



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

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Beserta/ *With*

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORTS

31 DESEMBER 2020 dan 2019/
31 DECEMBER 2020 and 2019



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

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

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

AS OF 31 DECEMBER 2020 AND 2019

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk,

Kami yang bertandatangan di
bawah ini:

We, the undersigned:

Nama	:	Bambang Sumargono	:	Name
Alamat kantor	:	District 8 Treasury Tower Lantai 19 F-G SCBD Lot 28, Jalan Jendral Sudirman Kav 52-53, Jakarta 12190	:	Office Address
Alamat domisili	:	Jalan Siaga Bakti II No.6-J Pejaten Barat, Pasar Minggu, Jakarta Selatan	:	Domicile address
Nomor telepon	:	021-4011717	:	Phone number
Jabatan	:	Dirertur Utama / President Director	:	Title

Menyatakan Bahwa:

Stated that:

- | | |
|--|---|
| 1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian; | 1. We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements; |
| 2. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan tersebut telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. | 2. The Company's consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesia Financial Accounting Standard. |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Perusahaan tersebut telah diungkapkan secara lengkap dan benar, dan
b. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan tersebut tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material. | 3. a. All information has been fully and correctly disclosed in the Company's consolidated financial statements, and
b. The Company's consolidated financial statements do not contain material misleading informations or facts and do not conceal any informations or facts. |
| 4. Kami bertanggungjawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan. | 4. We responsible for the Company's internal control system. |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement is made truthfully.

Jakarta, 30 Maret 2021 / 30 March 2021

Direktur Utama / President Director



DB227AJX113861570
Bambang Sumargono

**DAFTAR ISI/
TABLE OF CONTENTS**

	Halaman/ <u>Page</u>	
Surat Pernyataan Direksi		<i>Director's Statement Letter</i>
Laporan Auditor Independen	i - iii	<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	2a – 2b	<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 – 84	<i>Notes to Consolidated Financial Statements</i>

No : 00034/3.0360/AU.1/03/0202-1/1/III/2021

Laporan Auditor Independen

**Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
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 2020 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.

Tanggung Jawab Manajemen Atas Laporan Keuangan

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.

Tanggung Jawab Auditor

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

Independent Auditors' Report

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

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, 2020 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.

Management's Responsibility for the Financial Statements

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.

Auditor's Responsibility

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 2020 serta kinerja keuangan dan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Penekanan Suatu Hal

Sebagaimana dibahas dalam Catatan 2 atas laporan keuangan konsolidasian, Grup menerapkan PSAK 71, "Instrumen Keuangan", PSAK 72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" dan PSAK 73 "Sewa" yang berlaku efektif 1 Januari 2020, tanggal penerapan awal. Grup telah mengungkapkan dampak dari penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan baru ini dalam Catatan 4 Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal ini.

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, 2020 and their financial performance and cash flows for the years then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Emphasis of Matter

As discussed in Note 2 to the consolidated financial statements, the Group adopted SFAS 71 "Financial Instruments", SFAS 72 "Revenue from Contracts with Customers", and SFAS 72 "Leases" effective January 1, 2020, the date of initial application. The Group has disclosed the effects of the adoption of these new Statements of Financial Accounting Standards in Note 4. Our opinion is not modified in respect of this matter.

Hal Lain

Laporan keuangan konsolidasian PT Urban Jakarta Propertindo Tbk. Tanggal 31 Desember 2019 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut diaudit oleh auditor independen lain pada tanggal 5 Maret 2020, yang menyatakan opini tanpa modifikasian atas laporan keuangan tersebut.

Others

The consolidated financial statements of PT Urban Jakarta Propertindo Tbk. Dated December 31, 2019 and for the year then ended were audited by other independent auditor on March 5, 2020, which stated an unqualified opinion on the financial statements.

KAP Rama Wendra



Acep Kusmayadi, Ak., CA., CPA

Nomor Izin Praktik Akuntan Publik No. AP.0202/
Public Accountant Practice License No. AP.0202

Jakarta, 30 Maret 2021/March 30, 2021

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

**LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS
OF FINANCIAL POSITION
31 DECEMBER 2020 DAN 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019*	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	5,32,34	101.488.132.786	917.292.193.308	Cash and cash equivalents
Piutang usaha				Trade receivables
- Pihak berelasi - bersih	6,31,32	10.717.653.925	10.022.560.735	Related parties - net -
- Pihak ketiga - bersih	6,32	11.965.716.577	5.840.560.599	Third parties - net -
Piutang lain-lain - bersih	12,32	605.926.149.810	166.381.875.000	Other receivables - net
Persediaan real estat	7	1.394.604.480.038	1.431.735.074.682	Real estate inventories
Uang muka	8	20.188.411.763	26.588.972.000	Advances
Biaya dibayar dimuka	9	1.293.696.291	1.332.708.041	Prepaid expenses
Pajak dibayar dimuka	10a	123.908.054.262	33.366.923.137	Prepaid tax
Aset lancar lainnya	14	14.865.225.790	2.674.254.565	Other current assets
JUMLAH ASET LANCAR		2.284.957.521.242	2.595.235.122.067	TOTAL CURRENT ASSETS
ASET TIDAK LANCAR				NON - CURRENT ASSETS
Persediaan real estat	7	1.564.585.565.477	44.025.000.000	Real estate inventories
Aset tetap – bersih	11	26.642.858.368	28.783.411.702	Fixed asset – net of depreciation
Aset tidak lancar lainnya	14	3.000.000.000	-	Other non current assets
Pinjaman pihak berelasi	13,31,32	62.478.000.000	62.478.000.000	Due from related party
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR		1.656.706.423.845	135.286.411.702	TOTAL NON-CURRENT ASSETS
JUMLAH ASET		3.941.663.945.087	2.730.521.533.769	TOTAL ASSETS

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

*Laporan posisi keuangan konsolidasian per 31 Desember 2019 disajikan kembali (lihat Catatan 4)

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

*Consolidated statements of financial positions 31 December 2019 are restated (see Note 4)

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

**LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS
OF FINANCIAL POSITION
31 DECEMBER 2020 DAN 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019*	
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang usaha	15,32	509.043.964.600	484.485.960.213	Trade payables
Utang pajak	10b	26.082.532.568	4.212.929.344	Tax payables
Akrual	16	33.587.049.525	3.051.031.838	Accruals
Pendapatan diterima dimuka	17,32	866.807.302.631	795.465.489.808	Unearned revenue
Utang bank - jangka pendek	18,32	86.000.000.000	90.000.000.000	Bank loan - current portion
Utang lain-lain – pihak berelasi	19,32	157.700.000.000	-	Other payables – related parties
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK		1.679.220.849.324	1.377.215.411.203	TOTAL CURRENT LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON - CURRENT LIABILITIES
Utang bank - jangka panjang	18,32	172.000.000.000	258.000.000.000	Bank loan non - current portion
Liabilitas imbalan kerja	20	2.519.689.567	1.949.539.276	Employee benefit liabilities
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG		174.519.689.567	259.949.539.276	TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES
JUMLAH LIABILITAS		1.853.740.538.891	1.637.164.950.479	TOTAL LIABILITIES

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

*Laporan posisi keuangan konsolidasian per 31 Desember 2019 disajikan kembali (lihat Catatan 4)

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

*Consolidated statements of financial positions 31 December 2019 are restated (see Note 4)

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

**LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS
OF FINANCIAL POSITION
31 DECEMBER 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019*	
EKUITAS				EQUITY
Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk				Equity attributable to the owners of the parent entity
Modal saham – nilai nominal Rp100 per lembar saham per 31 Desember 2020 dan 2019				Share capital – at par value Rp100 per share as of 31 December 2020 and 2019
Modal dasar - 10.245.640.000 lembar saham 31 Desember 2020 dan 2019				Authorized - 10,245,640,000 shares at 31 December 2020 and 2019
Modal ditempatkan dan disetor penuh 3.232.122.588 lembar per 31 Desember 2020 dan 3.232.122.586 per 31 Desember 2019	21	323.212.258.800	323.212.258.600	Issued and fully paid 3,232,122,588 shares at 31 December 2020 and 3,232,122,586 at 31 December 2019
Tambahan modal disetor	22	760.851.027.168	760.849.780.584	Additional paid in capital
Selisih nilai transaksi kombinasi bisnis antar entitas sepengendali	1e	(61.998.084.535)	-	Difference in business combination of under common control equity
Selisih penjabaran mata uang asing	23	6.382.600.000	6.382.600.000	Foreign exchange difference of share capital
Saldo laba		89.228.460.113	2.910.941.473	Retained earnings
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		1.117.676.261.546	1.093.355.580.657	Equity attributable to the owner of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	24	970.247.144.650	1.002.633	Non-controlling interests
JUMLAH EKUITAS		2.087.923.406.196	1.093.356.583.290	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS & EKUITAS		3.941.663.945.087	2.730.521.533.769	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

*Laporan posisi keuangan konsolidasian 31 Desember 2019 disajikan kembali (lihat Catatan 4)

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

*Consolidated statements of financial positions 31 December 2019 are restated (see Note 4)

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

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN - TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT
OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019*	
PENDAPATAN	25,33	128.943.932.680	57.050.500.000	REVENUE
BEBAN POKOK PENDAPATAN	26,33	(101.351.453.812)	(32.327.000.000)	COST OF REVENUE
LABA BRUTO		27.592.478.868	24.723.500.000	GROSS PROFIT
Beban penjualan dan pemasaran	27,33	(1.301.570.104)	(2.495.941.769)	Sales and marketing expenses
Beban umum dan administrasi	28,33	(44.314.475.407)	(29.454.381.633)	General and administrative expenses
Pajak final	10c	(3.192.519.772)	(1.426.262.500)	Final tax
Pendapatan bunga dan deposito	29	54.220.091.723	45.067.914.067	Interest and deposit income
Beban keuangan	29	(28.298.127.117)	(15.917.256.942)	Finance costs
Pendapatan/(beban) lain-lain - bersih	30	113.680.557.475	(93.533.493)	Other income/(expenses) – net
LABA SEBELUM PAJAK		118.386.435.666	20.404.037.730	PROFIT BEFORE TAX
Beban pajak penghasilan	10d	(19.112.812.180)	-	Income tax expenses
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN		99.273.623.486	20.404.037.730	PROFIT FOR THE YEARS
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:		1.256.083.044	(56.319.039)	Items that will subsequently reclassified to profit or loss:
Jumlah penghasilan/(kerugian) komprehensif tahun berjalan		100.529.706.530	20.347.718.691	Total comprehensive income/(loss) for the years

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

*Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2019 disajikan Kembali (lihat Catatan 4)

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

*Consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income for the years ended 31 December 2019 are restated (see Note 4)

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

**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN - TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT
OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019*	
Laba bersih tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Net profit for the year attributable to:
Pemilik entitas induk		85.061.409.893	20.404.035.097	Owners of the parent entity
Kepentingan non - pengendali		14.212.213.593	2.633	Non - controlling interests
Jumlah		99.273.623.486	20.404.037.730	Total
Laba komprehensif periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Comprehensive income for the year attributable to:
Pemilik entitas induk		86.317.492.937	20.347.716.058	Owners of the parent entity
Kepentingan non - pengendali		14.212.213.593	2.633	Non - controlling interests
Jumlah		100.529.706.530	20.347.718.691	Total
Laba bersih per saham dasar	35	26,71	6,35	Basic earnings per share
Laba bersih per saham dilusian	35	30,87	5,25	Diluted earnings per share

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

*Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian
untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2019 disajikan Kembali
(lihat Catatan 4)

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

**Consolidated statements of profit or loss and other comprehensive
income for the years ended 31 December 2019 are restated
(see Note 4)*

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

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN – TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

		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	
	Modal saham/ Capital stock	Agio saham/ Shares premium	Selisih kombinasi bisnis entitas sepengendali/ Different in bussiness combination of under common control entity						
Saldo per 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*
Dampak penerapan standar akuntansi baru PSAK 72									Impact on implementation of new accounting standards SFAS 72
"Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan"	-	-	-	-	(74.038.396.218)	(74.038.396.218)	-	(74.038.396.218)	"Revenue from contract with customers"
Penerbitan saham	2.846.258.600	63.186.956.400	-	-	-	66.033.215.000	1.000.000	66.034.215.000	Shares issuance
Laba bersih periode berjalan	-	-	-	-	20.347.716.058	20.347.716.058	2.633	20.347.718.691	Profit for the year
Saldo per 31 Desember 2019	323.212.258.600	760.849.780.584	-	6.382.600.000	2.910.941.473	1.093.355.580.657	1.002.633	1.093.356.583.290	Balance as of 31 December 2019
Penerbitan saham	200	1.246.584	-	-	-	1.246.784	-	1.246.784	Share issuance
Selisih kombinasi bisnis entitas sepengendali	-	-	(61.998.084.535)	-	-	(61.998.084.535)	-	(61.998.084.535)	Different in business combination of under common control entity
Perubahan ekuitas pengendali atas penyertaan pada entitas anak	-	-	-	-	25.703	25.703	956.049.798.924	956.049.824.627	Charges in controlling equity investments in subsidiaries
Laba bersih tahun berjalan	-	-	-	-	86.317.492.937	86.317.492.937	14.212.213.593	100.529.706.530	Profit for the year
Pergerakan struktur kepemilikan NCI	-	-	-	-	-	-	(15.870.500)	(15.870.500)	NCI ownership stcucture movements
Saldo per 31 Desember 2020	323.212.258.800	760.851.027.168	(61.998.084.535)	6.382.600.000	89.228.460.113	1.117.676.261.546	970.247.144.650	2.087.923.406.196	Balance as of 31 December 2020

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian
yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian
*Laporan perubahan ekuitas konsolidasian untuk tahun yang berakhir
31 Desember 2019 disajikan kembali (lihat Catatan 4)

The accompanying notes to the consolidated financial statements
are an integral part of these consolidated financial statements
*Consolidated statements of changes in equity for years ended
31 December 2019 are restated (see Note 4)

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

**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN - TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOW
FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019*	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan		212.678.334.580	240.544.248.957	Receipt from customers
Pembayaran kepada pemasok		(294.260.386.085)	(375.486.835.697)	Payment to suppliers
Pembayaran operasional lainnya		(98.280.066.998)	(47.681.535.888)	Payment other operating
Pembayaran pajak		(11.888.887.896)	(28.686.568.094)	Tax payment
Penerimaan bunga		54.220.091.723	42.562.469.223	Receipt from interest
Pembayaran beban keuangan		(28.298.127.117)	(15.917.256.942)	Payment of finance costs
Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas operasi		(165.829.041.793)	(184.665.478.441)	Net cash flows used in operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Uang muka pembelian aset		-	(1.700.000.000)	Advances for fixed assets
Perolehan aset tetap		(275.784.550)	(29.277.227.549)	Acquisitions of fixed assets
Investasi pada entitas anak		(550.934.640.000)	(10.999.000.000)	Investment to subsidiaries
Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi		(551.210.424.550)	(41.976.227.549)	Net cash flows used in investing activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penambahan modal disetor		1.246.784	215.000	Additional paid in capital
Penerimaan/(pengeluaran) untuk pinjaman Pihak berelasi		-	(62.478.000.000)	Repayment/(issuance) due from related parties
Penerimaan/(pengeluaran) atas utang Pihak berelasi		-	(75.724.979)	Payment/(receipt) of due to from related parties
Penerimaan dari utang bank		-	394.000.000.000	Receipt from bank loan
Pembayaran utang bank		(90.000.000.000)	(46.000.000.000)	Repayment of bank loan
Arus kas bersih diperoleh dari/ (digunakan untuk) aktivitas pendanaan		(89.998.753.216)	285.446.490.021	Net cash flows generated by/ (used in) financing activities
Penurunan bersih kas dan setara kas		(807.038.219.559)	58.804.784.031	Net decrease in cash and cash equivalents
Kas dan setara kas awal tahun		917.292.193.309	858.487.409.278	Cash and cash equivalents beginning of the year
Pemindahan dana perusahaan Yang dibatasi penggunaannya		(8.765.840.964)	-	CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
				Receipt from customers
Kas dan setara kas akhir tahun	5,32,33	101.488.132.786	917.292.193.309	Cash and cash equivalents end of the year

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

*Laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir

31 Desember 2019 disajikan Kembali
(lihat Catatan 4)

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

*Consolidated statements of cash flow for the years ended

31 December 2019 are restated
(see Note 4)

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

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

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(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.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

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

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(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.

Pada tanggal 29 April 2020 melalui akta No.13 yang dibuat dihadapan Notaris Unita Christina Winata, S.H., di Jakarta Selatan, Perusahaan menyetujui pengalihan seluruh saham serta hak dan kewajiban milik PT Ciptaruang Persada Property sebanyak 576.878 saham atau sebesar Rp576.878.000.000 atas PT Jakarta River City. Akta perubahan tersebut telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Nomor AHU-AH.01.03-0235590 Tahun 2020 tanggal 4 Juni 2020.

