

***PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk***  
***DAN ENTITAS ANAK***

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN DAN INFORMASI TAMBAHAN

PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)  
DAN 31 DESEMBER 2021 (DIAUDIT)

<b>SURAT PERNYATAAN DIREKSI</b>	<b>2</b>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	3
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	5
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6
Laporan Arus Kas Konsolidasian	7
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	8
<b>INFORMASI TAMBAHAN</b>	
Daftar I : Informasi Laporan Posisi Keuangan Entitas Induk	47
Daftar II : Informasi Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Entitas Induk	49
Daftar III : Informasi Laporan Perubahan Ekuitas Entitas Induk	50
Daftar IV : Informasi Laporan Arus Kas Entitas Induk	51



**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**30 September 2022 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)**

	Catatan	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2021 (Diaudit)
		Rp	Rp
<b><u>ASET</u></b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan setara kas	4	80.568.413.849	92.925.401.952
Piutang usaha - pihak ketiga	5	2.970.346.744	4.251.533.039
Piutang lain-lain - pihak ketiga		1.899.279.090	1.069.042.005
Persediaan	6	1.266.504.355.944	1.099.686.033.632
Pajak dibayar di muka	28	61.776.436.802	43.769.682.218
Biaya dibayar di muka dan uang muka		15.807.056.855	9.013.903.983
		<u>1.429.525.889.284</u>	<u>1.250.715.596.829</u>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Piutang lain-lain - pihak ketiga		2.948.638.168	2.948.638.168
Persediaan	6	297.651.694.177	297.464.853.471
Uang muka investasi saham	33	2.500.000.000	2.500.000.000
Investasi pada entitas asosiasi	7	3.634.737.671.714	3.569.648.372.448
Aset pajak tangguhan	29	115.940.959	115.940.959
Properti investasi - nilai wajar	8	2.227.038.472.825	2.209.819.534.631
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 103.886.758.492 pada 30 September 2022 dan Rp 94.312.110.436 pada 31 Desember 2021	9	171.706.094.379	181.194.501.253
Aset lainnya	10	42.185.578.275	43.979.824.570
		<u>6.378.884.090.497</u>	<u>6.307.671.665.500</u>
<b>JUMLAH ASET</b>		<u><u>7.808.409.979.781</u></u>	<u><u>7.558.387.262.329</u></u>

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

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**30 September 2022 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit) (Lanjutan)**

	Catatan	30 September 2022 (Tidak Diaudit) Rp	31 Desember 2021 (Diaudit) Rp
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Utang bank jangka pendek	11	5.602.419.736	8.461.378.834
Utang usaha	12,31		
Pihak berelasi		-	358.579.807
Pihak ketiga		10.916.709.075	16.695.465.834
Utang lain-lain - pihak ketiga	13	5.033.782.658	2.452.081.501
Utang pajak	14	2.261.844.372	1.459.666.393
Beban masih harus dibayar	15	11.372.804.265	6.432.496.693
Uang jaminan penyewa	16	557.535.919	2.357.679.366
Uang muka penjualan	17	1.566.270.118	1.541.270.118
Pendapatan diterima di muka - bagian yang direalisasi dalam waktu satu tahun	17	6.246.912.557	7.874.402.430
Bagian utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	18	46.785.897.420	2.804.576.774
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>90.344.176.120</u>	<u>50.437.597.750</u>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			
Uang jaminan penyewa	16	2.780.555.948	2.759.490.180
Uang muka penjualan	17	156.828.475.820	154.866.864.386
Pendapatan diterima di muka - setelah dikurangi yang direalisasi dalam waktu satu tahun	17	3.540.937.522	3.883.743.281
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	18	464.986.098.843	325.261.056.272
Utang pihak berelasi	31	18.933.832.200	17.093.832.200
Liabilitas imbalan pascakerja	19	9.538.455.303	8.837.012.302
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>656.608.355.636</u>	<u>512.701.998.621</u>
Jumlah Liabilitas		<u>746.952.531.756</u>	<u>563.139.596.371</u>
<b>EKUITAS</b>			
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham			
Modal dasar - 23.000.000.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 7.800.760.000 saham	20	780.076.000.000	780.076.000.000
Tambahan modal disetor		222.442.743.783	222.442.743.783
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas asosiasi		411.856.000	411.856.000
Penghasilan komprehensif lain		6.041.371.453	6.245.068.290
Saldo laba			
Ditentukan penggunaannya	21	50.000.000.000	45.000.000.000
Tidak ditentukan penggunaannya		5.941.798.007.280	5.881.253.237.615
<b>Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk</b>		<u>7.000.769.978.516</u>	<u>6.935.428.905.688</u>
<b>KEPENTINGAN NONPENGENDALI</b>	22	<u>60.687.469.509</u>	<u>59.818.760.270</u>
Jumlah Ekuitas		<u>7.061.457.448.025</u>	<u>6.995.247.665.958</u>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<u>7.808.409.979.781</u>	<u>7.558.387.262.329</u>

