



**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.  
DAN ENTITAS ANAK/ *AND SUBSIDIARY***

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/  
*CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS***

**Beserta/ *With***

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/  
*INDEPENDENT AUDITOR'S REPORTS***

**31 DESEMBER 2019 dan 2018/  
*31 DECEMBER 2019 and 2018***



**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2019 DAN 2018**

**DIRECTOR'S STATEMENT LETTER  
REGARDING THE RESPONSIBILITY OF  
THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

**AS OF 31 DECEMBER 2019 AND 2018**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk,  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY**

Kami yang bertandatangan di  
bawah ini:

*We, the undersigned:*

Nama	:	Paulus Nurwadono	:	Name
Alamat kantor	:	District 8 Treasury Tower Lt 19 F-G SCBD Lot 28, Jl. Jendral Sudirman Kav 52-53, Jakarta 12190	:	Office Address
Alamat domisili	:	P. Loka Blok F-2/27 Sektor III-3 Kelurahan Lengkong Gudang Tangerang Selatan	:	Domicile address
Nomor telepon Jabatan	:	021-40111717 Direktur Utama/President Director	:	Phone number Title
Nama	:	Agus Antono Aditomo	:	Name
Alamat kantor	:	District 8 Treasury Tower Lt 19 F-G SCBD Lot 28, Jl. Jendral Sudirman Kav 52-53, Jakarta 12190	:	Office Address
Alamat domisili	:	Jl. Lamandau I No.2 RT:003 RW:007 Kramat Pela, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan	:	Domicile address
Nomor telepon Jabatan	:	021-40111717 Direksi/Director	:	Phone number Title

Menyatakan Bahwa:

*Stated that:*

- |  |  |
|--|--|
| 1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian;  | 1. <i>We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements;</i>  |
| 2. Laporan keuangan konsolidasian Grup tersebut telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.   | 2. <i>The Group's consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesia Financial Accounting Standard.</i>   |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Grup tersebut telah diungkapkan secara lengkap dan benar, dan<br>b. Laporan keuangan konsolidasian Grup tersebut tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material. | 3. a. <i>All information has been fully and correctly disclosed in the Group's consolidated financial statements, and</i><br>b. <i>The Group's consolidated financial statements do not contain materiality misleading informations or facts and do not conceal any informations or facts.</i> |

4. Manajemen bertanggungjawab atas sistem pengendalian internal dalam Grup.

4. Management are responsible for the Group's internal control system.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

*This statement is made truthfully.*

Jakarta, 5 Maret/March 2020



Paulus Nurwadono  
Direktur Utama/President Director

Agus Antono  
Direktur/Director

**DAFTAR ISI/  
TABLE OF CONTENTS**

	Halaman/ <u>Page</u>	
Surat Pernyataan Direksi		<i>Director's Statement Letter</i>
Laporan Auditor Independen	i-ii	<i>Independent Auditors' Report</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1a – 1c	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	2	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	5 – 71	<i>Notes to Consolidated Financial Statements</i>



No : 00011/3.0360/AU.1/03/1057-1/1/III/2020

**Laporan Auditor Independen**

**Independent Auditors' Report**

**Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi  
PT Urban Jakarta Propertindo Tbk.**

***The Stockholders, Board of Commissioners and  
Directors PT Urban Jakarta Propertindo Tbk.***

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Urban Jakarta Propertindo Tbk. terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2019 dan laporan laba rugi dan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lain.

*We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Urban Jakarta Propertindo Tbk, which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2019 and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statements of cash flows for the years ended and summary of significant accounting policies and other explanatory information.*

**Tanggung Jawab Manajemen Atas Laporan Keuangan**

***Management's Responsibility for the Financial Statements***

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

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

**Tanggung Jawab Auditor**

***Auditor's Responsibility***

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

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



**Tanggung Jawab Auditor (lanjutan)**

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

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

**Opini**

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam hal yang material, posisi keuangan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk. tanggal 31 Desember 2019 serta kinerja keuangan dan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

**Hal Lain**

Laporan keuangan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk. Tanggal 31 Desember 2018 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut diaudit oleh auditor independen lain pada tanggal 1 Maret 2019, yang menyatakan opini tanpa modifikasian atas laporan keuangan tersebut.

**Auditor's Responsibility (continued)**

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

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

**Opinion**

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of PT Urban Jakarta Propertindo Tbk. as of December 31, 2019 and their financial performance and cash flows for the years then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

**Others**

The financial statements of PT Urban Jakarta Propertindo Tbk. Dated December 31, 2018 and for the year then ended were audited by other independent auditor on March 1, 2019, which stated an unqualified opinion on the financial statements.

**KAP Rama Wendra**



**Mimando, SE., Ak., CPA., CA**

Nomor Izin Praktik Akuntan Publik No. AP.1057/

Public Accountant Practice License No. AP.1057

Jakarta, 5 Maret 2020/March 5, 2020

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

LAPORAN POSISI KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

CONSOLIDATED STATEMENTS  
OF FINANCIAL POSITION  
31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018	
<b>ASET</b>				<b>ASSETS</b>
<b>ASET LANCAR</b>				<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan setara kas	4,30,32	917.292.193.308	858.487.409.278	Cash and cash equivalents
Piutang usaha				Trade receivables
- Pihak berelasi	5,29a,30	17.374.441.623	17.891.538.448	Related parties -
- Pihak ketiga	5	173.720.022.556	45.202.754.076	Third parties -
Piutang lain-lain	11,30	166.381.875.000	-	Other receivables
Persediaan real estat	6	882.238.401.148	677.756.890.286	Real estate inventories
Uang muka	7	26.588.972.000	6.650.800.000	Advances
Biaya dibayar dimuka	8	1.332.708.041	628.889.000	Prepaid expenses
Pajak dibayar dimuka	9a	14.062.690.861	15.679.832.707	Prepaid tax
Aset lancar lainnya	13	2.674.254.565	-	Other current assets
<b>JUMLAH ASET LANCAR</b>		<b>2.201.665.559.102</b>	<b>1.622.298.113.795</b>	<b>TOTAL CURRENT ASSETS</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				<b>NON - CURRENT ASSETS</b>
Persediaan real estat	6	44.025.000.000	-	Real estate inventories
Aset tetap – bersih	10	28.783.411.702	-	Fixed asset – net
Pinjaman pihak berelasi	12,29a,30	62.478.000.000	-	Due from related party
<b>JUMLAH ASET TIDAK LANCAR</b>		<b>135.286.411.702</b>	<b>-</b>	<b>TOTAL NON-CURRENT ASSETS</b>
<b>JUMLAH ASET</b>		<b>2.336.951.970.804</b>	<b>1.622.298.113.795</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

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

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

LAPORAN POSISI KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

CONSOLIDATED STATEMENTS  
OF FINANCIAL POSITION  
31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018	
<b>LIABILITAS</b>				<b>LIABILITIES</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Utang usaha	14,30	489.868.788.332	218.629.410.367	Trade payables
Utang pajak	9b	4.212.929.344	28.247.599.678	Tax payables
Akrual	15	3.051.031.838	454.854.950	Accruals
Pendapatan diterima dimuka	16,30	223.649.292.460	227.284.850.141	Unearned revenue
Utang bank - jangka pendek	17,30	90.000.000.000	-	Bank loan - current portion
<b>JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>		<b>810.782.041.974</b>	<b>474.616.715.136</b>	<b>TOTAL CURRENT LIABILITIES</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				<b>NON - CURRENT LIABILITIES</b>
Utang bank - jangka panjang	17,30	258.000.000.000	-	Bank loan non - current portion
Utang lembaga keuangan lainnya	18,32	-	66.033.000.000	Other financial institution loan
Liabilitas imbalan kerja	19	1.949.539.276	559.627.863	Employee benefit liabilities
Utang pihak berelasi		-	75.724.979	Due to related party
<b>JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>		<b>259.949.539.276</b>	<b>66.668.352.842</b>	<b>TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<b>1.070.731.581.250</b>	<b>541.285.067.978</b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang  
yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

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



PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

LAPORAN POSISI KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

CONSOLIDATED STATEMENTS  
OF FINANCIAL POSITION  
31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018	
<b>EKUITAS</b>				<b>EQUITY</b>
<b>Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk</b>				<b>Equity attributable to the owners of the parent entity</b>
Modal saham:				Share capital:
Modal dasar - 10.245.640.000 per 31 Desember 2019 dan 2018				Authorised - 10,245,640,000 in 31 December 2019 and 2018
Modal ditempatkan dan disetor penuh 3.232.122.586 lembar per 31 Desember 2019 dan 3.203.660.000 lembar per 31 Desember 2018				Issued and fully paid 3,232,122,586 shares in 31 December 2019 and 3,203,660,000 shares in 31 December 2018
Tambahan modal disetor	20	323.212.258.600	320.366.000.000	Additional paid in capital
Selisih penjabaran mata uang Asing	21	760.849.780.584	697.662.824.184	Foreign exchange difference of share capital
Saldo laba	22	6.382.600.000	6.382.600.000	Retained earnings
<b>Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk</b>		<b>1.266.219.386.921</b>	<b>1.081.013.045.817</b>	<b>Equity Attributable to the Owner of the Company</b>
Kepentingan non-pengendali		1.002.633	-	Non-controlling interests
<b>JUMLAH EKUITAS</b>		<b>1.266.220.389.554</b>	<b>1.081.013.045.817</b>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS &amp; EKUITAS</b>		<b>2.336.951.970.804</b>	<b>1.622.298.113.795</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

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

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN  
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN - TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT  
OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME  
FOR THE YEARS ENDED  
31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 December/ December 2019	31 Desember/ December 2018	
PENDAPATAN	23,29c,31	438.561.853.293	332.645.100.146	REVENUE
BEBAN POKOK PENDAPATAN	24,31	(293.577.707.687)	(213.596.513.813)	COST OF REVENUE
<b>LABA BRUTO</b>		<b>144.984.145.606</b>	<b>119.048.586.333</b>	<b>GROSS PROFIT</b>
Beban penjualan dan pemasaran	25,31	(13.196.819.851)	(33.710.605.886)	Sales and marketing expenses
Beban umum dan administrasi	26,31	(35.345.962.005)	(22.057.443.806)	General and administrative expenses
Pajak final	9c,31	(6.269.039.606)	(14.922.073.211)	Final tax
Penghasilan keuangan	27,31	45.067.914.067	5.597.315.374	Finance income
Beban keuangan	27,31	(15.917.256.942)	(9.410.551.152)	Finance costs
Pendapatan/(beban) lain-lain - bersih	28,31	(93.533.493)	1.676.034.044	Other income/(expense) – net
<b>LABA SEBELUM PAJAK</b>		<b>119.229.447.776</b>	<b>46.221.261.696</b>	<b>PROFIT BEFORE TAX</b>
Beban pajak penghasilan		-	-	Income tax expenses
<b>LABA BERSIH TAHUN BERJALAN</b>		<b>119.229.447.776</b>	<b>46.221.261.696</b>	<b>PROFIT FOR THE YEAR</b>
Penghasilan/(kerugian) komprehensif Lain:				Other comprehensive income/(loss)
Item yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi periode berikutnya:		-	-	Items that will not be reclassified to profit or loss:
Item yang akan direklasifikasi ke laba rugi periode berikutnya:		(56.319.039)	-	Items that will subsequently be reclassified to profit or loss:
<b>Total penghasilan komprehensif tahun berjalan</b>		<b>119.173.128.737</b>	<b>46.221.261.696</b>	<b>Total comprehensive income for the year</b>
<b>Laba bersih tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:</b>				<b>Net profit for the year attributable to:</b>
Pemilik entitas induk		119.229.445.143	46.221.261.696	Owners of the parent entity
Kepentingan non - pengendali		2.633	-	Non - controlling interests
<b>Jumlah</b>		<b>119.229.447.776</b>	<b>46.221.261.696</b>	<b>Total</b>
<b>Laba komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:</b>				<b>Comprehensive income for the year attributable to:</b>
Pemilik entitas induk		119.173.126.104	46.221.261.696	Owners of the parent entity
Kepentingan non - pengendali		2.633	-	Non - controlling interests
<b>Jumlah</b>		<b>119.173.128.737</b>	<b>46.221.261.696</b>	<b>Total</b>
Laba bersih per saham dasar	33	37,20	31,03	Basic earnings per share
Laba bersih per saham dilusian	33	30,77	11,03	Diluted earnings per share

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

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

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN - TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2019 DAN 2018  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY  
FOR THE YEARS ENDED  
31 DECEMBER 2019 AND 2018  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Modal saham/ Capital stock	Tambahan modal disetor/ Additional paid in capital	Selisih penjabaran mata uang asing/ Foreign exchange difference of share capital	Saldo laba/ Retained earnings	Jumlah/ Total	Kepentingan non pengendali/ Non-controlling interest	Jumlah ekuitas/ Total equity	
Saldo per 1 Januari 2018	29.998.800.000	96.400.000.000	6.382.600.000	135.820.359.937	268.601.759.937	-	268.601.759.937	Balance as of 1 January 2018
Penerbitan saham baru	64.225.000.000	-	-	-	64.225.000.000	-	64.225.000.000	Shares issuance
Agio saham	226.142.200.000	610.075.000.000	-	(125.440.000.000)	710.777.200.000	-	710.777.200.000	Shares premium
Biaya emisi saham	-	(8.812.175.816)	-	-	(8.812.175.816)	-	(8.812.175.816)	Share issuance cost
Laba bersih tahun berjalan	-	-	-	46.221.261.696	46.221.261.696	-	46.221.261.696	Profit for the year
<b>Saldo per 31 Desember 2018</b>	<b>320.366.000.000</b>	<b>697.662.824.184</b>	<b>6.382.600.000</b>	<b>56.601.621.633</b>	<b>1.081.013.045.817</b>	<b>-</b>	<b>1.081.013.045.817</b>	<b>Balance as of 31 December 2018</b>
Saldo pe 1 Januari 2019	320.366.000.000	697.662.824.184	6.382.600.000	56.601.621.633	1.081.013.045.817	-	1.081.013.045.817	Balance as of 1 January 2019
Penerbitan saham	2.846.258.600	63.186.956.400	-	-	66.033.215.000	1.000.000	66.034.215.000	Issuance of stock
Laba bersih tahun berjalan	-	-	-	119.173.126.104	119.173.126.104	2.633	119.173.128.737	Profit for the year
<b>Saldo per per 31 Desember 2019</b>	<b>323.212.258.600</b>	<b>760.849.780.584</b>	<b>6.382.600.000</b>	<b>175.774.747.737</b>	<b>1.266.219.386.921</b>	<b>1.002.633</b>	<b>1.266.220.389.554</b>	<b>Balance as of 31 December 2019</b>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

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



PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN - TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2019 DAN 2018  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS  
FOR THE YEARS ENDED  
31 DESEMBER 2019 AND 2018  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan dari pelanggan	240.544.248.957	516.573.411.063	<i>Receipt from customers</i>
Pembayaran kepada pemasok	(375.486.835.698)	(352.934.904.183)	<i>Payment to suppliers</i>
Pembayaran operasional lainnya	(47.681.535.888)	(58.031.110.119)	<i>Payment other operating</i>
Pembayaran pajak	(28.686.568.094)	(3.830.788.761)	<i>Tax payment</i>
Penerimaan bunga	42.562.469.223	5.597.315.374	<i>Receipt from interest</i>
Pembayaran beban keuangan	(15.917.256.942)	(9.410.551.152)	<i>Payment of finance costs</i>
<b>Arus kas bersih (digunakan untuk)/ diperoleh dari aktivitas operasi</b>	<b>(184.665.478.442)</b>	<b>97.963.372.222</b>	<b>Net cash flows (used in)/ generated by operating activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Uang muka pembelian aset	(1.700.000.000)	(2.615.800.000)	<i>Advances for fixed assets</i>
Perolehan aset tetap	(29.277.227.549)	-	<i>Acquisitions of fixed assets</i>
Investasi pada entitas anak	(10.999.000.000)	-	<i>Investment to subsidiaries</i>
Penempatan dana dibatasi penggunaannya	-	362.025.000.000	<i>Placement in restricted cash</i>
<b>Arus kas bersih (digunakan untuk)/ diperoleh dari aktivitas investasi</b>	<b>(41.976.227.549)</b>	<b>359.409.200.000</b>	<b>Net cash flows (used in)/ generated by investing activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>			<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Penambahan modal disetor	215.000	436.302.200.000	<i>Additional paid in capital</i>
Pembayaran biaya emisi	-	(8.812.175.816)	<i>Issuance cost paid</i>
Pengeluaran untuk pinjaman	(62.478.000.000)		<i>Issuance due from related party</i>
Penerimaan/(pengeluaran) atas utang pihak berelasi	(75.724.979)	28.178.400	<i>Payment/(receipt) of due to related parties</i>
Penerimaan dari utang bank	394.000.000.000		<i>Receipt from bank loan</i>
Pembayaran utang bank	(46.000.000.000)		<i>Repayment of bank loan</i>
Penerimaan dari lembaga keuangan lainnya	-	66.033.000.000	<i>Cash received from other financial institutions</i>
Pembayaran dana syirkah	-	(362.025.000.000)	<i>Payment of syirkah funds</i>
<b>Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan</b>	<b>285.446.490.021</b>	<b>131.526.202.584</b>	<b>Net cash flows generated by financing activities</b>
<b>Kenaikan bersih kas dan setara kas</b>	<b>58.804.784.030</b>	<b>588.898.774.806</b>	<b>Net increase in cash and cash equivalents</b>
<b>Kas dan setara kas awal tahun</b>	<b>858.487.409.278</b>	<b>269.588.634.472</b>	<b>Cash and cash equivalents beginning of the year</b>
<b>Kas dan setara kas akhir tahun</b>	<b>917.292.193.308</b>	<b>858.487.409.278</b>	<b>Cash and cash equivalents end of the year</b>

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak  
yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

## 1. UMUM

## a. Pendirian Perusahaan

PT Urban Jakarta Propertindo Tbk. ("Perusahaan") didirikan di Jakarta dalam naungan Undang-undang Penanaman Modal Asing No. 1 tahun 1967 Republik Indonesia sebagaimana telah diubah dan direvisi oleh Undang-undang No. 11 tahun 1970, berdasarkan akta notaris Sinta Susikto, S.H., No. 62 tanggal 9 Mei 1995, telah diubah beberapa kali dengan akta notaris No. 138 tanggal 25 Oktober 1995 dari notaris yang sama. Akta pendirian dan perubahannya telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-15301.HT.01.01.TH.95 tanggal 24 November 1995.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, berdasarkan akta notaris Jose Dima Satria, S.H, M.Kn., No. 72 tanggal 29 Juni 2018 sehubungan perubahan anggaran dasar Perusahaan tentang: (i) perubahan nilai nominal saham (ii) penyatuan klasifikasi saham (iii) peningkatan modal dasar dan modal disetor (iv) susunan pemegang saham. Perubahan tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-0013197.AH.01.02.Tahun 2018 tertanggal 28 Juni 2018.

Berdasarkan akta notaris Jose Dima Satria, S.H, M.Kn., No. 27 tanggal 17 September 2018 sehubungan perubahan anggaran dasar Perusahaan tentang: (i) perubahan status perusahaan dari perusahaan tertutup menjadi perusahaan terbuka, (ii) penyesuaian anggaran dasar Perusahaan dengan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal, (iii) pengeluaran saham baru yang dikeluarkan dari portepel yang ditawarkan kepada masyarakat melalui penawaran umum, (iv) menyetujui memberikan kuasa kepada direksi untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan penawaran umum saham perdana Perusahaan dan (v) menyetujui memberikan kuasa kepada dewan komisaris untuk menyatakan dalam akta notaris tersendiri mengenai kepastian jumlah saham baru yang dikeluarkan dalam rangka penawaran umum saham Perusahaan dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan setelah Penawaran Umum Perdana selesai dilaksanakan. Perubahan tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-0019315.AH.01.02 Tahun 2018 tertanggal 18 September 2018.

## 1. GENERAL

## a. Company establishment

*PT Urban Jakarta Propertindo Tbk. ("The Company") was established in Jakarta under the framework of Foreign Capital Investment Law No. 1 year 1967 of the Republic of Indonesia as amended and revised by Law No. 11 year 1970, based on the notarial deed No. 62, dated 9 May 1995, of Sinta Susikto, S.H., has been amended several times by notarial deed No. 138 dated 25 October 1995 of the same notary. The deed of establishment and its amendments were approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in Decision Letter No. C2-15301.HT.01.01.TH.95 dated 24 November 1995.*

*The Company's Articles of Association has been amended several times, based on notarial deed No. 72 dated 29 June 2018 of Jose Dima Satria, S.H., M.Kn regarding changes to the Company's Article of Association: (i) changes in the nominal value of shares (ii) share classification (iii) increase in authorized capital and paid up capital (iv) composition of shareholders. The amendments were approved by the Minister of Law and Human Right of Republic of Indonesia in his decision letter No. AHU-0013197.AH.01.02.Tahun 2018 dated 28 June 2018.*

*Based on notarial deed No. 27 dated 17 September 2018 of Jose Dima Satria, S.H., M.Kn regarding changes to the Company's Article of Association: (i) changes of Company's status from private company into public company, (ii) adaptation of Company's articles of association to statutory regulations - in the field of capital markets, (iii) the issuance of new shares from the portfolio offered to the public through a public offering, (iv) approval to grant authority to the Board of Directors to implement all necessary actions regarding to the Company's initial public offering and (v) approval to grant authority to the Board of Commissioners to declare in a separate notarial deed regarding the certainty of the number of new shares issued in the framework of the Company's stock offering and the increase in the issued and paid - in capital of the Company after the Initial Public Offering is completed. The amendments were approved by the Minister of Law and Human Right of Republic of Indonesia in his decision letter No. AHU-0019315.AH.01.02 Year 2018 dated 18 September 2018.*

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

a. Pendirian Perusahaan (lanjutan)

Pada tanggal 12 Februari 2019, melalui akta No. 31 yang dibuat dihadapan Notaris Jose Dima Satria, S.H., M. Kn., di Jakarta, Perusahaan melakukan perubahan anggaran dasar antara lain: (i) Persetujuan pendelegasian kewenangan untuk melaksanakan keputusan pemegang saham untuk menyatakan merealisasi pengeluaran saham dari hasil konversi sehubungan dengan penawaran saham perdana dan (ii) menyetujui perubahan struktur permodalan. Perubahan tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-0025625.AH.01.11 Tahun 2019 tertanggal 15 Februari 2019.

Pada tanggal 5 September 2019, melalui akta No. 23 yang dibuat dihadapan Notaris Jose Dima Satria, S.H., M. Kn., di Jakarta, Perusahaan melakukan perubahan susunan direksi dengan melakukan pengangkatan Tn. Thomas sebagai direksi dan menerima pengunduran diri Tn. Tri Rachman Batara. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan surat penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan No.AHU-AHA.01.03-0334475 tertanggal 19 September 2019.

Sesuai dengan Pasal 3 Akta No. 27 oleh Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., maksud dan tujuan Perusahaan adalah menjalankan usaha dalam bidang konstruksi, *Engineering, Procurement dan Construction (EPC)*, penyelenggara prasarana dan sarana perkeretaapian, usaha pariwisata, investasi dan pengelolaan usaha prasarana dan sarana infrastruktur, perdagangan, industri, pengembangan kawasan real estat, dan pengembang properti.

Ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah bergerak di bidang usaha utama konstruksi seluruh sektor pembangunan, konstruksi sektor bangunan sipil, pekerjaan mekanikal, elektrikal, radio, telekomunikasi dan instrumentasi, *Engineering, Procurement dan Construction (EPC)*, penyelenggaraan perkeretaapian, pariwisata, investasi dan/atau pengelolaan usaha sarana prasarana, perencanaan dan pengawasan pelaksanaan pekerjaan konstruksi, pengukuran, penggambaran, perhitungan, dan penetapan biaya pekerjaan konstruksi, konsultasi manajemen, perdagangan, industri dan pabrikasi, dan pengembangan properti, agen dan realty.

Entitas induk Perusahaan per tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah PT Nusa Wijaya Propertindo.

1. GENERAL (continued)

a. Company establishment (continued)

*On 12 February 2019, through deed No. 31 which was made before Notary Jose Dima Satria, S.H, M. Kn., in Jakarta, the Company made amendments to the articles of association, among others: (i) Approval of delegation of authority to implement the decision of shareholders to declare the realization of share expenditures from the conversion in connection with the offer initial shares and (ii) approve changes in capital structure. The amendment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with his Decree No. AHU-0025625.AH.01.11 Year 2019 dated 15 February 2019.*

*On 5 September 2019, through deed No. 23 which was made before Notary Jose Dima Satria, S.H, M. Kn., in Jakarta, the Company have change the Board of Directors composition by appointing Mr. Thomas as member of the board and approved the resignation of Mr. Tri Rachman Batara. The amendment was approved by the Minister of Law and Human Rights with a letter of acceptance of the change of company data No.AHU-AHA.01.03-0334475/2019 dated 19 September 2019.*

*In accordance with Article 3 of the Deed No. 27 by Jose Dima Satria, S.H, M.Kn., the purpose and objectives of the Company are to run businesses in the fields of construction, Engineering, Procurement and Construction (EPC), railway infrastructure and facilities organizers, tourism businesses, investment and management of infrastructure, trade, industry, development real estate area, and property developer.*

*The scope of the Company's activities is engaged in the main business fields of construction of all development sectors, construction of the civil construction sector, mechanical, electrical, radio, telecommunications and instrumentation, Engineering, Procurement and Construction (EPC), railway infrastructure, tourism, investment and/or business management infrastructure facilities, planning and supervision of the implementation of construction work, measurement, drawing, calculation, and costing of construction work, consulting management, trade, industry and manufacturing, and development of property, agents and realty.*

*The holding entity of the Company as of 31 December 2019 and 2018 is PT Nusa Wijaya Propertindo.*



**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2019 DAN 2018**

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**31 DECEMBER 2019 AND 2018**

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

**1. UMUM (lanjutan)**

**b. Penawaran Umum Saham Perusahaan**

Perusahaan telah menyelesaikan Penawaran Umum Perdana atas 360.000.000 saham kepada masyarakat dan pelaksanaan konversi atas pinjaman sebanyak 282.250.000 saham dengan dengan nilai nominal Rp100 (rupiah penuh) per saham dan mulai efektif berdasarkan surat keputusan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. S-165/D.04/2018 tanggal 29 November 2018. Pencatatan penawaran umum saham tersebut dilakukan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 10 Desember 2018.