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.

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 dated 19 September 2019.

On 29 April 2020, through deed No.13 made before the Notary Unita Christina Winata, SH, in South Jakarta, the Company approved the transfer of all shares and rights and obligations of PT Ciptaruang Persada Property totaling 576,878 shares or amounting to Rp576,878,000,000 over PT Jakarta River City. The amendment deed has been notified to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in accordance with Letter Number AHU-AH.01.03-0235590 Year 2020 dated 4 June 2020.

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.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

a. Pendirian Perusahaan (lanjutan)

Ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah bergerak di bidang usaha utama konstruksi seluruh sektor pembangunan, konstruksi sektor bangunan sipil, pekerjaan mekanikal, elektrik, radio, telekomunikasi dan instrumentasi, Engineering, Procurement and 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 realti.

Entitas induk Perusahaan per tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah PT Nusa Wijaya Propertindo.

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 per 31 Desember 2020 dan 2019, sesuai dengan Akta No. 5 tanggal 23 April 2020 yang dibuat di hadapan Titik Krisna Murti Wikaningsih Hastuti, S.H., M.Kn., Notaris di Bekasi dan Akta No. 23 tanggal 5 September 2019 yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama

Komisaris Independen

Direksi

Direktur Utama

Direktur

Direktur

31 Desember/
December
2020

Yongky Wijaya

Rudy Gomed

Bambang Sumargono

Firdaus Fahmi

Jason Chen

1. GENERAL (continued)

a. Company establishment (continued)

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 2020 and 2019 is PT Nusa Wijaya Propertindo.

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 as of 31 December 2020 and 2019, in accordance with Deed No. 5 dated 23 April 2020 made before Titik Krisna Murti Wikaningsih Hastuti, S.H., M.Kn., Notaries in Bekasi and 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
2019

Yongky Wijaya

Ir. Dyah Tjahjani
Saraswati

Paulus Nurwadono

Agus Antono Aditomo

Thomas

Board of Commissioners

President Commissioner

Independent Commissioner

Board of Directors

President Director

Director

Director

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

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

c. Dewan Komisaris, Direksi dan karyawan (lanjutan)

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan No. 007/R-KOM/UJP/VI/2020 tanggal 10 Juni 2020 dan 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 2020 dan 2019 sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2020
Ketua	Rudy Gomed
Anggota	A. Bambang Trinurcahya
Anggota	Mung Kusumo Aji

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Perusahaan memiliki 81 dan 59 karyawan tetap.

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 30 Maret 2021.

e. Entitas anak langsung

Perusahaan mempunyai entitas anak 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 aset sebelum eliminasi/ Total assets before elimination	
				31 Des/ Dec 2020	31 Des/ Dec 2019	31 Des/ Dec 2020	31 Des/ Dec 2019
Kepemilikan langsung/Direct ownership:							
PT Urban Jakarta Komersial ("UJK")	Jakarta	Bidang Real Estat, Penyediaan Akomodasi dan Perdagangan Besar/ <i>Provision of Real Estate, Accommodation and Wholesale</i>	-	99,997%	99,991%	39.446.083.473	11.021.797.058
PT Jakarta River City ("JRC")	Jakarta	Bidang Realti, Properti dan Jasa/ <i>Realty, Property and Services</i>	-	51,012%	-	2.020.193.405.693	-

1. GENERAL (continued)

c. Commissioner, Directors and employee (continued)

Based on the Company's Decree No. 007/R-KOM/UJP/VI/2020 dated 10 June 2020 and 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 31 December 2020 and 2019 are as follows:

	31 Desember/ December 2019	
Dyah Tjahjani Saraswati		Chairman
A. Bambang Trinurcahya		Member
Mung Kusumo Aji		Member

As of 31 December 2020 and 2019, the Company has 81 and 59 permanent employees.

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 30 March 2021.

e. Direct subsidiaries

The Company has direct subsidiaries as follows:

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

e. Entitas anak langsung (lanjutan)

PT Urban Jakarta Komersial (UJK)

PT Urban Jakarta Komersial (UJK) didirikan berdasarkan akta No.10 tanggal 16 Juli 2019 di hadapan Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., di Bogor. Akta Pendirian Perusahaan tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia sesuai dengan keputusan No.AHU-0035434.AH.01.01.TAHUN 2019, tanggal 23 Juli 2019.

Sesuai dengan Pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah berusaha dalam bidang real estat dan konstruksi. Saat ini kegiatan usaha utama Perusahaan adalah bergerak di bidang Real Estat, Penyediaan Akomodasi dan Perdagangan Besar.

Berdasarkan akta No. 1 tanggal 11 Maret 2020 di hadapan Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H di Bogor, Perusahaan melakukan penambahan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp27.634.640.000. Transaksi ini meningkatkan kepemilikan Perusahaan pada UJK dari 99,991% menjadi 99,997% . Akta perubahan tersebut telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Nomor AHU-AH.01.03-0169847 tanggal 1 April 2020.

Perusahaan berdomisili di Jakarta Selatan.

Sampai dengan 31 Desember 2020, UJK belum menjalankan kegiatan secara komersial.

PT Jakarta River City

PT Jakarta River City didirikan berdasarkan akta No. 4 tanggal 30 November 2016 oleh Notaris Karin Christiana Basoeki, S.H. Akta pendirian tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Pengesahan No. AHU-0053703.AH.01.01.Tahun 2016 tanggal 1 Desember 2016.

Pada tanggal 29 April 2020 melalui akta No.13 yang dibuat di hadapan Notaris Unita Christina Winata, S.H., di Kota Administrasi Jakarta Selatan, Perusahaan menyetujui pengalihan seluruh saham serta hak dan kewajiban milik PT Ciptaruang Persada Property sebanyak 576.878 saham atau sebesar Rp576.878.000.000 kepada PT Urban Jakarta Propertindo Tbk. Atas akta perubahan tersebut telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Nomor AHU-AH.01.03-0235590 Tahun 2020 tanggal 4 Juni 2020.

1. GENERAL (continued)

e. Direct subsidiaries (continued)

PT Urban Jakarta Komersial (UJK)

PT Urban Jakarta Komersial (UJK) was established in Bogor based on notarial deed No. 10 dated 16 July 2019 of Chilmiyati Rufaida, S.H., in Bogor. The deed of establishment was approved by the Minister of Justice of Republic of Indonesia in a decree letter No.AHU-0035434.AH.01.01.YEAR 2019, dated 23 July 2019.

In accordance with Article 3 of Company's articles, the purpose and objectives of the Company are to engage in the fields of real estate and construction. At present the Company's main business is in the real estate, providing accommodation and wholesale trading.

Based on notarial deed No. 1 dated 11 March 2020 of Chilmiyati Rufaida, S.H., in Bogor the Company injected additional fully paid up capital amounted to Rp27,634,640,000. This transaction increased the Company's ownership in UJK from 99.991% to 99.997%. The amendment deed has been notified to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in accordance with Letter Number AHU-AH.01.03-0169847 dated 1 April 2020.

The Company is domiciled in Jakarta Selatan.

As of 31 December 2020, UJK has not conducted commercial business activities.

PT Jakarta River City

PT Jakarta River City was established based on deed No. 4 dated 30 November 2016 by Notary Karin Christiana Basoeki, S.H. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in accordance with the Ratification Letter No. AHU-0053703.AH.01.01.Year 2016 dated 1 December 2016.

On 29 April 2020 through deed No.13 made before the Notary Unita Christina Winata, S.H., in the South Jakarta Administrative City, the Company approved the transfer of all shares and rights and obligations of PT Ciptaruang Persada Property totaling 576,878 shares or amounting to Rp576,878,000,000 to PT Urban Jakarta Propertindo Tbk. The amendment deed has been notified to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in accordance with Letter Number AHU-AH.01.03-0235590 Year 2020 dated 4 June 2020.

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

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

e. Entitas anak langsung (lanjutan)

PT Jakarta River City (lanjutan)

Maksud dan tujuan didirikannya Perusahaan berdasarkan Pasal 3, Akta Nomor 188 adalah untuk menjalankan usaha dalam bidang realti, properti dan jasa, kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak dan untuk mencapai maksud serta tujuan tersebut, Perusahaan menjalankan kegiatan usaha sebagai pengembang, pembangunan dan penjualan di bidang realti; pengembang, pembangunan dan pemilikan di bidang properti; jasa pengelolaan di bidang realti dan properti; serta kegiatan usaha penunjang lainnya.

Perusahaan berkedudukan dan berkantor di Tamansari Hive Office, Jl. DI Panjaitan Kav.2, Kelurahan Cipinang Cempedak, Kecamatan Jatinegara Kota, Jakarta Timur.

Sampai dengan 31 Desember 2020, JRC belum melakukan kegiatan usaha secara komersial.

Transaksi akuisisi JRC merupakan kombinasi bisnis entitas sepengendali karena pemegang saham utama yang sama antara Perusahaan dan PT Ciptaruang Persada Property (CPP) selaku penjual. Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dengan jumlah tercatat bisnis yang dikombinasi sebesar Rp(61.998.084.535), dibukukan sebagai bagian dari akun tambahan modal disetor. Hubungan sepengendalian antara Perusahaan dengan CPP tidak bersifat sementara.

Perhitungan akuisisi saham JRC adalah sebagai berikut:

Jumlah aset/ <i>Total assets</i>	1.798.408.859.776
Jumlah liabilitas/ <i>Total liabilities</i>	(679.049.990.182)
Nilai buku aset bersih/ <i>the book value of net assets</i>	1.119.358.869.594
Bagian aset bersih yang diambil alih – 51,01%/ <i>portions of the net assets taken over – 51,01%</i>	571.001.915.465
Nilai perolehan/ <i>acquisition cost</i>	633.000.000.000
Selisih imbalan yang dialihkan dengan jumlah tercatat yang timbul dari transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali/ <i>difference in the consideration transferred with the carrying amount arising from business combination of entities under common control</i>	(61.998.084.535)

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

1. GENERAL (continued)

e. Direct subsidiaries (continued)

PT Jakarta River City (continued)

The purpose and objective of establishing the Company based on Article 3, Deed Number 188 is to carry out business in the realty, property and services sector, except services in the legal and tax fields and to achieve these goals and objectives, the Company carries out business activities as a developer, development and sales in realty field; developer, development and ownership in the property sector; realty and property management services; as well as other supporting business activities.

The Company is domiciled and has its office at Tamansari Hive Office, Jl. DI Panjaitan Kav. 2, Cipinang Cempedak Village, Jatinegara Kota District, East Jakarta.

As of 31 December 2020, JRC has not conducted commercial business activities.

The JRC acquisition transaction is a business combination of entities under common control due to the common shareholder of the Company PT Ciptaruang Persada Property (CPP) as the seller. The difference between purchase price and the carrying amount of acquired business amounting to Rp(61,998,084,535), is recorded as part of the additional paid-in capital account. The cooperative relationship between the Company and CPP is not temporary.

The calculation for JRC acquisition is as follows:

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

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

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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.

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

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.

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.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

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

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(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.

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.

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 recognized 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.

Any contingent consideration to be transferred by the Group is recognized 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 recognized 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.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

b. Konsolidasi (lanjutan)

(i) Entitas anak (lanjutan)

Selisih lebih dari jumlah imbalan yang dialihkan dengan nilai wajar jumlah kepentingan non-pengendali atas jumlah neto aset dan kewajiban teridentifikasi yang diakuisisi dicatat sebagai *goodwill*. Jika jumlah imbalan ini lebih rendah dari nilai wajar aset bersih teridentifikasi atas entitas yang diakuisisi, 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 diakuisisi 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.

(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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

b. Consolidation (continued)

(i) Subsidiaries (continued)

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 recognized 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 recognized in profit or loss.

(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 recognized 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 recognized in other comprehensive income are reclassified to profit or loss.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

b. Konsolidasi (lanjutan)

(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:

- Aset, mencakup bagiannya atas setiap aset yang dimiliki bersama;
- Liabilitas, mencakup bagiannya atas liabilitas yang terjadi bersama;
- Pendapatan dari penjualan bagiannya atas output yang dihasilkan dari operasi bersama;
- Bagiannya atas pendapatan dari penjualan output oleh operasi bersama; dan
- Beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama-sama.

ii. Ventura Bersama

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.

Ventura bersama mengakui kepentingannya dalam ventura bersama sebagai investasi dan mencatat investasi tersebut dengan menggunakan metode ekuitas.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

b. Consolidation (continued)

(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:

- Its assets including its share of any assets held jointly;
- Its liability including its share of any liabilities incurred jointly;
- Income from the sale of its share of the output arising from the joint operation;
- Its share of the revenue from the sale of the output by the joint operation; and
- Expenses, including their share of any expenses that occur together.

ii. Joint Venture

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.

A joint venture recognized its interest in a joint venture as an investment and account for that investment using the equity method.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

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

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

c. Perubahan pernyataan standar akuntansi keuangan dan interpretasi standar akuntansi keuangan

DSAK-IAI menerbitkan pernyataan standar akuntansi keuangan baru dan amendemen dan interpretasi standar akuntansi keuangan baru yang akan berlaku efektif atas laporan keuangan untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2020:

- Amendemen PSAK No. 15, "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama tentang Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama".

- PSAK No. 71, "Instrumen Keuangan".

PSAK ini mengatur klasifikasi dan pengukuran instrumen keuangan berdasarkan karakteristik dari arus kas kontraktual dan model bisnis entitas; metode kerugian kredit ekspektasian untuk penurunan nilai yang menghasilkan informasi yang lebih tepat waktu, relevan dan dimengerti oleh pemakai laporan keuangan; dan akuntansi untuk lindung nilai yang merefleksikan manajemen risiko entitas lebih baik dengan memperkenalkan persyaratan yang lebih umum berdasarkan pertimbangan manajemen.

Penerapan PSAK ini tidak berdampak signifikan terhadap Grup.

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

Penerapan PSAK 72 secara fundamental telah mengubah akuntansi Grup untuk pengakuan pendapatan dan biaya, khususnya pendapatan dan biaya terkait penjualan unit bangunan kondominium apartemen, pusat perbelanjaan dan bangunan sejenisnya yang proses pembangunannya membutuhkan waktu lebih dari satu tahun. Dimana sebelumnya pendapatan dan biaya telah diakui berdasarkan metode persentase penyelesaian mengikuti PSAK 44.

PSAK 72 menetapkan persyaratan bahwa pendapatan atas kontrak dengan pelanggan yang berjangka waktu lebih dari satu tahun dapat diakui dalam laporan laba rugi apabila entitas penjual telah menyelesaikan kewajiban pelaksanaan (*performance obligation over time*) kepada pelanggan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

c. Changes in accounting standards and interpretations of financial accounting standards

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 1 January 2020:

- Amendments to SFAS No.15, "Investments in Associates and Joint Ventures: Long-term interest in Associates and Joint Ventures".

- SFAS No. 71, "Financial Instruments".

This SFAS provides for classification and measurement of financial instruments based on the characteristics of contractual cash flows and business model of the entity; expected credit loss impairment model that will result in information to become more timely, relevant and understandable to the users of financial statements; and accounting for hedging that reflect the entity's risk management better by introducing a more general requirements based on management's judgment.

The adoption of this SFAS doesn't significantly affect the Group.

- SFAS No. 72, "Revenue from Contract with Customers".

The adoption of SFAS 72 has fundamentally changes the Group accounting for revenue recognition, especially for revenue and costs in relation to apartment condominium units, shopping centers and similar products that required construction process over a year period. Previously, the Group recognized revenue and costs for this kind of product using percentage completion method, following SFAS 44.

SFAS 72 stipulated that revenue from contract with customers over a year period can only be recognized to profit or loss when the seller entity has fulfill its performance obligation over time to the customers.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

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

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

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

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

Entitas diartikan telah melakukan penyelesaian kewajiban pelaksanaan apabila satu dari tiga kriteria penyelesaian kewajiban pelaksanaan terpenuhi. Kriteria yang dimaksud adalah;

- i. Pelanggan secara simultan menerima dan mengonsumsi manfaat yang disediakan oleh kinerja entitas saat entitas melaksanakan kewajiban pelaksanaannya tersebut.
- ii. Kinerja entitas menciptakan atau meningkatkan aset (sebagai contoh, pekerjaan dalam proses) yang dikendalikan pelanggan sebagai aset yang diciptakan atau ditingkatkan.
- iii. Kinerja entitas tidak menciptakan suatu aset dengan penggunaan alternatif terhadap entitas dan entitas memiliki hak atas pembayaran yang dapat dipaksakan atas kinerja yang telah diselesaikan sampai saat ini.