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

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)**

	Catatan	30 September 2022 (Tidak Diaudit) Rp	30 September 2021 (Tidak Diaudit) Rp
<b>PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA</b>	23	43.661.610.310	38.974.255.083
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG</b>	24	<u>(23.688.820.108)</u>	<u>(18.577.116.819)</u>
<b>LABA BRUTO</b>		<u>19.972.790.202</u>	<u>20.397.138.264</u>
Beban penjualan	25	(5.036.949.049)	(3.928.539.992)
Beban umum dan administrasi	26	(51.624.794.389)	(56.798.285.247)
Beban pajak final	29	(652.729.965)	(1.193.073.628)
Bagian laba neto entitas asosiasi	7	115.504.247.661	92.924.034.267
Penghasilan bunga	27	1.086.853.877	5.671.811.196
Beban bunga dan keuangan		(8.673.210.214)	(5.665.569.641)
Keuntungan dan (Kerugian) lain-lain - neto		<u>(4.300.610.574)</u>	<u>(3.632.739.873)</u>
<b>LABA SEBELUM PAJAK</b>		66.275.597.549	47.774.775.346
<b>BEBAN PAJAK PENGHASILAN-NETO</b>	29	<u>-</u>	<u>(202.449.280)</u>
<b>LABA PERIODE BERJALAN</b>		66.275.597.549	47.572.326.066
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>			
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba (rugi):			
Pengukuran kembali atas program imbalan pasti		(34.867.087)	994.008.483
Bagian penghasilan komprehensif lain atas entitas asosiasi	7	<u>(30.948.395)</u>	<u>7.435.683</u>
<b>JUMLAH LABA RUGI KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN</b>		<u>66.209.782.067</u>	<u>48.573.770.232</u>
<b>LABA PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik Entitas Induk		65.544.769.665	48.952.623.958
Kepentingan Nonpengendali	22	<u>730.827.884</u>	<u>(1.380.297.892)</u>
<b>Jumlah</b>		<u>66.275.597.549</u>	<u>47.572.326.066</u>
<b>JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN YANG DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik Entitas Induk		65.341.072.828	49.929.170.587
Kepentingan Nonpengendali		<u>868.709.239</u>	<u>(1.355.400.355)</u>
<b>Jumlah</b>		<u>66.209.782.067</u>	<u>48.573.770.232</u>
<b>LABA PER SAHAM DASAR</b>	30	8,40	6,28

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)**  
**dan Untuk Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2021 (Diaudit)**