**c. Dewan Komisaris, Direksi dan karyawan**

Susunan dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan sesuai dengan Akta No. 23 tanggal 5 September 2019 yang dibuat dihadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta adalah sebagai berikut:

**31 Desember/  
December  
2019**

**Dewan Komisaris**

Komisaris Utama  
Komisaris Independen

Yongky Wijaya  
Ir. Dyah Tjahjani  
Saraswati

**Direksi**

Direktur Utama  
Direktur  
Direktur  
Direktur Independen

Paulus Nurwadono  
Agus Antono Aditomo  
Thomas  
-

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.23 tanggal 5 September 2019 oleh Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, Perusahaan menerima pengunduran diri Tn. Tri Rachman Batara sebagai anggota Direksi dan pengangkatan Tn. Thomas sebagai anggota Direksi.

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan No. 001/DEKOM/UJP/VIII/2018 tanggal 24 Agustus 2018 tentang pengangkatan Komite Audit dengan susunan komite audit dan anggota komite audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 sebagai berikut:

Ketua : Dyah Tjahjani Saraswati  
Anggota : A. Bambang Trinurcahya  
Anggota : Mung Kusumo Aji

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, Grup memiliki 59 dan 17 karyawan tetap.

**1. GENERAL (continued)**

**b. The Company's Public Offering**

The Company completed Initial Public Offering of its 360,000,000 shares to the public and conversion of loan amounted to 282,250,000 shares at par value of Rp100 (full amount) per share and became effective by virtue of Authority of Financial Services (OJK) decree No. S-165/D.04/2018 dated 29 November 2018. The shares was listed at the Indonesia Stock Exchange on 10 December 2018.

**c. Commissioner, Directors and employee**

The members of The Company's Board of Commissioners and Directors in accordance with Deed No. 23 dated 5 September 2019 made before Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaries in Jakarta are as follows:

**31 Desember/  
December  
2018**

**Board of Commissioners**

President Commissioner  
Independent Commissioner

Yongky Wijaya  
Ir. Dyah Tjahjani  
Saraswati

**Board of Directors**

President Director  
Director  
Director  
Independent Director

Paulus Nurwadono  
Agus Antono Aditomo  
Jason Chen  
Tri Rachman Batara

Based on the Deed of Meeting Decree No. 23 dated 5 September 2019 by Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, the Company accepted the resignation of Mr. Tri Rachman Batara as a member of the Board of Directors and appointment of Mr. Thomas as a member of the Board.

Based on the Company's Decree No. 001/DEKOM/UJP/VIII/2018 dated 24 August 2018 regarding the appointment of the Audit Committee with the composition of the audit committee and members of the Company's audit committee as of 30 September 2019 and 2018 are as follows:

Chairman : Dyah Tjahjani Saraswati  
Member : A. Bambang Trinurcahya  
Member : Mung Kusumo Aji

As of 31 December 2019 and 2018, the Group has 59 and 17 permanent employees.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

d. Tanggung jawab Manajemen atas penyusunan laporan keuangan konsolidasian

Grup bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian ini. Laporan keuangan konsolidasian telah diotorisasi untuk terbit oleh Dewan Direksi pada tanggal 5 Maret 2020.

e. Entitas anak langsung atau tidak langsung

Perusahaan mempunyai entitas anak langsung atau tidak langsung sebagai berikut:

Entitas anak/ Subsidiaries	Lokasi/ Location	Aktivitas bisnis/ Business activities	Mulai beroperasi komersial/ Commencement of commercial operations	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership		Jumlah asset sebelum eliminasi/ Total assets before elimination	
				31 Des/ Dec 2019	31 Des/ Dec 2018	31 Des/ Dec 2019	31 Des/ Dec 2018
<b>Kepemilikan langsung/ Direct ownership</b>							
PT Urban Jakarta Komersial ("UJK")	Jakarta	Bidang Real Estat, Penyediaan Akomodasi dan Perdagangan Besar/ Provision of Real Estate, Accommodation and Wholesale	2019	99.99%	-	11.021.797.058	-

Dalam laporan keuangan konsolidasian ini, Perusahaan dan entitas anaknya secara bersama-sama disebut sebagai "Grup".

1. GENERAL (continued)

d. Management responsibility for the consolidated financial statements

The Group is responsible for the preparation and presentation of these consolidated financial statements. The consolidated financial statements have been authorized for issuance by the Board of Directors on 5 March 2020.

e. Direct or indirect subsidiaries

The Company has either direct or indirect subsidiaries as follows:

In these consolidated financial statements, the Company and its subsidiaries are collectively referred to as the "Group".

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

a. Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian

Pernyataan kepatuhan terhadap standar akuntansi keuangan (SAK)

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan ("SAK") di Indonesia, yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK IAI"), serta Peraturan Pasar Modal No. VIII.G.7 OJK tentang pedoman penyajian laporan keuangan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Basis of preparation of the consolidated financial statements

Statement of compliance to the financial accounting standards (SAK)

The Group's consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which include the Statement of Financial Accounting Standards ("SFAS") and Interpretation of Financial Accounting Standards ("ISAK") issued by Financial Accounting Standard Board – Indonesian Institute of Accountant ("DSAK – IAI"), and capital market regulations No. VII.G.7 OJK regarding guidelines for the presentation of financial statements.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

## a. Dasar pengukuran dan penyusunan laporan keuangan konsolidasian (lanjutan)

**Pernyataan kepatuhan terhadap standar akuntansi keuangan (SAK) (lanjutan)**

Laporan keuangan konsolidasian disusun sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 1 (Revisi 2015), "Penyajian Laporan Keuangan".

Dasar pengukuran laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya historis, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain, sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Laporan keuangan konsolidasian ini disusun dengan metode akrual, kecuali laporan arus kas.

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

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah mata uang Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Grup.

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai yang Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan manajemen membuat estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah aset dan kewajiban dan pengungkapan aset dan kewajiban kontinjensi pada tanggal laporan keuangan serta jumlah pendapatan dan beban selama periode pelaporan. Realisasi dapat berbeda dengan jumlah yang diestimasi.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
*(continued)*a. *Basis of measurement and preparation of consolidated financial statements (continued)***Statement of compliance to the financial accounting standards (SAK)(continued)**

*The consolidated financial statements prepared in accordance with Statements of Financial Accounting Standards (SFAS) No. 1 (revised 2015), "Presentation of Financial Statements".*

*The measurement basis used is the historical cost, except for certain accounts which were prepared based on other measurement, as described in the accounting policies of each account. The consolidated financial statements are prepared under the accrual method, except for statements of cash flows.*

*The consolidated statements of cash flows were prepared using the direct method, which presents cash receipts and payments classified into operating, investing, and financing activities.*

*The reporting currency used in the preparation of this consolidated financial statements is Indonesian Rupiah, which is the Group's functional currency.*

*The preparation of consolidated financial statements follows the Indonesian Financial Accounting Standards which requires management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities and disclose any contingent assets and liabilities at the date of the financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the reporting period. Actual results could differ from those estimates.*



PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

b. Konsolidasi

(i) Entitas anak

Entitas anak adalah seluruh entitas (termasuk entitas terstruktur) dimana Grup memiliki pengendalian. Grup mengendalikan entitas lain ketika Grup terekspos atas, atau memiliki hak untuk pengembalian yang bervariasi dari keterlibatannya dengan entitas dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi pengembalian tersebut melalui kekuasaannya atas entitas itu.

Entitas anak dikonsolidasikan secara penuh sejak tanggal dimana pengendalian dialihkan kepada Grup. Entitas anak tidak dikonsolidasikan sejak tanggal Grup kehilangan pengendalian.

Grup menerapkan metode akuisisi untuk mencatat kombinasi bisnis. Imbalan yang dialihkan untuk akuisisi suatu entitas anak adalah sebesar nilai wajar aset yang dialihkan, liabilitas yang diakui terhadap pemilik pihak yang diakuisisi sebelumnya dan ekuitas yang diterbitkan Grup mengakui kepentingan non-pengendali pada pihak yang diakuisisi untuk setiap akuisisi baik sebesar nilai wajar atau sebesar bagian proporsional kepentingan non-pengendali atas aset bersih pihak yang diakuisisi. Kepentingan non-pengendali disajikan di ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari ekuitas pemilik entitas induk.

Biaya yang terkait dengan akuisisi dibebankan pada saat terjadinya.

Jika kombinasi bisnis diperoleh secara bertahap, nilai wajar pada tanggal akuisisi dari kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak yang diakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi melalui laba rugi.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)

b. Consolidation

(i) Subsidiaries

*Subsidiaries include all entities (including structured entities) over which the Group has control over. The Group controls an entity when the Group is exposed to, or has rights to, variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity.*

*Subsidiaries are fully consolidated from the date on which control is transferred to the Group. They are deconsolidated from the date on which that control ceases.*

*The Group applies the acquisition method to account for business combinations. The consideration transferred for the acquisition of a subsidiary is equivalent to the fair value of the assets transferred, the liabilities recognised to the former owners of the acquiree and the equity The Group recognises any non-controlling interest in the acquiree on an acquisition-by-acquisition basis, either at fair value or at the non-controlling interest's proportionate share of the acquiree's net assets. The non-controlling interest is reported as equity in the consolidated statements of financial position, separately from the owner of the parent's equity.*

*Acquisition-related costs are expensed as incurred.*

*If the business combination is achieved in stages, the acquisition date fair value of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date through profit or loss.*

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

## b. Konsolidasi (lanjutan)

## (i) Entitas anak (lanjutan)

Imbalan kontinjensi yang masih harus dialihkan oleh Grup diakui sebesar nilai wajar pada tanggal akuisisi. Perubahan selanjutnya atas nilai wajar imbalan kontinjensi yang diakui sebagai aset atau liabilitas dan dicatat sesuai dengan PSAK 55 (revisi 2014) "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran", dalam laba rugi. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali dan penyelesaian selanjutnya diperhitungkan dalam ekuitas.

Selisih lebih dari jumlah imbalan yang dialihkan dengan nilai wajar jumlah kepentingan non-pengendali atas jumlah neto aset dan kewajiban teridentifikasi yang diakuisi dicatat sebagai *goodwill*. Jika jumlah imbalan ini lebih rendah dari nilai wajar aset bersih teridentifikasi atas entitas yang diakuisi, dalam kasus pembelian dengan diskon, selisihnya diakui langsung dalam laba rugi.

## (ii) Perubahan kepemilikan tanpa kehilangan pengendalian

Transaksi, saldo dan keuntungan antar entitas Grup yang belum direalisasi telah dieliminasi. Kerugian yang belum direalisasi juga dieliminasi. Kebijakan akuntansi entitas anak diubah jika diperlukan untuk memastikan konsistensi dengan kebijakan akuntansi yang dianut oleh Grup.

Transaksi dengan kepentingan non-pengendali yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian merupakan transaksi ekuitas. Selisih antara nilai wajar imbalan yang dibayar dan bagian yang diakuisi atas nilai tercatat aset bersih entitas anak dicatat pada ekuitas. Keuntungan atau kerugian pelepasan kepentingan non-pengendali juga dicatat pada ekuitas.

Ketika Grup tidak lagi memiliki pengendalian, kepentingan yang masih tersisa di entitas itu diukur kembali berdasarkan nilai wajarnya, dan perubahan nilai tercatatnya diakui dalam laba rugi.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)

## b. Consolidation (continued)

## (i) Subsidiaries (continued)

*Any contingent consideration to be transferred by the Group is recognised at fair value as at the acquisition date. Any subsequent changes to the fair value of the contingent consideration that is deemed to be an asset or liability is recognised in accordance with SFAS 55 (revised 2014) "Financial Instruments: Recognition and Measurement" in profit or loss. Contingent consideration that is classified as equity is not remeasured, and its subsequent settlement is accounted for in equity.*

*Goodwill is initially measured as the excess of the aggregate of the consideration transferred, and the fair value of non - controlling interest over the net identifiable assets acquired and liabilities assumed. If this consideration is lower than the fair value of the net identifiable assets of the subsidiary acquired, in the case of a bargain purchase, the difference is recognised directly in profit or loss.*

(ii) Changes in ownership interests  
in subsidiaries without change of control

*Intercompany transactions, balances and unrealised gains on transactions between Group companies are eliminated. Unrealised losses are also eliminated. Accounting policies of subsidiaries have been changed where necessary to ensure consistency with the policies adopted by the Group.*

*Transactions with non-controlling interests that do not result in a loss of control are accounted for as equity transactions. The difference between the fair value of any consideration paid and the relevant share acquired of the carrying value of the net assets of the subsidiary is recorded in equity. Gains or losses on disposals to non - controlling interests are also recorded in equity.*

*When the Group ceases to have control, any retained interest in the entity is remeasured to its fair value at the date when the control is lost, with the change in carrying amount recognised in profit or loss.*

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

## b. Konsolidasi (lanjutan)

**(iii) Pelepasan entitas anak**

Nilai wajarnya adalah nilai tercatat awal yang digunakan untuk pengukuran kembali kepentingan yang tersisa sebagai entitas asosiasi, ventura bersama atau aset keuangan. Di samping itu, jumlah yang sebelumnya diakui pada pendapatan komprehensif lain sehubungan dengan entitas tersebut dicatat seolah-olah Grup telah melepas aset atau liabilitas terkait. Hal ini dapat berarti bahwa jumlah yang sebelumnya diakui pada pendapatan komprehensif lain direklasifikasi ke laba rugi.

**(iv) Pengaturan Bersama**

Grup menerapkan PSAK 66 tentang "Pengaturan Bersama". Pengaturan bersama adalah pengaturan yang dua atau lebih pihak memiliki pengendalian bersama, yaitu persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Grup mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai berikut:

## i. Operasi Bersama ("KSO")

Merupakan pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas, terkait dengan pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut operator bersama.

Operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

- a) Aset, mencakup bagiannya atas setiap aset yang dimiliki bersama;
- b) Liabilitas, mencakup bagiannya atas liabilitas yang terjadi bersama;
- c) Pendapatan dari penjualan bagiannya atas output yang dihasilkan dari operasi bersama;
- d) Bagiannya atas pendapatan dari penjualan output oleh operasi bersama; dan

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
*(continued)*b. Consolidation *(continued)***(iii) Disposal of subsidiaries**

*The fair value is the initial carrying amount for the purposes of subsequently accounting for the retained interest as an associate, joint venture or financial asset. In addition, any amounts previously recognised in other comprehensive income in respect of that entity are accounted for as if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities. This may mean that amounts previously recognised in other comprehensive income are reclassified to profit or loss.*

**(iv) Joint arrangement**

*The Group applies SFAS 66 about "Joint Arrangement". Joint arrangement is an arrangement of which two or more parties have joint control, i.e. the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exist only when decisions about the relevant activities require the unanimous consent of the parties sharing control.*

*The Group classified joint arrangement as follows:*

## i. Joint Operation ("JO")

*Represent joint arrangement where by the parties that have joint control of the arrangement have rights to the assets, and obligations for the liabilities, relating to the arrangement. Those parties are called joint operator.*

*A joint operator recognized in relation to its interest in a joint operation:*

- a) *Its assets including its share of any assets held jointly;*
- b) *Its liability including its share of any liabilities incurred jointly;*
- c) *Income from the sale of its share of the output arising from the joint operation;*
- d) *Its share of the revenue from the sale of the output by the joint operation; and*

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

<p><b>2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)</b></p> <p><b>b. Konsolidasi (lanjutan)</b></p> <p><b>(iv) Pengaturan Bersama</b></p> <p>i. Operasi Bersama (lanjutan)</p> <p>e) Beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama-sama.</p> <p>ii. Ventura Bersama</p> <p>Merupakan pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset neto pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut sebagai ventura bersama.</p> <p>Ventura bersama mengakui kepentingannya dalam ventura bersama sebagai investasi dan mencatat investasi tersebut dengan menggunakan metode ekuitas.</p> <p><b>c. Perubahan pernyataan standar akuntansi keuangan dan interpretasi standar akuntansi keuangan</b></p> <p>Dewan Standar Akuntansi Keuangan - Ikatan Akuntansi Indonesia menerbitkan pernyataan standar akuntansi keuangan baru dan amandemen dan interpretasi standar akuntansi keuangan baru yang akan berlaku efektif atas laporan keuangan untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah:</p> <p>1 Januari 2019 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ISAK No. 33, "Transaksi Valuta Asing dan Imbalan di Muka".</li> </ul> <p>1 Januari 2020 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Amandemen PSAK No. 15, "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama tentang Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama".</li> <li>- PSAK No. 71, "Instrumen Keuangan".</li> <li>- PSAK No. 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan".</li> <li>- PSAK No. 73, "Sewa".</li> </ul>	<p><b>2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)</b></p> <p><b>b. Consolidation (continued)</b></p> <p><b>(iv) Joint arrangement</b></p> <p>i. Joint operation (continued)</p> <p>e) Expenses, including their share of any expenses that occur together.</p> <p>ii. Joint Venture</p> <p><i>Represents joint arrangement where by the parties that have joint control of the arrangement have rights to the net assets of the arrangement. Those parties are called joint venture.</i></p> <p><i>A joint venture recognized its interest in a joint venture as an investment and account for that investment using the equity method.</i></p> <p><b>c. Changes in accounting standards and interpretations of financial accounting standards</b></p> <p><i>DSAK-IAI has issued the following new and amendments to statements of financial accounting standards which will be applicable to the financial statements with annual year beginning on or after :</i></p> <p>1 January 2019 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ISAK No. 33, "Foreign Currency Transactions and Advances Consideration".</li> </ul> <p>1 January 2020 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Amendments to SFAS No.15, "Investments in Associates and Joint Ventures: Long-term interest in Associates and Joint Ventures".</li> <li>- SFAS No. 71, "Financial Instruments".</li> <li>- SFAS No. 72, "Revenue from Contract with Customers".</li> <li>- SFAS No. 73, "Leases".</li> </ul>
--	--

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

## c. Perubahan pernyataan standar akuntansi keuangan dan interpretasi standar akuntansi keuangan (lanjutan)

Grup masih mengevaluasi dampak dari pernyataan standar akuntansi keuangan baru dan amandemen dan interpretasi standar akuntansi keuangan baru di atas dan belum dapat menentukan dampak yang timbul terkait dengan hal tersebut terhadap laporan keuangan secara keseluruhan.

## d. Kas dan setara kas

Kas terdiri dari kas dan bank. Setara kas terutama merupakan deposito jangka pendek dengan jangka waktu jatuh tempo satu tahun atau kurang sejak tanggal perolehan, tidak dibatasi penggunaannya dan mudah dikonversikan ke kas tanpa perubahan signifikan dalam nilai dan tidak digunakan sebagai jaminan atas fasilitas kredit.

## e. Persediaan real estat

Grup menerapkan PSAK 44 tentang "Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat". Aset real estat, yang terutama terdiri dari tanah dalam pematangan, unit bangunan siap jual dan unit bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Biaya perolehan atas tanah dalam pematangan termasuk biaya pengembangan dan pematangan tanah.

Nilai realisasi neto adalah taksiran harga penjualan dalam kegiatan usaha normal yang didasarkan pada harga pasar pada tanggal pelaporan dan didiskontokan untuk nilai waktu uang, jika material, dikurangi taksiran biaya penyelesaian dan taksiran biaya untuk melaksanakan penjualan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)c. Changes in accounting standards and interpretations of financial accounting standards  
(continued)

*The Group is still evaluating the effects of those new and amendments and new interpretations of financial accounting standards above and has not yet conclude the impact to the financial statements.*

## d. Cash and cash equivalent

*Cash comprises of cash on hand and in banks. Cash equivalents mainly represent short-term deposit with an original maturity period of one year or less at the time of placements, not restricted for use and readily convertible to cash without significant changes in value, and not used as collateral for credit facility.*

## e. Real estate inventories

*The Group adopt SFAS 44 about "Accounting for Real Estate Development Activities". Real estate assets, mainly consisted of land, building unit ready for sale and building unit under construction, are carried at the lower of cost or net realizable value. The cost is determined using the average method. Land acquisition cost include land development and improvement cost.*

*Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, based on market prices at the reporting date and discounted for the time value of money if material, less estimated costs to complete and the estimated costs to sell.*

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

e. **Persediaan real estat** (lanjutan)

Penurunan nilai aset real estat ditetapkan untuk mengurangi nilai tercatat aset ke nilai realisasi neto dan penurunannya diakui sebagai rugi pada laporan laba rugi komprehensif tahun yang bersangkutan.

Biaya perolehan atas unit bangunan terdiri dari biaya aktual konstruksi. Beban keuangan atas pinjaman bank dan fasilitas pinjaman lainnya yang diperoleh yang dapat diatribusikan langsung dengan pembelian, pengembangan dan pematangan tanah; serta konstruksi aset real estat akan dikapitalisasi.

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:

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

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

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

2. **SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**  
*(continued)*e. **Real estate inventories** *(continued)*

*The decline in value of real estate assets is determined to write down the carrying amount of assets to their net realizable value and the decline is recognized as a loss in the statements of profit or loss and other comprehensive income.*

*Borrowing costs on loans obtained from banks, and other financing facilities that are directly attributable to the acquisition, development and improvement of the land; and constructions of real estate assets are capitalized.*

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

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

*Costs which are allocated to project costs are:*

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

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

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



CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

e. **Persediaan real estat** (lanjutan)

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 relokasi biaya.

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

Tanah yang dimiliki oleh Grup untuk pengembangan di masa yang akan datang, disajikan sebagai "Tanah untuk Pengembangan" di bagian aset di laporan posisi keuangan. Pada saat dimulainya pengembangan dan pembangunan infrastruktur, nilai tanah tersebut akan diklasifikasikan sebagai persediaan, properti investasi atau aset tetap, mana yang lebih sesuai.

Selisih lebih nilai tercatat persediaan atas estimasi jumlah terpulihkannya diakui sebagai rugi penurunan nilai sebagai "Penyisihan atas Penurunan Nilai Persediaan" dalam laba rugi.

f. **Piutang usaha dan piutang non-usaha**

Piutang usaha merupakan jumlah yang terutang dari pelanggan atas penjualan barang dagangan atau jasa dalam kegiatan usaha normal. Jika piutang diperkirakan dapat ditagih dalam waktu satu tahun atau kurang (atau dalam siklus operasi normal jika lebih panjang), piutang diklasifikasikan sebagai aset lancar. Jika tidak, piutang disajikan sebagai aset tidak lancar.

Piutang non-usaha dari pihak berelasi merupakan saldo piutang yang terkait dengan pinjaman yang diberikan kepada pihak berelasi Grup.

Kolektibilitas piutang usaha dan piutang non-usaha ditinjau secara berkala. Piutang yang diketahui tidak tertagih dihapuskan dengan secara langsung mengurangi nilai tercatatnya. Akun penyisihan digunakan ketika terdapat bukti yang objektif bahwa Perusahaan tidak dapat menagih seluruh nilai terutang sesuai dengan persyaratan awal piutang. Kesulitan keuangan signifikan yang dialami debitur, kemungkinan debitur dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan dan gagal bayar atau menunggak pembayaran merupakan indikator yang dianggap dapat menunjukkan adanya penurunan nilai piutang.

2. **SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**  
*(continued)*e. **Real estate inventories** *(continued)*

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

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

*Land for future development of the Group is classified as "Land for Development" in assets section of the statement of financial position. Upon the commencement of development and construction of infrastructure, the carrying costs of land will be transferred to the respective inventory, investment property or fixed assets accounts, whichever is appropriate.*

*The excess of carrying value of inventories over their estimated recoverable value is recognized as impairment loss under "Provision for Decline in Value of Inventories" in profit or loss.*

f. **Trade receivables and non-trade receivables**

*Trade receivables are amounts due from customers for goods sold or services performed in the ordinary course of business. If collection is expected in one year or less (or in the normal operating cycle of the business if longer), they are classified as current assets. If not, they are presented as non current assets.*

*Non-trade receivables from related parties represent balance due from related parties of the Group.*

*Collectability of trade and non-trade receivables are reviewed on an ongoing basis. Receivables identified as uncollectible are written off by reducing the carrying amount directly. An allowance account is used when there is objective evidence that the Company will not be able to collect all amounts due according to the original terms of the receivables. Significant financial difficulties of the debtor, probability that the debtor will enter bankruptcy or financial reorganization, and default or delinquency in payments are considered indicators that the receivable is impaired.*

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

f. Piutang Usaha dan piutang non-usaha (lanjutan)

Jumlah penurunan nilai adalah sebesar selisih antara nilai tercatat aset dan nilai kini dari estimasi arus kas masa depan pada tingkat suku bunga efektif awal. Arus kas terkait dengan piutang jangka pendek tidak didiskontokan apabila efek diskonto tidak material.

g. Biaya dibayar dimuka

Biaya dibayar dimuka terdiri dari biaya usaha, biaya produksi, biaya pengadaan, biaya pengelolaan, biaya distribusi, biaya sewa, dan asuransi.