Berdasarkan kontrak yang dimiliki antara Grup dengan pelanggan yang berjangka waktu lebih dari satu tahun, Grup tidak memenuhi satu dari tiga kriteria tersebut. Grup mengadopsi PSAK 72 dalam laporan keuangannya menggunakan pendekatan retrospektif modifikasi. Seluruh pendapatan dan biaya langsung terkait yang sebelumnya diakui dengan metode persentase penyelesaian, mengikuti PSAK 44 – Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat, disesuaikan dan disajikan kembali menggunakan pendekatan retrospektif modifikasi. Laba atau rugi dari periode sebelumnya yang tidak memenuhi kriteria pengakuan penjualan pada PSAK 72 disesuaikan ke laba ditahan (lihat Catatan 4).

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

- SFAS No. 72, "Revenue from Contract with Customers" (continued)

Performance obligation to the customers is fulfilled when one of three criteria has been met. Those criteria are:

- i. Customers simultaneously received and consume economic benefit provided by the seller entity, when the seller entity is currently performing its performance obligation.
- ii. The seller entity performance in creating or increasing the asset economic benefit (i.e. work in progress) could be controlled by the customers.
- iii. The seller entity performance is not creating an assets with alternative purposes to the seller entity, and seller entity obtain a forceable payment rights equal to current stage of their performance obligation.

Based on contract conducted within the Group and its customers, the Group did not meet one of the revenue recognition criteria stipulated in SFAS 72. The Group adopted SFAS 72 using modified retrospective approach. All revenue and its related direct costs previously recognized using percentage of completion method in profit or loss, following SFAS 44 – Real Estate Development Accounting Activity, are adjusted and restated using modified retrospective approach. Profit or loss recognized in previous period that are not meet revenue recognition criteria stipulated in SFAS 72 are adjusted to the retained earnings (see Note 4).

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

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

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

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

- PSAK No. 73, "Sewa".

PSAK ini menetapkan prinsip pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan atas sewa dengan memperkenalkan model akuntansi tunggal dengan mensyaratkan untuk mengakui hak guna aset dan liabilitas sewa. Terdapat 2 pengecualian opsional dalam pengakuan aset dan liabilitas sewa, yakni untuk: (i) sewa jangka pendek dan (ii) sewa yang aset dasarnya bernilai rendah.

Penerapan PSAK ini tidak berdampak signifikan terhadap Grup mengingat sebagai *lessee*, sewa yang dilakukan Kelompok Usaha adalah sewa jangka pendek dan sewa untuk aset dasar bernilai rendah.

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

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.

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

- SFAS No. 73, "Leases".

This SFAS establishes the principles of recognition, measurement, presentation, and disclosure of the lease by introducing a single accounting model, with the requirement to recognise the right-of-use assets and liability of the lease; there are 2 optional exclusions in the recognition of the lease assets and liabilities, namely (i) short-term lease and (ii) lease with low-value underlying assets.

The adoption of this SFAS doesn't significantly affect the Group since as *lessee*, the Group only has short-term lease and lease with low-value underlying assets.

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

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.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

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

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

e. Persediaan real estat (lanjutan)

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.

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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

e. Real estate inventories (continued)

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.

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.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

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

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

e. Persediaan real estat (lanjutan)

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.

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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

e. Real estate inventories (continued)

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.

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.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

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

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.

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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)f. Trade receivables and non-trade receivables
(continued)

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.

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.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

h. Transaksi dan saldo dalam mata uang asing (lanjutan)

Pada tanggal laporan posisi keuangan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam 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 2020 dan 2019, kurs yang digunakan adalah kurs tengah dari Bank Indonesia sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2020
Dollar Amerika Serikat (USD)	14.105

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%
Peralatan dan inventaris kantor	4	25%

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

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)h. Foreign currency transaction and balances
(continued)

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 2020 and 2019 the exchange rates used were the middle exchange rate of Bank Indonesia as follows:

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

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:

	Persentase Penyusutan/ Percentage of Depreciation	
Bangunan	5%	Buildings
Peralatan dan inventaris kantor	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.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

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

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

i. Aset tetap (lanjutan)

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 aset 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.

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

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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

i. Fixed assets (continued)

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.

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

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.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

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

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

I. Biaya pinjaman (lanjutan)

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.

m. Pengakuan pendapatan dan beban

Pendapatan dari penjualan real estat 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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

I. Borrowing costs (continued)

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.

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.*

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

m. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

b. Sebelum 1 Januari 2020, 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;
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 estat 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*).

Per tanggal 1 Januari 2020, Grup mengadopsi PSAK 72 – Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan.

PSAK 72 menetapkan persyaratan bahwa pendapatan atas kontrak dengan pelanggan yang berjangka waktu lebih dari satu tahun dapat diakui dalam laporan laba rugi apabila Grup telah menyelesaikan kewajiban pelaksanaan (*performance obligation over time*) kepada pelanggan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

m. Revenue and expense recognition (continued)

b. Prior to 1 January 2020, 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;
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*).

Starting from 1 January 2020, the Group adopted SFAS 72 – Revenue from Contract With Customers.

SFAS 72 stipulated that revenue from contract with customers over a year period can only be recognized to profit or loss when the Group has fulfill its performance obligation over time to the customers.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

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

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

m. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

Grup diartikan telah melakukan penyelesaian kewajiban pelaksanaan dan mengakui pendapatan dan biaya dari kontrak dengan pelanggan apabila satu dari tiga kriteria penyelesaian kewajiban pelaksanaan terpenuhi. Kriteria yang dimaksud adalah;

- i. Pelanggan secara simultan menerima dan mengonsumsi manfaat yang disediakan oleh kinerja entitas saat entitas melaksanakan kewajiban pelaksanaannya tersebut.
- ii. Kinerja entitas menciptakan atau meningkatkan aset (sebagai contoh, pekerjaan dalam proses) yang dikendalikan pelanggan sebagai aset yang diciptakan atau ditingkatkan.
- iii. Kinerja entitas tidak menciptakan suatu aset dengan penggunaan alternatif terhadap entitas dan entitas memiliki hak atas pembayaran yang dapat dipaksakan atas kinerja yang telah diselesaikan sampai saat ini.

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 (continued)

The Group interpreted has fulfill its performance obligation and recognized revenue and direct cost from contract with customer when one of the three following criteria has been met:

- i. Customers simultaneously received and consume economic benefit provided by the seller entity, when the seller entity is currently performing its performance obligation.
- ii. The seller entity performance in creating or increasing the asset economic benefit (i.e. work in progress) could be controlled by the customers.
- iii. The seller entity performance is not creating an assets with alternative purposes to the seller entity, and seller entity obtain a forceable payment rights to current stage of their performance obligation.

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 2020 DAN 2019

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

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(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 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(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 its 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 2020 DAN 2019

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

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

p. Aset dan liabilitas keuangan

Mulai tanggal 1 Januari 2020, Grup melakukan penerapan PSAK No. 71, yang mensyaratkan pengaturan instrumen keuangan terkait klasifikasi dan pengukuran, penurunan nilai atas instrumen aset keuangan dan akuntansi lindung nilai. Grup mengklasifikasikan aset keuangannya dalam kategori: (i) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain, (ii) aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan harus didasarkan pada bisnis model dan arus kas kontraktual - apakah semata dari pembayaran pokok dan bunga. Manajemen menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada pengakuan awal, perubahan setelah penerapan awal sangat jarang terjadi.

(i) Aset keuangan

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Grup memiliki aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi. Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi meliputi kas dan setara kas, deposito berjangka, aset keuangan lancar lainnya, aset keuangan tidak lancar lainnya, piutang usaha, piutang lain-lain dan piutang pihak berelasi. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset lancar, jika jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, jika tidak maka aset keuangan ini diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah dengan biaya-biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

p. Financial assets and liabilities

From 1 January 2020, the Group has applied SFAS No. 71, which set the requirements in classification and measurement, impairment in value of financial assets and hedging accounting. The Group classifies its financial assets in the following categories: (i) financial assets measured at fair value through statements of profit or loss or other comprehensive income, (ii) financial assets measured at amortized cost. Classification and measurement of financial assets are based on business model and contractual cash flows - whether from solely payment of principal and interest. Management determines the classification of its financial assets at initial recognition, changes after initial implementation are very rare.

(i) Financial assets

As of 31 December 2020 and 2019, the Group has financial assets classified as financial assets at amortized cost. Financial assets at amortized cost consist of cash and cash equivalents, time deposit, other current financial assets, other non current financial assets, trade receivables, other receivables and due from related parties. Financial assets in this category are classified as current assets if expected to be settled within 12 months, otherwise they are classified as non-current.

Financial assets at amortized cost are recognised initially at fair value plus transaction costs and subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

p. Aset dan liabilitas keuangan (lanjutan)

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 kas di masa datang (mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan dan diterima oleh para pihak dalam kontrak yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premium dan diskonto lainnya) selama perkiraan umur instrumen keuangan, atau, jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat bersih dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

Pendapatan diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk instrumen keuangan.

Per tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain

Penurunan nilai aset keuangan

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

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

p. Financial assets and liabilities (continued)

The effective interest method

The effective interest method is a method used for calculating the amortized cost of a financial instrument and of allocating the interest income over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash receipts (including all fees and other forms of paid and received by the parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) through the expected life of the financial instrument, or, if more appropriate, a shorter period to the net carrying amount of the financial assets at initial recognition.

Revenue is recognized based on effective interest rates for financial instruments.

As of 31 December 2020 and 2019, the Group did not have financial assets that are measured at fair value through profit or loss or through other comprehensive income.

Impairment of financial assets

In each reporting period, the Group assesses whether the credit risk of financial instruments has increased significantly since initial recognition. When assessing the allowance for expected losses, the Group evaluates the risk of default that may occur over the expected life of the financial instrument in determining the amount of expected credit losses taking into account the availability of information on past events, current conditions and estimates of future economic conditions.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

p. Aset dan liabilitas keuangan (lanjutan)

Penurunan nilai aset keuangan (lanjutan)

Grup menerapkan metode yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian tersebut terhadap piutang usaha dan piutang lain-lain tanpa komponen pendanaan yang signifikan.

Penghentian pengakuan aset keuangan

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

(ii) Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK No. 71 diklasifikasikan sebagai berikut: (i) liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi, (ii) liabilitas keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain. Grup menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal.

Grup memiliki liabilitas keuangan yang diklasifikasikan dalam liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Seluruh liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan, dalam hal pinjaman dan utang, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Amortisasi suku bunga efektif termasuk di dalam biaya keuangan dalam laba rugi konsolidasian.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

p. Financial assets and liabilities (continued)

Impairment of financial assets (continued)

The Group applied a simplified approach to measure such expected credit loss for trade receivables and other receivables without significant financing component.

Derecognition of financial assets

The Group shall derecognize financial assets when, and only when: the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire; or the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset are transferred to another entity; or the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset are retained but they assume a contractual obligation to pay the cash flows to one or more recipients in an arrangement that meets certain conditions. When the Group transfers a financial asset, they shall evaluate the extent to which they retain the risks and rewards of ownership of the financial asset.

(ii) Financial liabilities and equity instruments

Financial liabilities within the scope of SFAS No. 71 are classified as follows: (i) financial liabilities at amortized cost, (ii) financial liabilities at fair value through profit and loss or other comprehensive income. The Group determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

The Group has financial liabilities classified into the financial liabilities measured at amortized cost. All financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of loans and borrowings, inclusive of directly attributable transaction costs and subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method. The amortization of the effective interest rate is included in finance costs in the consolidated profit or loss.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

p. Aset dan liabilitas keuangan (lanjutan)

(ii) Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas (lanjutan)

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi antara lain utang usaha dan utang lain-lain, beban yang masih harus dibayar, utang pihak berelasi dan utang bank jangka panjang. Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang jika jatuh tempo melebihi 12 bulan dan sebagai liabilitas jangka pendek jika jatuh tempo yang tersisa kurang dari 12 bulan.

Tidak terdapat perubahan dalam klasifikasi dan pengukuran liabilitas keuangan antara PSAK No. 71 dengan PSAK No. 55.

Grup tidak memiliki liabilitas keuangan diklasifikasikan dalam nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL") atau melalui penghasilan komprehensif lain ("FVOCI").

Instrumen ekuitas

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

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

Penghentian pengakuan atas liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya jika liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kadaluarsa.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

p. Financial assets and liabilities (continued)

(ii) Financial liabilities and equity instruments
(continued)

Financial liabilities measured at amortized cost are trade payables, other payables, accrued expenses, due to related parties and long term bank loan. Financial liabilities are classified as non-current liabilities when the remaining maturity is more than 12 months, and as current liabilities when the remaining maturity is less than 12 months.

There are no changes in classification and measurement of financial liabilities between SFAS No. 71 with SFAS No. 55.

The Group has no financial liabilities classified as fair value through profit or loss ("FVTPL") or other comprehensive income ("FVOCI").

Equity instruments

An equity instrument is any contract that provides a residual interest in the assets of the Company and its subsidiaries after deducting all liabilities. Equity instruments are recorded at the proceeds received, net of direct issuance costs.

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

Derecognition of financial liabilities

Financial liabilities are derecognized when the obligation under the liability is discharged or cancelled or expired.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

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

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

p. Aset dan liabilitas keuangan (lanjutan)

(ii) Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas (lanjutan)

Penghentian pengakuan atas liabilitas keuangan (lanjutan)

Jika suatu liabilitas keuangan yang ada digantikan dengan liabilitas yang lain pada keadaan yang secara substansial berbeda, atau berdasarkan suatu liabilitas yang ada yang secara substansial telah diubah, maka pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan liabilitas awal dan pengakuan liabilitas baru, dan perbedaan nilai tercatat masing-masing diakui dalam laba rugi konsolidasian.

(iii) Instrumen keuangan disaling-hapus

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disaling-hapus dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan. Hak saling hapus tidak kontinjen atas peristiwa di masa depan dan dapat dipaksakan secara hukum dalam situasi bisnis yang normal dan dalam peristiwa gagal bayar, atau peristiwa kepailitan atau kebangkrutan Grup atau pihak lawan.

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*).

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

p. Financial assets and liabilities (continued)

(ii) Financial liabilities and equity instruments
(continued)

Derecognition of financial liabilities (continued)

Where an existing financial liability is replaced by another liability with substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as derecognition of the original liability and the recognition of a new liability, and the difference in the respective carrying amount is recognized in the consolidated profit or loss.

(iii) Off-setting of financial instruments

Financial assets and liabilities are off-set and the net amount is reported in the statement of financial position when there is a legally enforceable right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or realize the asset and settle the liability simultaneously. The legally enforceable right must not be contingent on future events and must be enforceable in the normal course of business and in the event of default, insolvency or bankruptcy of the Group or the counterparties.

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).

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

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

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

q. Nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)

Dalam rangka konsistensi dan perbandingan dalam pengukuran nilai wajar pengungkapan terkait dalam dan di antara 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).

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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

q. Fair value of financial instruments (continued)

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).*

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 current year.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

s. Laba per saham (lanjutan)

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 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 pada saat terjadi penyerahan real estat kepada pembeli (*at a point in time*).

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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

s. Earnings per share (continued)

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 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 when the real estate is delivered to the buyer (at a point in time).

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.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI
OLEH MANAJEMEN (lanjutan)

Pengakuan pendapatan dan beban konstruksi (lanjutan)

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 32.

4. PENYAJIAN KEMBALI ATAS PERUBAHAN STANDAR
AKUNTANSI KEUANGAN SIGNIFIKAN

Pada tahun 2020, Grup mengadopsi PSAK 72 – Pendapatan dari kontrak pelanggan yang mempengaruhi laporan keuangan Grup tahun 2019 (lihat Catatan 2c). Grup menggunakan pendekatan retrospektif modifikasi atas perubahan akuntansi yang terdampak dari penerapan PSAK 72. Laba atau rugi yang diakui pada periode sebelumnya namun tidak memenuhi kriteria pengakuan Pendapatan pada PSAK 72 disesuaikan ke laba ditahan. Dampak retrospektif yang masih dalam tahap evaluasi atas PSAK baru pada 1 Januari 2020/ 31 Desember 2019* (disajikan kembali) adalah sebagai berikut:

3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS, ESTIMATES AND
ASSUMPTIONS (continued)Revenue recognition and construction expenses
(continued)

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 32.