	Modal saham	Tambahannya modal disetor	Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas asosiasi	Penghasilan komprehensif lain		Saldo laba		Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	Kepentingan nonpengendali	Jumlah ekuitas
				Bagian penghasilan komprehensif lain atas entitas asosiasi	Pengukuran kembali atas program imbalan pasti	Ditentukan penggunaannya	Tidak ditentukan penggunaannya			
				Rp	Rp	Rp	Rp			
Saldo per 1 Januari 2021	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(338.293.532)	2.313.550.094	45.000.000.000	5.859.559.884.340	6.909.465.740.685	58.956.612.968	6.968.422.353.653
Setoran uang muka modal kepentingan nonpengendali entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	-	2.383.875.000	2.383.875.000
Jumlah laba komprehensif periode berjalan	-	-	-	7.435.683	969.110.946	-	48.952.623.958	49.929.170.587	(1.355.400.355)	48.573.770.232
Saldo per 30 September 2021	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(330.857.849)	3.282.661.040	45.000.000.000	5.908.512.508.298	6.959.394.911.272	59.985.087.613	7.019.379.998.885
Saldo per 31 Desember 2021	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(908.066.578)	7.153.134.868	45.000.000.000	5.881.253.237.615	6.935.428.905.688	59.818.760.270	6.995.247.665.958
Cadangan umum	-	-	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	-	-
Jumlah laba komprehensif periode berjalan	-	-	-	(30.948.395)	(172.748.442)	-	65.544.769.665	65.341.072.828	868.709.239	66.209.782.067
Saldo per 30 September 2022	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(939.014.973)	6.980.386.426	50.000.000.000	5.941.798.007.280	7.000.769.978.516	60.687.469.509	7.061.457.448.025

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

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Laporan Arus Kas Konsolidasian**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)**

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	30 September 2021 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan dari pelanggan	38.270.546.122	34.301.795.335
Pembayaran beban pajak final	(992.765.376)	(1.136.730.530)
Penerimaan dari pelanggan - neto	37.277.780.746	33.165.064.805
Pembayaran pajak penghasilan	(1.332.229)	(268.093.673)
Penerimaan bunga	1.109.939.005	6.010.903.391
Pembayaran kas kepada karyawan	(35.599.905.325)	(36.566.725.153)
Pembayaran kas kepada pemasok dan untuk beban operasional lainnya	(229.881.398.778)	(123.797.790.978)
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(227.094.916.581)	(121.456.641.608)
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Penerimaan dividen entitas asosiasi	50.384.000.000	21.773.600.000
Penempatan deposito berjangka dan rekening yang dibatasi penggunaannya	(19.681.944)	(23.254.457)
Penjualan Properti Investasi	-	15.315.286.364
Perolehan properti investasi	(17.218.938.194)	(8.034.685.286)
Perolehan aset tetap	(86.241.182)	(7.957.800)
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Investasi	33.059.138.680	29.022.988.821
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Penerimaan dari pihak nonpengendali	-	2.383.875.000
Penerimaan dari pihak berelasi	1.614.701.200	920.000.002
Penerimaan (pembayaran) utang bank	180.091.040.902	(4.800.868.189)
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	181.705.742.102	(1.496.993.187)
<b>PENURUNAN NETO KAS DAN SETARA KAS</b>		
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	(12.330.035.799)	(93.930.645.974)
	(26.952.304)	(303.390.973)
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE</b>	92.925.401.952	237.315.872.451
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE</b>	80.568.413.849	143.081.835.504



