana Penggugat menuntut:

- Pernyataan sah atas sita jaminan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tembakau Deli No. 6, Medan, atas nama Tergugat I
- Pernyataan sah atas sita jaminan sebuah bangunan yang terletak di Jl. Putri Hijau/Jl. Guru Patimpus lantai V, Deli Plaza Shopping Center, Medan, atas nama Tergugat II
- Menyatakan putusan Pengadilan Negeri Medan No. 189/Pdt.G/2011/PN.MDN tanggal 8 November 2011 tidak mempunyai eksekusi
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar ganti rugi materiil dan

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2014 (Tidak Diaudit) DAN 31 DESEMBER 2013 (Diaudit) SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 dan 2013 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)**

---

- immateriil sebesar Rp 33.625.000 ribu, dan
- Pengembalian bangunan proyek Deli Plaza untuk menjalankan usaha bioskop kepada Penggugat.

Gugatan di atas masih diproses pada Pengadilan Negeri Medan.

- e. Berdasarkan perkara No. 426/Pdt.G/2013/PN.MDN tanggal 25 Juli 2013 di Pengadilan Negeri Medan, SMD sebagai penggugat mengajukan gugatan wanprestasi kepada Adi Susanto, Hardy Sukamto, Daud, Edyansah, Nyam Min Kok, Husin, Budi Tanuwijaya, Linna Amat, Jijin Sudarti Japit, Hasan Harjono, Lioe Sat Jao, Mei Yong, dan Mariana Artedjo sebagai para tergugat, dengan tuntutan penggugat menutup usaha dan ijin untuk mencabut dan memutuskan aliran listrik serta melakukan pemagaran lokasi atas unit yang dipakai oleh para tergugat. Gugatan ini masih diproses pada Pengadilan Negeri Medan.

**PCN**

Berdasarkan perkara No. 148/Pdt.G/2013/PN.Bpp tanggal 12 Desember 2013 di Pengadilan Negeri Balikpapan, PT Bumi Liputan Jaya (BLJ) mengajukan gugatan kepada PCN (Tergugat II) terkait perbuatan melawan hukum Hezkia Panggau (Tergugat I) yang menggelapkan dana BLJ dan digunakan oleh Tergugat I sebesar Rp 212.000 ribu untuk melakukan pemesanan 2 unit kios di Plaza Balikpapan Trade Center.

Berdasarkan gugatan tersebut, PCN diminta untuk menyerahkan sertifikat dan bangunan berupa 2 (dua) kios yang dipesan oleh Tergugat I. Sampai tanggal penerbitan laporan keuangan, perkara tersebut masih dalam proses pemeriksaan di Pengadilan Negeri Balikpapan.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada liabilitas kontinjensi yang material yang mungkin timbul atas perkara-perkara tersebut diatas.

**46. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian dari halaman 1 sampai dengan 85 merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direktur untuk diterbitkan pada tanggal 23 Oktober 2014.