Untuk biaya usaha, biaya produksi, biaya pengadaan dan biaya distribusi akan dibebankan secara proporsional dengan pendapatan yang diakui pada setiap periode.

Untuk biaya sewa dibayar dimuka dan asuransi diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

h. Transaksi dan saldo dalam mata uang asing

Grup menerapkan PSAK 10 tentang "Pengaruh Perubahan Nilai Tukar Mata Uang Asing". Transaksi dalam mata uang asing disajikan ke dalam mata uang Rupiah dengan menggunakan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada tanggal laporan posisi keuangan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan kedalam Rupiah berdasarkan kurs tengah yang ditetapkan oleh Bank Indonesia pada tanggal laporan. Laba atau rugi selisih kurs yang terjadi dikreditkan atau dibebankan ke laba rugi.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, kurs yang digunakan adalah kurs tengah dari Bank Indonesia sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2019
Dollar Amerika Serikat (USD)	13.901

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)

f. Trade receivables and non-trade receivables  
(continued)

The amount of the impairment allowance is the difference between the assets carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the original effective interest rate. Cash flows relating to short term receivables are not discounted if the effect of discounting is immaterial.

g. Prepaid expenses

Prepaid expenses consist of operating expenses, production costs, procurement costs, management fees, distribution fees, rental fees, and insurance.

For operational costs, production costs, procurement costs and distribution costs, will be charged in proportion to the revenue recognized in each period.

For the costs of prepaid rent and insurance are amortized over the useful life of each costs using the straight-line method.

h. Foreign currency transaction and balances

The Group applies SFAS 10 "The Effect of Changes in Foreign Exchange Rates". Transactions denominated in foreign currencies are translated into Rupiah at the rate of exchange prevailing at the time of the transactions. At the reporting date of financial position, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated into Rupiah based on the middle rate determined by Bank Indonesia on the reporting date. Any gains or losses resulted are credited or charge to profit or loss.

As of 31 December 2019 and 2018 the exchange rates used were the middle exchange rate of Bank Indonesia as follows:

	31 Desember/ December 2018	
	14.481	United States Dollar (USD)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)

i. Aset Tetap

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

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

	Tahun/ Years	Persentase Penyusutan/ Percentage of Depreciation	
Bangunan	20	5%	Buildings
Peralatan dan inventaris kantor	4	25%	Office equipment and supplies

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 laporan laba rugi komprehensif 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 asset tersebut akan mengalir ke entitas dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

j. Utang usaha dan utang non-usaha

Utang usaha adalah kewajiban membayar barang atau jasa yang telah diterima dalam kegiatan usaha normal dari pemasok. Utang usaha diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka pendek jika pembayarannya jatuh tempo dalam waktu satu tahun atau kurang (atau dalam siklus operasi normal, jika lebih lama). Jika tidak, utang tersebut disajikan sebagai liabilitas jangka panjang.

i. Fixed assets

Fixed assets held for use in supply of services or for administrative purposes recorded at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

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

	Tahun/ Years	Persentase Penyusutan/ Percentage of Depreciation	
Bangunan	20	5%	Buildings
Peralatan dan inventaris kantor	4	25%	Office equipment and supplies

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

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

j. Trade payables and non-trade payables

Trade payables are obligations to pay for goods or services that have been acquired in the ordinary course of business from suppliers. Trade payables are classified as current liabilities if payment is due within one year or less (or in the normal operating cycle of the business if longer). If not, they are presented as non-current liabilities.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)***2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)****j. Utang usaha dan utang non-usaha (lanjutan)**

Utang usaha pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan kemudian diukur pada biaya diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif.

Utang non-usaha dari pihak berelasi merupakan saldo utang yang terkait dengan pinjaman yang di dapat dari pihak berelasi Grup.

**k. Transaksi dengan pihak berelasi**

Grup melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagaimana didefinisikan dalam PSAK No. 7 (Revisi 2015), "Pengungkapan pihak berelasi".

Seluruh transaksi dengan pihak-pihak berelasi, baik yang dilakukan dengan atau tidak dengan persyaratan dan kondisi yang sama dengan pihak ketiga, diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

**l. Biaya pinjaman**

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

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

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

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

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****j. Trade payables and non-trade payables (continued)**

Trade payables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.

Non-trade payables from related parties represents the balance due to related parties.

**k. Related party transactions**

The Group has transactions with related parties as defined in SFAS No. 7 (Revised 2015), "Related Party Disclosure".

All significant transactions with related parties, whether or not conducted under the term and condition similar to those with third parties, are disclosed in the notes to the consolidated financial statements.

**l. Borrowing costs**

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

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

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

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

## m. Pengakuan pendapatan dan beban

Pendapatan dari penjualan *real estate* diakui dengan metode sebagai berikut:

- a. Pendapatan dari penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:
  1. Proses penjualan telah selesai;
  2. Harga jual akan tertagih, dimana jumlah pembayaran yang diterima sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati;
  3. Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli;
  4. Penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut. Dalam hal ini, bangunan tersebut telah selesai dan siap ditempati/digunakan.
- b. Pendapatan dari penjualan unit bangunan kondominium apartemen, pusat perbelanjaan dan bangunan sejenisnya yang belum selesai pembangunannya diakui dengan metode persentase penyelesaian (*percentage-of completion-method*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:
  1. Proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu pondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah terpenuhi;
  2. Total pembayaran oleh pembeli paling sedikit 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)

## m. Revenue and expense recognition

Revenues from real estate sales are recognized by the following methods:

- a. Revenues from sales of houses, buildings and other similar buildings and land plots are recognized using the full accrual method if all of the following criteria are met:
  1. Sales process completed;
  2. The selling price will be collectible, where by the amount of payment received must reach at least 20% of the agreed selling price;
  3. Seller bills will not be subordinated in the future to other borrowings to be obtained by the buyer;
  4. The seller has transferred the risks and rewards of ownership of the building unit to the buyer through a transaction that is substantially sales and the seller is no longer obligated or significantly involved with the building unit. In this case, the building is finished and ready to be occupied/used.
- b. Revenues from the sale of apartment condominium units, shopping centers and similar construction unfinished are recognized on a percentage-of-completion method if all of the following criteria are met:
  1. The construction process has exceeded the initial stage, which the foundation of the building has been completed and all requirements for the start of development have been met;
  2. The total payment by the buyer is at least 20% of the agreed sale price and the amount can not be redeem back by the buyer;

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

## m. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

3. Jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan handal.

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

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

Beban pokok penjualan tanah meliputi harga perolehan tanah ditambah pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah. Beban pokok penjualan rumah tinggal, apartemen, dan sejenisnya meliputi tanah dan seluruh beban pembangunan rumah tinggal sampai siap ditempati/ digunakan.

Beban diakui sesuai manfaatnya pada tahun yang bersangkutan (*accrual basis*).

## n. Perpajakan

**Pajak penghasilan final**

Peraturan pajak di Indonesia menentukan bahwa jenis pendapatan tertentu dikenakan pajak final. Pajak final yang berlaku atas nilai bruto transaksi diterapkan meskipun pihak-pihak yang melakukan transaksi mengakui kerugian.

Sesuai dengan peraturan pemerintah No. 71/2008 tanggal 4 November 2008 berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Pendapatan dari penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 5% dari nilai penjualan atau pemindahan, yang telah digantikan oleh peraturan pemerintah No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016 yang berlaku efektif pada tanggal 8 September 2016. Penghasilan dari penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pemindahan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)

## m. Revenue and expense recognition (contin

3. Total sales revenue and building unit costs can be estimated reliably.

*If any of the above criteria is not met, then the payment of the money received from the buyer is recognized as an advance payment until all the criteria are met.*

*The method used to determine the percentage of completion is based on the actual cost incurred compared to the estimated amount of costs incurred for the development of the real estate project.*

*Cost of land sold includes land acquisition cost plus other expenditures for land development. The cost of sales of residential houses, apartments, and the like covers the land and all the burden of housing construction until it is ready to be occupied/used.*

*Expenses are recognized as benefited in the respective year (accrual basis).*

## n. Taxation

**Final income tax**

*Tax regulation in Indonesia determined that certain type of income is subject to final tax. Final tax applied to the gross value of transactions is applied even when the parties carrying the transaction recognizing losses.*

*In accordance with government regulation No. 71/2008 dated 4 November 2008 effective on 1 January 2009. Income from sale or transfer of land and/or building titles subjected to final tax of 5% from sale or transfer value, which has been replaced by government regulation No. 34/2016 dated 8 August 2016 effective on 8 September 2016. Income from sale or transfer of land and/or building titles subjected to final tax of 2.5 % from sale or transfer value.*



CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

## n. Perpajakan (lanjutan)

**Pajak penghasilan final (lanjutan)**

Beban pajak final ditentukan berdasarkan jumlah pengakuan penjualan yang dihitung berdasarkan tarif pajak final dan peraturan perpajakan yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal pelaporan.

Apabila nilai tercatat aset atau liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final berbeda dari dasar pengenaan pajaknya, maka perbedaan tersebut tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

Beban pajak atas pendapatan yang dikenakan pajak penghasilan final diakui secara proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada tahun berjalan.

**Pajak penghasilan tidak final**

Beban pajak penghasilan terdiri dari pajak kini dan pajak tangguhan. Pajak diakui dalam laporan laba rugi, kecuali jika pajak tersebut terkait dengan transaksi atau kejadian yang diakui ke penghasilan komprehensif lain atau langsung ke ekuitas. Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau ekuitas.

Beban pajak penghasilan kini dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada akhir periode pelaporan.

Pajak penghasilan tangguhan diakui dengan menggunakan *balance sheet liability method*, perbedaan temporer antara dasar pengenaan pajak atas aset dan liabilitas dengan nilai tercatatnya.

Pajak penghasilan tangguhan ditentukan menggunakan tarif pajak yang telah berlaku atau secara substansial berlaku pada akhir periode pelaporan dan yang akan diterapkan pada saat aset pajak tangguhan yang bersangkutan direalisasi atau pada saat liabilitas pajak tangguhan diselesaikan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)

## n. Taxation (continued)

**Final income tax (continued)**

*Final tax expense is determined based on sales recognition amount calculated using the final tax rates and tax regulation that has been enacted or substantively enacted at the reporting date.*

*If the carrying value of assets or liabilities related to final income tax is different from its tax base, the difference is not recognized as deferred tax assets or liabilities.*

*The tax expenses of income that has been subjected to final income tax is recognized proportionally with the amount of income in accordance of accounting in current year.*

**Non - final income tax**

*Income tax expenses consist of current tax and deferred tax. Taxes are recognized in the profit or loss , unless the tax related to transactions that are recognized to other comprehensive income or directly to equity. In this case, taxes are recognized in other comprehensive income or equity.*

*Current tax expenses is calculated by the tax rate which occurred by the end of the reporting period.*

*Deferred tax is recognized using balance sheet liability method, temporary differences between tax bases of assets and liabilities with their carrying amount.*

*Deferred tax is determined by the tax rate or substantially effective by the end of the reporting period and will be implemented on the realized deferred tax or the completed deferred tax liabilities.*

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

## o. Imbalan kerja

**Imbalan kerja jangka pendek**

Imbalan kerja jangka pendek diakui pada saat terutang kepada karyawan.

**Imbalan pensiun**

Sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 ("UU 13/2003") Grup disyaratkan untuk memberikan imbalan pensiun sekurang-kurangnya sama dengan imbalan pensiun yang diatur dalam UU 13/2003 yang adalah program pensiun imbalan pasti. UU 13/2003 menentukan rumus tertentu untuk menghitung jumlah minimal imbalan pensiun.

Program imbalan pasti adalah program pensiun yang menentukan jumlah imbalan pensiun yang akan diterima seorang pekerja pada saat pensiun, biasanya tergantung oleh satu faktor atau lebih, misalnya usia, masa bekerja dan kompensasi.

Kewajiban program pensiun imbalan pasti merupakan nilai kini kewajiban imbalan pasti pada akhir periode pelaporan dengan penyesuaian biaya jasa lalu yang belum diakui. Kewajiban imbalan pasti dihitung sekali setahun oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *projected unit credit*.

Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan estimasi arus kas masa depan dengan menggunakan tingkat imbal hasil obligasi pemerintah jangka panjang pada tanggal laporan posisi keuangan dalam mata uang Rupiah sesuai dengan mata uang dimana imbalan tersebut akan dibayarkan dan yang memiliki jangka waktu yang sama dengan kewajiban imbalan pensiun yang bersangkutan.

Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian pengalaman dan perubahan asumsi aktuarial segera diakui seluruhnya melalui penghasilan komprehensif lain dalam periode terjadinya. Akumulasi saldo pengukuran kembali dilaporkan di saldo laba.

Biaya jasa lalu diakui segera dalam laporan laba rugi.

Biaya jasa lalu yang timbul dari amandemen atau kurtailmen program diakui sebagai beban dalam laba rugi pada saat terjadinya.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
*(continued)*

## o. Employee benefit

**Short-term employee benefits**

*Short-term employee benefits are recognized when are incurred to employees.*

**Pension benefits**

*In accordance with the Employment Act No. 13/2003 ("Law 13/2003") the Group is required to provide the pension benefits at least equal to the pension benefits as stated in Law 13/2003 which is a pension program. Law 13/2003 determines the formula to calculate the minimum amount of pension benefits.*

*Benefit program is a pension program which sets the amount of pension benefits received by an employee on retirement, which depends by one factor or more, such as age, working period and compensation.*

*The pension program liabilities represents present value of benefits liability by the end of the reporting period with adjustments of the past service charge which is not recognized. The benefit liability is calculated once a year by the independent actuaries using the projected unit credit method.*

*The present value of benefits liability is determined by discounting the estimated future cash flows using a level of government bond yields long-term on the statement of financial position's date denominated in Rupiah according to the currency in which the benefits will be paid and have the equal maturity to the benefits liability.*

*Gains and losses resulted from adjustments and changes in actuarial assumptions recognized immediately through the other comprehensive income in the period incurred. The accumulated balance of remeasurement is reported in retained earnings.*

*Past service cost is recognized immediately in the profit or loss.*

*Past service cost resulted from the amendments or curtailments program which recognized as an expense in profit or loss when they are incurred.*

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

## p. Aset dan liabilitas 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 berikut:

**Nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL")**

Aset keuangan diklasifikasi dalam FVTPL, jika aset keuangan sebagai kelompok diperdagangkan atau pada saat pengakuan awal ditetapkan untuk diukur pada FVTPL.

Aset keuangan diklasifikasi sebagai kelompok diperdagangkan, jika:

- diperoleh atau dimiliki terutama untuk tujuan dijual kembali dalam waktu dekat; atau
- pada pengakuan awal merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan tertentu yang dikelola bersama dan terdapat bukti mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek yang terkini; atau
- merupakan derivatif yang tidak ditetapkan dan tidak efektif sebagai instrument lindung nilai.

Aset keuangan selain aset keuangan yang diperdagangkan, dapat ditetapkan sebagai FVTPL pada saat pengakuan awal, jika:

- penetapan tersebut mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan ketidakkonsistenan pengukuran dan pengakuan yang timbul; atau
- kelompok aset keuangan, liabilitas keuangan atau keduanya, dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai dengan manajemen risiko atau strategi investasi yang didokumentasikan, dan informasi tentang Perusahaan disediakan secara internal kepada manajemen kunci entitas.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)

## p. Financial assets and liabilities

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

The Group's financial assets are classified as follows:

**Fair value through profit or loss ("FVTPL")**

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

A financial assets is classified as held for trading if:

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

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

- such designated eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency that would otherwise arise; or
- a group of financial assets, financial liabilities or both is managed and its performance is evaluated on a fair value basis, in accordance with a documented risk management or investment strategy, and information about the Company is provided internally on that basis to the entity's key management personnel.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

## p. Aset dan liabilitas keuangan (lanjutan)

Aset keuangan FVTPL disajikan sebesar nilai wajar, keuntungan atau kerugian yang timbul diakui dalam laba rugi. Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi mencakup dividen atau bunga yang diperoleh dari aset keuangan. Nilai wajar ditentukan dengan cara seperti dijelaskan pada Catatan 30.

**Aset keuangan tersedia untuk dijual ("AFS")**

Aset keuangan selain aset keuangan yang dimiliki hingga jatuh tempo diukur pada nilai wajar melalui laba rugi atau pinjaman dan piutang yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan tersedia untuk dijual diukur pada nilai wajarnya ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan. Selanjutnya aset keuangan diukur pada nilai wajarnya.

Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui dalam penghasilan komprehensif lainnya dan akumulasi revaluasi investasi AFS di ekuitas kecuali untuk kerugian penurunan nilai, bunga yang dihitung dengan metode suku bunga efektif dan laba rugi selisih kurs atas aset moneter yang diakui pada laba rugi. Jika investasi dilepas atau mengalami penurunan nilai, akumulasi laba atau rugi yang sebelumnya diakumulasi pada revaluasi investasi AFS, direklasifikasi ke laba rugi.

Investasi dalam instrumen ekuitas pada perusahaan non-publik dengan kepemilikan kurang dari 20% diukur dengan biaya perolehan dikurangi penurunan nilai karena saham tidak memiliki kuotasi di pasar aktif atau nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal.

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

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)p. *Financial assets and liabilities* (continued)

*Financial assets at FVTPL are stated at fair value, with any resultant gain or loss recognized in profit or loss. The net gain or loss recognized in profit or loss incorporates any dividend or interest earned on the financial assets. Fair value is determined as described in Note 30.*

**Available for sale ("AFS")**

*Financial assets that are not classified as held to maturity, measured at fair value through profit or loss, or loans and receivables, are classified as available for sale. Available for sale financial assets are initially measured at fair value plus any directly attributable transaction costs. Subsequently, they are measured at fair value.*

*Gains and losses arising from changes in fair value are recognized in other comprehensive income and in equity as accumulated in AFS Investment Revaluation, with the exception of impairment losses, interest calculated using the effective interest method, and foreign exchange gains and losses on monetary assets, which are recognized in profit or loss. Where the investment is disposed of or is determined to be impaired, the cumulative gain or loss previously accumulated in AFS Investment Revaluation is reclassified to profit or loss.*

*Investment in share in private equity instruments with ownership of less than 20% is measured at cost less impairment as the shares do not have a quotation in an active market or its fair value can not be measured reliably.*

*Dividends on AFS equity instruments, if any, are recognized in profit or loss when the Company's right to receive the dividends are established.*

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

## p. Aset dan liabilitas keuangan (lanjutan)

**Pinjaman yang diberikan dan piutang**

Aset keuangan dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang, yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi dengan kerugian penurunan nilai. Cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha dibentuk pada saat terdapat bukti objektif bahwa saldo piutang Grup tidak dapat ditagih.

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 selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi penerimaan atau pengeluaran kas masa depan (mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan dan diterima oleh para pihak dalam kontrak yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premium dan diskonto lainnya) selama perkiraan umur 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 selain dari instrumen keuangan FVTPL.

**Penurunan nilai aset keuangan**

Aset keuangan, selain aset keuangan FVTPL, 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 andal.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)

## p. Financial assets and liabilities (continued)

**Loans and receivables**

Financial assets that have fixed or determinable payments that are not quoted in an active market are classified as loans and receivables. Loans and receivables are measured at amortized cost using the effective interest method less impairment. An allowance for impairment of trade receivables are established when there is objective evidence that the outstanding amount of the Group's receivables will not be collected.

Interest is recognized by applying the effective interest rate method, except for short-term receivables when the recognition of interest would be immaterial.

**Effective interest method**

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

Income is recognized in an effective interest basis for financial instruments other than those financial instruments at FVTPL.

**Impairment of financial assets**

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

## p. Aset dan liabilitas keuangan (lanjutan)

## Penurunan nilai aset keuangan (lanjutan)

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

Untuk aset keuangan lainnya, bukti objektif 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.

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 diamortisasi, jumlah kerugian penurunan nilai merupakan selisih antara nilai tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa datang yang didiskontokan menggunakan tingkat suku bunga efektif awal dari aset keuangan.

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 laporan laba rugi.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)

## p. Financial assets and liabilities (continued)

## Impairment of financial assets (continued)

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

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

- significant financial difficulty of the issuer or counterparty; or
- default or delinquency in interest or principal payment; or
- it becoming probable that the borrower will enter bankruptcy or financial reorganization.

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

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

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



CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

## p. Aset dan liabilitas keuangan (lanjutan)

**Penurunan nilai aset keuangan (lanjutan)**

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

Kecuali instrumen ekuitas AFS, jika, pada periode berikutnya, jumlah kerugian penurunan nilai berkurang dan pengurangan tersebut dapat dikaitkan secara objektif dengan peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya dibalik melalui laba rugi hingga nilai tercatat 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 penghasilan 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 seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset kepada entitas lain. Grup mengakui keterlibatan berkelanjutan atas aset yang ditransfer dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang ditransfer, Grup masih mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang diterima.

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

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)

## p. Financial assets and liabilities (continued)

**Impairment of financial assets (continued)**

When an AFS financial asset is considered to be impaired, cumulative gains or losses previously recognized in equity are reclassified to statement of profit or loss.

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

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

**Derecognition of financial assets**

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

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

## p. Aset dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

**Penghentian pengakuan aset keuangan (lanjutan)**

Penghentian pengakuan aset keuangan terhadap satu bagian saja (misalnya ketika Grup masih memiliki hak untuk membeli kembali bagian aset yang ditransfer), Grup mengalokasikan jumlah tercatat sebelumnya dari aset keuangan tersebut pada bagian yang tetap diakui berdasarkan keterlibatan berkelanjutan dan bagian yang tidak lagi diakui berdasarkan nilai wajar relatif dari kedua bagian tersebut pada tanggal transfer.

Selisih antara jumlah tercatat yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari pembayaran yang diterima untuk bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui tersebut yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain, diakui pada laporan laba rugi.

Keuntungan dan kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dialokasikan pada bagian yang tetap diakui dan bagian yang dihentikan pengakuannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

**Liabilitas keuangan****Klasifikasi sebagai liabilitas**

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

Liabilitas keuangan Grup diklasifikasikan sebagai biaya perolehan diamortisasi.

**Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi**

Liabilitas keuangan meliputi utang usaha dan lainnya, biaya masih harus dibayar, pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

2. **SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**  
*(continued)*p. **Financial Assets and Liabilities** *(continued)***Derecognition of financial assets** *(continued)*

*Derecognition of financial assets on a subset (eg, when the Group still has the right to buy back part of the transferred assets), the Group allocates the carrying amount before the asset on the part that continues to be recognized by ongoing involvement and the part that is no longer recognized based on the fair value relative of the two sections on the date of transfer.*

*The difference between the carrying amount allocated to the part that is no longer recognized and the amount of payments received for the part derecognized and any cumulative gain or loss that is allocated to the part that is no longer recognized the previously recognized in other comprehensive income is recognized in statement of profit or loss.*

*Cumulative gains and losses previously recognized in other comprehensive income are allocated to the part that continues to be recognized and the part that is derecognized, based on the relative fair values of the two sections.*

**Financial liabilities****Classification as liabilities**

*Financial liabilities, which include trade and other payables, accrued expenses, initially measured at fair value, net of transaction costs, and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.*

*The Group's financial liabilities are classified as at amortized cost.*

**Amortization of financial liabilities**

*Financial liabilities, which include trade and other payables, accrued expenses, initially measured at fair value, net of transaction costs, and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.*

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

## p. Aset dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

**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.

## q. Nilai wajar instrumen keuangan

Nilai wajar adalah nilai yang digunakan untuk mempertukarkan suatu aset atau untuk menyelesaikan suatu liabilitas antara pihak-pihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi secara wajar (*arm's length transaction*).

Dalam rangka konsistensi dan perbandingan dalam pengukuran nilai wajar pengungkapan terkait dalam dan diantara entitas pelaporan, Grup melakukan pengukuran nilai wajar atas instrumen keuangan yang dimiliki dengan hirarki berikut yang dikategorikan menjadi tiga tingkat input ke teknik penilaian:

- Tingkat 1 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari harga kuotasian (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik.
- Tingkat 2 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya deviasi dari harga).
- Tingkat 3 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari teknik penilaian yang mencakup input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi).

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)

## p. Financial Assets and Liabilities (continued)

**Derecognition of financial liabilities**

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

## q. Fair value of financial instruments

Fair value is the value which is used to exchange an asset or to settle a liability between parties who understand and are willing to perform a fair transaction (*arm's length transaction*).

In order to increase consistency and comparability in fair value measurements and related disclosures within and between reporting entities, the Group measures the fair value of the financial instruments held based on the following hierarchy that categorized into three levels the inputs to valuation techniques:

- Level 1 fair value measurements are those derived from quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2 fair value measurements are those derived from inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the assets or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).
- Level 3 fair value measurements are those derived from valuation techniques that include inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

## r. 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 bersih atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

## s. Laba per saham

Sesuai dengan PSAK 56, "Laba per Saham", laba bersih per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang ditempatkan dan disetor penuh selama tahun berjalan.