## **1. UMUM**

### **a. Pendirian dan Informasi Umum**

PT Greenwood Sejahtera Tbk (“Perusahaan”), didirikan berdasarkan Akta No. 20 tanggal 16 April 1990 yang dibuat di hadapan Hendra Karyadi, S.H., notaris di Jakarta. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-5277.HT.01.01.TH 91 tanggal 30 September 1991 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 24 tanggal 24 Maret 1992, Tambahan No. 1276. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 120 tanggal 24 September 2021 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., notaris di Jakarta Pusat, dalam rangka perubahan anggaran dasar Perusahaan. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0055952.AH.01.02 tanggal 11 Oktober 2021.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, kegiatan utama Perusahaan adalah real estat yang dimiliki sendiri dan disewa, real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak, aktivitas perusahaan holding, aktivitas konsultasi lainnya, hotel bintang lima, dan apartemen hotel. Kegiatan penunjang perusahaan adalah melakukan investasi baik secara langsung maupun melalui penyertaan (Investasi) ataupun pelepasan (Divestasi) modal sehubungan dengan kegiatan usaha Perusahaan dalam Perusahaan lain, melakukan penyertaan pada perusahaan-perusahaan lain yang memiliki kegiatan usaha yang sehubungan dengan kegiatan usaha Perusahaan. Proyek yang sedang dikembangkan Perusahaan adalah TCC Batavia serta melakukan investasi pada entitas anak dan asosiasi.

Perusahaan mulai melakukan kegiatan usaha secara komersial pada tahun 2010.

Perusahaan berdomisili di Jakarta Pusat dengan kantor pusat beralamat di Gedung TCC Batavia - Tower 1 Lantai 35, Jl. K.H. Mas Mansyur Kav. 126, Tanah Abang, Jakarta Pusat.

Perusahaan tergabung dalam Grup PT Kencana Graha Global.

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, entitas induk dan entitas induk terakhir Perusahaan adalah PT Prima Permata Sejahtera.

### **b. Penawaran Umum Saham Perusahaan**

Pada tanggal 14 Desember 2011, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan/Bapepam-LK (sekarang Otoritas Jasa Keuangan/OJK), dengan Suratnya No. S-13404/BL/ 2011 untuk melakukan penawaran umum atas 1.600.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan harga penawaran sebesar Rp 250 per saham. Pada tanggal 23 Desember 2011, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia. Selisih lebih jumlah yang diterima dari pengeluaran saham terhadap nilai nominalnya sebesar Rp 240.000.000.000 dicatat dalam akun “Tambahan Modal Disetor” setelah dikurangi total biaya emisi saham sebesar Rp 17.557.256.217.

Pada tanggal 30 September 2022, seluruh saham Perusahaan sebanyak 7.800.760.000 saham telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

### **c. Penawaran Umum Efek Utang Perusahaan**

Pada tanggal 31 Desember 2014, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua OJK dengan suratnya No. S-582/D.04/2014 untuk melakukan Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan I Greenwood Sejahtera dengan target dana yang dihimpun sebesar Rp 1.500.000.000.000. Dalam rangka Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan I tersebut Perusahaan menawarkan dan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan I Greenwood Sejahtera Tahap I Tahun 2014 sebesar Rp 72.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 14,25% per tahun. Obligasi ini ditawarkan dengan nilai 100% dari jumlah pokok obligasi.

Pada tanggal 14 Januari 2020, berdasarkan Surat No. 002/GWS-TCC/CORSEC//2020 tentang “Keterbukaan Informasi Sehubungan dengan Laporan Informasi atau Fakta Material PT Greenwood Sejahtera Tbk”, Perusahaan telah menyampaikan keterbukaan informasi terkait pelunasan obligasi berkelanjutan I Greenwood Sejahtera Tahap I Tahun 2004 sebesar Rp 72.000.000.000.

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)**  
**dan Untuk Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2021 (Diaudit)**

**d. Entitas Anak**

Informasi mengenai entitas anak yang dikonsolidasikan ke dalam laporan keuangan Perusahaan adalah sebagai berikut:

Anak Perusahaan Kepemilikan Langsung	Domisili	Jenis Usaha	Persentase Kepemilikan		Tahun Operasi Komersial	Nama Proyek	Jumlah Aset Sebelum Eliminasi	
			30 September 2022	31 Desember 2021			30 September 2022	31 Desember 2021
			(Tidak Diaudit)	(Diaudit)			(Tidak Diaudit)	(Diaudit)
			Rp	Rp			Rp	Rp
PT Prakarsa Nusa Cemerlang (PNC)	Jakarta	Pengembang	55,00%	55,00%	2003	The Peak	70.790.200.474	65.835.700.929
PT Sentra Graha Kencana (SGK)	Jakarta	Perhotelan	70,75%	70,75%	2014	Hotel Holiday Inn Emporium Pluit	136.366.859.220	145.666.172.762
PT Trisakti Makmur Persada (TMP)	Surabaya	Pengembang	99,99%	99,99%	Pra-operasi	Capital Square	1.417.170.884.311	1.201.639.760.867

**e. Komisaris, Direksi, Komite Audit, Sekretaris Perusahaan dan Karyawan**

Susunan Pengurus Perusahaan pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	Ang Andri Pribadi
Komisaris Independen	Arie Kusumastuti Maria
Komisaris	Juanto Salim

Direksi

Direktur Utama	Paulus Indra Intan
Direktur Independen	Suherman Anggawinata
Direktur	Dedy Ismunandar Soetiarto Anita

Personil manajemen kunci Perusahaan meliputi seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi (selain Komisaris dan Direktur Independen). Manajemen kunci memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin dan mengendalikan aktivitas utama Perusahaan. Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

Komite Audit

Ketua	Arie Kusumastuti Maria
Anggota	Andreas Bahana Poltak Gindo Parluhutan Tampubolon
Sekretaris Perusahaan	Linda Halim
Audit Internal	Erik Kartolo

Jumlah karyawan tetap Perusahaan dan entitas anak ("Grup") pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, masing-masing adalah sebanyak 96 dan 132 orang (tidak diaudit).

**f. Penerbitan Laporan Keuangan**

Laporan keuangan ini telah diotorisasi untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan, selaku pihak yang bertanggung jawab atas penyusunan dan penyelesaian laporan keuangan, pada tanggal 28 Oktober 2022.

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN**

**a. Kepatuhan terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)**

Laporan keuangan konsolidasian ini telah disusun dan disajikan sesuai dengan 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) dan peraturan terkait

yang diterbitkan oleh OJK, khususnya Peraturan-Peraturan serta Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

**b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian**

Dasar pengukuran yang digunakan dalam laporan keuangan konsolidasian adalah biaya historis, kecuali untuk akun tertentu yang diukur berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun terkait.

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas, disusun dengan dasar akrual. Laporan arus kas disusun berdasarkan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah yang juga sekaligus merupakan mata uang fungsional Grup.

**c. Perubahan terhadap Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK)**

Standar dan interpretasi standar akuntansi keuangan yang baru serta amandemen dan penyesuaian terhadap standar akuntansi keuangan yang telah diterbitkan dan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2021 namun tidak berdampak secara material terhadap pelaporan kinerja ataupun posisi keuangan Perusahaan adalah sebagai berikut:

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

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

1 Januari 2022

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

1 Januari 2023

- Amandemen PSAK No. 16, "Aset Tetap tentang Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan".
- Amandemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi";
- Amandemen PSAK No. 25, "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan tentang Definisi Estimasi Akuntansi"; dan
- Amandemen PSAK No. 46, "Pajak Penghasilan tentang Pajak Tanggungan terkait Aset dan Liabilitas yang timbul dari Transaksi Tunggal".

1 Januari 2025

- PSAK No. 74, "Kontrak Asuransi".
- Amandemen PSAK No. 74, "Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK No. 74 dan No. 71 - Informasi Komparatif".

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

**d. Prinsip-prinsip Konsolidasi**

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan, selaku entitas induk, dan entitas anaknya, sebagai suatu entitas ekonomi tunggal. Entitas anak adalah entitas yang dikendalikan oleh Grup dan pengendalian tersebut timbul ketika Grup terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas anak dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas entitas anak.