4. RESTATEMENT IN RELATION TO CHANGES IN
SIGNIFICANT ACCOUNTING STANDARDS

Starting from 1 January 2020, the Group adopted SFAS 72 – Revenue from contract with customers that impacted the Group financial statements for 2019 period (see Note 2c). The Group is using modified retrospective approach to changes in accounting process in impact to SFAS 72 adoption. Profit or loss recognized in previous period which not meet revenue recognition criteria stipulated in SFAS 72 are adjusted to retained earnings. Restospective impact which still being evaluated in relation to the adoption of new accounting standard as of 1 January 2020/ 31 December 2019* restated) are as follow:

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

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**4. PENYAJIAN KEMBALI ATAS PERUBAHAN STANDAR
AKUNTANSI KEUANGAN SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**4. RESTATEMENT IN RELATION TO CHANGES IN
SIGNIFICANT ACCOUNTING STANDARDS (continued)**

Laporan posisi keuangan konsolidasian

1 Januari 2020/31 Desember 2019* – disajikan kembali

Consolidated statements of financial position

1 January 2020/31 December 2019* – restated

	31 Desember/ December 2019	Penyesuaian PSAK/ SFAS adjustments	1 Januari/ January 2020	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	917.292.193.308	-	917.292.193.308	Cash and cash equivalents
Piutang usaha				Trade receivables
- Pihak berelasi	17.374.441.623	(7.351.880.888)	10.022.560.735	Related parties -
- Pihak ketiga	173.720.022.556	(167.879.461.957)	5.840.560.599	Third parties -
Piutang lain-lain	166.381.875.000	-	166.381.875.000	Other receivables
Persediaan real estat	882.238.401.148	549.496.673.534	1.431.735.074.682	Real estate inventories
Uang muka	26.588.972.000	-	26.588.972.000	Advances
Biaya dibayar dimuka	1.332.708.041	-	1.332.708.041	Prepaid expenses
Pajak dibayar dimuka	14.062.690.861	19.304.232.276	33.366.923.137	Prepaid tax
Aset lancar lainnya	2.674.254.565	-	2.674.254.565	Other current assets
JUMLAH ASET LANCAR	2.201.665.559.102	393.569.562.965	2.595.235.122.067	TOTAL CURRENT ASSETS
ASET TIDAK LANCAR				NON – CURRENT ASSETS
Persediaan real estat	44.025.000.000	-	44.025.000.000	Real estate inventories
Aset tetap –				Fixed asset –
bersih	28.783.411.702	-	28.783.411.702	net of depreciation
Pinjaman pihak berelasi	62.478.000.000	-	62.478.000.000	Due from related party
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR	135.286.411.702	-	135.286.411.702	TOTAL NON-CURRENT ASSETS
JUMLAH ASET	2.336.951.970.804	393.569.562.965	2.730.521.533.769	TOTAL ASSETS

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. PENYAJIAN KEMBALI ATAS PERUBAHAN STANDAR
AKUNTANSI KEUANGAN SIGNIFIKAN (lanjutan)4. RESTATEMENT IN RELATION TO CHANGES IN
SIGNIFICANT ACCOUNTING STANDARDS (continued)

Laporan posisi keuangan konsolidasian

1 Januari 2020/31 Desember 2019* – disajikan kembali

Consolidated statements of financial position

1 January 2020/31 December 2019* – restated

	31 Desember/ December 2019	Penyesuaian PSAK/ SFAS adjustments	1 Januari/ January 2020	
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA				CURRENT
PENDEK				LIABILITIES
Utang usaha	489.868.788.332	(5.382.828.119)	484.485.960.213	Trade payables
Utang pajak	4.212.929.344	-	4.212.929.344	Tax payables
Akrual	3.051.031.838	-	3.051.031.838	Accruals
Pendapatan diterima dimuka	223.649.292.460	571.816.197.348	795.465.489.808	Unearned revenue
Utang bank – jangka pendek	90.000.000.000	-	90.000.000.000	Bank loan – current portion
JUMLAH LIABILITAS				TOTAL CURRENT
JANGKA PENDEK	810.782.041.974	566.433.369.229	1.377.215.411.203	LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA				NON – CURRENT
PANJANG				LIABILITIES
Utang bank - jangka panjang	258.000.000.000	-	258.000.000.000	Bank loan – non current portion
Liabilitas imbalan kerja	1.949.539.276	-	1.949.539.276	Employee benefit liabilities
JUMLAH LIABILITAS				TOTAL NON-CURRENT
JANGKA PANJANG	259.949.539.276	-	259.949.539.276	LIABILITIES
JUMLAH LIABILITAS	1.070.731.581.250	566.433.369.229	1.637.164.950.479	TOTAL LIABILITIES

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

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**4. PENYAJIAN KEMBALI ATAS PERUBAHAN STANDAR
AKUNTANSI KEUANGAN SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**4. RESTATEMENT IN RELATION TO CHANGES IN
SIGNIFICANT ACCOUNTING STANDARDS (continued)**

Laporan posisi keuangan konsolidasian

1 Januari 2020/31 Desember 2019* – disajikan kembali

Consolidated statements of financial position

1 January 2020/31 December 2019* – restated

	31 Desember/ December 2019	Penyesuaian PSAK/ SFAS adjustments	1 Januari/ January 2020	
EKUITAS				EQUITY
Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk				Equity attributable to the owners of the parent entity
Modal saham – nilai nominal Rp100 per lembar saham per 1 Januari 2020 dan 31 Desember 2019				Share capital – at par value Rp100 per share as of 1 January 2020 and 31 December 2019
Modal dasar – 10.245.640.000 lembar saham 1 Januari 2020 dan 31 Desember 2019				Authorised – 10,245,640,000 Shares in 1 January 2020 and 31 December 2019
Modal ditempatkan dan disetor penuh 3.232.122.586 lembar per 1 Januari 2020 dan 3.232.122.586 per 31 Desember 2019	323.212.258.600	-	323.212.258.600	Issued and fully paid 3,232,122,586 shares in 1 January 2020 and 3,232,122,586 in 31 December 2019
Tambahan modal disetor	760.849.780.584	-	760.849.780.584	Additional paid in capital
Selisih penjabaran mata uang asing	6.382.600.000	-	6.382.600.000	Foreign exchange difference of share capital
Saldo laba	175.774.747.737	(172.863.806.264)	2.910.941.473	Retained earnings
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	1.266.219.386.921	(172.863.806.264)	1.093.355.580.657	Equity attributable to the owner of the parent entity
Kepentingan non – pengendali	1.002.633	-	1.002.633	Non-controlling Interests
JUMLAH EKUITAS	1.266.220.389.554	(172.863.806.264)	1.093.356.583.290	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	2.336.951.970.804	393.569.562.965	2.730.521.533.769	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. PENYAJIAN KEMBALI ATAS PERUBAHAN STANDAR
AKUNTANSI KEUANGAN SIGNIFIKAN (lanjutan)4. RESTATEMENT IN RELATION TO CHANGES IN
SIGNIFICANT ACCOUNTING STANDARDS (continued)Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain
konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada
31 Desember 2019 – disajikan kembali (*)Consolidated statements of profit or loss and other
comprehensive income for the year ended
31 December 2020 – restated (*)

	31 Desember/ December 2019	Penyesuaian PSAK/ SFAS adjustments	31 Desember/ December 2019*	
PENDAPATAN	438.561.853.293	(381.511.353.293)	57.050.500.000	REVENUE
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(293.577.707.687)	261.250.707.687	(32.327.000.000)	COST OF REVENUE
LABA BRUTO	144.984.145.606	(120.260.645.606)	24.723.500.000	GROSS PROFIT
Beban penjualan dan pemasaran	(13.196.819.851)	10.700.878.082	(2.495.941.769)	Sales and marketing expenses
Beban umum dan administrasi	(35.345.962.005)	5.891.580.372	(29.454.381.633)	General and administrative expenses
Pajak final	(6.269.039.606)	4.842.777.106	(1.426.262.500)	Final tax
Pendapatan bunga dan deposito	45.067.914.067	-	45.067.914.067	Interest and deposit income
Beban keuangan	(15.917.256.942)	-	(15.917.256.942)	Finance costs
Pendapatan/(beban) lain- lain - bersih	(93.533.493)	-	(93.533.493)	Other income/(expenses) – net
LABA SEBELUM PAJAK	119.229.447.776	(98.825.410.046)	20.404.037.730	PROFIT BEFORE TAX
Beban pajak penghasilan	-	-	-	Income tax expenses
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN	119.229.447.776	(98.825.410.046)	20.404.037.730	PROFIT FOR THE YEAR

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. PENYAJIAN KEMBALI ATAS PERUBAHAN STANDAR
AKUNTANSI KEUANGAN SIGNIFIKAN (lanjutan)4. RESTATEMENT IN RELATION TO CHANGES IN
SIGNIFICANT ACCOUNTING STANDARDS (continued)Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain
konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada
31 Desember 2019 – disajikan kembali (*)Consolidated statements of profit or loss and other
comprehensive income for the year ended
31 December 2020 – restated (*)

	31 Desember/ December 2019	Penyesuaian PSAK/ SFAS adjustments	31 Desember/ December 2019*	
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)	-	(56.319.039)	Items that will subsequently reclassified to profit or loss:
Jumlah penghasilan/ (kerugian) komprehensif tahun berjalan	119.173.128.737	(98.825.410.046)	20.347.718.691	Total comprehensive income/(loss) for the year
Laba (rugi) bersih periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Net profit (loss) for the period attributable to:
Pemilik entitas induk	119.229.445.143	(98.825.410.046)	20.404.035.097	Owners of the parent entity
Kepentingan non – pengendali	2.633	-	2.633	Non – controlling interests
Jumlah	119.229.447.776	(98.825.410.046)	20.404.037.730	Total
Laba (rugi) komprehensif periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Comprehensive income (loss) for the period attributable to:
Pemilik entitas induk	119.173.126.104	(98.825.410.046)	20.347.716.058	Owners of the parent entity
Kepentingan non – pengendali	2.633	-	2.633	Non – controlling interests
Jumlah	119.173.128.737	(98.825.410.046)	20.347.718.691	Total

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. KAS DAN SETARA KAS

Rincian kas dan setara kas adalah sebagai berikut:

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash and cash equivalents are as follows:

	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019	
Kas kecil			Cash on hand
Kas Proyek Ciracas	166.199.833	228.060.660	Ciracas Project Cash
Kas Kantor Pusat	73.221.713	3.122.798	Head Office Cash
Kas Proyek Gateway Park	72.116.267	58.174.136	Gateway Park Project Cash
Kas Jakarta River City	8.308.000	-	Jakarta River City Cash
Jumlah kas kecil	319.845.813	289.357.594	Total cash on hand
Bank			Bank
Dollar AS			US Dollar
PT Maybank Indonesia Tbk.	303.989.657	301.234.639	PT Maybank Indonesia Tbk.
Bank of China (Hongkong) Ltd.	10.336.115	-	Bank of China Ltd.
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	-	262.312	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
Rupiah			Rupiah
PT Bank Sinarmas Syariah	45.162.783.830	45.700.066.606	PT Bank Sinarmas Syariah
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	28.544.080.518	616.099.985	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	9.668.264.134	48.572.114.574	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.
PT Bank Central Asia Tbk.	1.213.843.517	3.569.308.761	PT Bank Central Asia Tbk.
PT Maybank Indonesia Tbk.	796.590.193	68.063.846.951	PT Maybank Indonesia Tbk.
PT Bank CIMB Niaga Tbk.	256.135.219	-	PT Bank CIMB Niaga Tbk.
PT Bank Mayapada International Tbk.	159.581.092	-	PT Bank Mayapada International Tbk.
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	51.426.698	-	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.
PT KEB Hana Indonesia	1.256.000	1.328.000	PT KEB Hana Indonesia
PT Bank Mega Syariah	-	2.685.764.194	PT Bank Mega Syariah
PT Maybank Syariah	-	1.474.799.796	PT Maybank Syariah
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.	-	18.009.896	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.
Jumlah bank	86.168.286.973	171.002.835.714	Total bank
Deposito berjangka			Time deposit
PT Maybank Syariah	15.000.000.000	26.000.000.000	PT Maybank Syariah
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	-	720.000.000.000	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.
Jumlah deposito berjangka	15.000.000.000	746.000.000.000	Total time deposit
Jumlah kas dan setara kas	101.488.132.786	917.292.193.308	Total cash and cash equivalent

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)

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

	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019
Jasa giro		
Rupiah	0,5 – 5,5%	0.5 – 2%
Nisbah	5,0 – 6,5%	5.0 – 6.5%
Deposito		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	-	6.50% - 6.75%
PT Maybank Syariah (nisbah)	63%	63%

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS (continued)

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

	31 Desember/ December 2019
Bank account	
Rupiah	
Profit sharing rates	
Time deposit	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	
PT Maybank Syariah (profit sharing)	

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

6. PIUTANG USAHA

Piutang usaha terdiri dari:

	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019*
Pihak berelasi		
Rupiah		
PT Nusa Wijaya Propertindo	10.314.545.428	9.745.010.735
PT Ciptaruang Persada Property	660.000.000	-
PT Jakarta River City	-	277.550.000
Sub jumlah pihak berelasi	10.974.545.428	10.022.560.735
Cadangan penurunan nilai	(256.891.503)	-
Sub jumlah pihak berelasi - bersih	10.717.653.925	10.022.560.735
Pihak ketiga		
Rupiah		
PT Wijaya Karya Realty	6.175.900.000	-
Perorangan	6.030.902.879	3.629.651.508
PT Jaya Nurimba	-	2.210.909.091
Sub jumlah pihak ketiga	12.206.802.879	5.840.560.599
Cadangan penurunan nilai	(241.086.302)	-
Sub jumlah pihak ketiga – bersih	11.965.716.577	5.840.560.599
Jumlah piutang usaha – bersih	22.683.370.502	15.863.121.334

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

6. TRADE RECEIVABLES

Trade receivables are as follows:

	31 Desember/ December 2019*
Related parties	
Rupiah	
PT Nusa Wijaya Propertindo	
PT Ciptaruang Persada Property	
PT Jakarta River City	
Sub total related parties	
Provision for impairment	
Sub total related parties – net	
Third parties	
Rupiah	
PT Wijaya Karya Realty	
Individual	
PT Jaya Nurimba	
Sub total third parties	
Provision for impairment	
Sub total third parties – net	
Total trade receivables – net	

Trade receivable represented the excess of revenue recognized over the advances received from customers.

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

6. PIUTANG USAHA (lanjutan)

Piutang usaha terdiri atas penjualan ruko yang berasal dari Proyek Gateway Park dan penjualan lahan kepada PT Wijaya Karya Realty. Piutang usaha berdasarkan umur adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019*
Belum jatuh tempo	17.005.448.307	15.585.571.334
3 - 6 bulan	6.175.900.000	277.550.000
Jumlah piutang usaha	23.181.348.307	15.863.121.334
Cadangan penurunan nilai	(497.977.805)	-
Jumlah piutang usaha - bersih	22.683.370.502	15.863.121.334

Mutasi cadangan penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019*
Saldo awal tahun	-	-
Penyisihan selama tahun berjalan	497.977.805	-
Jumlah piutang usaha - net	497.977.805	-

Grup telah menerapkan metode yang disederhanakan untuk menghitung kerugian kredit ekspektasian sesuai dengan PSAK No. 71 mulai tanggal 1 Januari 2020 yang mengizinkan penggunaan cadangan kerugian ekspektasian sepanjang taksiran umur piutang untuk seluruh piutang usaha. Untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian, piutang usaha dikelompokkan berdasarkan karakteristik risiko kredit dan waktu jatuh tempo yang serupa.

Berdasarkan hasil penilaian manajemen dalam menentukan cadangan penurunan nilai piutang pada 31 Desember 2020 dan 2019, manajemen percaya bahwa penyisihan cadangan penurunan nilai tersebut memadai untuk menutupi kemungkinan kerugian dari piutang tak tertagih.

Tidak terdapat piutang usaha yang dijadikan jaminan pinjaman dan tidak ada risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang usaha.

6. TRADE RECEIVABLES (continued)

Trade receivables derived from sales of shop houses from Gateway Park Project and sales of land to PT Wijaya Karya Realty. The aging of trade receivables are as follows:

	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019*	
			Current
			3 - 6 months
Total trade receivables	15.863.121.334		
Allowances for impairment	-		
Total trade receivables - net	15.863.121.334		

The movements of allowances for impairment were as follows:

	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019*	
Saldo awal tahun	-	-	Balance at beginning of the year
Penyisihan selama tahun berjalan	497.977.805	-	Allowance for the current period
Total trade receivables - net	497.977.805	-	

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

Based on the assessment made by management in determining the provision for impairment of receivables on 31 December 2020 and 2019, management believes that such provision in value is adequate to cover possible losses from bad debts.

There are no accounts receivable which has been pledged for loan guarantee and there is no significant concentrated risk on trade receivable.

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

6. PIUTANG USAHA (lanjutan)

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.

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

6. TRADE RECEIVABLES (continued)

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.