Laba per saham dilusian dihitung dengan membagi laba bersih dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang ditempatkan dan disetor penuh selama tahun berjalan ditambah dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang akan diterbitkan pada saat pengkonversian seluruh instrumen berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif menjadi saham biasa. Instrumen berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif dianggap telah dikonversi menjadi saham biasa pada awal periode atau pada tanggal penerbitan instrumen berpotensi saham biasa tersebut, jika penerbitannya lebih akhir.

## 3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI OLEH MANAJEMEN

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Grup, Manajemen harus membuat estimasi, pertimbangan, dan asumsi atas nilai tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia oleh sumber-sumber lain. Estimasi dan asumsi tersebut, berdasarkan pengalaman historis dan faktor lain yang dipertimbangkan relevan.

Manajemen berkeyakinan bahwa pengungkapan berikut telah mencakup ikhtisar estimasi, pertimbangan, dan asumsi signifikan yang dibuat oleh manajemen, yang berpengaruh terhadap jumlah-jumlah yang dilaporkan serta pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian.

Estimasi dan pertimbangan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian terus dievaluasi berdasarkan pengalaman historis dan faktor lainnya, termasuk ekspektasi dari peristiwa

## 2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

## r. Netting of financial assets and financial liabilities

*The Group only offsets financial assets and liabilities and presents the net amount in the statement of financial position where it;*

- *currently have legal enforceable right to set off the recognized amount; and*
- *intends either to settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously.*

## s. Earnings per share

*In accordance with SFAS 56, "Earnings Per Share", basic earning per share are calculated by dividing net income and the weighted average number of share issued and fully paid during the year.*

*Diluted earnings per share is computed by dividing net income by the weighted-average number of issued and fully paid shares during the year plus the weighted-average number of shares to be issued upon conversion of all potential dilutive ordinary shares into ordinary shares. Potentially diluted instruments are deemed to have been converted into ordinary shares at the beginning of the period or at the date of issue of such potential ordinary shares, if the issuance is later.*

## 3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

*In the application of Group's accounting policies, Management must make estimates, judgment and assumptions on the value of assets and liabilities that are not provided by other sources. The estimates and assumptions, based on historical experience and other factors be considered relevant.*

*Management believes that the following disclosures have includes an overview of estimates, judgment and significant assumptions made by management that affect the reported amounts and disclosures in the consolidated financial statements.*

*Estimates and judgments used in the preparation of the consolidated financial statements are continually evaluated based on historical experience and other factors, including expectations of future*

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)***3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI OLEH MANAJEMEN (lanjutan)**

masa depan yang diyakini wajar. Hasil aktual dapat berbeda dengan jumlah yang diestimasi. Estimasi dan asumsi yang memiliki pengaruh signifikan terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas diungkapkan di bawah ini.

**Pengakuan pendapatan dan beban konstruksi**

Kebijakan pengakuan pendapatan dan beban konstruksi Grup mensyaratkan penggunaan estimasi yang dapat mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan dan beban pokok pendapatan. Grup mengakui pendapatan dan beban pokok pendapatan berdasarkan tahap penyelesaian aktivitas pembangunan pada tanggal akhir periode pelaporan (metode persentase penyelesaian).

Grup melaksanakan pembangunan properti yang lamanya lebih dari satu periode akuntansi dan dicatat sebagai persediaan. Kebijakan akuntansi Grup atas pendapatan dari penjualan properti tersebut dan beban pokoknya memerlukan suatu jumlah pendapatan dan biaya yang akan dialokasikan pada suatu periode akuntansi dan pengakuan berikutnya pada akhir periode atas aset atau liabilitas yang terkait dengan kontrak penjualan properti.

Penerapan kebijakan ini mengharuskan manajemen untuk menerapkan pertimbangan dalam memperkirakan total pendapatan dan total biaya yang diharapkan pada setiap kontrak penjualan properti. Estimasi tersebut direvisi ketika pembangunan properti berlangsung untuk mencerminkan status pembangunan properti dan informasi terbaru yang tersedia untuk Manajemen, perubahan estimasi tersebut diterapkan secara prospektif. Manajemen proyek melakukan tinjauan rutin untuk memastikan perkiraan terbaru yang sesuai. Perubahan atas estimasi akan dicatat prospektif. Walaupun Grup berkeyakinan bahwa estimasi yang dibuat adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada tahap penyelesaian aktual dapat mempengaruhi pendapatan dan beban pokok pendapatan dari konstruksi secara material.

**Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan**

Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mensyaratkan pengukuran aset keuangan dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajarnya, dan penyajian ini mengharuskan penggunaan estimasi. Komponen pengukuran nilai wajar yang signifikan ditentukan berdasarkan bukti-bukti obyektif yang dapat diverifikasi (seperti nilai tukar, suku bunga), sedangkan tingkat perubahan nilai wajar dapat menjadi berbeda karena penggunaan metode penilaian yang berbeda.

Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan diungkapkan pada Catatan 30.

**3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (continued)**

events that are believed reasonable. Actual results may differ from these estimates. Estimates and assumptions that have a significant effect on the carrying amounts of assets and liabilities disclosed below.

**Revenue recognition and construction expenses**

Recognition policy of Group's construction revenue and expenses require the use of estimates that affect the reported amounts of revenues and cost of revenues. The Group recognized revenue and cost of revenue based on phase of completion of development activities on the date of the end of the reporting period (percentage of completion method).

The Group conducting property development in duration more than one accounting period and recorded as inventory. The Group's accounting policies on revenue from property sales and cost of sales requires an amount of revenue and expenses will be allocated to an accounting period and the following recognition at the end of period of the assets or liabilities related with the property sales contract.

The implementation of this policies requires management to apply judgment in estimating the total revenue and expenses are expected on any property sales contract. The estimations are revised when property development took place to reflect the status of the property development and the latest information available to Management, changes in estimates are applied prospectively. Project Management conduct regular reviews to ensure the most appropriate estimate. Changes to the estimate will be recorded prospectively. Although the Group believes that the estimates made are reasonable and appropriate, significant differences in the stage of actual settlement may materially affect revenue and cost of revenue from construction.

**Fair value of financial assets and liabilities**

Indonesian Financial Accounting Standards require that certain financial assets and financial liabilities at fair value, and this presentation requires the use of estimates. Components significant fair value measurement is determined based on the evidence objectively verifiable proofs (such as exchange rates, interest rates), while the level of changes in fair value can be different due to the use of different valuation methods.

The fair value of financial assets and financial liabilities are disclosed in Note 30.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KAS DAN SETARA KAS

Rincian kas dan setara kas adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018
<b>Kas kecil</b>		
Kas Proyek Ciracas	228.060.660	695.878.657
Kas Proyek Gateway Park	58.174.136	31.281.370
Kas kantor pusat	3.122.798	-
<b>Jumlah kas kecil</b>	<b>289.357.594</b>	<b>727.160.027</b>
<b>Bank</b>		
<b>Dollar AS</b>		
PT Maybank Indonesia Tbk.	301.234.639	601.170.171
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	262.312	3.896.183.572
<b>Rupiah</b>		
PT Maybank Indonesia Tbk.	68.063.846.951	114.049.998.660
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	49.206.786.530	3.972.641.730
PT Bank Sinarmas Tbk.	43.260.293.982	1.240.000
PT Bank Central Asia Tbk.	3.666.308.482	1.971.240.824
PT Bank Sinarmas Syariah	2.439.772.624	296.272.949
PT Maybank Syariah	1.474.799.796	412.225.662.303
PT Bank Muamalat Tbk.	1.005.017.683	520.449.376
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	983.154.012	138.484.983
PT Bank CIMB Niaga Tbk.	582.020.807	68.163.661
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.	18.009.896	17.973.915
PT KEB Hana Indonesia	1.328.000	-
PT Bank Mega Syariah	-	767.107
<b>Jumlah bank</b>	<b>171.002.835.714</b>	<b>537.760.249.251</b>
<b>Deposito berjangka</b>		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	720.000.000.000	-
PT Maybank Syariah	26.000.000.000	-
PT Bank Sinarmas Syariah	-	320.000.000.000
<b>Jumlah deposito</b>	<b>746.000.000.000</b>	<b>320.000.000.000</b>
<b>Jumlah kas dan setara kas</b>	<b>917.292.193.308</b>	<b>858.487.409.278</b>

Suku bunga per tahun setara kas yang berlaku selama tahun berjalan adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018
<b>Jasa giro</b>		
Rupiah	0,5 – 2%	0,5 – 2%
Nisbah	5,0 – 6,5%	5,0 – 6,5%
<b>Deposito</b>		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	6,50% - 6,75%	-
PT Maybank Syariah (nisbah)	63%	-
PT Bank Sinarmas Syariah (nisbah)	-	60,87%

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash and cash equivalents are as follows:

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018
<b>Cash on hand</b>		
Ciracas Project Cash	228.060.660	695.878.657
Gateway Park Project Cash	58.174.136	31.281.370
Head office cash	3.122.798	-
<b>Total cash on hand</b>	<b>289.357.594</b>	<b>727.160.027</b>
<b>Bank</b>		
<b>US Dollar</b>		
PT Maybank Indonesia Tbk.	301.234.639	601.170.171
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	262.312	3.896.183.572
<b>Rupiah</b>		
PT Maybank Indonesia Tbk.	68.063.846.951	114.049.998.660
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	49.206.786.530	3.972.641.730
PT Bank Sinarmas Tbk.	43.260.293.982	1.240.000
PT Bank Central Asia Tbk.	3.666.308.482	1.971.240.824
PT Bank Sinarmas Syariah	2.439.772.624	296.272.949
PT Maybank Syariah	1.474.799.796	412.225.662.303
PT Bank Muamalat Tbk.	1.005.017.683	520.449.376
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	983.154.012	138.484.983
PT Bank CIMB Niaga Tbk.	582.020.807	68.163.661
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.	18.009.896	17.973.915
PT KEB Hana Indonesia	1.328.000	-
PT Bank Mega Syariah	-	767.107
<b>Total bank</b>	<b>171.002.835.714</b>	<b>537.760.249.251</b>
<b>Time deposit</b>		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	720.000.000.000	-
PT Maybank Syariah	26.000.000.000	-
PT Bank Sinarmas Syariah	-	320.000.000.000
<b>Total deposit</b>	<b>746.000.000.000</b>	<b>320.000.000.000</b>
<b>Total cash and cash equivalent</b>	<b>917.292.193.308</b>	<b>858.487.409.278</b>

The annual interest rates of cash equivalents during the years are as follows:

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018
<b>Bank account</b>		
Rupiah	0,5 – 2%	0,5 – 2%
Profit sharing rates	5,0 – 6,5%	5,0 – 6,5%
<b>Time deposit</b>		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	6,50% - 6,75%	-
PT Maybank Syariah (profit sharing)	63%	-
PT Bank Sinarmas Syariah (profit sharing)	-	60,87%

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

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. PIUTANG USAHA

Piutang usaha terdiri dari:

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018
<b>Pihak berelasi</b>		
<b>Rupiah</b>		
PT Nusa Wijaya Propertindo	17.096.891.623	17.891.538.448
PT Jakarta River City	277.550.000	-
<b>Sub jumlah pihak berelasi</b>	<b>17.374.441.623</b>	<b>17.891.538.448</b>
<b>Pihak ketiga</b>		
<b>Rupiah</b>		
PT Wijaya Karya Realty	112.939.399.543	-
Perorangan	23.692.426.775	12.221.992.850
PT Jaya Nurimba	2.210.909.091	2.210.909.091
PT Quantum Tera Network	541.044.741	1.123.155.968
Lain-lain (dibawah Rp500.000.000)	34.336.242.406	29.646.696.167
<b>Sub jumlah pihak ketiga</b>	<b>173.720.022.556</b>	<b>45.202.754.076</b>
<b>Jumlah piutang usaha</b>	<b>191.094.464.179</b>	<b>63.094.292.524</b>

Piutang usaha berasal dari selisih kurang penerimaan dari pelanggan dengan pengakuan pendapatan berdasarkan persentase penyelesaian proyek.

Piutang usaha terdiri atas penjualan ruko dan apartemen yang berasal dari Proyek Urban Sky, Proyek Gateway Park dan Urban Signature Ciracas. Piutang usaha (dikurangi penyisihan) berdasarkan umur adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018
Belum jatuh tempo	165.752.199.204	63.094.292.524
3 - 6 bulan	25.342.264.975	-
6 - 12 bulan	-	-
Lebih dari 12 bulan	-	-
<b>Jumlah piutang usaha</b>	<b>191.094.464.179</b>	<b>63.094.292.524</b>

Sebelum menyetujui penjualan kredit, Manajemen Grup maupun Manajemen KSO akan menelaah apakah calon pelanggan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dan memeriksa batas kredit yang dapat diberikan kepada pelanggan tersebut. Pelanggan diharuskan untuk melunasi piutang sebelumnya, sebelum penjualan kredit yang baru disetujui. Diperlukan otorisasi Manajemen tingkat atas untuk menyetujui penjualan kredit yang telah melewati batas kredit.

5. TRADE RECEIVABLES

Trade receivables are as follows:

	31 Desember/ December 2018	
		<b>Related parties</b>
		<b>Rupiah</b>
		PT Nusa Wijaya Propertindo
		PT Jakarta River City
		<b>Sub total related parties</b>
		<b>Third parties</b>
		<b>Rupiah</b>
		PT Wijaya Karya Realty
		Individual
		PT Jaya Nurimba
		PT Quantum Tera Network
		Others (under Rp500,000,000)
		<b>Sub total third parties</b>
		<b>Total trade receivables</b>

Trade receivable represented the excess of revenue recognized based on percentage of completion method over the advances received from customers.

Trade receivables derived from sales of shop houses and apartments from Urban Sky, Gateway Park and Urban Signature Ciracas Projects. The aging of trade receivables (net of provisions) are as follows:

	31 Desember/ December 2018	
		<b>Current</b>
		3 - 6 months
		6 - 12 months
		More than 12 months
		<b>Total trade receivables</b>

Before approving a credit sale, Group Management and JO Management will review whether the prospective customer meets the specified requirements and checks the credit limit that can be given to that customer. The customer is required to settle the previous receivables, before the new credit sale is approved. High-level Management authorization is required to approve credit sales that have exceeded the credit limit.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. PIUTANG USAHA (lanjutan)

Persyaratan tersebut ditetapkan untuk seluruh pelanggan baik yang berelasi maupun pihak ketiga.

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang usaha tersebut.

Berdasarkan penelaahan Manajemen atas saldo piutang usaha pada akhir periode pelaporan, piutang usaha tidak mengalami penurunan nilai.

Pada tanggal 31 Desember 2019, sebagian piutang usaha atas Proyek Urban Sky digunakan sebagai jaminan Utang Bank pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 17).

5. TRADE RECEIVABLES (continued)

This requirement is set for all related party and third party customers.

Management believes that there are no significant credit concentrations risk on trade receivables.

Based on the Management's review on the status of trade receivable balance at end of reporting period, not any trade receivable is impaired.

As of 31 December 2019, several trade receivable from Urban Sky Project were pledged as collateral for bank loan to PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 17).

6. PERSEDIAAN REAL ESTAT

Aset Lancar

**Aset KSO**

Proyek Gateway Park  
Proyek Urban Signature

**Sub jumlah aset KSO**

Proyek Urban Suites

Proyek Urban Sky

**Jumlah persediaan real estat**

Total nilai tercatat persediaan real estat menurut klasifikasi adalah sebagai berikut:

- i. Tanah sedang dikembangkan
- ii. Unit bangunan
- iii. Unit bangunan dalam penyelesaian

Mutasi persediaan real estat adalah sebagai berikut:

Saldo awal  
Penambahan  
Dialokasikan ke beban pokok penjualan (Catatan 24)

**Saldo akhir**

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018
	359.687.763.181	320.035.514.975
	279.978.457.315	159.640.893.746
	<b>639.666.220.496</b>	<b>479.676.408.721</b>
	166.301.464.123	145.268.259.390
	76.270.716.529	52.812.222.175
	<b>882.238.401.148</b>	<b>677.756.890.286</b>

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018
	253.706.029.455	453.380.168.011
	-	-
	628.532.371.693	224.376.722.275
	<b>882.238.401.148</b>	<b>677.756.890.286</b>

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018
	677.756.890.286	376.692.110.414
	498.059.218.549	514.661.293.685
	(293.577.707.687)	(213.596.513.813)
	<b>882.238.401.148</b>	<b>677.756.890.286</b>

6. REAL ESTATE INVENTORIES

Current Assets

**JO Assets**

Gateway Park Project  
Urban Signature Project

**Sub total JO assets**

Urban Suites Project

Urban Sky Project

**Total real estate inventories**

The total carrying value of real estate inventories according to classification are as follows:

- i. Land to be developed
- ii. Unit building
- iii. Unit of building on construction

Movements of real estate inventories are as follows:

Beginning balance  
Addition  
Allocated to the cost of revenue (Note 24)

**Ending balance**



PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

6. PERSEDIAAN REAL ESTAT (lanjutan)

Aset real estat merupakan persediaan apartemen, mall dan tanah yang sedang dikembangkan terkait kerjasama dengan PT Adhi Commuter Properti dan yang dimiliki dan dikembangkan sendiri oleh Grup.

a. KSO Gateway Park

Merupakan bangunan dalam proses pengembangan yang terdiri atas bangunan ruko Kawasan ("KWS") Gateway Park dan pembangunan Apartemen Lot 1 KWS Gateway Park yang terletak di kawasan Jati Cempaka, Jl. Kampung Jati Bening, Pondok Gede, Kota Bekasi (rest area KM 6-7) dengan progres fisik dan luas tanah adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2019
Apartemen	97,98%
Komersial area	65,61%
Luas tanah	59.390 m <sup>2</sup>

Per 31 Desember 2019 dan 2018 pekerjaan proyek Gateway Park telah diasuransikan terhadap risiko kerusakan material dan tanggung jawab pihak ketiga kepada PT Asuransi Ramayana dengan nilai pertanggungan sebesar Rp57.003.483.477 dengan Polis No: 62080119000001 yang berlaku untuk periode 15 Januari 2019 sampai 8 November 2019. Proyek masih dalam proses perpanjangan asuransi.

Proyek Gateway Park didirikan atas perjanjian kerjasama antara PT Adhi Karya (Persero), Tbk. ("ADHI") dan PT Nusa Wijaya Propertindo ("NWP") didasarkan pada akta No. 2 tanggal 2 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., dengan nama pelaksana "ADHI-NWP Kerjasama". Selanjutnya berdasarkan addendum yang didasarkan pada akta No.2 tanggal 7 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., Mengenai penunjukan Perusahaan sebagai pengganti NWP dalam perjanjian kerjasama dengan ADHI. Semua tanggung jawab dan konsekuensi yang semula menjadi tanggung jawab NWP berubah menjadi tanggung jawab Perusahaan.

6. REAL ESTATE INVENTORIES (continued)

Real estate assets are apartment inventories, mall and land under development associated with cooperation PT Adhi Commuter Property and owned and developed solely by the Group.

a. Gateway Park JO

Gateway Park Project Is a building in the development process consisting of shophouses of Gateway Park area ("KWS") and the construction of Lot 1 KWS Gateway Park located in Jati Cempaka, Jl. Kampung Jati Bening, Pondok Gede, Kota Bekasi (rest area KM 6-7) with physical progress and a land area as follows:

	31 Desember/ December 2018	
	90,19%	Apartement
	40,00%	Mall
	59.390 m <sup>2</sup>	Land area

As of 31 December 2019 and 2018 the Gateway Park project has been insured against the risk of material damage and third party responsibility to PT Asuransi Ramayana with a sum of Rp57,003,483,477 by Policy No: 62080119000001 valid for the period of 15 January 2019 until 8 November 2019. The project is currently in the process of extending insurance coverage.

The Gateway Park project was established under a cooperation agreement between PT Adhi Karya (Persero) Tbk. ("ADHI") and PT Nusa Wijaya Propertindo ("NWP") are based on notarial deed No. 2 dated 2 March 2017 made before Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., under the name of "ADHI-NWP Kerjasama" executor. Furthermore, based on the addendum based on notarial deed dated 7 June 2017 made before Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., regarding the appointment of the Company as a substitute of NWP in the cooperation agreement with ADHI. All responsibilities and consequences that were originally the responsibility of NWP handed over into the Company.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2019 DAN 2018**

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**31 DECEMBER 2019 AND 2018**

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

**6. PERSEDIAAN REAL ESTAT (lanjutan)**

**a. KSO Gateway Park (lanjutan)**

Keuntungan yang dihasilkan dari kerjasama yang dibagikan kepada para pihak ditentukan dengan skema *profit* dan *loss sharing* yang bersifat *floating*, dengan ADHI mendapatkan 60% dan Perusahaan mendapatkan 40%.

Pada tanggal 2 Juli 2018, Perusahaan menandatangani perjanjian novasi No. 112-1/047/VII/2018 dengan ADHI dan PT Adhi Commuter Properti ("ACP") mengenai ACP menggantikan kedudukan ADHI dalam perjanjian kerjasama antara Perusahaan dengan ADHI. ADHI menyerahkan seluruh hak dan kewajiban dalam perjanjian sepenuhnya kepada ACP.

**b. KSO Urban Signature**

Merupakan tanah yang sedang dikembangkan Grup dan ACP terletak dikawasan Ciracas, Jl. Penganten Ali RT/004 RW/006, Ciracas, Kota Jakarta Timur dengan progres fisik dan luas tanah adalah sebagai berikut:

	<b>31 Desember/ December 2019</b>
Apartemen	71,57%
Komersial area	88,71%
Luas tanah	62.239 m <sup>2</sup>

Proyek Urban Signature Ciracas didirikan atas akta perjanjian kerjasama antara ADHI dan Perusahaan didasarkan pada akta No.10 tanggal 23 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., untuk mengembangkan tanah milik pihak pertama, Perusahaan yang terletak di Jl. Penganten Ali, Ciracas, Jakarta Timur kepada pihak kedua, ADHI dengan total luas tanah sebesar 62.239 m<sup>2</sup> dan dengan total harga senilai Rp161.821.400.000. Keuntungan yang dihasilkan dari kerjasama yang dibagikan kepada para pihak ditentukan dengan skema *profit* dan *loss sharing*, yang bersifat *floating* dengan ADHI mendapatkan 60% dan Perusahaan mendapatkan 40%.

Pada tanggal 2 Juli 2018, Perusahaan menandatangani perjanjian novasi No. 112-1/048/VII/2018 dengan ADHI dan ACP mengenai ACP menggantikan kedudukan ADHI dalam perjanjian kerjasama antara Perusahaan dengan ADHI. ADHI menyerahkan seluruh hak dan kewajiban dalam perjanjian sepenuhnya kepada ACP.

**6. REAL ESTATE INVENTORIES (continued)**

**a. Gateway Park JO (continued)**

*The profit or loss generated by the cooperation activities distributed to the parties by floating profit and loss sharing scheme, with ADHI earn 60% and the Company earn 40%.*

*On 2 July 2018, The Company signed Novasion Agreement No. 112-1/047/VII/2018 with ADHI and PT Adhi Commuter Properti ("ACP") concerning ACP to replace the position of ADHI in the Cooperation Agreement between The Company with ADHI. ADHI handed over all rights and obligations in the agreement to ACP.*

**b. Urban Signature JO**

*Is a land under development of the Group and ACP, is located in Ciracas area, Jl. Penganten Ali RT/004 RW/006, Ciracas, East Jakarta City with physical progress and land area are as follows:*

	<b>31 Desember/ December 2018</b>	
	29,08%	Apartement
	40,00%	Mall
	62.239 m <sup>2</sup>	Land area

*The Urban Signature Ciracas project was established under a cooperation agreement between ADHI and Company based on notarial deed No. 10 dated 23 December 2016 made before Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., to develop first party-owned land, the Company located on Jl. Penganten Ali, Ciracas, East Jakarta to the second party, ADHI Tbk with a total land area of 62,239 m<sup>2</sup> and with a total price of Rp161,821,400,000. The profit or loss generated by the cooperation distributed to the parties by floating profit and loss sharing scheme, with ADHI earn 60% and the Company earn 40%.*

*On 2 July 2018, The Company signed The Novasion Agreement No. 112-1/048/VII/2018 with ADHI and ACP concerning ACP replace the position of ADHI in the Cooperation Agreement between The Company with ADHI. ADHI handed over all rights and obligations in the agreement to ACP.*

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2019 DAN 2018**

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**31 DECEMBER 2019 AND 2018**

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

**6. PERSEDIAAN REAL ESTAT (lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2019, porsi kepemilikan aset Grup pada KSO Gateway Park dan KSO Urban Signature dijadikan sebagai jaminan atas pinjaman yang dimiliki oleh Perusahaan (lihat Catatan 17).

**c. Proyek Urban Sky**

Merupakan tanah yang sedang dikembangkan oleh Grup yang terletak di Jl. Gaharu II No. 8 RT/008 RW/006, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 4161, 4162, 4163, dan 4164 atas nama Perusahaan, dengan progres fisik dan luas tanah adalah sebagai berikut:

	<b>31 Desember/ December 2019</b>
Apartemen dan komersial area	45,77%
Luas tanah	12.650 m <sup>2</sup>

Per 31 Desember 2019 dan 2018 pekerjaan proyek Urban Sky telah diasuransikan terhadap risiko kerusakan material dan tanggung jawab pihak ketiga kepada PT Asuransi Jasaraharja Putera dengan nilai pertanggungan sebesar Rp657.135.000.000 dengan Polis No: 228020801101800012 yang berlaku untuk periode 1 Mei 2018 sampai 30 April 2021.