Entitas anak dikonsolidasikan sejak tanggal akuisisi, yaitu tanggal ketika Grup memperoleh pengendalian, sampai dengan tanggal ketika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak. Laporan keuangan konsolidasian disusun dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk tiap transaksi dan peristiwa lain dalam keadaan yang serupa.

Jika Perusahaan kehilangan pengendalian atas entitas anak maka Perusahaan pada tanggal hilangnya pengendalian tersebut:

- Menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap goodwill) dan liabilitas entitas anak pada jumlah tercatatnya;
- Menghentikan pengakuan jumlah tercatat Kepentingan Nonpengendali (KNP);
- Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima dan distribusi saham (jika ada);
- Mengakui setiap sisa investasi pada entitas anak pada nilai wajarnya;
- Mereklasifikasi bagian Grup atas komponen yang sebelumnya diakui sebagai penghasilan komprehensif lain ke laba rugi, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba dan;
- Mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laba rugi yang diatribusikan kepada Perusahaan sebagai entitas induk.

KNP adalah bagian dari ekuitas entitas anak yang tidak dapat diatribusikan baik secara langsung ataupun tidak langsung kepada Grup. KNP disajikan pada bagian ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Perusahaan, selaku entitas induk. Seluruh laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada Perusahaan dan KNP, bahkan jika hal ini mengakibatkan KNP memiliki saldo defisit.

Seluruh aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas intra kelompok usaha terkait dengan transaksi antar entitas dalam kelompok usaha, termasuk laba atau rugi yang belum direalisasi dan diakui dalam aset dari transaksi intra kelompok usaha, dieliminasi secara penuh.

**e. Transaksi Pihak-pihak Berelasi**

Grup melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagaimana didefinisikan di dalam PSAK No. 7 (Penyesuaian 2015): "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi". Berdasarkan PSAK tersebut,

a. Orang atau anggota keluarga terdekatnya dikatakan memiliki relasi dengan Grup jika orang tersebut:

- I. Memiliki pengendalian ataupun pengendalian bersama terhadap Perusahaan;
- II. Memiliki pengaruh signifikan terhadap Perusahaan; atau
- III. Merupakan personil manajemen kunci dari Perusahaan ataupun entitas induk dari Perusahaan.

b. Suatu entitas dikatakan memiliki relasi dengan Perusahaan jika memenuhi salah satu dari hal berikut ini:

- I. Entitas tersebut dan Perusahaan adalah anggota dari kelompok usaha yang sama;
- II. Entitas tersebut merupakan entitas asosiasi atau ventura bersama dari Perusahaan (atau entitas asosiasi atau ventura bersama tersebut merupakan anggota suatu kelompok usaha di mana Perusahaan adalah anggota dari kelompok usaha tersebut);
- III. Entitas tersebut dan Perusahaan adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
- IV. Entitas yang merupakan ventura bersama dari Perusahaan dan entitas lain yang merupakan asosiasi dari Perusahaan;
- V. Entitas yang merupakan suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari Perusahaan atau entitas yang terkait dengan Perusahaan;
- VI. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam angka (1) di atas;
- VII. Orang yang diidentifikasi dalam angka (1)(i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas);
- VIII. Entitas, atau anggota dari kelompok di mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada Perusahaan atau kepada entitas induk dari Perusahaan.

Seluruh transaksi dan saldo signifikan dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian.

**f. Instrumen Keuangan**

**Aset Keuangan**

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Pada pengakuan awal, Grup mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah biaya transaksi, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL"). Piutang usaha yang tidak mengandung komponen pembiayaan yang signifikan, di mana Grup telah menerapkan cara praktis, yaitu diukur pada harga transaksi yang ditentukan sesuai PSAK 72, seperti diungkapkan pada Catatan 2s.

Agar aset keuangan diklasifikasikan dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI, aset keuangan harus menghasilkan arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga ("SPPI") dari jumlah pokok terutang. Penilaian ini disebut sebagai uji SPPI dan dilakukan pada tingkat instrumen.