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

7. PERSEDIAAN REAL ESTAT

Aset Lancar

	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019*
Aset KSO		
Proyek Gateway Park	407.613.772.680	459.995.645.803
Proyek Urban Signature	332.007.883.022	339.706.856.733
Sub jumlah aset KSO	739.621.655.702	799.702.502.536
Proyek Urban Sky	478.358.379.044	465.465.335.296
Proyek Urban Suite	176.624.445.292	166.567.236.850
Sub jumlah	654.982.824.336	632.032.572.146
Jumlah aset lancar	1.394.604.480.038	1.431.735.074.682

Aset Tidak Lancar

Tanah Mentah	1.564.585.565.477	44.025.000.000
Jumlah aset tidak lancar	1.564.585.565.477	44.025.000.000
Jumlah persediaan real estat	2.959.190.045.515	1.475.760.074.682

7. REAL ESTATE INVENTORIES

Current Assets

	31 Desember/ December 2019*
JO Assets	
Gateway Park Project	459.995.645.803
Urban Signature Project	339.706.856.733
Sub total JO assets	799.702.502.536
Urban Sky Project	465.465.335.296
Urban Suite Project	166.567.236.850
Sub total	632.032.572.146
Total current assets	1.431.735.074.682

Non - Current Assets

Raw Land	44.025.000.000
Total non – current assets	44.025.000.000
Total real estate inventories	1.475.760.074.682

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. PERSEDIAAN REAL ESTAT (lanjutan)

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

	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019*
i. Tanah mentah	1.564.585.565.477	44.025.000.000
ii. Tanah untuk dikembangkan	511.980.745.174	499.285.186.793
iii. Unit bangunan dalam penyelesaian	882.623.734.864	932.449.887.889
	2.959.190.045.515	1.475.760.074.682

Mutasi persediaan real estat adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019*
Saldo awal	1.475.760.074.682	677.756.890.287
Penambahan dari akuisisi entitas anak	1.476.466.815.477	-
Penambahan	107.648.609.168	498.059.218.548
Dialokasikan ke beban pokok penjualan (Catatan 26)	(100.685.453.812)	(32.327.000.000)
Penyesuaian PSAK 72	-	332.270.965.847
Saldo akhir	2.959.190.045.515	1.475.760.074.682

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 luas lahan seluas 59.611 m². Sampai dengan 31 Desember 2020 progres fisik untuk apartemen Lot 1 adalah sebesar 100% dan komersial area adalah sebesar 68,1%.

Per 31 Desember 2020 dan 2019 pekerjaan proyek Gateway Park telah diasuransikan terhadap risiko kerusakan material dan tanggung jawab pihak ketiga kepada PT Asuransi Ramayana dengan nilai pertanggungan sebesar Rp36.424.800.000 dengan Polis No: 000072/DN/62/10/20 tanggal 12 Oktober 2020 yang berlaku untuk periode 31 Juli 2020 sampai 30 Juni 2021.

7. REAL ESTATE INVENTORIES (continued)

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

	31 Desember/ December 2019*
i. Raw land	44.025.000.000
ii. Land to be developed	499.285.186.793
iv. Unit of building on construction	932.449.887.889
	1.475.760.074.682

Movements of real estate inventories are as follows:

	31 Desember/ December 2019*	
Beginning balance	677.756.890.287	
Addition from acquisition of subsidiary	-	
Addition	498.059.218.548	
Allocated to the cost of revenue (Note 26)	(32.327.000.000)	
SFAS 72 adjustment	332.270.965.847	
Ending balance	1.475.760.074.682	

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 a land area of 59,611 m². As of 31 December 2020, physical progress for apartment Lot 1 is 100% and commercial area is 68.1%.

As of 31 December 2020 and 2019 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 Rp36,424,800,000 by Policy No: 000072/DN/62/10/20 dated 12 October 2020 valid for the period of 31 July 2020 to 30 June 2021.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

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

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. PERSEDIAAN REAL ESTAT (lanjutan)

a. KSO Gateway Park (lanjutan)

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 di hadapan 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 di hadapan 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.

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 di kawasan Ciracas, Jl. Penganten Ali RT/004 RW/006, Ciracas, Kota Jakarta Timur dengan luas tanah sebesar 62.239 m². Sampai dengan 31 Desember 2020 progres fisik untuk apartemen tower 1 adalah sebesar 32,74%, apartemen tower 2 adalah sebesar 19,08% dan komersial area lot 1 adalah 48,25%.

7. REAL ESTATE INVENTORIES (continued)

a. Gateway Park JO (continued)

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.

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 land area 62,239 m². As of 31 December 2020, physical progress for apartment tower 1 is 32.74%, apartment tower 2 is 19.08% and commercial area (mall) lot 1 is 48.25%.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

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

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. PERSEDIAAN REAL ESTAT (lanjutan)

b. KSO Urban Signature (lanjutan)

Proyek Urban Signature Ciracas didirikan atas akta perjanjian kerjasama antara ADHI dan Perusahaan berdasarkan 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 m² 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.

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 18).

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 luas tanah sebesar 12.650 m². Sampai dengan 31 Desember 2020 progres fisik untuk apartemen dan komersial area adalah sebesar 53,6%

7. REAL ESTATE INVENTORIES (continued)

b. Urban Signature JO (continued)

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 with a total land area of 62,239 m² 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 replacing 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.

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 18).

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, South Bekasi District, based on Rights to Use Land ("SHGB") No. 4161, 4162, 4163 and 4164 on behalf of the Company with land area 12,650 m². As of 31 December 2020, physical progress for apartment and commercial area (mall) is 53.6%.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

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

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. PERSEDIAAN REAL ESTAT (lanjutan)

c. Proyek Urban Sky (lanjutan)

Per 31 Desember 2020 dan 2019 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 2020 dan 2019 sebagian piutang usaha dan hak atas tanah atas proyek Urban Sky digunakan sebagai jaminan Utang Bank (Catatan 18).

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 $\pm 7.946 \text{ m}^2$.

Atas perolehan tanah dan bangunan tersebut sampai dengan 31 Desember 2020 Perusahaan masih melakukan proses balik nama sesuai dengan Cover Note No.18/NOT-CR/VI/2020 oleh Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., tanggal 17 Juni 2020.

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

Grup saat ini sedang melaksanakan pengembangan Proyek Kawasan Urban Suites.

Atas tanah proyek Urban Suites digunakan sebagai jaminan Utang Bank pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 18).

7. REAL ESTATE INVENTORIES (continued)

c. Urban Sky Project (continued)

As of 31 December 2020 and 2019 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 2020 and 2019 several trade receivables and right to use the land from Urban Sky projects pledged as collateral for Bank Loans (Note 18).

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 $\pm 7,946 \text{ m}^2$.

For the acquisition of land and buildings until 31 December 2020, the Company is still in the process of reversing the name according to Cover Note No.18/NOT-CR/VI/2020 by Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., dated 17 June 2020.

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

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

The land in Urban Suites project pledged as collateral for Bank Loan to PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 18).

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. PERSEDIAAN REAL ESTAT (lanjutan)

Jumlah biaya pinjaman yang dikapitalisasi per 31 Desember 2020 dan 2019 sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019
Proyek Urban Sky	-	2.597.760.607
Proyek Urban Signature	-	1.765.500.211
Proyek Gateway Park	-	4.792.161.826
Jumlah	-	9.155.422.644

Manajemen berpendapat bahwa nilai tercatat persediaan real estat dapat direalisasikan, sehingga tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai per 31 Desember 2020 dan 2019.

e. Tanah Mentah

Merupakan aset real estat atas tanah milik Grup yang belum dikembangkan yang terletak di Cawang, Jakarta Timur dengan luas tanah ±3.571 m².

Tanah belum dikembangkan milik entitas anak PT Jakarta River City (JRC) yang terletak di MT Haryono dengan total luas ±43.845 Ha. Sampai dengan saat ini, JRC belum melakukan balik nama atas kepemilikan tanah tersebut. JRC masih dalam proses pengumpulan lahan sampai dengan yang direncanakan dengan total luas ±51.109 Ha.

Pada tanggal 8 April 2020 berdasarkan laporan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Suwendho Rinaldy & Rekan No. 00108/2.0059-02/PI/03/0242/1/IV/2020, telah dilakukan penilaian atas tanah milik entitas anak PT Jakarta River City (JRC) dengan luas ±43.845 Ha, dengan nilai wajar sebesar Rp1.867.146.000.000.

8. UANG MUKA

Rincian uang muka terdiri dari:

	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019
Uang muka pembelian tanah	20.188.411.763	24.888.972.000
Uang muka pembelian aset	-	1.700.000.000
Jumlah	20.188.411.763	26.588.972.000

7. REAL ESTATE INVENTORIES (continued)

Total amount of capitalized borrowing costs as of 31 December 2020 and 2019 are as follows:

	31 Desember/ December 2019	
	2.597.760.607	Urban Sky Project
	1.765.500.211	Urban Signature Project
	4.792.161.826	Gateway Park Project
Total	9.155.422.644	Total

Management believes that the the carrying value of real estate inventories is realizable, hence no provision for declining value is needed as of 31 December 2020 and 2019.

e. Raw Land

Represents the Group real estate asset not yet developed located in Cawang, East Jakarta with a land area of ±3,571 m².

Asset not yet developed belongs to a subsidiary, PT Jakarta River City (JRC), located in MT Haryono with a total area of ±43,845 Ha. To date, JRC has not transferred the name of the land ownership. JRC is still in the process of land collection until planned with a total area of ±51,109 Ha.

On 8 April 2020 based on the report of the Public Appraisal Service Office (KJPP) Suwendho Rinaldy & Rekan No. 00108/2.0059-02/PI/03/0242/1/IV/2020, an appraisal was carried out on the land owned by the subsidiary, PT Jakarta River City (JRC) with an area of ±43,845 Ha, with a fair value of Rp1,867,146,000,000.

8. ADVANCES

Details of advances are as follows:

	31 Desember/ December 2019	
	24.888.972.000	Land purchase advance
	1.700.000.000	Asset purchase advance
Total	26.588.972.000	Total

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

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

8. UANG MUKA (lanjutan)

Uang muka pembelian tanah 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 aset tahun 2019 sebesar Rp1.700.000.000 merupakan uang muka atas pembelian ERP System kepada PT IFCA Property 365 Indonesia.

9. BIAYA DIBAYAR DIMUKA

Biaya dibayar dimuka merupakan biaya atas sewa kantor Grup dan asuransi dibayar dimuka. Saldo biaya dibayar dimuka per tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 sebesar Rp1.293.696.291 dan Rp1.332.708.041.

10. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar Dimuka

Rincian pajak dibayar dimuka adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2020
PPN masukan	98.404.384.945
PPh pasal 4(2)	20.946.206.962
PPh pasal 23	4.557.462.355
Jumlah pajak dibayar dimuka	123.908.054.262

PPN masukan per 31 Desember 2020 sebagian besar merupakan PPN masukan dari entitas anak PT Jakarta River City yang diperoleh atas pembelian tanah kepada PT Wijaya Karya Realty senilai Rp88.192.469.828, serta PPN masukan atas proyek Gateway Park, proyek Urban Signature Ciracas dan proyek Urban Sky.

b. Utang Pajak

Rincian utang pajak adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2020
PPh pasal 29	19.112.812.180
PPh pasal 23 – Wapu	5.664.299.102
PPh pasal 4 (2) – Wapu	495.110.513
PPh pasal 4 (2)	494.532.908
PPh pasal 23	261.119.163
PPh pasal 21	54.658.702
PPN keluaran	-
Jumlah utang pajak	26.082.532.568

8. ADVANCES (continued)

Advances for land purchase 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.

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.

9. PREPAID EXPENSES

Prepaid expenses are the cost of renting office and prepaid insurance. The balance of prepaid expenses as of 31 December 2020 and 2019 amounted to Rp1,293,696,291 and Rp1,332,708,041.

10. TAXATION

a. Prepaid Tax

Details of prepaid tax are as follows:

	31 Desember/ December 2019*	
	14.062.690.861	VAT – in
	19.304.232.276	Income tax 4(2)
	-	Income tax 23
Total prepaid tax	33.366.923.137	

VAT - in as of 31 December 2020 mainly comprised of VAT - in from a subsidiary of PT Jakarta River City obtained from the purchase of land to PT Wijaya Karya Realty amounted to Rp88,192,469,828, and VAT - in from Gateway Park project, Urban Signature Ciracas project and Urban Sky project.

b. Tax Payables

Details of tax payables are as follows:

	31 Desember/ December 2019	
	-	Income tax 29
	109.010.148	Income tax 23 – Wapu
	1.569.614.048	Income tax 4 (2) – Wapu
	492.102.677	Income tax 4 (2)
	264.931.693	Income tax 23
	228.376.068	Income tax 21
	1.548.894.710	VAT – out
Total tax payables	4.212.929.344	

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

10. PERPAJAKAN (lanjutan)

c. Pajak Final

Rincian pajak kini Perusahaan adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2020
Beban pajak final - tahun berjalan	
- KSO	1.915.794.772
- Perusahaan	1.276.725.000
Jumlah beban pajak final	3.192.519.772

Pajak final untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 sebesar Rp3.192.519.772 dan Rp1.426.262.500, merupakan PPh final atas penjualan tanah dan apartemen.

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.

d. Beban Pajak Penghasilan

Perhitungan beban pajak penghasilan adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2020
Entitas Induk	
Laba konsolidasian setelah pajak final	118.386.435.666
Laba entitas anak setelah pajak final	(28.958.091.443)
Laba induk setelah pajak final	89.428.344.223

10. TAXATION (continued)

c. Final Tax

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

	31 Desember/ December 2019*
Beban pajak final - tahun berjalan	
- KSO	-
- Perusahaan	1.426.262.500
Jumlah beban pajak final	1.426.262.500

The final tax for the year ended 31 December 2020 and 2019 amounted to Rp3,192,519,772 and Rp1,426,262,500, representing the final tax on the sale of land and apartment.

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.

d. Income Tax Expense

Calculation of income tax expense are as follows:

	31 Desember/ December 2019
Parent Entity	
Consolidated profit after final tax	-
Subsidiaries profit after final tax	-
Parent profit after final tax	-

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

10. PERPAJAKAN (lanjutan)

10. TAXATION (continued)

d. Beban Pajak Penghasilan (lanjutan)

d. Income Tax Expense (continued)

Perhitungan beban pajak penghasilan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

Calculation of income tax expense are as follows: (continued)

	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019	
Beda waktu:			Temporary Difference:
Imbalan kerja	1.826.233.335	-	Employee benefit
Beban cadangan kerugian piutang	9.086.707.694	-	Allowance for impairment
Jumlah beda waktu	10.912.941.029	-	Total temporary difference
Beda tetap:			Permanent difference:
Penghasilan yang telah dikenakan pajak final	(127.623.932.680)	-	Income subject to final tax
Beban sehubungan dengan penghasilan yang telah dikenakan pajak final	133.535.982.683	-	Expense in connection income subject to final tax
Beban pajak final	3.192.519.772	-	Final tax expense
Bunga dan jasa giro	(22.569.435.573)	-	Interest and current account
Jumlah beda tetap	(13.464.865.798)	-	Total permanent difference
Laba kena pajak	86.876.419.454	-	Estimated fiscal income
Dibulatkan	86.876.419.000	-	Rounded
Pajak kini	19.112.812.180	-	Current tax
Kredit pajak	-	-	Credit tax
PPH pasal 29 (Perusahaan)	19.112.812.180	-	Income tax article 29 (The Company)

Perhitungan pajak penghasilan badan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 diatas adalah suatu perhitungan sementara yang dibuat untuk tujuan akuntansi dan pada saat Perusahaan menyampaikan Surat Pemberitahuan (SPT) tahunannya dapat sama atau berubah.

Calculation of corporate income tax for the year ended 31 December 2020 above is a provisional calculation made for accounting purposes and when the Company submits its Annual Tax Return (SPT), it can be the same or changed.

Kantor Pajak dapat menetapkan atau mengubah besarnya kewajiban pajak dalam batas waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal terhutangnya pajak.

The Tax administration may determine or amend the tax liability within 5 (five) years from the date the tax becomes due.

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

10. PERPAJAKAN (lanjutan)

d. Beban Pajak Penghasilan

Pada tanggal 31 Maret 2020, Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Republik Indonesia No. 01 Tahun 2020 yang menetapkan, antara lain penurunan tarif pajak penghasilan wajib pajak badan dalam negeri dan bentuk usaha tetap dari semula 25% menjadi 22% untuk tahun pajak 2020 dan 2021 dan 20% mulai dari tahun pajak 2022 dan seterusnya, serta pengurangan lebih lanjut tarif pajak sebesar 3% untuk wajib pajak dalam negeri yang memenuhi persyaratan tertentu.

Tarif pajak yang baru tersebut akan digunakan sebagai acuan untuk pengukuran aset dan liabilitas pajak kini dan tangguhan mulai sejak tanggal berlakunya peraturan tersebut yaitu 31 Maret 2020.