Pada tanggal 31 Desember 2019 sebagian piutang usaha dan hak atas tanah atas proyek Urban Sky digunakan sebagai jaminan Utang Bank (Catatan 17).

Per 31 Desember 2018 terdapat jumlah tanah yang dijual untuk pembangunan rel kereta cepat seluas 850 m<sup>2</sup>.

Grup saat ini sedang melaksanakan pembangunan Proyek Urban Sky.

**d. Proyek Urban Suites**

Merupakan tanah yang sedang dikembangkan oleh Grup yang terletak di Jl. Caman RT/007 RW/01, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi dengan luas tanah ± 7.946 m<sup>2</sup>.

**6. REAL ESTATE INVENTORIES (continued)**

*As of 31 December 2019, the Group asset ownership on Gateway Park JO and Urban Signature JO used as collateral for loans obtained by the Company (see Note 17).*

**c. Urban Sky Project**

*Is a land that is being developed by the Group located on Jl. Gaharu II No. 8 RT/008 RW/006, Bekasi, based on Rights to Use Land ("SHGB") No. 4161, 4162, 4163, dan 4164, with physical progress and a land area are as follows:*

	<b>31 Desember/ December 2018</b>	
	20,72%	<i>Apartement and mall</i>
	12.650 m <sup>2</sup>	<i>Land area</i>

*As of 31 December 2019 and 2018 the Urban Sky project has been insured against the risk of material damage and third party responsibility to PT Asuransi Jasaraharja Putera with a sum of Rp657,135,000,000 by Policy No: 228020801101800012 valid for the period of 1 may 2018 until 30 April 2021.*

*On 31 December 2019 several trade receivables and right to use the land from Urban Sky projects pledged as collateral for Bank Loans (Notes 17).*

*As of 31 December 2018 there is a total land of 850 m<sup>2</sup> sold for the construction of a high speed train railway.*

*The Group is currently carrying out the construction of Urban Sky Project.*

**d. Urban Suites Project**

*Is a land that is being developed by the Group located on Jl. Caman RT/007 RW/01, Pondok Gede District, Bekasi with a land area of ± 7,946 m<sup>2</sup>.*

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

6. PERSEDIAAN REAL ESTAT (lanjutan)

d. Proyek Urban Suites (lanjutan)

Atas perolehan tanah dan bangunan tersebut sampai dengan 31 Desember 2019 Perusahaan masih melakukan proses balik nama sesuai dengan Cover Note No.56/NOT-CR/X/2018 oleh Notaris Chilmiyati Rufaida, SH tanggal 11 Oktober 2018.

Pada tanggal 7 Oktober 2019, Perusahaan telah memperoleh Surat Izin Mendirikan Bangunan ("IMB") Pondasi No.503/0547/I-B/DPMPPTSP.PPBANG dari Wali Kota Bekasi.

Grup saat ini sedang melaksanakan pengembangan Apartemen Urban Suites.

Atas tanah proyek Urban Suites digunakan sebagai jaminan Utang Bank pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 17).

**Aset Tidak Lancar**

Merupakan aset real estat atas tanah milik Grup yang belum dikembangkan yang terletak di Cawang, Jakarta Timur dengan luas tanah ± 1.761 m<sup>2</sup>.

Jumlah biaya pinjaman yang dikapitalisasi per 31 Desember 2019 dan 2018 sebagai berikut:

	<b>31 Desember/ December 2019</b>	<b>31 Desember/ December 2018</b>	
Proyek Gateway Park	4.792.161.826	197.770.290	Gateway Park Project
Proyek Urban Signature	1.765.500.211	-	Urban Signature Project
Proyek Urban Sky	2.597.760.607	15.238.062.602	Urban Sky Project
Proyek Urban Suite	-	7.663.409.463	Urban Suite Project
<b>Jumlah</b>	<b>9.155.422.644</b>	<b>23.099.242.355</b>	<b>Total</b>

Manajemen berpendapat bahwa nilai tercatat persediaan real estat dapat direalisasikan, sehingga tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai per 31 Desember 2019 dan 2018.

6. REAL ESTATE INVENTORIES (continued)

d. Urban Suites Project (continued)

For the acquisition of land and buildings until 31 December 2019, the Company is still in the process of reversing the name according to Cover Note No.56/NOT-CR/X/2018 by Notary dated 11 October 2018.

On 7 October 2019, the Company obtained Permit to Establish Foundation Building No.503/0547/I-B/DPMPPTSP.PPBANG from the Wali Kota of Bekasi.

The Group is currently carrying out the development of Urban Suites Apartments.

The land in Urban Suites project pledged as collateral for Bank Loan to PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 17).

**Non-current Assets**

Represents the Group real estate asset not yet developed located in Cawang, East Jakarta with a land area of ± 1,761 m<sup>2</sup>.

Total amount of capitalized borrowing costs as of 31 December 2019 and 2018 are follows:

Management believes that the the carrying value of real estate inventories is realizable, hence no provision for declining value is needed as of 31 Desember 2019 and 2018.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. UANG MUKA

Rincian uang muka terdiri dari:

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018	
Uang muka pembelian tanah	24.888.972.000	4.035.000.000	<i>Land purchase advance</i>
Uang muka pembelian aset	1.700.000.000	2.615.800.000	<i>Asset purchase advance</i>
<b>Jumlah</b>	<b>26.588.972.000</b>	<b>6.650.800.000</b>	<b>Total</b>

Uang muka pembelian tanah tahun 2019 merupakan uang muka atas rencana pembelian tanah yang terletak di Cawang, Jakarta Timur sesuai dengan Akta Kesepakatan Bersama No.4 tanggal 24 Juni 2019 antara Perusahaan dengan Tuan Syech Rami qq PT Tifar Admanco untuk melakukan pembebasan tanah.

Uang muka pembelian tanah tahun 2018 merupakan uang muka atas rencana pembelian tanah yang terletak di Jl. Caman RT/007 RW/01, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi, yang akan digunakan untuk pengembangan proyek Urban Suites dan juga uang muka atas pembelian tanah dalam rangka peningkatan persediaan atas tanah untuk dikembangkan di lokasi-lokasi strategis oleh Grup.

Uang muka pembelian aset tahun 2019 sebesar Rp1.700.000.000 merupakan uang muka atas pembelian ERP System kepada PT IFCA Property 365 Indonesia serta untuk tahun 2018 sebesar Rp2.615.800.000 merupakan uang muka atas pembelian ruang kantor di District 8 *Treasury Tower* lantai 19 Unit G & F berdasarkan Surat Kesepakatan Jual Beli No. JB.019/D8PROPERTY/18 tanggal 7 Desember 2018, termasuk biaya renovasi.

8. BIAYA DIBAYAR DIMUKA

Biaya dibayar dimuka merupakan biaya atas sewa kantor Grup dan asuransi dibayar dimuka. Saldo biaya dibayar dimuka per tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 sebesar Rp1.332.708.041 dan Rp628.889.000.

7. ADVANCES

*Details of advances are as follows:*

*Advances for land purchase in 2019 represent advances for land purchase plans located in Cawang, East Jakarta in accordance with the Deed of Mutual Agreement No.4 dated 24 June 2019 between the Company and Mr. Syech Rami qq PT Tifar Admanco to acquire land.*

*Land purchase advance in 2018 is a down payment for the expansion plan of land purchases located on Jl. Caman RT/007 RW/01, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi, which will be used for Urban Suites project development and also down payment for the additional land bank on strategic locations to be developed by the Group.*

*Asset purchase advance in 2019 amounted to Rp1,700,000,000 represented advances for the purchase of ERP Systems to PT IFCA Property 365 Indonesia and for 2018 amounted to Rp2,615,800,000 were advances for the purchase of office space in District 8 *Treasury Tower* level 19 Unit G & F based on Sales and Purchase Agreement No. JB.019/D8PROPERTY/18 dated 7 December 2018, including its renovation cost.*

8. PREPAID EXPENSES

*Prepaid expenses are the cost of renting office and prepaid insurance. The balance of prepaid expenses as of 31 December 2019 and 31 December 2018 amounted to Rp1,32,708,041 and Rp628,889,000.*

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar Dimuka

Pajak dibayar dimuka merupakan pajak atas PPN Masukan. Saldo pajak dibayar dimuka per tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebesar Rp14.062.690.861 dan Rp15.679.832.707.

b. Utang Pajak

Rincian utang pajak adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018	
PPH pasal 4 (2)	2.061.716.724	15.080.711.882	Income tax 4 (2)
PPN keluaran	1.548.894.710	6.903.736.957	VAT – out
PPH pasal 23	373.941.841	912.358.580	Income tax 23
PPH pasal 26	202.306.397	5.080.705.729	Income tax 26
PPH pasal 21	26.069.672	270.086.530	Income tax 21
<b>Jumlah utang pajak</b>	<b>4.212.929.344</b>	<b>28.247.599.678</b>	<b>Total tax payable</b>

c. Pajak Final

Rincian pajak kini Perusahaan adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018	
Beban pajak final - tahun berjalan			Final tax - current year
- Perusahaan	6.269.039.606	14.922.073.211	The Company-
<b>Jumlah beban pajak final</b>	<b>6.269.039.606</b>	<b>14.922.073.211</b>	<b>Total final tax expenses</b>

Pajak final untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebesar Rp6.269.039.606 dan Rp14.922.073.211, merupakan pph final atas penjualan tanah dan apartemen.

Seluruh pendapatan yang dilaporkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain per 31 Desember 2019 dan 2018 (lihat Catatan 23) menjadi dasar bagi Perusahaan dalam pelaporan Surat Pemberitahuan Pajak Penghasilan Badan.

9. TAXATION

a. Prepaid Tax

Prepaid taxes consisted of VAT-In. The prepaid tax balance as of 31 December 2019 and 2018 amounted to Rp14,062,690,861 and Rp15,679,832,707.

b. Tax Payable

Details of tax payables are as follows :

c. Final Tax

Calculation of the Company's final taxes are as follows:

The final tax for the years ended 31 December 2019 and 2018 amounted to Rp6,269,039,606 and Rp14,922,073,211, representing the final tax on the sale of land and apartment.

All income reported in the statement of profit or loss and other comprehensive income as of 31 December 2019 and 2018 (see Note 23) is the basis for the Company in reporting the Corporate Income Tax Return.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. PERPAJAKAN (lanjutan)

c. Pajak Final (lanjutan)

Pada tanggal 4 November 2008, Presiden Republik Indonesia dan Menteri hukum dan Hak Asasi Manusia menandatangani Peraturan Pemerintah No. 71/2008 (PP No. 71/2008) tentang "perubahan ketiga atas PP No. 48/1994 mengenai pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan". Peraturan ini mengatur, efektif berlaku pada tanggal 1 Januari 2009, penghasilan wajib pajak yang berasal dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, akan dikenai pajak yang bersifat final sebesar 5% dari nilai penjualan atau pengalihan, yang telah digantikan oleh Peraturan Pemerintah No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016, efektif tanggal 8 September 2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pengalihan.

10. ASET TETAP

Rincian aset tetap per 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember/31 December 2019</u>			
	<u>Saldo Awal/ Beginning Balance</u>	<u>Penambahan / Additions</u>	<u>Pengurangan / Deductions</u>	<u>Saldo Akhir/ Ending Balance</u>
<b><u>Biaya perolehan</u></b>				
Gedung	-	24.666.746.055	-	24.666.746.055
Peralatan dan perlengkapan kantor	-	4.610.481.494	-	4.610.481.494
<b>Jumlah biaya perolehan</b>	<b>-</b>	<b>29.277.227.549</b>	<b>-</b>	<b>29.277.227.549</b>
<b><u>Akumulasi penyusutan</u></b>				
Gedung	-	308.334.326	-	308.334.326
Peralatan dan perlengkapan kantor	-	185.481.521	-	185.481.521
<b>Jumlah akumulasi penyusutan</b>	<b>-</b>	<b>493.815.847</b>	<b>-</b>	<b>493.815.847</b>
<b>Nilai buku</b>	<b>-</b>			<b>28.783.411.702</b>

Beban penyusutan sebesar Rp493.815.847 per 31 Desember 2019 dicatat sebagai bagian dari beban umum dan administrasi (Catatan 26).

Aset gedung merupakan unit kantor District 8, SCBD Treasury Tower LT 19 F-G SCBD Lot 28.

9. TAXATION (continued)

c. Final Tax (continued)

On 4 November 2008, the President of the Republic of Indonesia and the Minister of Law and Human Rights signed Government Regulation No. 71/2008 (PP No. 71/2008) concerning "third amendment to PP No. 48/1994 concerning the payment of income tax on the transfer of rights to land and/or buildings". This regulation stipulates that, effective on 1 January, 2009, the income of taxpayers originating from the transfer of rights to land and/or buildings will be subject to final tax of 5% of the value of the sale or transfer, which has been replaced by Government Regulation No. 34/2016 dated 8 August, 2016, effective 8 September 2016, income from the transfer of land rights and/or buildings is subject to final tax of 2.5% of the value of the sale or transfer.

10. FIXED ASSET

Detail of fixed assets as of 31 December 2019 are as follows:

	<u>31 Desember/31 December 2019</u>
	<u>Saldo Awal/ Beginning Balance</u>
<b><u>Acquisition Cost</u></b>	
Building	24.666.746.055
Office Equipment & Furniture	4.610.481.494
<b>Total acquisition cost</b>	<b>29.277.227.549</b>
<b><u>Accumulated Depreciation</u></b>	
Vehicle	308.334.326
Office Equipment & Furniture	185.481.521
<b>Total accumulated depreciation</b>	<b>493.815.847</b>
<b>Net book value</b>	<b>28.783.411.702</b>

Depreciation expenses amounted to Rp493,815,847 as of 31 December 2019, recorded as part of expenses general and administrative expenses (Note 26).

The building assets represented office space in District 8 office, Treasury Tower floor 19 F-G SCBD Lot 28.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2019 DAN 2018**

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**31 DECEMBER 2019 AND 2018**

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

**11. PIUTANG LAIN-LAIN**

Piutang lain-lain merupakan piutang yang timbul dari pembelian cessie. Piutang lain-lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebesar Rp166.381.875.000 dan Rp0.

Piutang cessie didasari dengan ditandatanganinya akta Perjanjian Pembelian Piutang Bersyarat No.122 tanggal 16 Desember 2019 serta akta cessie No.124 tanggal 16 Desember 2019 antara Perusahaan dengan PT Rejeki Bersama Teman ("RBT") mengenai pembelian hak tagih senilai Rp166.381.875.000 dan hak menerima biaya pembebasan lahan.

**12. PINJAMAN PIHAK BERELASI**

Perusahaan memberikan pinjaman pihak berelasi kepada PT Ciptaruang Persada Property ("CPP") sesuai dengan perjanjian pinjaman tanggal 20 Juli 2019.

Pinjaman yang diberikan adalah sebesar Rp62.478.000.000 dengan tingkat suku bunga 7% per tahun dalam jangka waktu 5 tahun. Pinjaman tersebut ditujukan untuk modal kerja CPP.

Pinjaman tersebut telah mendapatkan opini kewajaran berdasarkan laporan KJPP No. 00036/2.0142-00/BS/03/0089/1/VII/2019 tertanggal 23 Juli 2019 yang diterbitkan oleh KJPP Desmar, Ferdinand, Hentriawan dan rekan.

**13. ASET LANCAR LAINNYA**

Aset lancar lainnya terdiri dari:

	<b>31 Desember/ December 2019</b>
Pendapatan akan diterima	2.505.444.844
Uang jaminan	156.180.000
Perlengkapan kantor	12.629.721
<b>Jumlah</b>	<b>2.674.254.565</b>

**14. UTANG USAHA**

Utang usaha sebagian besar merupakan utang atas progres konstruksi kepada PT Adhi Persada Gedung dan subkontraktor lainnya. Saldo utang usaha per 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp489.868.788.332 dan Rp218.629.410.367. Seluruh saldo utang usaha dalam Rupiah.

**11. OTHER RECEIVABLES**

*Other receivables represent receivables from the purchase of a cessie. Other receivables for the years ended 31 December 2019 and 2018 amounted to Rp166,381,875,000 and Rp0.*

*Cessie receivables is based on receivables conditional sale and Purchase Agreement No.122 dated 16 December 2019 and cessie deed No.124 dated 16 December 2019 between the Company and PT Rejeki Bersama Teman ("RBT") regarding purchase of collection right amounted to Rp166,381,875,000 and the right upon receipt of land acquisition.*

**12. DUE FROM RELATED PARTIES**

*The company provided related party loan to PT Ciptaruang Persada Property ("CPP") under loan agreement dated 20 July 2019.*

*The loan value is Rp62,478,000,000 with interest rate of 7% per annum for 5 years period. The loan provided to CPP is for working capital purpose.*

*The loan has obtained fairness opinion based on Fairness Opinion report No. 00036/2.0142-00/BS/03/0089/1/VII/2019 dated 23 July 2019 issued by KJPP Desmar, Ferdinand, Hentriawan dan rekan.*

**13. OTHER CURRENT ASSETS**

*Other current assets consist of:*

	<b>31 Desember/ December 2018</b>	
	-	<i>Accrued Income</i>
	-	<i>Deposit</i>
	-	<i>Office supply</i>
	-	<b>Total</b>

**14. TRADE PAYABLES**

*Trade payables mainly comprised of payable on construction progress to PT Adhi Persada Gedung and other subcontractors. The balances of trade payables as of 31 December 2019 and 2018 amounted to Rp489,868,788,332 and Rp218,629,410,367, respectively. All of trade payable balances are denominated in Rupiah.*



PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

14. UTANG USAHA (lanjutan)

Rincian umur utang usaha adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018
Belum jatuh tempo	286.164.508.793	163.680.208.289
Lewat jatuh tempo:		
31 – 60 hari	1.852.871.743	22.588.135.264
61 – 90 hari	12.509.530.154	202.880.000
Lebih dari 90 hari	189.341.877.642	32.158.186.814
<b>Total utang usaha</b>	<b>489.868.788.332</b>	<b>218.629.410.367</b>

Atas utang usaha tersebut, tidak terdapat pemberian jaminan atas utang usaha yang diterima oleh Grup.

14. TRADE PAYABLES (continued)

The aging summary of trade payables are as follows:

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018
Belum jatuh tempo	286.164.508.793	163.680.208.289
Lewat jatuh tempo:		
31 – 60 hari	1.852.871.743	22.588.135.264
61 – 90 hari	12.509.530.154	202.880.000
Lebih dari 90 hari	189.341.877.642	32.158.186.814
<b>Total utang usaha</b>	<b>489.868.788.332</b>	<b>218.629.410.367</b>

For the trade payables, there is no guarantee for the trade payables received by the Group.

15. AKRUAL

Akrual terdiri dari:

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018
Bunga	2.681.500.000	280.569.379
Jasa profesional	220.000.000	150.000.000
Lainnya	149.531.838	24.285.571
<b>Jumlah Akrual</b>	<b>3.051.031.838</b>	<b>454.854.950</b>

16. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

Pendapatan diterima dimuka merupakan pendapatan atas uang muka penjualan apartemen Gateway Park, Urban Signature Ciracas, Urban Sky dan pembebasan tanah dengan rincian sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018
Apartemen Urban Suites	148.709.000.000	-
Pembebasan lahan	66.381.875.000	-
Apartemen Urban Signature	6.623.337.455	10.668.322.149
Apartemen Gateway Park	1.935.080.005	975.680.797
Apartemen Urban Sky	-	215.640.847.195
<b>Jumlah</b>	<b>223.649.292.460</b>	<b>227.284.850.141</b>

Pendapatan diterima dimuka merupakan uang muka penjualan unit apartemen dan perumahan yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan.

15. ACCRUALS

Accruals consist of:

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018
Bunga	2.681.500.000	280.569.379
Jasa profesional	220.000.000	150.000.000
Lainnya	149.531.838	24.285.571
<b>Jumlah Akrual</b>	<b>3.051.031.838</b>	<b>454.854.950</b>

16. UNEARNED REVENUE

Unearned revenue represents down payment on the sale of Gateway Park, Urban Signature, Urban Sky apartments and land acquisition with the details are as follows:

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018
Apartemen Urban Suites	148.709.000.000	-
Pembebasan lahan	66.381.875.000	-
Apartemen Urban Signature	6.623.337.455	10.668.322.149
Apartemen Gateway Park	1.935.080.005	975.680.797
Apartemen Urban Sky	-	215.640.847.195
<b>Jumlah</b>	<b>223.649.292.460</b>	<b>227.284.850.141</b>

Unearned revenue represent sale of apartments and houses which have not yet met the criteria of revenue recognition.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

Pendapatan diterima dimuka atas pembebasan lahan merupakan selisih keuntungan yang belum diakui atas pembelian cession piutang (Catatan 11).

Saldo pendapatan diterima dimuka dari masing-masing apartemen diatas terdiri dari sejumlah pelanggan dengan rincian sebagai berikut:

16. UNEARNED REVENUE

Unearned revenue from land acquisition represents the difference between unrecognized gain from the purchase of cession receivables (Note 11).

Balance of unearned revenue from derived from customers with the details as follows:

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018	
Apartemen Urban Sky	-	104	Urban Sky Apartment
Apartemen Urban Suite	1	-	Urban Suite Apartment
Apartemen Urban Signature	501	380	Urban Signature Apartment
Apartemen Gateway Park	430	54	Gateway Park Apartment

17. UTANG BANK

17. BANK LOAN

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018	
<b><u>Pihak Ketiga</u></b>			<b><u>Third Party</u></b>
<b><u>Rupiah</u></b>			<b><u>Rupiah</u></b>
PT Bank Mandiri (Persero), Tbk.	300.000.000.000	-	PT Bank Mandiri (Persero), Tbk.
PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk.	48.000.000.000	-	PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk.
<b>Total utang bank</b>	<b>348.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>Total bank loan</b>

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018	
<b><u>Porsi Jangka Pendek</u></b>			<b><u>Current portion</u></b>
<b><u>Rupiah</u></b>			<b><u>Rupiah</u></b>
PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk.	48.000.000.000	-	PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk.
PT Bank Mandiri (Persero), Tbk.	42.000.000.000	-	PT Bank Mandiri (Persero), Tbk.
	<b>90.000.000.000</b>	<b>-</b>	

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018	
<b><u>Porsi Jangka Panjang</u></b>			<b><u>Non - Current portion</u></b>
<b><u>Rupiah</u></b>			<b><u>Rupiah</u></b>
PT Bank Mandiri (Persero), Tbk.	258.000.000.000	-	PT Bank Mandiri (Persero), Tbk.
	<b>258.000.000.000</b>	<b>-</b>	

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. UTANG BANK (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk.**

Berdasarkan akta No.135 tanggal 25 Maret 2019 yang dibuat dihadapan notaris I Ketut R. Herawan SH., M.Kn., Perusahaan memperoleh fasilitas kredit perbankan untuk jangka waktu 18 bulan dari PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. sebesar Rp94.000.000.000 dalam mata uang Rupiah, yang digunakan untuk membiayai modal kerja operasional Perusahaan.

Sesuai dengan perjanjian pinjaman, Perusahaan diwajibkan untuk menjaga rasio keuangan tertentu dan mematuhi pembatasan tertentu. Perusahaan telah memenuhi persyaratan dan ketentuan tersebut.

Fasilitas perbankan ini dijamin dengan jaminan akta fidusia/cessie atas pengembalian investasi Perusahaan pada KSO Gateway Park dan KSO Urban Signature, serta kepemilikan aset Perusahaan pada proyek KSO Gateway Park dan KSO Urban Signature.

**PT Bank Mandiri (Persero), Tbk.**

Berdasarkan akta No. 5 tanggal 26 November 2019 yang dibuat dihadapan notaris Emi Susilowati, SH., Perusahaan memperoleh fasilitas kredit *term loan* untuk jangka waktu 48 bulan dari PT Bank Mandiri (Persero), Tbk. Sebesar Rp300.000.000.000 dalam mata uang Rupiah, yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan *gap cash flow*.

Sesuai dengan perjanjian pinjaman, Perusahaan diwajibkan menjaga rasio keuangan tertentu dan mematuhi pembatasan tertentu serta syarat lainnya. Perusahaan telah memenuhi persyaratan dan ketentuan tersebut.

Fasilitas perbankan ini dijamin dengan jaminan akta fidusia/cessie atas piutang/tagihan *fixed payment* ke WIKA Realty atas penjualan apartemen Urban Sky dan Urban Suites, jaminan hak tanggungan I (Pertama) atas tanah dan bangunan untuk lokasi apartemen Urban Sky dan hak tanggungan I (Pertama) atas tanah kosong untuk lokasi proyek apartemen Urban Suites.

18. UTANG LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA

Saldo utang lembaga keuangan lainnya per 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebesar Rp0 dan Rp66.033.000.000.

17. BANK LOAN (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk.**

Based on deed No. 135 dated 25 March 2019, made before notary I Ketut R. Hermawan SH., M.Kn., the Company obtained a loan facility for 18 months period from PT Bank Tabungan Negara Indonesia (Persero), Tbk. amounted to Rp94,000,000,000 denominated in Rupiah, to finance the Company's working capital.

Under the loan agreement, the Company is required to maintain certain financial ratios and to comply with certain restrictive covenants. The Company is in compliance with the related terms and conditions.

The loan facility is secured by a cessie of the Company's investment repayment from Gateway Park JO and Urban Signature JO and also the Company's asset ownership on Gateway Park JO and Urban Signature JO.