10. TAXATION (continued)

d. Income Tax Expense

On 31 March 2020, the Government issued Government Regulation in lieu of the Republic of Indonesia Law No. 01 Year 2020 which stipulates, among other things, a reduction in the tax rate of domestic corporate taxpayers and permanent establishment from 25% to 22% for the 2020 tax year and 2021 and 20% starting from the tax year 2022 onwards, and further reduction of the tax rate by 3% for domestic taxpayers who meet certain requirements.

The new tax rate will be used as a reference for measuring current and deferred tax assets and liabilities starting from the date of enactment of the regulation, which is 31 March 2020.

11. ASET TETAP

Rincian aset tetap adalah sebagai berikut:

11. FIXED ASSET

Detail of fixed assets are as follows:

31 Desember/ December 2020					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Biaya perolehan					Acquisition Cost
Gedung	24.666.746.055	-	-	24.666.746.055	Buildings
Peralatan dan perlengkapan kantor	4.610.481.494	275.784.550	-	4.886.266.044	Office Equipment & Furniture
Jumlah biaya perolehan	29.277.227.549	275.784.550	-	29.553.012.099	Total acquisition cost
Akumulasi penyusutan					Accumulated Depreciation
Gedung	308.334.326	1.233.337.308	-	1.541.671.634	Buildings
Peralatan dan perlengkapan kantor	185.481.521	1.183.000.576	-	1.368.482.097	Office Equipment & Furniture
Jumlah akumulasi penyusutan	493.815.847	2.416.337.884	-	2.910.153.731	Total accumulated depreciation
Nilai buku	28.783.411.702			26.642.858.368	Net book value

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. ASET TETAP (lanjutan)

Rincian aset tetap adalah sebagai berikut: (lanjutan)

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

Beban penyusutan per tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 sebesar Rp2.416.337.884 dan Rp493.815.847, dicatat sebagai bagian dari beban umum dan administrasi (Catatan 28).

12. PIUTANG LAIN-LAIN

Rincian piutang lain-lain adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019
Piutang cessie	579.301.800.000	166.381.875.000
Piutang bunga	26.105.979.700	-
Piutang PPN	8.387.100.000	-
Piutang sewa	720.000.000	-
Jumlah piutang lain-lain	614.514.879.700	166.381.875.000
Cadangan penurunan nilai	(8.588.729.890)	-
Jumlah piutang lain-lain - bersih	605.926.149.810	166.381.875.000

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. Piutang cessie jatuh tempo dalam waktu 1 tahun.

11. FIXED ASSET (continued)

Detail of fixed assets are as follows: (continued)

Acquisition Cost
Buildings
Office Equipment &
Furniture
Total acquisition cost

Accumulated Depreciation
Buildings
Office Equipment &
Furniture
Total accumulated depreciation
Net book value

Depreciation expenses as of 31 Desember 2020 and 2019 amounted to Rp2,416,337,884 and Rp493,815,847, recorded as part of general and administrative expenses (Note 28).

12. OTHER RECEIVABLES

Detail of other receivables are as follows:

Cessie receivables
Interest receivables
VAT receivables
Rent receivable
Total other receivables
Provision for impairment
Total other receivables - net

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. Cessie receivables due in 1 year period.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

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

31 DECEMBER 2020 AND 2019

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)***12. PIUTANG LAIN-LAIN (lanjutan)**

Piutang *cessie* didasari dengan ditandatanganinya Perjanjian Pembelian Piutang Bersyarat tanggal 23 Juni 2020 dan di addendum pada tanggal 5 Desember 2020 antara Perusahaan dengan PT Ciptaruang Persada Property (CPP) mengenai pembelian hak tagih senilai Rp412.919.925.000 dan hak menerima biaya pembebasan lahan. Piutang *cessie* jatuh tempo dalam waktu 1 tahun.

Piutang PPN merupakan piutang atas pembayaran cicilan pembelian pada proyek Urban Sky.

Piutang bunga merupakan piutang dari entitas anak (JRC) atas uang muka pembelian lahan kepada PT Wijaya Karya Realty.

Grup telah menerapkan metode yang disederhanakan untuk menghitung kerugian kredit ekspektasian sesuai dengan PSAK No. 71 mulai tanggal 1 Januari 2020 yang mengizinkan penggunaan cadangan kerugian ekspektasian sepanjang taksiran umur piutang untuk seluruh piutang usaha. Untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian, piutang usaha dikelompokkan berdasarkan karakteristik risiko kredit dan waktu jatuh tempo yang serupa.

Berdasarkan hasil penilaian manajemen dalam menentukan cadangan penurunan nilai piutang pada 31 Desember 2020 dan 2019, manajemen percaya bahwa penyisihan cadangan penurunan nilai tersebut memadai untuk menutupi kemungkinan kerugian dari piutang tak tertagih.

Tidak terdapat piutang lain-lain yang dijadikan jaminan pinjaman dan tidak ada risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang usaha.

13. 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.

12. OTHER RECEIVABLES (continued)

Cessie receivables is based on Receivables Conditional Sale and Purchase Agreement dated 23 June 2020 and was addendum on 5 December 2020 between the Company and PT Ciptaruang Persada Property (CPP) regarding purchase of collection right amounted to Rp412,919,925,000 and the right upon receipt of land acquisition. Cessie receivables due in one year period

VAT receivables represent receivables from purchase installment payments on the Urban Sky project.

Interest receivables represent receivables from a subsidiary (JRC) for advances for land purchases to PT Wijaya Karya Realty.

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

Based on the assessment made by management in determining the provision for impairment of receivables on 31 December 2020 and 2019, management believes that such provision in value is adequate to cover possible losses from bad debts.

There are no other receivables which has been pledged for loan guarantee and there is no significant concentrated risk on trade receivable.

13. DUE FROM RELATED PARTY

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.

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

13. PINJAMAN PIHAK BERELASI (lanjutan)

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

13. DUE FROM RELATED PARTY (continued)

This transaction has obtained fairness opinion based on KJPP report No. 00036/2.0142-00/BS/03/0089/I/VII/2019 dated 23 July 2019 issued by KJPP Desmar, Ferdinand, Hentriawan and partner.

14. ASET LAIN-LAIN

Aset Lancar

	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019
Dana dibatasi penggunaannya	8.765.840.964	-
Pendapatan akan diterima	5.807.908.320	2.505.444.844
Uang jaminan	236.180.000	156.180.000
Perlengkapan kantor	55.296.506	12.629.721
Jumlah aset lancar	14.865.225.790	2.674.254.565

Aset Tidak Lancar

Software	3.000.000.000	-
Akumulasi amortisasi	-	-
Jumlah aset tidak lancar	3.000.000.000	-

Jumlah aset lain-lain

17.865.225.790	2.674.254.565
-----------------------	----------------------

Pendapatan akan diterima merupakan pendapatan atas bunga dari pinjaman PT Ciptaruang Persada Property serta bunga deposito.

Non - Current Assets

Software	-	Software
Accumulated amortization	-	Accumulated amortization
Total non - current assets	-	Total non - current assets

Total other assets

Accrued income is income which will be received from interest of loans by PT Ciptaruang Persada Property and deposit interest.

15. 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 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp509.043.964.600 dan Rp484.485.960.213. Seluruh saldo utang usaha dalam Rupiah.

15. 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 2020 and 2019 amounted to Rp509,043,964,600 and Rp484,485,960,213, respectively. All of trade payable balances are denominated in Rupiah.

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. UTANG USAHA (lanjutan)

Analisis umur utang usaha disajikan sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019*
Belum jatuh tempo	303.596.216.258	286.164.508.793
Lewat jatuh tempo:		
Dibawah 30 hari	-	-
31 – 60 hari	92.926.190	1.852.871.743
61 – 90 hari	308.962.867	12.509.530.154
Lebih dari 90 hari	205.045.859.285	183.959.049.523
Total utang usaha	509.043.964.600	484.485.960.213

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

15. TRADE PAYABLES (continued)

The aging analysis of trade payable is as follows:

	31 Desember/ December 2019*	
286.164.508.793		Current
-	-	Past due:
1.852.871.743		Under 30 days
12.509.530.154		31 – 60 days
183.959.049.523		61 – 90 days
		Over 90 days
484.485.960.213		Total trade payables

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

16. AKRUAL

Akrual terdiri dari:

	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019
Bunga	31.237.339.823	2.681.500.000
Jasa profesional	1.300.000.000	220.000.000
Lainnya	1.049.709.702	149.531.838
Jumlah Akrual	33.587.049.525	3.051.031.838

Akrual bunga merupakan beban bunga milik entitas anak PT Jakarta River City atas utang kepada PT Wijaya Karya Realty untuk tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp31.237.339.823. Lainnya merupakan beban gaji, tunjangan dan operasional lain.

16. ACCRUALS

Accruals consist of:

	31 Desember/ December 2019	
2.681.500.000		Interest
220.000.000		Profesional fees
149.531.838		Others
3.051.031.838		Total Accruals

Interest accrual represents interest expense of subsidiary PT Jakarta River City for payable to PT Wijaya Karya Realty for 31 December 2020 amounting to Rp31,237,339,823. Others represent salaries, allowances and other operational expenses.

17. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

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

	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019*
Apartemen Urban Sky	649.713.984.408	564.487.936.360
Apartemen Urban Signature	93.740.974.411	67.177.237.942
Pembebasan lahan (cessie)	66.313.954.584	66.381.875.000
Apartemen Gateway Park	56.675.389.228	97.418.440.506
Apartemen Urban Suite	363.000.000	-
Jumlah	866.807.302.631	795.465.489.808

17. UNEARNED REVENUE

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

	31 Desember/ December 2019*	
564.487.936.360		Urban Sky Apartment
67.177.237.942		Urban Signature Apartment
66.381.875.000		Land acquisition (cessie)
97.418.440.506		Gateway Park Apartment
-		Urban Suite Apartment
795.465.489.808		Total

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA (lanjutan)

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

Pendapatan diterima dimuka atas pembebasan lahan merupakan selisih keuntungan yang belum diakui atas pembelian piutang cessie (Catatan 12).

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

17. UNEARNED REVENUE (continued)

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

Unearned revenue from land acquisition represents the difference between unrecognized gain from the purchase of cession receivables (Note 12).

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

	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019*	
	Jumlah unit/ Total unit		
Apartemen Urban Sky	104	104	Urban Sky Apartment
Apartemen Urban Suite	80	-	Urban Suite Apartment
Apartemen Urban Signature	689	501	Urban Signature Apartment
Apartemen Gateway Park	312	430	Gateway Park Apartment

18. UTANG BANK

18. BANK LOAN

	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019	
Pihak Ketiga			Third Party
Rupiah			Rupiah
PT Bank Mandiri (Persero), Tbk.	258.000.000.000	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.
Total utang bank	258.000.000.000	348.000.000.000	Total bank loan
	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019	
Porsi Jangka Pendek			Current portion
Rupiah			Rupiah
PT Bank Mandiri (Persero), Tbk.	86.000.000.000	42.000.000.000	PT Bank Mandiri (Persero), Tbk.
PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk.	-	48.000.000.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk.
	86.000.000.000	90.000.000.000	
Porsi Jangka Panjang			Non - Current portion
Rupiah			Rupiah
PT Bank Mandiri (Persero), Tbk.	172.000.000.000	258.000.000.000	PT Bank Mandiri (Persero), Tbk.
	172.000.000.000	258.000.000.000	

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

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

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. 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 S.H., M.Kn., Perusahaan memperoleh fasilitas kredit perbankan untuk jangka waktu 18 bulan dari PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk., sebesar Rp94.000.000.000 dengan suku bunga 12% per tahun. Fasilitas kredit diterima 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. Seluruh kewajiban atas fasilitas pembiayaan tersebut telah diselesaikan pada bulan September 2020 sesuai jadwal.

PT Bank Mandiri (Persero), Tbk.

Berdasarkan akta No. 5 tanggal 26 November 2019 yang dibuat dihadapan notaris Emi Susilowati, S.H., 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*. Suku bunga yang berlaku adalah 10,5% per tahun.

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. 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 S.H., 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 with interest rate of 12% per annum. Loan facility received 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. All obligation related to this facility has been settled down on September 2020 as scheduled.

PT Bank Mandiri (Persero), Tbk.

Based on deed No. 5 dated 26 November 2019, made before notary Emi Susilowati, S.H., 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. Interest rate applied is 10.5% per annum.

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.

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

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

19. UTANG LAIN-LAIN PIHAK BERELASI

Utang lain-lain merupakan utang atas pembelian seluruh saham PT Jakarta River City serta hak dan kewajiban milik PT Ciptaruang Persada Property, berdasarkan perjanjian jual beli bersyarat tanggal 12 Februari 2020 sebesar Rp107.700.000.000 dan utang atas pembelian cessie berdasarkan Perjanjian Pembelian Piutang Bersyarat tanggal 23 Juni 2020 serta addendum pada tanggal 5 Desember 2020 sebesar Rp50.000.000.000. Saldo utang lain-lain per 31 Desember dan 2019 masing-masing sebesar Rp157.700.000.000 dan Rp0.

20. 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 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2020
Jumlah peserta	81
Umur pensiun normal (tahun)	55 Tahun
Kenaikan gaji (per tahun)	7,00%
Tingkat bunga diskonto (per tahun)	7,00%
Tingkat kematian	TMI-2011

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

	31 Desember/ December 2020
Kewajiban awal tahun	1.949.539.276
Beban yang diakui di laba rugi	1.826.233.335
Beban (pendapatan) yang diakui pada penghasilan komprehensif lainnya	(1.256.083.044)
Liabilitas akhir tahun	2.519.689.567

19. OTHER PAYABLES RELATED PARTIES

Other payables represent payables for the purchase of all shares of PT Jakarta River City and property rights and obligations PT Ciptaruang Persada Property, based on a conditional sale and purchase agreement dated 12 February 2020 amounted to Rp107,700,000,000 and purchase of cessie payable based on Receivables Conditional Sale and Purchase Agreement dated 23 June 2020 and was addendum on 5 December 2020 amounted to Rp50,000,000,000. Other payables balances as of 31 December 2020 and 2019 amounted to Rp157,700,000,000 and Rp0, respectively.

20. 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 SFAS No. 24 (revised 2013), "Employee Benefits".

The basic assumptions used in determining the liability for post-retirement benefits as of 31 December 2020 and 2019 are as follows:

	31 Desember/ December 2019	
	59	Total participant
	55 Tahun	Normal retirement age (year)
	7,00%	Salary increase (per year)
	8,00%	Discount rate (per year)
	TMI-2011	Mortality rate

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

	31 Desember/ December 2019	
	559.627.863	Liability at beginning of the year
	1.333.592.374	Net expense recognized in the statement of profit or loss
	56.319.039	Expense (income) recognized in other comprehensive income
Liabilitas akhir tahun	1.949.539.276	Liability at end of the year

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. LIABILITAS PASCA IMBALAN KERJA (lanjutan)

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

	31 Desember/ December 2020
Beban jasa kini	1.670.270.193
Biaya bunga	155.963.142
Jumlah	1.826.233.335

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 2020
Tingkat diskonto	
Tingkat diskonto +1%	(202.512.189)
Tingkat diskonto -1%	239.416.774
Tingkat kenaikan gaji	
Tingkat kenaikan gaji +1%	237.005.596
Tingkat kenaikan gaji -1%	(204.270.131)

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. Analisis sensitivitas untuk tahun 2020 akan dihitung oleh aktuaria pada periode 31 Desember 2020.

20. EMPLOYEE BENEFIT LIABILITIES (continued)

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
Beban jasa kini	1.287.143.261
Biaya bunga	46.449.113
Jumlah	1.333.592.374

Current service cost

Interest cost

Total

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
Tingkat diskonto	
Tingkat diskonto +1%	(109.681.005)
Tingkat diskonto -1%	127.572.569
Tingkat kenaikan gaji	
Tingkat kenaikan gaji +1%	127.572.569
Tingkat kenaikan gaji -1%	(111.601.228)

Initial discount rate

Discount rate +1%

Discount rate -1%

Future salary increment rate

Salary increment rate +1%

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 recognized in the statement of financial position. Sensitivity analysis for 2020 will be calculated by actuary at 31 December 2020.

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

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan berdasarkan laporan Biro Administrasi Efek ("BAE") per 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

21. CAPITAL STOCK

Composition of Company's shareholders based on Securities Administration Agency's ("BAE") report on 31 December 2020 and 2019 are as follows:

31 Desember/ December 2020				
Pemegang Saham	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership (%)	Jumlah/ Amount (Rp)	Stockholders
PT Nusa Wijaya Propertindo	2.401.409.999	74,30%	240.140.999.900	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%)	520.000.088	16,09%	52.000.008.800	Public (each below 5%)
Jumlah	3.232.122.588	100,00%	323.212.258.800	Total

31 Desember/ December 2019				
Pemegang Saham	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership (%)	Jumlah/ Amount (Rp)	Stockholders
PT Nusa Wijaya Propertindo	2.401.409.999	74,30%	240.140.999.900	PT Nusa Wijaya Propertindo
Ibukota Development Ltd.	310.712.500	9,61%	31.071.000.000	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 below 5%)
Jumlah	3.232.122.586	100,00%	323.212.258.600	Total

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 stated 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.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

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

31 DECEMBER 2020 AND 2019

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)***21. MODAL SAHAM (lanjutan)**

Peningkatan modal disetor dan ditempatkan dilakukan dengan cara sebagai berikut:

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

Berdasarkan Akta No. 82 tanggal 29 Juni 2018, yang dibuat di hadapan 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.

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.

21. CAPITAL STOCK (continued)

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

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

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.

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.

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.YEAR 2019 dated 15 February 2019.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. MODAL SAHAM (lanjutan)

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.

21. CAPITAL STOCK (continued)

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.

22. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Rincian perubahan tambahan modal disetor per 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

22. ADDITION PAID IN CAPITAL

Additional paid in capital as of 31 December 2020 and 2019 are as follows:

31 Desember/ December 2020

Harga saham/Share price:

- 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 88 saham/ shares	220.000
Nilai nominal saham/Nominal value	Rp100 x 670.712.588	(67.071.258.800)
Agio saham – penawaran umum perdana/		
Share premium – initial public offering		769.661.961.200
Dikurangi: Biaya emisi saham/ Less: Share issuance cost		(8.812.175.816)
Agio saham entitas anak (PT JRC)/		
Share premium subsidiary (PT JRC)		1.241.784
Jumlah tambahan modal disetor/		
Total additional paid in capital		760.851.027.168

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

22. TAMBAHAN MODAL DISETOR (lanjutan)

22. ADDITION PAID IN CAPITAL (continued)

31 Desember/ December 2019

Harga saham/Share price:

- 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)
Agio saham – penawaran umum perdana/		
Share premium – initial public offering		769.661.956.400
Dikurangi: Biaya emisi saham/ Less: Share issuance cost		(8.812.175.816)
Jumlah tambahan modal disetor/		
Total additional paid in capital		760.849.780.584

23. SELISIH PENJABARAN MATA UANG ASING

23. 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 2020 dan 2019.

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 2020 and 2019 respectively.

24. KEPENTINGAN NON PENGENDALI

24. NON-CONTROLLING INTEREST

31 Desember/ December 2020

Entitas Anak/ Subsidiaries	Nilai Tercatat Awal/ Beginning Balance	Penambah (Pengurang)/ Addition (Deduction)	Nilai Tercatat Akhir/ Ending Balance
Hak kepentingan non pengendali atas aset bersih/ Non controlling interest on net assets			
Kepemilikan langsung/ Direct ownership			
PT Urban Jakarta Komersial	1.002.633	(5.267)	997.366
PT Jakarta River City	-	970.246.147.284	970.246.147.284
Jumlah kepentingan non pengendali atas aset bersih/ Total non controlling interest on net assets	1.002.633	970.246.142.017	970.247.144.650

31 Desember/ December 2019

Entitas Anak/ Subsidiaries	Nilai Tercatat Awal/ Beginning Balance	Penambah (Pengurang)/ Addition (Deduction)	Nilai Tercatat Akhir/ Ending Balance
Hak kepentingan non pengendali atas aset bersih/ Non controlling interest on net assets			
Kepemilikan langsung/ Direct ownership			
PT Urban Jakarta Komersial	-	1.002.633	1.002.633
Jumlah kepentingan non pengendali atas aset bersih/ Total non controlling interest on net assets	-	1.002.633	1.002.633

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

25. PENDAPATAN

Rincian pendapatan adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2020
Apartemen	76.554.932.680
Tanah	51.069.000.000
Lain-lain	1.320.000.000
Jumlah pendapatan	128.943.932.680

Rincian penjualan berdasarkan pelanggan sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2020
Pihak ketiga	127.623.932.680
Pihak berelasi	1.320.000.000
Jumlah pendapatan	128.943.932.680

Pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 merupakan pendapatan atas penjualan apartemen dari Proyek Gateway Park sebesar Rp76.554.932.680, penjualan tanah sebesar Rp51.069.000.000 kepada PT Wijaya Karya Realty dan Rp1.320.000.000 merupakan pendapatan atas konsultasi manajemen kepada CPP dan NWP.

Grup mengakui pendapatan dari penjualan real estat pada saat terjadi penyerahan real estat kepada pembeli (*at a point in time*). Penjualan 31 Desember 2020 merupakan penjualan atas unit apartemen yang telah diserahkan terimakan yaitu Tower Accordion sebanyak 323 unit dan Tower Bandoneon sebanyak 40 unit serta pendapatan atas pembatalan pemesanan unit apartemen Accordion dan Bandoneon sebanyak total 75 unit.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, Perusahaan melakukan penjualan tanah ke PT Wijaya Karya Realty yang menghasilkan lebih dari 10% dari total penjualan sebesar Rp51.069.000.000 atau 39,6% dari total nilai pendapatan.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, Perusahaan melakukan penjualan tanah ke PT Wijaya Karya Realty yang menghasilkan lebih dari 10% dari total penjualan sebesar Rp57.050.500.000 atau 100% dari total nilai pendapatan.

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

25. REVENUE

The details of revenue are as follows:

31 Desember/ December 2019*
-
57.050.500.000
-
57.050.500.000

Apartment
Land
Others
Total revenue

Details of sales by customer are as follows:

31 Desember/ December 2019*
-
57.050.500.000
-
57.050.500.000

Third parties
Related parties
Total revenue

Revenues for the year ended 31 December 2020 represented revenues from the sale of apartment from Gateway Park amounted Rp76,554,932,680, sales of land amounted to Rp51,069,000,000 to PT Wijaya Karya Realty and Rp1,320,000,000 represented management fees revenue from CPP and NWP.

The Group recognized revenue from the sale of real estate when the real estate is delivered to the buyer (*at a point in time*). Revenue at 31 December 2020 represented sales of the apartment units that have been handed over, namely the Accordion Tower with 323 units and the Bandoneon Tower for 40 units as well as income from the cancellation of the Accordion and Bandoneon apartment unit orders totaling 75 units.

For the year ended 31 December 2020, the Company conducted sales of lands to PT Wijaya Karya Realty that resulting more than 10% of total sales amounted to Rp51,069,000,000 or 39.6% of total revenue.

For the year ended 31 December 2019, the Company conducted sales of lands to PT Wijaya Karya Realty that resulting more than 10% of total sales amounted to Rp57,050,500,000 or 100% of total revenue.

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

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

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

26. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Rincian beban pokok pendapatan adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2020
Apartemen	56.660.453.812
Tanah	44.025.000.000
Lain-lain	666.000.000
Jumlah beban pokok pendapatan	101.351.453.812

Beban pokok pendapatan atas tanah untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 merupakan hasil penjualan tanah yang berlokasi di Cawang, Jakarta Timur dengan luas tanah ±1.761 m².

Beban pokok pendapatan atas tanah untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 merupakan hasil penjualan tanah yang berlokasi di Cawang, Kampung Dalam RT/012 RW/02, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur dengan luas tanah ±1.703 m².

26. COST OF REVENUE

Details of cost of revenue are as follows:

	31 Desember/ December 2019*	
	-	Apartment
	32.327.000.000	Land
	-	Others
Total cost of revenue	32.327.000.000	

Cost of revenue of land for the year ended 31 December 2020 represented the cost of sale of land located in Cawang, East Jakarta with a land area of ±1,761 m².

Cost of revenue of land for the year ended 31 December 2019 represented the cost of sale of land located in Cawang, Kampung Dalam RT/012 RW/02, Kramat Jati District, East Jakarta with a land area of ±1,703 m².

27. BEBAN PENJUALAN DAN PEMASARAN

Beban penjualan dan pemasaran untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 merupakan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Grup sehubungan dengan proses penjualan apartemen masing-masing sebesar Rp1.301.570.104 dan Rp2.495.941.769

27. SALES AND MARKETING EXPENSES

Sales and marketing expenses for the year ended 31 December 2020 and 2019 represented costs incurred by the Group in connection with the sale of apartments amounted to Rp1,301,570,104 and Rp2,495,941,769 respectively.

28. BEBAN ADMINISTRASI DAN UMUM

Rincian saldo beban umum dan administrasi adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2020
Gaji dan tunjangan	14.644.799.002
Cadangan penurunan nilai piutang	9.086.707.694
Jasa profesional	6.899.883.562
Perlengkapan dan operasional kantor	2.870.650.298
Biaya penyusutan	2.416.337.884
Sewa	2.067.742.228
Imbalan kerja	1.826.233.335
Biaya tunjangan pajak	1.761.021.576
Listrik, air, internet dan telpon	941.589.793
Perjalanan dinas	358.600.726
Entertainment dan sumbangan	338.325.332
Lainnya	1.102.583.977
Jumlah beban dan administrasi umum	44.314.475.407

28. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

Details of general and administrative expenses are as follows:

	31 Desember/ December 2019*	
	11.863.689.439	Salaries and allowances
	-	Provision for impairment of receivables
	4.209.384.740	Professional fee
	9.707.897.302	Equipment and office operations
	493.815.847	Depreciation expense
	322.623.755	Rent
	1.333.592.374	Employee benefit
	92.902.593	Tax allowance expense
	182.374.002	Electricity, water, internet and telephone
	916.098.470	Official travel
	332.003.111	Entertainment and donations
	-	Others
Total general and administrative expenses	29.454.381.633	

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

29. PENGHASILAN/(BEBAN) KEUANGAN

Rincian pendapatan/(beban) keuangan terdiri dari:

	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019
Penghasilan keuangan		
Pendapatan bunga lainnya	34.453.746.147	-
Pendapatan bunga dan deposito	19.766.345.576	45.067.914.067
Jumlah penghasilan keuangan	54.220.091.723	45.067.914.067
Beban keuangan		
Beban bunga	(27.302.045.150)	(6.401.916.667)
Pajak jasa giro	(706.692.273)	(8.442.361.815)
Administrasi bank	(289.389.694)	(1.072.978.460)
Jumlah beban keuangan	(28.298.127.117)	(15.917.256.942)
Pendapatan/(beban) keuangan, bersih	25.921.964.606	29.150.657.125

Pendapatan Bunga lainnya merupakan pendapatan bunga dari entitas anak JRC. Berdasarkan Perjanjian Penyelesaian Kewajiban entitas anak JRC kepada PT Wijaya Karya Realty No.HK.02.09/A.DIR.JRC.001/2020 tanggal 30 Juni 2020, antara PT Wijaya Karya Realty, Perusahaan dan entitas anak JRC dijelaskan bahwa entitas anak JRC memiliki pendapatan bunga yang berasal dari bunga uang muka atas penataan tanah kepada PT Wijaya Karya Realty.

Rincian beban bunga adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019
Jumlah beban bunga	27.302.045.150	15.557.339.311
Kapitalisasi ke laporan posisi keuangan	-	(9.155.422.644)
Dibebankan ke laba rugi	27.302.045.150	6.401.916.667

29. FINANCE INCOME/(COSTS)

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

Finance income
Other interest income
Interest and deposit income
Total finance income
Finance costs
Interest expenses
Current account interest tax
Bank charge
Total finance costs
Finance income/(costs), net

Other interest income represents interest income from a subsidiary JRC. Based on the subsidiary JRC Liability Settlement Agreement to PT Wijaya Karya Realty No.HK.02.09/A.DIR.JRC.001/2020 dated 30 June 2020, between PT Wijaya Karya Realty, Company and JRC it was explained that the subsidiary JRC has interest income that is derived from interest on advances for land management to PT Wijaya Karya Realty.

Details of interest expenses are as follows:

Total Interest expense
Capitalized to balance sheet
Charged to profit or loss

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

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30. PENDAPATAN/(BEBAN) LAIN-LAIN BERSIH

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

	31 Desember/ December 2020
Laba (rugi) selisih kurs	10.610.828
Pendapatan lainnya	113.707.693.417
Beban lain-lain	(37.746.770)
Jumlah pendapatan (beban) lain-lain bersih	113.680.557.475

Pendapatan lainnya per 31 Desember 2020 sebagian besar merupakan pendapatan atas keuntungan dari piutang cessie sehubungan dengan pembebasan lahan (catatan 12).

30. OTHER INCOME/(EXPENSES) - NET

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

	31 Desember/ December 2019	
(133.347.644)		<i>Gain (loss) on foreign exchange</i>
40.491.275		<i>Other income</i>
(677.124)		<i>Other expenses</i>
(93.533.493)		<i>Total other income (expenses) - net</i>

Other income as of 31 December 2020 amounted mainly represented net profit from cessie receivable transaction in relation to land acquisition (Note 12).

31. SIFAT DAN TRANSAKSI HUBUNGAN BERELASI

Sifat hubungan dan transaksi

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 Grup.

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 Grup, termasuk sifat hubungan dan sifat transaksinya:

31. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Nature of relationships and transactions

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 Group.

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 Group, 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

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

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

31. SIFAT DAN TRANSAKSI HUBUNGAN BERELASI (lanjutan) 31. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Sifat hubungan dan transaksi (lanjutan)

Nature of relationships and transactions (continued)

Pihak Berelasi/ <i>Related parties</i>	Sifat dari hubungan/ <i>Nature of relationship</i>	Sifat dari transaksi/ <i>Nature of transaction</i>
PT Ciptaruang Persada Property	Pihak berelasi/ <i>Related party</i>	Pinjaman pihak berelasi, pendapatan dan piutang usaha/ <i>Due from related party, revenue, and receivables</i>
PT Jakarta River City	Entitas Anak/ <i>Subsidiary</i>	Pinjaman pihak berelasi, utang usaha, utang lain-lain/ <i>Due from related party, account payable, other payable</i>
PT Urban Jakarta Komersial	Entitas Anak/ <i>Subsidiary</i>	Pinjaman pihak berelasi/ <i>Due from related party</i>

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 saldo dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

As of 31 December 2020 and 2019 balances with related parties are as follows:

Piutang pihak berelasi

Due from related party

	31 Desember/ <i>December</i> 2020	31 Desember/ <i>December</i> 2019*
PT Ciptaruang Persada Property	63.498.000.000	62.478.000.000
PT Nusa Wijaya Propertindo	10.674.545.428	9.745.010.735
Jumlah piutang pihak berelasi/ <i>Total due from related party</i>	74.172.545.428	72.223.010.735
Jumlah aset/ <i>Total assets</i>	3.941.663.945.087	2.730.521.533.769
Persentase terhadap jumlah aset/ <i>Percentage to total assets</i>	1,88%	2,65%

Utang pihak berelasi

Due to related party

	31 Desember/ <i>December</i> 2020	31 Desember/ <i>December</i> 2019*
PT Ciptaruang Persada Property	157.700.000.000	-
Jumlah utang pihak berelasi/ <i>Total due to related party</i>	157.700.000.000	-
Jumlah liabilitas/ <i>Total liabilities</i>	1.853.740.538.891	1.637.164.950.479
Persentase terhadap jumlah liabilitas/ <i>Percentage to total liabilities</i>	8,51%	0,0%

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

31. SIFAT DAN TRANSAKSI HUBUNGAN BERELASI (lanjutan)

Penjualan

PT Ciptaruang Persada Property

PT Nusa Wijaya Propertindo

Jumlah penjualan berelasi/ Total revenue related party**Jumlah penjualan/ Total revenue****Persentase terhadap jumlah penjualan/ Percentage to total revenue**31. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH
RELATED PARTIES (continued)

Revenue

31 Desember/
December
202031 Desember/
December
2019*

660.000.000

-

660.000.000

-

1.320.000.000**-****128.943.932.680****57.050.500.000****1,02%****0,0%**

32. 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.

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.

32. 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.

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.

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

32. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Risiko kredit (lanjutan)

Tabel berikut ini memberikan informasi mengenai maksimum kredit yang dihadapi oleh Grup pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019*
Piutang usaha	22.683.370.502	15.863.121.334
Piutang lain-lain	605.926.149.810	166.381.875.000
Pinjaman pihak berelasi	62.478.000.000	62.478.000.000
Jumlah	691.087.520.312	244.722.996.334

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.

32. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Credit risk (continued)

The following table provides information on the maximum credit faced by the Group on 31 December 2020 and 2019.