**PT Bank Mandiri (Persero), Tbk.**

Based on deed No. 5 dated 26 November 2019, made before notary Emi Susilowati, SH., the Company obtained a loan facility for 48 months period from PT Bank Mandiri (Persero), Tbk. amounted to Rp300,000,000,000 denominated in Rupiah, to finance the cash flow gap.

Under the loan agreement, the Company is required to maintain certain financial ratios and to comply with certain restrictive covenants. The Company is in compliance with the related terms and conditions.

The loan facility is secured by a cessie of the Company's fixed payment receivables upon the sales of Urban Sky and Urban Suites apartment to WIKA Realty, Mortgage I (First) upon land and building for Urban Sky and Mortgage I (First) upon land for Urban Suites.

18. OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN

The balance of loan obtained from other financial institutions as of 31 December 2019 and 2018 amounted to Rp0 and Rp66,033,000,000.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

## 18. UTANG LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (lanjutan)

**Ibukota Development, Ltd.**

Pada tanggal 22 November 2017, Perusahaan melakukan Perjanjian Pinjaman Konversi dengan Ibukota Development, Ltd. Perjanjian tersebut dibuat dihadapan Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., di Jakarta Selatan.

Atas Perjanjian Pinjaman Konversi tersebut, Perusahaan memperoleh Pinjaman dari Ibukota Development, Ltd., sebesar USD25.000.000 dengan suku bunga 7% dan jangka waktu pinjaman sampai dengan tahun ke-3 setelah pinjaman tersebut dicairkan.

Penggunaan dana atas fasilitas pinjaman yang diperoleh Perusahaan adalah untuk mendanai Kerjasama Operasi, untuk keperluan perolehan tanah, kepentingan, dan/atau aset untuk maksud sebagaimana dinyatakan sebagai berikut:

- a. Membiayai pengambilalihan tanah sehubungan dengan Kerjasama-Kerjasama Operasi yang ada saat ini dan yang akan ada di masa yang akan datang :
  - i. KSO Jatibening.
  - ii. KSO Ciracas.
  - iii. Usulan Kerjasama Operasi sehubungan dengan kelurahan Cibubur, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta (KSO Cibubur).
  - iv. Usulan Kerjasama Operasi sehubungan dengan Cikunir, Kotamadya Bekasi, Provinsi DKI Jakarta (KSO Cikunir).
- b. Membiayai pemasaran, pengurusan perizinan, persiapan tanah dan biaya-biaya lain yang tidak dibiayai oleh bank sehubungan dengan Kerjasama-Kerjasama Operasi Peminjam atau Entitas Terkait untuk tujuan pendanaan konstruksi bangunan sehubungan dengan Kerjasama-Kerjasama Operasi (Penghimpun Dana Ekuitas).
- c. Untuk mendanai biaya transaksi dan biaya lain (termasuk biaya *hedging*) yang timbul sehubungan dengan akuisisi sebelumnya dan Penghimpun Dana Ekuitas.
- d. Untuk maksud lain sebagaimana disetujui tertulis oleh Pemberi Pinjaman.

## 18. OTHER FINANCIAL INSTITUTION LOAN (continued)

**Ibukota Development, Ltd.**

On 22 November 2017, the Company entered into Conversion Loan Agreement with Ibukota Development, Ltd. The agreement was made before Notary Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., in South Jakarta.

On the Convertible Loan Agreement, the Company obtained the Loan from Ibukota Development, Ltd., amounting to USD25,000,000 with interest rate of 7% and the loan period up to the 3rd year after the loan was disbursed.

The use of proceeds from loan facilities obtained by the Company is to fund Joint Operations, for the purpose of obtaining land, interests and/or assets for the purposes stated as follows:

- a. To fund the acquisition of land in connection with the following existing and proposed Joint Operations :
  - i. Jatibening JO.
  - ii. Ciracas JO.
  - iii. The proposed Joint Operation in respect of Cibubur Administrative Village, Subdistrict of Ciracas, East Jakarta Regency, Province of DKI Jakarta.
  - iv. The proposed Joint Operations in respect of Cikunir, Bekasi Regency, Province of DKI Jakarta.
- b. To fund marketing, licensing, land preparation and any expenses that are not financed by the bank in relation to the Joint Operation of the Borrowers or the Relevant Entity for buildings construction funding purpose in relation to the Joint Operations.
- c. To fund the transaction cost and fees (including hedging fees) that may be incurred in relation to the foregoing acquisitions and the Equity Fund Raising.
- d. For such other purposes as the Lender may agree in writing.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

## 18. UTANG LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (lanjutan)

Jaminan:

a. Peminjam akan menandatangani dan menyebabkan Pemberi Jaminan untuk menandatangani dokumen-dokumen berikut ini dalam bentuk dan isi yang dapat disetujui oleh Pemberi Pinjaman:

- i. Perjanjian Gadai Saham atas seluruh saham-saham Peminjam yang ditandatangani oleh seluruh pemegang saham Peminjam ("Perjanjian Gadai Saham");
- ii. Perjanjian Pengalihan Hak Atas Dividen oleh seluruh pemegang saham Peminjam ("Perjanjian Pengalihan Hak Atas Dividen"); dan
- iii. Kuasa Menjual seluruh saham yang diterbitkan oleh Peminjam yang diberikan oleh seluruh pemegang saham Peminjam ("Kuasa Menjual Saham").

Pada tanggal 17 September 2018, Perusahaan dengan Ibukota Development Ltd juga menandatangani Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua sebagai berikut:

- Pemberi pinjaman dengan ini setuju untuk menyediakan pinjaman dengan jumlah sebesar USD4.554.000.
- Referensi terhadap jumlah mata uang USD jika dikonversi menjadi mata uang Rupiah akan menggunakan nilai tukar Rp14.500 untuk US\$1.

Berdasarkan Akta No. 27 tanggal 17 September 2018 bahwa pinjaman pertama Perusahaan kepada Ibukota Development, Ltd atas *Convertible Loan Agreement* telah dikonversi menjadi saham pada saat IPO sejumlah 282.250.000 lembar saham dengan harga Rp1.200 per lembar saham

Berdasarkan Akta No. 144 tanggal 23 Juli 2019, pinjaman Perusahaan kepada Ibukota Development, Ltd. atas *Convertible Loan Agreement* kedua telah dikonversi menjadi saham pada tanggal 23 April 2019, sejumlah 28.462.500 lembar saham dengan harga Rp2.320 per lembar saham.

## 18. OTHER FINANCIAL INSTITUTION LOAN (continued)

Collateral:

a. *The Borrower shall execute, and shall procure the Security Parties to execute the following documents in the form and substance acceptable to the Lender:*

- i. *A pledge of shares agreement over all the shares in the capital of the Borrower, to be entered into by all the shareholder of the Borrower (the "Pledge of Shares Agreement");*
- ii. *An assignment of rights to dividends agreement, to be entered into by all shareholders of the Borrower (the "Assignment of Right to Dividends Agreement"); and*
- iii. *A power of attorney to sell all the shares in the capital of the Borrower granted by all the shareholders of the Borrower (the "Power of Attorney to Sell Shares").*

*On 17 September 2018, the Company with Ibukota Development Ltd. also signed the Second Convertible Loan Agreement, as follows:*

- *The lender hereby agrees to make available a term loan of a principal amount of up to USD4,554,000.*
- *Reference to any USD amounts in shall be treated to be the IDR amount with the conversion rate US\$1 to Rp14,500.*

*Based on Deed No. 27 dated 17 September 2018 that the first Company's loan to Ibukota Development, Ltd for based Convertible Loan Agreement was converted into shares at the time of the IPO with total 282,250,000 shares at price Rp1,200 per share*

*Based on Notarial Deed No. 144 dated 23 July 2019, the Company's loan to Ibukota Development Ltd. based on the second Convertible Loan Agreement was converted into shares on 23 April 2019, with total of 28,462,500 shares at Rp2,320 per share.*

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

19. LIABILITAS PASCA IMBALAN KERJA

Perusahaan menyelenggarakan program imbalan kerja berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 mengenai imbalan pasca kerja.

Perusahaan telah menunjuk aktuaris, yaitu PT Kompujasa Aktuaria Indonesia untuk melakukan perhitungan beban imbalan kerja seperti yang disyaratkan dalam PSAK No. 24 (revisi 2013), "Imbalan Kerja".

Asumsi-asumsi dasar yang digunakan dalam menentukan liabilitas imbalan pasca kerja pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018	
Jumlah peserta	59	17	Total participant
Umur pensiun normal (tahun)	55 Tahun	55 Tahun	Normal retirement age (year)
Kenaikan gaji (per tahun)	7,00%	7,00%	Salary increase (per year)
Tingkat bunga diskonto (per tahun)	8,00%	8,30%	Discount rate (per year)
Tingkat kematian	TMI-2011	TMI-2011	Mortality rate

Liabilitas imbalan kerja yang diakui dalam laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

19. EMPLOYEE BENEFIT LIABILITIES

The Company provides employee benefits programs by the Employment Act No. 13/2003 regarding post employment benefit.

The Company has appointed actuary, which was PT Kompujasa Aktuaria Indonesia to perform calculations for employee benefits obligation as required by PSAK No. 24 (revised 2013), "Employee Benefits".

The basic assumptions used in determining the liability for post-retirement benefits as of 31 December 2019 and 2018 are as follows:

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018	
Kewajiban awal tahun	559.627.863	-	Liability at beginning of the year
Beban yang diakui di laba rugi	1.333.592.374	559.627.863	Net expense recognized in the statement of profit or loss
Beban (pendapatan) yang diakui pada penghasilan komprehensif lainnya	56.319.039	-	Expense (income) recognized in other comprehensive income
<b>Liabilitas akhir tahun</b>	<b>1.949.539.276</b>	<b>559.627.863</b>	<b>Liability at end of the year</b>

Employee benefit liabilities recognized in the statements of financial position are as follows:

Beban imbalan kerja yang diakui sebagai bagian dari beban usaha pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

Employee benefit expenses which was presented in as part of operating expenses in statements of profit or loss and other comprehensive income was as follows:

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018	
Beban jasa kini	1.287.143.261	559.627.863	Current service cost
Biaya bunga	46.449.113	-	Interest cost
<b>Jumlah</b>	<b>1.333.592.374</b>	<b>559.627.863</b>	<b>Total</b>

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

19. LIABILITAS PASCA IMBALAN KERJA (lanjutan)

Asumsi aktuarial yang signifikan untuk penentuan kewajiban imbalan pasti adalah tingkat diskonto dan kenaikan gaji yang diharapkan. Analisis sensitivitas di bawah ini ditentukan berdasarkan masing-masing perubahan asumsi yang mungkin terjadi pada akhir periode pelaporan, dengan semua asumsi lain konstan.

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018	
Tingkat diskonto			Initial discount rate
Tingkat diskonto +1 %	(109.681.005)	39.623.498	Discount rate +1%
Tingkat diskonto -1%	127.572.569	(45.278.976)	Discount rate -1%
Tingkat kenaikan gaji			Future salary increment rate
Tingkat kenaikan gaji +1%	127.572.569	(45.413.629)	Salary increment rate +1%
Tingkat kenaikan gaji -1%	(111.601.228)	40.427.722	Salary increment rate -1%

Analisis sensitivitas yang disajikan di atas mungkin tidak mewakili perubahan yang sebenarnya dalam kewajiban imbalan pasti mengingat bahwa perubahan asumsi terjadinya tidak terisolasi satu sama lain karena beberapa asumsi tersebut mungkin berkorelasi.

Selanjutnya, dalam menyajikan analisis sensitivitas di atas, nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan menggunakan metode *projected unit credit* pada akhir periode pelaporan, yang sama dengan yang diterapkan dalam menghitung liabilitas manfaat pasti yang diakui dalam laporan posisi keuangan.

20. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan berdasarkan laporan Biro Administrasi Efek ("BAE") per 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	31 Desember / December 2019			Stockholders
	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership (%)	Jumlah / Amount (Rp)	
PT Nusa Wijaya Propertindo	2.401.409.999	74,30%	256.140.999.900	PT Nusa Wijaya Propertindo
Ibukota Development Ltd	310.712.500	9,61%	31.071.250.000	Ibukota Development Ltd
Tn. Robert Soeharsono	1	0,00%	100	Mr. Robert Soeharsono
Masyarakat (dibawah 5%)	520.000.086	16,09%	52.000.008.600	Public (each bellow 5%)
<b>Jumlah</b>	<b>3.232.122.586</b>	<b>100,00%</b>	<b>323.212.258.600</b>	<b>Total</b>

19. EMPLOYEE BENEFIT LIABILITIES (continued)

Significant actuarial assumptions for the determination of the defined obligation are discount rate and expected salary increase. The sensitivity analysis below have been determined based on reasonably possible changes of the respective assumptions occurring at the end of the reporting period, while holding all other assumptions constant.

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018	
Tingkat diskonto			Initial discount rate
Tingkat diskonto +1 %	(109.681.005)	39.623.498	Discount rate +1%
Tingkat diskonto -1%	127.572.569	(45.278.976)	Discount rate -1%
Tingkat kenaikan gaji			Future salary increment rate
Tingkat kenaikan gaji +1%	127.572.569	(45.413.629)	Salary increment rate +1%
Tingkat kenaikan gaji -1%	(111.601.228)	40.427.722	Salary increment rate -1%

Significant actuarial assumptions for the determination of the defined benefit obligation are discount rate and expected salary increase. The sensitivity analysis below have been determined based on reasonably possible changes of the respective assumptions occurring at the end of the reporting period, while holding all other assumptions constant.

Furthermore, in presenting the above sensitivity analysis, the present value of the defined benefit obligation has been calculated using the projected unit credit method at the end of the reporting period, which is the same as that applied in calculating the defined benefit obligation liability recognised in the statement of financial position.

20. CAPITAL STOCK

Composition of Company's shareholders based on Securities Administration Agency's ("BAE") report on 31 December 2019 and 2018 are as follows:

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2019 DAN 2018**

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**31 DECEMBER 2019 AND 2018**

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

**20. MODAL SAHAM (lanjutan)**

**20. CAPITAL STOCK (continued)**

31 Desember / December 2018				
Pemegang Saham	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership (%)	Jumlah / Amount (Rp)	Stockholders
PT Nusa Wijaya Propertindo	2.561.409.999	79,95%	256.140.999.900	PT Nusa Wijaya Propertindo
Ibukota Development Ltd	282.250.000	8,81%	28.225.000.000	Ibukota Development Ltd
Tn. Robert Soeharsono	1	0,00%	100	Mr. Robert Soeharsono
Masyarakat (dibawah 5%)	360.000.000	11,24%	36.000.000.000	Public (each below 5%)
<b>Jumlah</b>	<b>3.203.660.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>320.366.000.000</b>	<b>Total</b>

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Pemegang Saham yang telah diaktakan dengan No. 72 tanggal 28 Juni 2018 oleh Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., memutuskan untuk menyetujui perubahan anggaran dasar Perusahaan berupa (i) perubahan modal dasar Perusahaan sebesar Rp1.024.564.000.000 terbagi atas 10.245.640.000 saham dengan nilai nominal sebesar Rp100 per lembar saham (ii) perubahan modal ditempatkan dan disetor penuh sejumlah 2.561.410.000 dengan nilai seluruhnya Rp256.141.000.000. Akta perubahan tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan surat keputusan No. AHU-0013197.AH.01.02.tahun 2018 tanggal 28 Juni 2018.

*Based on the Shareholders Decision Statement which state in the deed No. 72 dated 28 June 2018 by Notary Jose Dima Satria, S.H, M.Kn., decided to amend to the Company's Articles of Association consists of (i) changes in the Company's authorized capital of in the amount of Rp1,024,564,000,000 divided into 10,245,640,000 shares with a nominal value of Rp100 per share (ii) changes in issued and fully paid capital with total 2,561,410,000 with a total value of Rp256,141,000,000. The amendment deed has been approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia, with Decree No. AHU-0013197.AH.01.02. year 2018 dated 28 June 2018.*

Peningkatan modal disetor dan ditempatkan dilakukan dengan cara sebagai berikut:

*The increase in paid up and placed capital is carried out in the following:*

- a. Sebesar Rp96.400.000.000 dengan setoran tunai yang dilakukan oleh PT Nusa Wijaya Propertindo pada tahun 2017;
- b. Sebesar Rp125.440.000.000 merupakan hasil dari dividen saham yang dibagikan kepada PT Nusa Wijaya Propertindo;
- c. Sebesar Rp4.302.200.000 dengan setoran tunai yang dilakukan oleh PT Nusa Wijaya Propertindo pada tahun 2018.

- a. *Rp96,400,000,000 with cash deposits made by PT Nusa Wijaya Propertindo in 2017;*
- b. *As much as Rp125,440,000,000 is the result of the share dividends distributed to PT Nusa Wijaya Propertindo;*
- c. *Rp4,302,200,000 with a cash deposit made by PT Nusa Wijaya Propertindo in 2018.*

Selanjutnya, Perusahaan juga memutuskan untuk perubahan dan penyatuan klasifikasi Saham seri A dan seri B dari sebelumnya sebesar Rp22.190.000 dan Rp74.330.000 menjadi klasifikasi 1 klasifikasi saham dengan nilai nominal Rp100.

*Subsequently, the Company also decided to change and unify the classification of Series A and Series B Shares from the previous amount of Rp22,190,000 and Rp74,330,000 to 1 classification with a nominal value of Rp100.*

Berdasarkan Akta No. 82 tanggal 29 Juni 2018, yang dibuat dihadapan Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn. dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia telah menerima pemberitahuan perubahan dengan surat No. AHU-AH.01.03-0217176 tanggal 29 Juni 2018. Perusahaan telah merubah struktur kepemilikan.

*Based on Deed No. 82 dated 29 June 2018, made before Notary Jose Dima Satria, S.H., M.Kn. and the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia has received notice of amendment by letter No. AHU-AH.01.03-0217176 dated 29 June 2018. The Company has changed its ownership structure.*



CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)***20. MODAL SAHAM (lanjutan)****Penawaran Umum Perdana**

Perusahaan telah menyelesaikan penawaran umum perdana atas 360.000.000 saham kepada masyarakat dan pelaksanaan konversi atas pinjaman sebanyak 282.250.000 saham dengan harga Rp1.200 per saham (angka penuh) dengan penerimaan bersih keseluruhan sebesar Rp423.187.824.182 (setelah dikurangi biaya emisi saham). Selisih antara nilai nominal (Rp100 – angka penuh) dan harga penawaran saham (Rp1.200 – angka penuh) sebesar Rp697.662.824.184 dicatat sebagai bagian dari akun “Tambahan Modal Disetor” pada laporan posisi keuangan.

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Pemegang Saham yang telah diaktakan No. 31 tanggal 12 Februari 2019 oleh Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn, memutuskan untuk menyetujui perubahan anggaran dasar Perusahaan berupa (i) perubahan modal dasar Perusahaan sebesar Rp1.024.564.000.000 terbagi atas 10.245.640.000 saham dengan nilai nominal sebesar Rp100 per lembar saham (ii) perubahan modal ditempatkan dan disetor penuh sejumlah 3.203.660.000 dengan nilai seluruhnya 320.366.000.000. Akta perubahan tersebut telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan surat pemberitahuan No. AHU-0025625.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 15 Februari 2019.

**Penambahan modal tanpa memesan efek terlebih dahulu**

Perusahaan telah menyelesaikan Penambahan Modal Tanpa Memesan Efek Terlebih Dahulu atas Perjanjian Pinjaman Wajib Konversi kedua Perusahaan kepada Ibukota Development Ltd. sejumlah Rp66.033.000.000 yang dikonversi menjadi 28.462.500 lembar saham pada harga Rp2.320 per saham (angka penuh). Selisih antara nilai nominal (Rp100 – angka penuh) dan harga konversi (Rp2.320 – angka penuh) sebesar Rp63.186.750.000 dicatat sebagai bagian dari akun “Tambahan Modal Disetor” pada laporan posisi keuangan.

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Pemegang Saham yang telah diaktakan No. 144 tanggal 23 Juli 2019 oleh Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn, memutuskan untuk menyetujui perubahan anggaran dasar Perusahaan tersebut.

**20. CAPITAL STOCK (continued)****Initial Public Offering**

*The Company completed Initial Public Offering of its 360,000,000 shares to the public and conversion of convertible loan to 282,250,000 shares at price Rp1,200 per share (full amount) with net proceeds amounted to Rp423,187,824,182 (net of share issuance cost). The difference between par value per share (Rp100 - full amount) and the offering price (Rp1,200. - full amount) amounted to Rp697,662,824,184 presented as part of "Additional Paid-in Capital" account in the statements of financial position.*

*Based on the Shareholders Decision Statement No. 31 dated 12 February 2019 made before Notary Jose Dima Satria, S.H., M.Kn, decided to approve changes to the Company's articles of association in the form of (i) changes in the authorized capital of the Company amounting to Rp1,024,564,000,000 divided into 10,245,640,000 shares with a nominal value of Rp100 per shares (ii) changes in issued and fully paid capital totaling 3,203,660,000 with a total value of 320,366,000,000. The amendment letter has been notified to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, with notification letter No. AHU-0025625.AH.01.11.TAHUN 2019 dated 15 February 2019.*

**Non-pre emptive rights**

*The Company completed Non-Pre Emptive Rights to convert its second Convertible Loan Agreement to Ibukota Development Ltd. in the amount of Rp66.033.000.000 which converted into 28.462.500 shares at price Rp2,320 per share (full amount). The difference between par value per share (Rp100 - full amount) and the conversion price (Rp2,320. - full amount) amounted to Rp63,186,750,000 presented as part of "Additional Paid-in Capital" account in the statements of financial position.*

*Based on the Shareholders Decision Statement No. 144 dated 23 July 2019 made before Notary Jose Dima Satria, S.H., M.Kn, decided to approve changes to the Company's articles of association.*

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. TAMBAHAN MODAL DISETOR

21. ADDITION PAID IN CAPITAL

Rincian perubahan tambahan modal disetor per 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

Additional paid in capital as of 31 December 2019 and 2018 are as follows:

<b>31 Desember/ December 2019</b>		
<b>Harga saham/Share price:</b>		
- Penawaran Umum Perdana/ Initial Public Offering:	Rp1.200 x 642.250.000 saham/shares	770.700.000.000
- Penambahan Modal Tambahan Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu/Non-Pre Emptive Rights	Rp2.320 x 28.462.500 saham/shares	66.033.000.000
- Waran /Warrants	Rp2.500 x 86 saham/shares	215.000
Nilai nominal saham/Nominal value	Rp100 x 670.712.586	(67.071.258.600)
<b>Agio saham – penawaran umum perdana/</b>		
Share premium – initial public offering		<b>769.661.956.400</b>
Dikurangi: Biaya emisi saham/Less: Share issuance cost		(8.812.175.816)
<b>Jumlah tambahan modal disetor/Total additional paid in capital</b>		<b>760.849.780.584</b>
<b>31 Desember/ December 2018</b>		
Harga saham/Share price	Rp 1.200 x 642.250.000 saham/shares	770.700.000.000
Nilai nominal saham/Nominal value	Rp 100 x 642.250.000 saham/shares	(64.225.000.000)
<b>Agio saham – penawaran umum perdana/</b>		
Share premium – initial public offering		<b>706.475.000.000</b>
Dikurangi: Biaya emisi saham/Less: Share issuance cost		(8.812.175.816)
<b>Jumlah tambahan modal disetor/Total additional paid in capital</b>		<b>697.662.824.184</b>

22. SELISIH PENJABARAN MATA UANG ASING

22. FOREIGN EXCHANGE DIFFERENCE OF SHARE CAPITAL PAYMENT

Akun ini merupakan selisih antara nilai tukar antara tarif yang digunakan dalam Anggaran Dasar dan keputusan suku bunga aktual pada tanggal kapitalisasi valuta asing disetorkan oleh pemegang saham masing-masing sebesar Rp6.382.600.000 pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

This account represents differences in exchange rate between the rate used in the Article of Association and the actual rate ruling on the date the foreign currency capital was paid by the shareholders amounting to Rp6,382,600,000 as of 31 December 2019 and 2018 respectively.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. PENDAPATAN

23. REVENUE

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018	
Apartemen	381.511.353.293	308.341.586.146	Apartment
Tanah	57.050.500.000	24.303.514.000	Land
<b>Jumlah pendapatan</b>	<b>438.561.853.293</b>	<b>332.645.100.146</b>	<b>Total revenue</b>

Rincian penjualan berdasarkan pelanggan adalah sebagai berikut:

*Details of sales by customer are as follows:*

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018	
Pihak berelasi	57.783.881.759	5.953.698.680	Related parties
Pihak ketiga	380.777.971.534	326.691.401.466	Third parties
<b>Jumlah pendapatan</b>	<b>438.561.853.293</b>	<b>332.645.100.146</b>	<b>Total revenue</b>

Pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 merupakan pendapatan atas penjualan apartemen dari Proyek Gateway Park, Urban Signature Ciracas, dan Urban Sky sebesar Rp381.511.353.293 serta penjualan tanah sebesar Rp57.050.500.000 kepada PT Jakarta River City ("JRC").

*Revenues for the year ended 31 December 2019 represent revenues from the sale of apartment from Gateway Park, Urban Signature Ciracas, and Urban Sky Projects amounted to Rp381,511,353,293 and sale of lands amounted to Rp57,050,500,000 to PT Jakarta River City ("JRC").*

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, Perusahaan melakukan penjualan ke PT Wijaya Karya Realty dari Urban Sky Apartment yang menghasilkan lebih dari 10% dari total penjualan sebesar Rp305.997.883.846 atau 69,8% dari total nilai pendapatan dan juga penjualan tanah sebesar Rp57.050.500.000 untuk JRC atau 13,0% dari total pendapatan.