	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019*	
Trade receivables	22.683.370.502	15.863.121.334	Trade receivables
Other receivables	605.926.149.810	166.381.875.000	Other receivables
Due from related party	62.478.000.000	62.478.000.000	Due from related party
Total	691.087.520.312	244.722.996.334	Total

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 2020

Telah jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai/
Past due but not impaired

	Belum jatuh tempo atau mengalami penurunan nilai/ Neither past due or impaired	Kurang dari 3 bulan/ Less than 3 months	3 bulan – 12 bulan/ 3 months – 12 months	Lebih dari 1 tahun/ More than 1 year	Jumlah/ Total
Kas dan setara kas/ Cash and cash equivalents	101.488.132.786	-	-	-	101.488.132.786
Pinjaman pihak berelasi/ Due from related party	62.478.000.000	-	-	-	62.478.000.000
Piutang usaha/ Trade receivables	16.598.915.910	-	6.084.454.592	-	22.683.370.502
Piutang lain-lain/ Other receivables	-	605.926.149.810	-	-	605.926.149.810
Jumlah/ Total	180.565.048.696	605.926.149.810	6.084.454.592	-	792.575.653.098

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

32. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Risiko kredit (lanjutan)

31 Desember/ December 2019*				
Telah jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai/ Past due but not impaired				
Belum jatuh tempo atau mengalami penurunan nilai/ Neither past due or impaired	Kurang dari 3 bulan/ Less than 3 months	3 bulan – 12 bulan/ 3 months – 12 months	Lebih dari 1 tahun/More than 1 year	Jumlah/ Total
Kas dan setara kas/ Cash and cash equivalents	917.292.193.308	-	-	917.292.193.308
Pinjaman pihak berelasi/ Due from related party	62.478.000.000	-	-	62.478.000.000
Piutang usaha/ Trade receivables	15.863.121.334	-	-	15.863.121.334
Piutang lain-lain/ Other receivables	166.381.875.000	-	-	166.381.875.000
Jumlah/ Total	1.162.015.189.642	-	-	1.162.015.189.642

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.

32. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Credit risk (continued)

31 Desember/ December 2019*

Telah jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai/
Past due but not impaired

Kurang dari
3 bulan/ Less
than
3 months

3 bulan –
12 bulan/
3 months –
12 months

Lebih dari
1 tahun/More
than
1 year

Jumlah/ Total

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.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

32. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Risiko likuiditas (lanjutan)

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.

Tabel di bawah 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).

32. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Liquidity risk (continued)

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.

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 2020					
	Jumlah/ Total	Jatuh Tempo 1 Tahun/ Maturity of 1 Year	1 – 5 Tahun/ 1 – 5 Years	Diatas 5 Tahun/ Over 5 Years	
Utang usaha	509.043.964.600	509.043.964.600	-	-	Trade payables
Pendapatan diterima dimuka	866.807.302.631	-	-	-	Unearned revenue
Utang bank	258.000.000.000	86.000.000.000	172.000.000.000	-	Bank loan
Utang lain-lain – pihak berelasi	157.700.000.000	157.700.000.000	-	-	Other payables – related parties
Jumlah	1.791.551.267.231	752.743.964.600	172.000.000.000	-	Total
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	484.485.960.213	484.485.960.213	-	-	Trade payables
Pendapatan diterima dimuka	795.465.489.808	795.465.489.808	-	-	Unearned revenue
Utang bank	348.000.000.000	90.000.000.000	258.000.000.000	-	Bank loan
Jumlah	1.627.951.450.021	1.369.951.450.021	258.000.000.000	-	Total

Estimasi nilai wajar

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

Fair value estimation

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

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

32. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Estimasi nilai wajar (lanjutan)

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

- harga kuotasian (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik (tingkat 1),
- 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
- 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:

32. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Fair value estimation (continued)

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

- quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities (level 1),
- 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
- 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 2020		31 Desember/ December 2019*		
		Nilai tercatat/ As reported	Estimasi nilai wajar/ Estimated fair value	Nilai tercatat/ As reported	Estimasi nilai wajar/ Estimated fair value	
Aset keuangan						Financial assets
Kas dan setara kas	101.488.132.786	101.488.132.786		917.292.193.308	917.292.193.308	Cash and cash equivalent
Piutang usaha	23.181.348.307	22.683.370.502		15.863.121.335	15.863.121.335	Trade receivables
Pinjaman pihak berelasi	62.478.000.000	62.478.000.000		62.478.000.000	62.478.000.000	Due from related party
Piutang lain-lain	614.514.879.700	605.926.149.810		166.381.875.000	166.381.875.000	Other receivables
Jumlah aset keuangan	801.662.360.793	792.575.653.098		1.162.015.189.643	1.162.015.189.643	Total financial assets
Liabilitas keuangan						Financial liabilities
Utang usaha	509.043.964.600	509.043.964.600		484.485.960.213	484.485.960.213	Trade payables
Pendapatan diterima dimuka	866.807.302.631	866.807.302.631		795.465.489.808	795.465.489.808	Unearned revenue
Utang bank	258.000.000.000	258.000.000.000		348.000.000.000	348.000.000.000	Bank loan
Utang pihak berelasi	157.700.000.000	157.700.000.000		-	-	Related party payables
Jumlah liabilitas keuangan	1.791.551.267.231	1.791.551.267.231		1.627.951.450.021	1.627.951.450.021	Total financial liabilities

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

32. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Estimasi nilai wajar (lanjutan)

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

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

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

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.

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.

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

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.

Manajemen permodalan

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.

32. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Fair value estimation (continued)

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

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

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

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.

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.

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

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.

Capital management

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.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

32. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Manajemen permodalan (lanjutan)

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.

Grup secara aktif dan rutin menelaah dan mengelola struktur permodalan untuk memastikan struktur modal dan hasil pengembalian ke pemegang saham yang optimal, dengan mempertimbangkan kebutuhan modal masa depan dan efisiensi modal Grup, proyeksi profitabilitas masa sekarang dan yang akan datang, proyeksi arus kas operasi, proyeksi pengeluaran barang modal, dan proyeksi peluang investasi yang strategis. Untuk mempertahankan atau menyesuaikan struktur modal, Grup dapat menyesuaikan jumlah dividen yang dibayar kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru atau menjual aset untuk mengurangi utang.

Grup memonitor permodalan berdasarkan rasio *gearing* konsolidasian dan rasio laba yang disesuaikan terhadap bunga konsolidasian. Rasio *gearing* dihitung dengan membagi pinjaman bersih dengan jumlah modal. Pinjaman bersih dihitung dari jumlah pinjaman (termasuk pinjaman jangka pendek dan jangka panjang yang disajikan pada laporan posisi keuangan konsolidasian) dikurangi kas dan setara kas. Jumlah modal dihitung dari "ekuitas" seperti yang ada pada laporan posisi keuangan konsolidasian ditambah pinjaman bersih.

Rasio pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019*
Jumlah liabilitas dikurangi:	1.853.740.538.891	1.637.164.950.479
Kas dan setara kas	(101.488.132.786)	(917.292.193.308)
Liabilitas bersih	1.752.252.406.105	719.872.757.171
Jumlah ekuitas	2.087.923.406.196	1.093.356.583.290
Rasio Gearing	83,92%	65,84%

Sejak awal tahun 2020, pandemi COVID-19 telah menyebar ke berbagai negara, termasuk Indonesia. Di awal bulan Maret 2020, Pemerintah Indonesia secara resmi mengumumkan kasus yang dikonfirmasi terjangkit COVID-19 di Indonesia. Selanjutnya, pandemi ini juga berimbas pada bisnis dan kegiatan perekonomian Grup di beberapa aspek.

32. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Capital management (continued)

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 Group actively and regularly reviews and manages its capital structure to ensure optimal capital structure and shareholder returns, taking into consideration the future capital requirements and capital efficiency of the Group, prevailing and projected profitability, projected operating cash flows, projected capital expenditures and projected strategic investment opportunities. In order to maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the amount of dividends paid to shareholders, issue new shares or sell assets to reduce debt.

The Group monitors capital on the basis of the Group's consolidated gearing ratio and consolidated interest coverage. The gearing ratio is calculated as net borrowings divided by total capital. Net borrowings is calculated as total borrowings (including current and non-current borrowings as shown in the consolidated statement of financial position) less cash and cash equivalents. Total capital is calculated as "equity" as shown in the consolidated statements of financial position plus net borrowings.

The ratios as of 31 December 2020 and 2019 are as follows:

Total Liabilities less:
Cash and cash equivalent
Net Liabilities
Total Equity
Gearing Ratio

Since early 2020, the COVID-19 pandemic has spread across many countries including Indonesia. In early March 2020, the Indonesia Government officially announced the confirmed case of COVID-19 in Indonesia. Subsequently, this pandemic has also affected the business and economic activities of the Group to some extent.

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

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

32. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Manajemen Permodalan (lanjutan)

Manajemen telah menilai kemungkinan dampak potensial COVID-19 terhadap bisnis dan operasional Grup, dan percaya bahwa tidak ada dampak negatif yang signifikan pada tanggal penandatanganan laporan keuangan. Lebih lanjut, durasi dan luasnya dampak dari pandemi COVID-19 bergantung pada perkembangan masa depan yang tidak dapat diprediksi secara akurat saat ini. Grup akan secara berkelanjutan memantau perkembangan pandemi COVID-19 dan mengevaluasi dampaknya.

33. 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:

32. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Capital management (continued)

Management has assessed the possible effects of COVID-19 on the Group's business and operation, and believes that there is no significant adverse impact as at the signing date of the financial statements. Further, the duration and extent of the impact from the COVID-19 pandemic depends on future developments that cannot be accurately predicted at this time. The Group will continuously monitor the development of the COVID-19 pandemic and evaluate the impact.

33. 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 SFAS No. 5 (revised 2015) based on their businesses are as follows:

	31 Desember/ December 2020				
	Apartemen/ Apartment	Tanah/ Land	Lain-lain Other	Jumlah/ Total	
Pendapatan	76.554.932.680	51.069.000.000	1.320.000.000	128.943.932.680	Revenue
Beban pokok pendapatan	(56.660.453.812)	(44.025.000.000)	(666.000.000)	(101.351.453.812)	Cost of revenue
Laba bruto	19.894.478.868	7.044.000.000	654.000.000	27.592.478.868	Gross profit
Beban penjualan dan pemasaran	(1.301.570.104)	-	-	(1.301.570.104)	Sales and marketing expense
Beban umum dan administrasi	(44.314.475.407)	-	-	(44.314.475.407)	General and administrative expenses
Pajak penghasilan final	(1.915.794.772)	(1.276.725.000)	-	(3.192.519.772)	Final tax
Pendapatan/(beban) lain-lain	139.602.522.081	-	-	139.602.522.081	Other income/(expense)
Laba bersih	111.195.160.666	5.767.275.000	654.000.000	118.386.435.666	Net income
Jumlah aset segmen	3.941.663.945.087	-	-	3.941.663.945.087	Total segment assets
Jumlah liabilitas segmen	1.853.740.538.891	-	-	1.853.740.538.891	Total segment liabilities

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

33. SEGMENT OPERASI (lanjutan)

33. SEGMENT OPERATION (continued)

	31 Desember/ December 2019*				
	Apartemen/ Apartment	Tanah/ Land	Lain-lain Other	Jumlah/ Total	
Pendapatan	-	57.050.500.000	-	57.050.500.000	Revenue
Beban pokok pendapatan	-	(32.327.000.000)	-	(32.327.000.000)	Cost of revenue
Laba bruto	-	24.723.500.000	-	24.723.500.000	Gross profit
Beban penjualan dan pemasaran	(2.495.941.769)	-	-	(2.495.941.769)	Sales and marketing expense
Beban umum dan administrasi	(29.454.381.633)	-	-	(29.454.381.633)	General and administrative expenses
Pajak penghasilan final	-	(1.426.262.500)	-	(1.426.262.500)	Final tax
Pendapatan/(beban) lain-lain	29.057.123.632	-	-	29.057.123.632	Other income/(expense)
Laba bersih	(2.893.199.770)	23.297.237.500	-	20.404.037.730	Net income
Jumlah aset segmen	2.730.521.533.769	-	-	2.730.521.533.769	Total segment assets
Jumlah liabilitas segmen	1.637.164.950.479	-	-	1.637.164.950.479	Total segment liabilities

34. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

34. ASSETS AND LIABILITIES DENOMINATED IN FOREIGN CURRENCIES

	31 Desember/ December 2020		31 Desember/December 2019*		
	Dolar Amerika Serikat/ US Dollar	Setara dengan Rupiah/ Equivalent to Rupiah	Dolar Amerika Serikat/ US Dollar	Setara dengan Rupiah/ Equivalent to Rupiah	
Aset					Assets
Kas dan setara kas	22.284,70	314.325.772	21.688,86	301.496.951	Cash and cash equivalent
Jumlah	22.284,70	314.325.772	21.688,86	301.496.951	Total

35. LABA (RUGI) BERSIH PER SAHAM

35. EARNINGS PER SHARE

Laba (rugi) per saham dasar adalah sebagai berikut:

Basic earnings per share are as follows:

	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019*	
Laba (rugi) bersih yang dapat diatribusikan entitas induk	86.317.492.937	20.347.716.058	Net income (loss) attributable owners or the parent entity
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar	3.232.122.588	3.203.660.036	Weighted average number of outstanding ordinary shares
Laba per saham dasar	26,71	6,35	Basic earnings per share

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. LABA (RUGI) BERSIH PER SAHAM (lanjutan)

Laba (rugi) per saham dilusian adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2020	31 Desember/ December 2019*
Laba (rugi) bersih yang dapat diatribusikan entitas induk	86.317.492.937	20.347.716.058
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar dan efek yang bersifat <i>dilutive</i>	2.795.795.732	3.873.427.924
Laba per saham dilusian	30,87	5,25

34. EARNINGS PER SHARE (continued)

Diluted earnings per share are as follows:

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

36. 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.

36. 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 deed No. 2 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 agreed business plan in the deed and will be reviewed periodically.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

36. PERIKATAN PENTING (lanjutan)

- 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%.

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 m² dan dengan total harga senilai Rp161.821.400.000. Para pihak menyepakati 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 Rp80.910.700.000 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%.

36. SIGNIFICANT COMMITMENT (continued)

- 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 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 m² 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-Company Cooperation 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 Rp80,910,700,000 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 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

36. 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.

d. 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.

e. 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.

f. 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.

Lingkup pekerjaan adalah pekerjaan struktur, pekerjaan mekanikal dan elektrikal, pekerjaan arsitektur, *landscape* dan fasilitas umum, konsultan perencanaan dan peralatan lainnya.

36. 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.

d. 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.

e. 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.

f. 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.

The scope of work is structural work, mechanical and electrical work, architectural work, landscape and public facilities, planning consultants and other equipment.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

36. PERIKATAN PENTING (lanjutan)

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.

- g. 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.

- h. 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.
- 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.

36. SIGNIFICANT COMMITMENT (continued)

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.

- g. 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.

- h. 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 assignment 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 become 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 become the rights and obligations of the company to ACP.
- 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.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

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

31 DECEMBER 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

36. PERIKATAN PENTING (lanjutan)

- ADHI dan Perusahaan membebaskan ACP segala tuntutan dan kewajiban berdasarkan Perjanjian Kerjasama dari manapun yang terjadi sebelum tanggal efektif.
- i. 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 jumlah sebesar Rp127.005.472.000.
- j. 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.
- k. Pada tanggal 23 Juni 2020, Perusahaan telah menandatangani Perjanjian Pembelian Piutang Bersyarat dengan PT Ciptaruang Persada Property (CPP) mengenai pembelian hak tagih senilai Rp412.919.925.000 dan hak menerima biaya pembebasan lahan.
- l. Addendum I Perjanjian Pembelian Piutang Bersyarat dengan PT Ciptaruang Persada Property (CPP) mengenai pembelian hak tagih senilai Rp412.919.925.000 dan hak menerima biaya pembebasan lahan tanggal 5 Desember 2020.

37. PERISTIWA SETELAH TANGGAL PELAPORAN

Tidak terdapat peristiwa penting setelah tanggal pelaporan yang berdampak signifikan yang perlu diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan

36. SIGNIFICANT COMMITMENT (continued)

- 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.
- i. 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 Rp127,005,472,000.
- j. 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.
- k. On 23 June 2020, the Company signed a Receivables Conditional Sale and Purchase Agreement with PT Ciptaruang Persada Property (CPP) regarding the purchase of collection right amounted to Rp412,919,925,000 and the right upon receipt of land acquisition.
- l. Addendum I Receivables Conditional Sale and Purchase Agreement with PT Ciptaruang Persada Property (CPP) regarding the purchase of collection right amounted to Rp412,919,925,000 and the right upon receipt of land acquisition dated 5 December 2020.

37. SUBSEQUENT EVENTS

There were no significant event after the reporting date that have significant impact that needs to be disclosed in the notes to the financial statement.