*For the year ended 31 December 2019, the Company conducted sales to PT Wijaya Karya Realty from Urban Sky's Apartment that resulting more than 10% of total sales amounted to Rp305,997,883,846 or 69.8% of total revenue and also sales of land amounted to Rp57,050,500,000 to JRC or 13,0% of total revenue.*

Pendapatan ruko dan apartemen untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 merupakan pendapatan atas penjualan apartemen Proyek Gateway Park, Urban Signature Ciracas, dan Urban Sky sebesar Rp308.341.586.146

*Revenues from shophouses and apartment for the years ended 31 December 2018 represent revenues from the sale of the Gateway Park Project, Urban Signature Ciracas, and Urban Sky apartments amounting to Rp308,341,586,146.*

Penjualan tanah per 31 Desember 2018 merupakan penjualan tanah project Urban Sky milik Perusahaan kepada PT Pilar Sinergi BUMN Indonesia sehubungan dengan pembebasan tanah yang diperuntukan pembangunan rel kereta api cepat sebesar Rp24.303.514.000.

*Land sales as of 31 December 2018 represented the sale of land for the Urban Sky project of the Company to PT Pilar Sinergi BUMN Indonesia in connection with the acquisition of land designated for the construction of high speed train railroads amounted to Rp24,303,514,000.*

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. PENDAPATAN (lanjutan)

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 terdapat penjualan melebihi 10% yaitu atas penjualan apartemen Urban Sky kepada PT Wijaya Karya Realty senilai Rp220.458.587.231 atau 66,3% dari total nilai Penjualan.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 terdapat penjualan sebesar Rp5.953.698.680 atau sebesar 1,7% merupakan pendapatan kepada pihak berelasi.

Tidak terdapat pengakuan penjualan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan penjualan yang telah ditetapkan oleh Perusahaan.

23. REVENUE (continued)

For the year ended 31 December 2018, the group generated sales more than 10%, from the sale of Urban Sky apartments to PT Wijaya Karya Realty amounted Rp220.458.587.231 or 66,3% of the total sales value.

For the year ended 31 December 2018, there were sales amounted to Rp5,953,698,680 or 1.8% represented income to related parties.

There are no sales recognition that do not fill up the sales recognition criteria set by the Company.

24. BEBAN POKOK PENDAPATAN

24. COST OF REVENUE

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018	
Apartemen	261.250.707.687	207.166.915.295	Apartment
Tanah	32.327.000.000	6.429.598.518	Land
<b>Jumlah beban pokok pendapatan</b>	<b>293.577.707.687</b>	<b>213.596.513.813</b>	<b>Total cost of revenue</b>

Beban pokok pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp261.250.707.687 dan Rp207.166.915.295 merupakan beban pokok atas penjualan apartemen Proyek Gateway Park, Urban Signature Ciracas, dan Urban Sky dan juga beban pokok atas penjualan tanah sebesar Rp32.327.000.000 kepada JRC dan Rp6.429.598.518 kepada PT Pilar Sinergi BUMN Indonesia.

Beban pokok pendapatan atas tanah untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 merupakan penjualan tanah yang berlokasi di Cawang, Jakarta Timur dengan luas tanah ± 1.703 m<sup>2</sup>.

Beban pokok pendapatan atas tanah untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 merupakan penjualan tanah yang terletak di Jalan Gaharu II, Kelurahan Jakamulya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi seluas 850 m<sup>2</sup> yang merupakan lokasi proyek Urban Sky milik Perusahaan sehubungan dengan pembebasan tanah yang diperuntukan pembangunan rel kereta api cepat.

Cost of revenue for the year ended 31 December 2019 and 2018 amounted to Rp261,250,707,687 and Rp207,166,915,295 represented cost of revenue from the sale of apartment on the Gateway Park, Urban Signature Ciracas and Urban Sky Projects and also direct cost of land from land sales to JRC amounted to Rp32,327,000.000 and Rp6,429,598,518 to PT Pilar Sinergi BUMN Indonesia.

Cost of revenue of land for the year ended 31 December 2019 represented the sale of land located in Cawang, East Jakarta with a land area of ± 1,703 m<sup>2</sup>.

Cost of revenue of land income for the year ended 31 December 2018 is the sale of land located at Jalan Gaharu II, Jakamulya, South Bekasi District, Bekasi City an area of 850 m<sup>2</sup> which is the location of the Company's Urban Sky project in connection with land acquisition intended fast railroad construction.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

25. BEBAN PENJUALAN DAN PEMASARAN

Beban penjualan dan pemasaran untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 merupakan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Grup, Proyek Gateway Park, Urban Signature Ciracas, dan Urban Sky sehubungan dengan proses penjualan apartemen, meliputi gaji, promosi dan komisi masing-masing sebesar Rp13.196.819.851 dan Rp33.710.605.886.

25. SALES AND MARKETING EXPENSES

Sales and marketing expenses for the years ended 31 December 2019 and 2018 represented costs incurred by the Group, Gateway Park, Urban Signature Ciracas and Urban Sky Projects in connection with the sale of apartments, including salaries, promotions and commissions amounted to Rp13,196,819,851 and Rp33,710,605,886 respectively.

26. BEBAN ADMINISTRASI DAN UMUM

Rincian saldo beban umum dan administrasi adalah sebagai berikut:

26. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

Details of general and administrative expenses are as follows:

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018	
Gaji dan tunjangan	15.207.471.709	9.240.248.485	Salaries and allowances
ATK dan operasional kantor	10.898.664.478	2.349.523.299	ATK and office operations
Jasa profesional	4.393.384.740	5.338.738.482	Professional fee
Imbalan kerja	1.333.592.374	559.627.863	Employee benefit
Perjalanan dinas	1.192.426.034	496.737.691	Official travel
Listrik, air, internet dan telpon	705.202.474	187.661.130	Electricity, water, internet and telephone
Sewa	522.236.765	761.297.774	Rent
Biaya penyusutan	493.815.847	-	Depreciation expense
Entertainment dan sumbangan	332.003.111	2.432.900.004	Entertainment and donations
Beban tunjangan pajak	155.494.894	179.644.150	Tax allowance expense
Pemeliharaan	111.669.579	511.064.928	Maintenance
<b>Jumlah beban administrasi dan umum</b>	<b>35.345.962.005</b>	<b>22.057.443.806</b>	<b>Total general and administrative expenses</b>

27. PENGHASILAN/(BEBAN) KEUANGAN

Rincian pendapatan/(beban) keuangan terdiri dari:

27. FINANCE INCOME/(COSTS)

Detail of finance income/(costs) are as follows:

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018	
<b>Penghasilan keuangan</b>			<b>Finance income</b>
Pendapatan bunga dan deposito	45.067.914.067	5.597.315.374	Interest and deposit income
<b>Jumlah penghasilan keuangan</b>	<b>45.067.914.067</b>	<b>5.597.315.374</b>	<b>Total finance income</b>

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

27. PENGHASILAN/(BEBAN) KEUANGAN (lanjutan)

27. FINANCE INCOME/(COSTS) (continued)

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018	
<b>Beban keuangan</b>			<b>Finance costs</b>
Beban bunga	(6.401.916.667)	(8.254.738.094)	Interest expenses
Pajak jasa giro	(8.442.361.815)	(1.099.473.262)	Giro tax
Administrasi bank	(1.072.978.460)	(56.339.796)	Bank charge
<b>Jumlah beban keuangan</b>	<b>(15.917.256.942)</b>	<b>(9.410.551.152)</b>	<b>Total finance costs</b>
<b>Pendapatan/(beban) keuangan, bersih</b>	<b>29.150.657.125</b>	<b>(3.813.235.778)</b>	<b>Finance income/(costs), net</b>

Rincian beban bunga adalah sebagai berikut:

Details of interest expenses are as follows:

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018	
Jumlah beban bunga	15.557.339.311	31.353.980.449	Total Interest expense
Kapitalisasi ke laporan posisi keuangan	(9.155.422.644)	(23.099.242.355)	Capitalized to balance sheet
<b>Dibebankan ke laba rugi</b>	<b>6.401.916.667</b>	<b>8.254.738.094</b>	<b>Charged to profit or loss</b>

28. PENDAPATAN/(BEBAN) LAIN-LAIN BERSIH

28. OTHER INCOME/(EXPENSES) - NET

Rincian pendapatan/(beban) lain-lain bersih terdiri dari:

Detail of other income/(expenses) - net are as follows:

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018	
Pendapatan lain-lain	40.491.275	-	Other income
Laba (rugi) selisih kurs	(133.347.644)	4.248.419.769	Gain (loss) on foreign exchange
Beban lain-lain	(677.124)	(2.572.385.725)	Other expenses
<b>Jumlah pendapatan (beban) lain-lain bersih</b>	<b>(93.533.493)</b>	<b>1.676.034.044</b>	<b>Total other income (expense) - net</b>

29. SIFAT DAN TRANSAKSI HUBUNGAN BERELASI

29. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS  
WITH RELATED PARTIES

Sifat hubungan dan transaksi

Nature of relationships and transactions

Sifat hubungan dengan pihak berelasi adalah hubungan berada di bawah pengendalian bersama melalui sebagian kepemilikan yang sama dan/atau memiliki sebagian direksi dan/atau komisaris yang sama dengan Perusahaan.

The nature of related party relationships is mainly due to being under common control, i.e. having the same ownership and/or directors and/or commissioners with the Company.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

29. SIFAT DAN TRANSAKSI HUBUNGAN BERELASI (lanjutan)

Tidak terdapat transaksi dengan pihak berelasi baik yang langsung atau tidak langsung berhubungan dengan kegiatan usaha utama Grup, yang didefinisikan sebagai transaksi benturan kepentingan.

Syarat dan kondisi dengan pihak berelasi kecuali transaksi piutang lain-lain dengan karyawan, memiliki syarat dan kondisi yang sama dengan pihak ketiga.

Tabel berikut ini adalah ikhtisar pihak-pihak berelasi yang bertransaksi dengan Perusahaan, termasuk sifat hubungan dan sifat transaksinya:

29. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

There were no transactions with related parties either directly or indirectly related to the main business activities of the Group, which is defined as a conflict of interest transaction.

Terms and conditions of transactions with related parties except for other accounts with employees, having the same terms and conditions to third parties.

The following table is a summary of related parties who have transactions with the Company, and includes the nature of the relationship and transaction:

Pihak Berelasi/ Related parties	Sifat dari hubungan/ Nature of relationship	Sifat dari transaksi/ Nature of transaction
PT Nusa Wijaya Propertindo	Pemegang saham/ Shareholders	Penjualan dan piutang usaha/ Revenue and trade receivables
Ibukota Development, Ltd	Pemegang saham/ Shareholders	Utang lembaga keuangan lainnya/ Other financial institutions loan
PT Ciptaruang Persada Property	Pihak berelasi/ Related party	Pinjaman pihak berelasi/ Due from related party
PT Jakarta River City	Pihak berelasi/ Related party	Penjualan dan piutang usaha/ Revenue and trade receivables

a. Piutang pihak berelasi

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 saldo dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

a. Due from related party

As of 31 December 2019 and 2018 balances with related parties are as follows:

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018
PT Ciptaruang Persada Property	62.478.000.000	-
PT Nusa Wijaya Propertindo	17.096.891.623	17.891.538.448
PT Jakarta River City	277.550.000	-
<b>Jumlah piutang pihak berelasi/ Total due from related party</b>	<b>79.852.441.623</b>	<b>17.891.538.448</b>
Jumlah aset/ Total assets	2.336.951.970.804	1.622.298.113.795
<b>Persentase terhadap jumlah aset/ Percentage to total assets</b>	<b>3,4%</b>	<b>1,10%</b>

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

29. SIFAT DAN TRANSAKSI HUBUNGAN BERELASI (lanjutan)

b. Utang pihak berelasi

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 saldo utang dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Ibukota Development, Ltd	-	66.033.000.000
PT Nusa Wijaya Propertindo	-	75.724.979
<b>Jumlah Utang pihak berelasi/ Total due to related parties</b>	<b>-</b>	<b>66.108.724.979</b>
Jumlah Liabilitas/ <i>Total Liabilities</i>	1.070.731.581.250	541.285.067.978
<b>Persentase terhadap jumlah liabilitas/ Percentage to total liabilities</b>	<b>-%</b>	<b>12,21%</b>

c. Pendapatan

PT Jakarta River City	57.050.500.000	-
PT Nusa Wijaya Propertindo	733.381.759	5.953.698.680
<b>Jumlah penjualan pihak berelasi/ Total revenue – related party</b>	<b>57.783.881.759</b>	<b>5.953.698.680</b>
Jumlah penjualan/ Total revenue	438.561.853.293	332.645.100.146
<b>Persentase terhadap jumlah penjualan/ Percentage to total revenue</b>	<b>13,2%</b>	<b>1,8%</b>

30. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN

Risiko tingkat bunga

Risiko suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan suku bunga pasar. Eksposur Grup yang terpengaruh risiko suku bunga terutama terkait dengan utang bank dan utang ke Lembaga keuangan lainnya.

Untuk meminimalkan risiko suku bunga, Grup mengelola beban bunga melalui kombinasi utang dengan suku bunga tetap dan suku bunga variabel dengan mengevaluasi kecenderungan suku bunga pasar. Manajemen juga melakukan penelaahan berbagai suku bunga yang ditawarkan oleh kreditur untuk mendapatkan suku bunga yang menguntungkan sebelum mengambil keputusan untuk melakukan perikatan utang baru.

29. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

b. Due to related parties

Due to related party balances as of 31 December 2019 and 2018 were as follows:

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018
Ibukota Development, Ltd	-	66.033.000.000
PT Nusa Wijaya Propertindo	-	75.724.979
<b>Jumlah Utang pihak berelasi/ Total due to related parties</b>	<b>-</b>	<b>66.108.724.979</b>
Jumlah Liabilitas/ <i>Total Liabilities</i>	1.070.731.581.250	541.285.067.978
<b>Persentase terhadap jumlah liabilitas/ Percentage to total liabilities</b>	<b>-%</b>	<b>12,21%</b>

c. Revenue

	31 Desember/ December 2019	30 September/ September 2018
PT Jakarta River City	57.050.500.000	-
PT Nusa Wijaya Propertindo	733.381.759	5.953.698.680
<b>Jumlah penjualan pihak berelasi/ Total revenue – related party</b>	<b>57.783.881.759</b>	<b>5.953.698.680</b>
Jumlah penjualan/ Total revenue	438.561.853.293	332.645.100.146
<b>Persentase terhadap jumlah penjualan/ Percentage to total revenue</b>	<b>13,2%</b>	<b>1,8%</b>

30. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or contractual future cash flows of financial instruments will be affected due to changes in market interest rates. The Group exposures to interest rate risk related primarily to bank loans and loan from other financial institution.

To minimize interest rate risk, the Group manages interest expenses by a combination of debt with fixed interest rates and variable interest rates with tendency to evaluate market interest rates. Management also conducts assessments of interest rates offered by banks to obtain the most favorable interest rate before taking any decision to enter new loan agreement.



PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Risiko kredit

Risiko kredit adalah risiko bahwa Grup akan mengalami kerugian yang timbul dari pelanggan atau pihak lawan akibat gagal memenuhi liabilitas kontraktualnya. Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat risiko kredit yang terkonsentrasi secara signifikan. Grup mengendalikan risiko kredit dengan cara melakukan hubungan usaha dengan pihak lain yang memiliki kredibilitas, menetapkan kebijakan verifikasi dan otorisasi kredit, serta memantau kolektibilitas piutang secara berkala untuk mengurangi jumlah piutang tak tertagih.

Tabel berikut ini memberikan informasi mengenai maksimum kredit yang dihadapi oleh Grup pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018	
Piutang usaha	191.094.464.179	63.094.292.524	Trade receivables
Piutang lain-lain	166.381.875.000	-	Other receivables
Pinjaman pihak berelasi	62.478.000.000	-	Due from related party
<b>Jumlah</b>	<b>419.954.339.179</b>	<b>63.094.292.524</b>	<b>Total</b>

Kualitas kredit dari aset keuangan baik yang belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai dan jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai dapat dinilai dengan mengacu pada peringkat kredit eksternal (jika tersedia) atau mengacu pada informasi historis mengenai tingkat gagal bayar debitur.

30. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Credit risk

Credit risk is the risk that the Group will incur a loss arising from the customers or counterparties due to failure to meet contractual liabilities. Management believes that there are no significant concentrations of credit risk. The Group controls the credit risk by doing business relationships with other parties who are credible, setting verification and authorization policies of credit, and monitor the collectibility of receivables on a regular basis to reduce the amount of bad debts.

The following table provides information on the maximum credit faced by the Group on 31 December 2019 and 2018.

The credit quality of financial assets that are neither past due nor impaired and past due but not impaired can be assessed by reference to external credit ratings (if available) or to historical information about counterparty default rates.

31 Desember/ December 2019

**Telah jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai/**

*Past due but not impaired*

	Belum jatuh tempo atau mengalami penurunan nilai/ <i>Neither past due or impaired</i>	31 Desember/ December 2019			Jumlah/ Total
		Kurang dari 3 bulan/Less than 3 months	3 bulan – 12 bulan/ 3 months – 12 months	Lebih dari 1 tahun/More than 1 year	
Kas dan setara kas/ <i>Cash and cash equivalents</i>	917.292.193.308	-	-	-	917.292.193.308
Pinjaman pihak berelasi/ <i>Due from related party</i>	62.478.000.000	-	-	-	62.478.000.000
Piutang usaha/ <i>Trade receivables</i>	165.752.199.204	-	25.342.264.975	-	191.094.464.179
Piutang lain-lain/ <i>Other receivables</i>	166.381.875.000	-	-	-	166.381.875.000
<b>Jumlah/ Total</b>	<b>1.312.529.045.252</b>	<b>-</b>	<b>25.342.264.975</b>	<b>-</b>	<b>1.337.246.532.487</b>

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Risiko kredit (lanjutan)

	31 Desember/ December 2018				Jumlah/ Total
	Belum jatuh tempo atau mengalami penurunan nilai/ <i>Neither past due or impaired</i>	Kurang dari 3 bulan/Less than 3 months	3 bulan – 12 bulan/ 3 months – 12 months	Lebih dari 1 tahun/More than 1 year	
<b>Telah jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai/ Past due but not impaired</b>					
Kas dan setara kas / <i>Cash and cash equivalents</i>	858.487.409.278	-	-	-	858.487.409.278
Piutang usaha/ <i>Trade receivables</i>	63.094.292.524	-	-	-	63.094.292.524
<b>Jumlah/ Total</b>	<b>921.581.701.802</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>921.581.701.802</b>

Risiko nilai tukar

Risiko nilai tukar adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan nilai tukar. Eksposur Grup yang terpengaruh risiko suku bunga terutama terkait dengan utang lembaga keuangan lainnya.

Untuk mengelola risiko nilai tukar mata uang asing Perusahaan melakukan konversi utang mata uang asing ke Rupiah.

Grup memiliki risiko dalam mata uang asing yang timbul dari transaksi operasionalnya. Risiko tersebut timbul karena transaksi yang bersangkutan dilakukan dalam mata uang selain mata uang fungsional unit operasional atau pihak lawan. Risiko dalam mata uang asing Grup tersebut jumlahnya tidak material.

Risiko likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko kerugian yang timbul karena Grup tidak memiliki arus kas yang cukup untuk memenuhi liabilitasnya.

Dalam pengelolaan risiko likuiditas, manajemen memantau dan menjaga jumlah kas dan setara kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Grup dan untuk mengatasi dampak fluktuasi arus kas. Manajemen juga melakukan evaluasi berkala atas proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo utang dan terus-menerus melakukan penelaahan pasar keuangan untuk mendapatkan sumber pendanaan yang optimal.

30. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Credit risk (continued)

	31 Desember/ December 2018				Jumlah/ Total
	Belum jatuh tempo atau mengalami penurunan nilai/ <i>Neither past due or impaired</i>	Kurang dari 3 bulan/Less than 3 months	3 bulan – 12 bulan/ 3 months – 12 months	Lebih dari 1 tahun/More than 1 year	
<b>Telah jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai/ Past due but not impaired</b>					
Kas dan setara kas / <i>Cash and cash equivalents</i>	858.487.409.278	-	-	-	858.487.409.278
Piutang usaha/ <i>Trade receivables</i>	63.094.292.524	-	-	-	63.094.292.524
<b>Jumlah/ Total</b>	<b>921.581.701.802</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>921.581.701.802</b>

Foreign exchange risk

Foreign exchange is the risk that the fair value or future contractual cash flows of a financial instrument will be affected due to changes in exchange rates. The Group exposures to foreign exchange risk relates primarily with other financial institutions.

To manage the risk of foreign currency exchange rates the Company converted its debt to the amount of foreign currency to Rupiah.

The Group has transactional currency exposures. The exposure arising from transactions conducted in currencies other than the functional currency of the operating unit or the counter party. The Group's foreign currency exposures are not material.

Liquidity risk

Liquidity risk is the risk arising when the cash flow position of the Group is not enough to cover the liabilities which become due.

In the management of liquidity risk, management monitors and maintains a level of cash and cash equivalents deemed adequate to finance the Group operations and to mitigate the effects of fluctuation in cash flows. Management also regularly evaluates the projected and actual cash flows, and continuously assesses conditions in the financial markets for opportunities to obtain optimal funding sources.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Risiko likuiditas (lanjutan)

Tujuan utama dari pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan bahwa Perusahaan mempertahankan rasio modal yang sehat dalam rangka mendukung bisnis dan memaksimalkan nilai pemegang saham. Grup tidak diwajibkan untuk memenuhi syarat-syarat modal tertentu.

Grup mengelola permodalan untuk menjaga kelangsungan usahanya dalam rangka memaksimalkan kekayaan para pemegang saham dan manfaat kepada pihak lain yang berkepentingan terhadap Grup dan untuk menjaga struktur optimal permodalan untuk mengurangi biaya permodalan.

Tabel dibawah ini menunjukkan analisis jatuh tempo liabilitas keuangan Grup dalam rentang waktu yang menunjukkan jatuh tempo kontraktual untuk semua liabilitas keuangan dimana jatuh tempo kontraktual sangat penting untuk pemahaman terhadap arus kas. Jumlah yang diungkapkan dalam tabel adalah arus kas kontraktual yang tidak terdiskonto (termasuk pembayaran pokok dan bunga).

30. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

*Liquidity risk (continued)*

*The primary objective of the Group's capital management is to ensure that it maintains healthy capital ratio in order to support its business and maximize shareholder value. The Group is not required to meet any capital requirements.*

*The Group manages its capital to safeguard the Group's ability to continue as a going concern in order to maximize the return to shareholders and benefits for other stakeholders and to maintain optimal capital structure to reduce the cost of capital.*

*The following table analyze the Group's financial liabilities into relevant maturity groupings based on their contractual maturities for all financial liabilities and for which the contractual maturities are essential for an understanding of the timing of the cash flows. The amounts disclosed in the table are the contractual undiscounted cash flows (including principal and interest payment).*

31 Desember/ December 2019					
	Jumlah/ Total	Jatuh Tempo 1 Tahun/ Maturity of 1 Year	1 – 5 Tahun/ 1 – 5 Years	Diatas 5 Tahun/ Over 5 Years	
Utang usaha	489.868.788.332	489.868.788.331	-	-	Trade payables
Pendapatan diterima dimuka	223.649.292.460	223.649.292.460	-	-	Unearned revenue
Utang bank	348.000.000.000	90.000.000.000	258.000.000.000	-	Bank loan
<b>Jumlah</b>	<b>1.061.518.080.792</b>	<b>803.518.080.791</b>	<b>258.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>Total</b>

31 Desember/ December 2018					
	Jumlah/ Total	Jatuh Tempo 1 Tahun/ Maturity of 1 Year	1 – 5 Tahun/ 1 – 5 Years	Diatas 5 Tahun/ Over 5 Years	
Utang usaha	218.629.410.367	218.629.410.367	-	-	Trade payables
Pendapatan diterima dimuka	227.284.850.141	227.284.850.141	-	-	Unearned revenue
Utang lembaga keuangan lainnya	66.033.000.000	-	66.033.000.000	-	Other financial Institution loan
Utang pihak berelasi	75.724.979	75.724.979	-	-	Due to related parties
<b>Jumlah</b>	<b>512.022.985.487</b>	<b>445.989.985.487</b>	<b>66.033.000.000</b>	<b>-</b>	<b>Total</b>

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Estimasi nilai wajar

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan di estimasi untuk keperluan pengakuan dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan.

PSAK 68, "Pengukuran nilai wajar" mensyaratkan pengungkapan atas pengukuran nilai wajar dengan tingkat hierarki nilai wajar sebagai berikut:

- (a) harga kuotasian (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik (tingkat 1),
- (b) input selain harga kuotasian yang termasuk dalam tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya derivasi dari harga) (tingkat 2), dan
- (c) input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi) (tingkat 3).

Tabel di bawah ini menggambarkan nilai tercatat dan nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan:

30. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Fair value estimation

The fair value of financial assets and financial liabilities must be estimated for recognition and measurement or for disclosure purposes.

PSAK 68, "Fair value measurement" requires disclosure of fair value measurements by level of the following fair value measurement hierarchy:

- (a) quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities (level 1),
- (b) inputs other than quoted prices included within level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (as prices) or indirectly (derived from prices) (level 2), and
- (c) inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs) (level 3).

The fair values of financial assets and liabilities, together with the carrying amounts, are as follows:

	31 Desember/ December 2019		31 Desember/ December 2018		
	Nilai tercatat/ As reported	Estimasi nilai wajar/ Estimated fair value	Nilai tercatat/ As reported	Estimasi nilai wajar/ Estimated fair value	
<b>Aset keuangan</b>					<b>Financial assets</b>
Kas dan setara kas	917.292.193.308	917.292.193.308	858.487.409.278	858.487.409.278	Cash and cash equivalent
Piutang usaha	191.094.464.179	191.094.464.179	63.094.292.524	63.094.292.524	Trade receivables
Pinjaman pihak berelasi	62.478.000.000	62.478.000.000	-	-	Due from related party
Piutang lain-lain	166.381.875.000	166.381.875.000			Other receivables
<b>Jumlah aset keuangan</b>	<b>1.337.246.532.487</b>	<b>1.337.246.532.487</b>	<b>921.581.701.802</b>	<b>921.581.701.802</b>	<b>Total financial assets</b>

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Estimasi nilai wajar (lanjutan)

30. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Fair value estimation (continued)

	31 Desember/ December 2019		31 Desember/ December 2018		
	Nilai tercatat/ As reported	Estimasi nilai wajar/ Estimated fair value	Nilai tercatat/ As reported	Estimasi nilai wajar/ Estimated fair value	
<b>Liabilitas keuangan</b>					<b>Financial liabilities</b>
Utang usaha	489.868.788.332	489.868.788.332	218.629.410.367	218.629.410.367	Trade payables
Pendapatan diterima dimuka	223.649.292.460	223.649.292.460	227.284.850.141	227.284.850.141	Unearned revenue
Utang bank	348.000.000.000	348.000.000.000	-	-	Bank loan
Utang lembaga keuangan lainnya	-	-	66.033.000.000	66.033.000.000	Other financial Institution loan
Utang pihak berelasi	-	-	75.724.979	75.724.979	Due to related parties
<b>Jumlah liabilitas keuangan</b>	<b>1.061.518.080.792</b>	<b>1.061.518.080.792</b>	<b>512.022.985.487</b>	<b>512.022.985.487</b>	<b>Total financial liabilities</b>

Nilai wajar atas sebagian besar aset dan liabilitas keuangan mendekati nilai tercatat karena dampak pendiskontoan yang tidak signifikan.

The fair value of most of the financial assets and liabilities approximates their carrying amount, as the impact of discounting is not significant.

Tidak terdapat pengalihan antara tingkat 1 dan 2 selama periode berjalan.

There were no transfers between levels 1 and 2 during the period.

Nilai wajar untuk instrumen keuangan yang diperdagangkan di pasar aktif ditentukan berdasarkan kuotasi nilai pasar pada tanggal pelaporan.

The fair value of financial instruments traded in active markets is based on quoted market prices at the reporting date.

Kuotasi nilai pasar yang digunakan Grup untuk aset keuangan adalah harga penawaran (*bid price*), sedangkan untuk liabilitas keuangan menggunakan harga jual (*ask price*). Instrumen keuangan ini termasuk dalam tingkat 1.

The quoted market price used for financial assets held by the Group is the current bid price, while financial liabilities use ask price. These instruments are included in level 1.

Nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian tertentu. Teknik tersebut menggunakan data pasar yang dapat diobservasi sepanjang tersedia dan seminimal mungkin mengacu pada estimasi.

The fair value of financial instruments that are not traded in an active market is determined using valuation techniques. These valuation techniques maximise the use of observable market data where it is available and rely as little as possible on estimates.

Apabila seluruh input signifikan atas nilai wajar dapat diobservasi, instrumen keuangan ini termasuk dalam tingkat 2.

If all significant inputs required to fair value an instrument are observable, the instrument is included in level 2.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Estimasi nilai wajar (lanjutan)

Jika satu atau lebih input yang signifikan tidak berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi, maka instrumen tersebut masuk ke dalam tingkat 3.

Teknik penilaian tertentu digunakan untuk menentukan nilai instrumen keuangan mencakup:

- penggunaan harga yang diperoleh dari bursa atau pedagang efek untuk instrumen sejenis; dan
- teknik lain, seperti analisis arus kas diskontoan, digunakan untuk menentukan nilai wajar instrumen keuangan lainnya.

31. SEGMENT OPERASI

Grup memiliki kegiatan usaha sebagai pengembang properti berupa apartemen, ruko, dan komersial area lainnya. Grup melaporkan segmen-segmen berdasarkan PSAK No. 5 (revisi 2015) berdasarkan segmen usaha sebagai berikut:

30. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Fair value estimation (continued)

If one or more of the significant inputs is not based on observable market data, the instrument is included in level 3.

Specific valuation techniques used to value financial instruments include:

- the use of quoted market prices or dealer quotes for similar instruments; and
- other techniques, such as discounted cash flows analysis, are used to determine fair value for the remaining financial instruments.

31. SEGMENT OPERATION

The Group has business activities as a property developer in the form of apartments, shophouses and other commercial areas. The Group reported its segments based on PSAK No. 5 (revised 2015) based on their businesses are as follows:

	31 Desember/ December 2019			
	Apartemen/ Apartment	Tanah/ Land	Jumlah/ Total	
Pendapatan	381.511.353.293	57.050.500.000	438.561.853.293	Revenue
Beban pokok pendapatan	(261.250.707.687)	(32.327.000.000)	(293.577.707.687)	Cost of revenue
<b>Laba bruto</b>	<b>120.260.645.606</b>	<b>24.723.500.000</b>	<b>144.984.145.606</b>	<b>Gross profit</b>
Beban penjualan			(13.196.819.851)	Sales and marketing expense
Beban umum dan administrasi			(35.345.962.005)	General and administrative expenses
Pajak penghasilan final			(6.269.039.606)	Final tax
Penghasilan keuangan			45.067.914.067	Finance income
Beban keuangan			(15.917.256.942)	Finance costs
Pendapatan/(beban) lain-lain			(93.533.493)	Other income/(expense)
<b>Laba/(rugi) bersih</b>			<b>119.229.447.775</b>	<b>Net income/(loss)</b>
<b>Jumlah aset segmen</b>	<b>2.336.951.970.803</b>		<b>2.336.951.970.803</b>	<b>Total segment assets</b>
<b>Jumlah liabilitas segmen</b>	<b>1.070.731.581.250</b>		<b>1.070.731.581.250</b>	<b>Total segment liabilities</b>

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

31. SEGMENT OPERASI (lanjutan)

31. SEGMENT OPERATION (continued)

	31 Desember/ December 2018			
	Apartemen/ Apartment	Tanah/ Land	Jumlah/ Total	
Pendapatan	308.341.586.146	24.303.514.000	332.645.100.146	Revenue
Beban pokok pendapatan	(207.166.915.295)	(6.429.598.518)	(213.596.513.813)	Cost of revenue
<b>Laba bruto</b>	<b>101.174.670.851</b>	<b>17.873.915.482</b>	<b>119.048.586.333</b>	<b>Gross profit</b>
Beban penjualan			(33.710.605.886)	Sales and marketing expense
Beban umum dan administrasi			(22.057.443.806)	General and administrative expenses
Pajak penghasilan final			(14.922.073.211)	Final tax
Penghasilan keuangan			5.597.315.374	Finance income
Beban keuangan			(9.410.551.152)	Finance costs
Pendapatan/(beban) lain-lain			1.676.034.044	Other income/(expense)
<b>Laba/(rugi) bersih</b>			<b>46.221.261.696</b>	<b>Net income/(loss)</b>
<b>Jumlah aset segmen</b>	<b>1.622.298.113.795</b>	-	<b>1.622.298.113.795</b>	<b>Total segment assets</b>
<b>Jumlah liabilitas segmen</b>	<b>541.285.067.978</b>	-	<b>541.285.067.978</b>	<b>Total segment liabilities</b>

32. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

32. ASSETS AND LIABILITIES DENOMINATED IN FOREIGN CURRENCIES

	31 Desember/ December 2019		31 Desember/ December 2018		
	Dolar Amerika Serikat/ US Dollar	Setara dengan Rupiah/ Equivalent to Rupiah	Dolar Amerika Serikat/ US Dollar	Setara dengan Rupiah/ Equivalent to Rupiah	
<b>Aset</b>					<b>Assets</b>
Kas dan setara kas	21.688,86	301.496.951	310.569,28	4.497.353.744	Cash and cash equivalent
<b>Jumlah</b>	<b>21.688,86</b>	<b>301.496.951</b>	<b>310.569,28</b>	<b>4.497.353.744</b>	<b>Total</b>
<b>Liabilitas</b>					<b>Liabilities</b>
Utang lembaga keuangan lainnya	-	-	4.554.000	66.033.000.000	Other financial Institution loan
<b>Jumlah</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.554.000</b>	<b>66.033.000.000</b>	<b>Total</b>

33. LABA BERSIH PER SAHAM

33. EARNINGS PER SHARE

Laba per saham dasar adalah sebagai berikut:

Basic earnings per share are as follows:

	31 Desember/ Desember 2019	31 Desember/ Desember 2018	
Laba bersih yang dapat diatribusikan entitas induk	119.173.126.104	46.221.261.696	Net income attributable owners or the parent entity
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar	3.203.660.036	1.489.335.238	Weighted average number of outstanding ordinary shares
<b>Laba per saham dasar</b>	<b>37,20</b>	<b>31,03</b>	<b>Basic earnings per share</b>

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARY

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

33. LABA BERSIH PER SAHAM (lanjutan)

Laba per saham dilusian adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2019	31 Desember/ December 2018
Laba bersih yang dapat diatribusikan entitas induk	119.173.126.103	46.221.261.696
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar dan efek yang bersifat dilutif	3.873.427.924	4.188.857.649
<b>Laba per saham dilusian</b>	<b>30,77</b>	<b>11,03</b>

33. EARNINGS PER SHARE (continued)

Diluted earnings per share are as follows:

*Net income attributable owners of the parent entity*  
*Weighted average number of outstanding ordinary shares and another dilutive equity instrument*  
**Diluted earnings per share**

34. PERIKATAN PENTING

a. Proyek Gateway Park didirikan atas perjanjian kerjasama antara ADHI dan NWP didasarkan pada akta No. 2 tanggal 2 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., dengan nama pelaksana "ADHI-NWP Kerjasama". Selanjutnya berdasarkan addendum yang didasarkan pada akta No. 2 tanggal 7 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., mengenai penunjukan Perusahaan sebagai pengganti dalam perjanjian kerjasama dengan ADHI. Semua tanggungjawab dan konsekuensi yang semula menjadi tanggungjawab NWP berubah menjadi tanggungjawab Perusahaan. Para pihak menyepakati ketentuan perjanjian kerjasama sebagai berikut:

- Para pihak secara bersama-sama memiliki secara sah dan mempunyai hak atas tanah objek kerjasama dengan porsi kepemilikan objek kerjasama masing-masing sebesar 50% dan hal tersebut merupakan penyertaan dari masing-masing pihak dalam pelaksanaan kerjasama ini.
- Para pihak sepakat jika dalam proses pelaksanaan pembangunan, perolehan perizinan, pengembangan pemasaran dan pengelolaan dalam kerjasama ini diperlukan biaya/dana tambahan maka akan diproporsikan masing-masing sebesar 50%:50% sesuai dengan *business plan* yang disepakati dalam akta tersebut dan di *review* secara berkala.
- Apabila salah satu pihak tidak melakukan penyeteroran, maka porsi *profit sharing*-nya akan berkurang secara proporsional.

34. SIGNIFICANT COMMITMENT

a. *The Gateway Park project was established under a cooperation agreement between ADHI and NWP are based on notarial deed No. 2 dated 2 March 2017 made before Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., under the name of "ADHI-NWP Kerjasama" executor. Furthermore, based on the addendum based on notarial dated 7 June 2017 made before Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., Regarding the appointment of Company as a substitute in the cooperation agreement with ADHI. All responsibilities and consequences that were originally the responsibility of NWP turned into the responsibility of Company. The parties agreed to the terms of the cooperation agreement as follows:*

- *The parties jointly own legally and have the right to land the object of cooperation with the ownership portion of the respective object of cooperation amounting to 50% and this is the participation of each party in the implementation of this collaboration.*
- *The parties agree that in the process of development, obtaining permit, developing marketing and management in this collaboration requires additional costs/funds, which will be divided proportionally 50%:50% based on agreeded business plan in the deed and will be reviewed periodically.*
- *If one of the parties does not make a deposit, the portion of the profit sharing will be decrease proportionally.*



CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

## 34. PERIKATAN PENTING (lanjutan)

- Keuntungan yang dihasilkan kerjasama yang dibagikan kepada para pihak ditentukan dengan skema *profit* dan *loss sharing* yang bersifat *floating* dengan ADHI mendapatkan 60% dan Perusahaan mendapatkan 40%.
- b. Proyek Urban Signature Ciracas didirikan atas akta perjanjian kerjasama antara ADHI dan Perusahaan didasarkan pada akta No. 10 tanggal 23 Desember 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., untuk mengembangkan tanah milik pihak pertama, Perusahaan yang terletak di Jl. Penganten Ali, Ciracas, Jakarta Timur kepada pihak kedua, ADHI dengan total luas tanah sebesar 62.239 m<sup>2</sup> dan dengan total harga senilai Rp161.821.400.000. Para pihak menyetujui ketentuan perjanjian kerjasama sebagai berikut:
  - Bahwa untuk kepentingan perjanjian yang mensyaratkan kepemilikan penuh atas tanah objek kerjasama yang tidak bisa dilakukan ADHI-Perusahaan Kerjasama sebagai entitas non badan hukum, maka para pihak sepakat tanah objek kerjasama disertifikatkan dan dibalik nama ke atas nama ADHI dengan tetap memperhatikan/mengakui penyertaan Perusahaan sebesar 50% dari nilai tanah obyek kerjasama.
  - Kerjasama sepakat bahwa ADHI akan memiliki tanah milik UJP dengan pembayaran sebesar 50% dari nilai tanah atau senilai Rp80.910.700 yang selanjutnya menjadi penyertaan ADHI didalam kerjasama dan sisanya senilai Rp80.910.700.000 merupakan penyertaan UJP dalam kerjasama.
  - ADHI akan melaksanakan pembayaran sebesar 50% atau senilai Rp80.910.700.000 diatas kepada UJP melalui penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
  - Para pihak secara bersama-sama memiliki secara sah dan mempunyai hak atas tanah objek kerjasama dengan porsi kepemilikan objek kerjasama masing-masing sebesar 50%.

## 34. SIGNIFICANT COMMITMENT (continued)

- *The profit generated by the cooperation distributed to the parties is determined by the floating profit and loss sharing scheme with ADHI get 60% and Company earn 40%.*
- b. *The Urban Signature Ciracas project was established under a cooperation agreement between ADHI and Company based on notarial deed No. 10 dated 23 December 2017 made before Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., to develop first-owned land, Company located on Jl. Penganten Ali, Ciracas, East Jakarta to the second party, ADHI with a total land area of 62,239 m<sup>2</sup> and with a total price of Rp161,821,400,000. The parties agreed to the terms of the cooperation agreement as follows:*
  - *For the purposes of the agreement, requiring full ownership of the land of cooperation that cannot be carried out by ADHI-CompanyCooperation as a non-legal entity, the parties agree the land of the cooperation object is signed and change the name of ownership to ADHI while still considering/acknowledging the Company participation of 50 % of the land value of the object of cooperation.*
  - *The agreement was agreed that ADHI would own UJP's land with payment of 50% of the land value or Rp80,910,700 which would later become ADHI investment in the cooperation and the remaining Rp80,910,700,000 represents the participation of UJP in cooperation.*
  - *ADHI will make a payment of 50% or Rp80,910,700,000 to UJP through the signing of the Sale and Purchase Agreement.*
  - *The parties togetherly legally own and have a 50% share of each other's cooperation.*

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

## 34. PERIKATAN PENTING (lanjutan)

- Para pihak sepakat apabila dalam proses pelaksanaan pembangunan, perolehan perizinan, pengembangan pemasaran dan pengelolaan dalam kerjasama ini diperlukan biaya/dana tambahan maka akan diproporsikan masing-masing sebesar 50%:50% sesuai dengan *business plan* yang disepakati dalam akta tersebut dan di *review* secara berkala.
  - Apabila salah satu pihak tidak melakukan penyetoran, maka porsi *profit sharing*-nya akan berkurang secara proporsional.
  - Keuntungan yang dihasilkan kerjasama yang dibagikan kepada para pihak ditentukan dengan skema *profit* dan *loss sharing*, yang bersifat *Floating* dengan ADHI mendapatkan 60% dan Perusahaan mendapatkan 40%.
- c. Surat Perjanjian Pemborongan dengan PT Adhi Persada Gedung tanggal 2 Oktober 2017, No.001/SPK/TOD1-GWP/PROD/X/2017 untuk pekerjaan Pondasi, Struktur, Arsitektur dan MEP Bangunan Ruko Proyek Gateway Park Jatibening Baru-Kota Bekasi dengan nilai kontrak Rp24.261.206.896.

Addendum I Surat Perjanjian Pemborongan dengan PT Adhi Persada Gedung tanggal 1 Mei 2018, No. 002-ADD/SPK/TOD1-GWP/PROD/V/2018 untuk pekerjaan Pondasi dan Struktur Bangunan Apartemen Lot 01 Proyek Gateway Park Jatibening Baru-Kota Bekasi dengan nilai kontrak Rp97.881.282.935.

- d. Surat Perintah Mulai Kerja PT Adhi Persada Gedung perihal pekerjaan jasa konstruksi Proyek Urban Signature meliputi Pekerjaan *Preliminary* dan Pekerjaan Struktur No.1465/TOD-XI/2017 tanggal 15 November 2017 dengan nilai kontrak Rp110.000.000.000.
- e. Perusahaan menandatangani Kontrak Perjanjian Pemborongan dengan PT Adhi Persada Gedung dengan No.PERJ/07/VII/2018 tanggal 9 Juli 2018 mengenai Pekerjaan *Design* dan *Build* Paket Pekerjaan Struktur, Arsitektur, Mekanikal Elektrikal dan *Plumbing* Proyek Urban Sky Cikunir. Nilai kontrak sebesar Rp667.775.000.000 dengan jangka waktu pelaksanaan proyek selama 36 bulan kalender.

## 34. SIGNIFICANT COMMITMENT (continued)

- *For the development process, licenses and other development in this field, the JO will require additional cost, it will be divided proportionally 50%:50% based on agreed business plan in the deed and will be reviewed periodically.*
  - *If one of the parties does not make a deposit, the portion of the profit sharing will be decrease proportionally.*
  - *The profit generated by the cooperation distributed to the parties is determined by profit and loss sharing scheme, which is Floating with ADHI get 60% and Company get 40%.*
- c. *Letter of Agreement with PT Adhi Persada Gedung dated 2 October 2017, No.001 / SPK / TOD1-GWP / PROD / X / 2017 for the work of Foundation, Structure, Architecture and MEP Building for Commercial Gateway Park Project Jatibening Baru-Kota Bekasi with a contract value of Rp24,261,206,896.*

*Addendum I Letter of Agreement with PT Adhi Persada Gedung dated 1 May 2018, No. 002-ADD/SPK/ TOD1-GWP/PROD/V/2018 for the work of the Foundation and Apartment Building Structure Lot 01 of the Gateway Park Jatibening Baru Project-Kota Bekasi with a contract value of Rp97,881,282,935.*

- d. *The Starting Work Order of PT Adhi Persada Gedung regarding the work of the Urban Signature Project construction services includes Preliminary and Structural No.1465/TOD-XI/2017 dated 15 November 2017 with a contract value of Rp110,000,000,000.*

*The Company signed a Contract of Contract with PT Adhi Persada Gedung with No. PERJ/07/VII/2018 dated 9 July 2018 concerning Design Work and Build Structure, Architecture, Electrical Mechanical and Plumbing Work Packages for Cikunir Urban Sky Project. The contract value is Rp667,775,000,000 with the project implementation period for 36 calendar months.*

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

## 34. PERIKATAN PENTING (lanjutan)

Lingkup pekerjaan adalah pekerjaan struktur, pekerjaan mekanikal dan elektrik, pekerjaan arsitektur, *landscape* dan fasilitas umum, konsultan perencanaan dan peralatan lainnya.

Investasi PT Adhi Persada Gedung senilai Rp100.000.000.000 yang dikonversi menjadi pembelian unit apartemen. Perusahaan akan melakukan pembelian kembali unit apartemen tersebut apabila tidak berhasil terjual setelah 6 bulan dari BAST 1.

- f. Berdasarkan akta Notaris Erly Hendriati Kuswandy, S.H., M.Kn., No. 9 tanggal 18 Juli 2018 Perusahaan menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa dengan Handoyo Santoso, S.H., bahwa Perusahaan menyewa sebidang tanah bangunan yang berlokasi di Jl. KH. Noer Ali, Komplek Grand Kota Bintang, Blok A No. 3 dan No. 5, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi dengan nilai sewa sebesar Rp600.000.000 dan jangka waktu selama 2 tahun.
- g. Pada tanggal 2 Juli 2018 Perusahaan menandatangani Perjanjian Novasi No.112-1/047/VII/2018 dan No. 112-1/048/VII/2018 dengan ADHI dan ACP, dimana terhitung sejak tanggal 2 Juli 2018:
- ADHI menyerahkan kepada ACP seluruh hak dan kewajiban yang ada dan akan dikemudian hari sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kerjasama.
  - ACP sepakat menggantikan kedudukan ADHI di dalam Perjanjian Kerjasama dan menerima penyerahan dari ADHI atas seluruh hak dan kewajiban yang timbul berdasarkan Perjanjian Kerjasama sejak tanggal efektif serta berjanji akan melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban sebagaimana yang tercantum dalam Perjanjian Kerjasama, sehingga terhitung sejak tanggal efektif seluruh hak dan kewajiban ADHI kepada Perusahaan berdasarkan Perjanjian Kerjasama beralih menjadi hak dan kewajiban ACP kepada Perusahaan, dan hak dan kewajiban Perusahaan kepada ADHI berdasarkan Perjanjian Kerjasama beralih menjadi hak dan kewajiban Perusahaan kepada ACP.

## 34. SIGNIFICANT COMMITMENT (continued)

*The scope of work is structural work, mechanical and electrical work, architectural work, landscape and public facilities, planning consultants and other equipment.*

*Investment of PT Adhi Persada Gedung worth Rp100,000,000,000 Which converted into purchase of apartment units. The Company will repurchase the units if not sold yet after 6 months from BAST 1.*

- f. *Based on Erly Hendriati Kuswandy, S.H., M.Kn. Notarial deed, No. 9 dated 18 July 2018 The Company signed a Leasing Agreement with Handoyo Santoso, S.H., that the Company leased a plot of land located on Jl. KH. Noer Ali, Grand Kota Bintang Complex, Blok A No. 3 and No. 5, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi with a rental value of Rp600,000,000 and a period of 2 years.*
- g. *On 2 July 2018 the Company signed the Novation Agreement No.112-1/047/VII/2018 and No. 112-1/048/VII/2018 with ADHI and ACP, where as of 2 July 2018:*
- *ADHI handed over to ACP all rights and obligations that existed and will come later as stated in the Cooperation Agreement.*
  - *ACP agrees to replace the position of ADHI in the Cooperation Agreement and accept the assignmet from ADHI of the entire rights and obligations in the Cooperation Agreement as of the Effective Date and agrees to perform its rights and obligations as stated in the Cooperation Agreement, therefore as of the effective date, the entire rights and obligations of ADHI toward the company based on the Cooperation Agreement will be assigned to became the rights obligations of ACP to the company, and the rights and obligations of the company to ADHI based on the Cooperation Agreement will be assigned to became the rights and obligations of the company to ACP.*

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2019 DAN 2018

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)*NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019 AND 2018

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

## 34. PERIKATAN PENTING (lanjutan)

- ADHI dan ACP saling membebaskan satu sama lain dari masing-masing hak dan kewajiban sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian Kerjasama dan hal-hal lainnya terkait Perjanjian Kerjasama.
  - ADHI dan Perusahaan membebaskan ACP segala tuntutan dan kewajiban berdasarkan Perjanjian Kerjasama dari manapun yang terjadi sebelum tanggal efektif.
- h. Pada tanggal 12 Desember 2018, Perusahaan menandatangani syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan umum pemesanan komersial area kawasan Urban Signature No.028/SSKK/US-XII/2018 dengan total nilai sebesar Rp127.005.472.000.
- i. Pada tanggal 12 Desember 2018, Perusahaan menandatangani syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan umum pemesanan komersial area kawasan Gateway Park No.002/SSKK/GWP-XII/2018 dengan total nilai sebesar Rp344.735.600.000.

## 34. SIGNIFICANT COMMITMENT (continued)

- *ADHI and ACP mutually free each other from their respective rights and obligations as agreed in the Cooperation Agreement and other matters related to the Cooperation Agreement.*
  - *ADHI and Company agree that the execution of this Novation Agreement will not automatically cause the termination or to cause the Cooperation Agreement to become invalid.*
- h. *On 12 December 2018, the Company signed a general terms and conditions No.028/SSKK/US-XII/2018 regarding purchase order of Urban Signature commercial area with total value Rp.127,005,472,000.*
- i. *On 12 December 2018, the Company signed a general terms and conditions No.002/SSKK/GWP-XII/2018 regarding purchase order of Gateway Park commercial area with total value Rp.344,735,600,000.*