Model bisnis Grup untuk mengelola aset keuangan mengacu pada bagaimana Grup mengelola aset keuangannya untuk menghasilkan arus kas. Model bisnis menentukan apakah arus kas akan dihasilkan dari penerimaan arus kas kontraktual, penjualan aset keuangan, atau keduanya.

Pengukuran Selanjutnya

Untuk tujuan pengukuran selanjutnya, aset keuangan diklasifikasikan dalam dua kategori:

- Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen utang); dan
- Aset keuangan yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI tanpa daur ulang keuntungan dan kerugian kumulatif setelah penghentian pengakuan (instrumen ekuitas).

Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen utang)

Kategori ini adalah yang paling relevan dengan Grup. Grup mengukur aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

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

Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi selanjutnya diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif (SBE) dan mengalami penurunan nilai. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laba rugi pada saat aset dihentikan pengakuannya, dimodifikasi atau rusak.

Aset keuangan Grup pada biaya perolehan diamortisasi termasuk kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain- lain dan aset lainnya.

Aset keuangan yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI (instrumen ekuitas)

Setelah pengakuan awal, Grup dapat memilih untuk mengklasifikasikan investasi ekuitasnya yang tidak dapat ditarik kembali sebagai instrumen ekuitas yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI jika definisi ekuitas berdasarkan PSAK No. 50: Instrumen Keuangan: Penyajian dan tidak dimiliki untuk diperdagangkan memenuhi definisi tersebut. Klasifikasi ditentukan berdasarkan instrumen per instrumen.

Keuntungan dan kerugian dari aset keuangan ini tidak pernah didaur ulang ke laba rugi. Dividen diakui sebagai pendapatan lain-lain dalam laporan laba rugi pada saat hak pembayaran telah ditetapkan, kecuali jika Grup mendapatkan keuntungan dari hasil tersebut sebagai pemulihan sebagian biaya perolehan aset keuangan, dalam hal ini, keuntungan tersebut adalah tercatat di OCI. Instrumen ekuitas yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI tidak tunduk pada penilaian penurunan nilai.

Aset keuangan pada FVTPL

Aset keuangan pada FVTPL tercatat dalam laporan posisi keuangan pada nilai wajar dengan perubahan neto nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi.

Kategori ini termasuk instrumen derivatif dan investasi ekuitas yang diperdagangkan di bursa efek yang mana oleh Grup diklasifikasikan secara takterbatalkan pada FVTOCI. Dividen atas investasi ekuitas yang tercatat di bursa diakui sebagai pendapatan lain-lain dalam laporan laba rugi pada saat hak atas pembayaran telah ditetapkan.

Derivatif melekat dalam kontrak hibrida, dengan liabilitas keuangan atau kontrak utama nonkeuangan, dipisahkan dari kontrak utamanya dan dicatat sebagai derivatif terpisah jika: karakteristik ekonomi dan risiko tidak berkaitan erat dengan kontrak utamanya; instrumen terpisah dengan persyaratan yang sama dengan derivatif melekat akan memenuhi definisi derivatif; dan kontrak hibrida ini tidak diukur pada FVTPL. Derivatif

melekat diukur pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar diakui dalam laba rugi. Penilaian ulang hanya terjadi jika terdapat perubahan baik dalam persyaratan kontrak yang secara signifikan mengubah arus kas yang sebaliknya akan diperlukan, atau reklasifikasi aset keuangan diluar dari kategori FVTPL.

#### Penghentian Pengakuan

Aset keuangan (atau, jika berlaku, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) terutama dihentikan pengakuannya (yaitu, dihapus dari laporan posisi keuangan konsolidasian Grup) ketika:

- Hak untuk menerima arus kas dari aset telah kedaluwarsa; atau
- Grup telah mengalihkan haknya untuk menerima arus kas dari aset atau telah mengasumsikan kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima secara penuh tanpa penundaan material kepada pihak ketiga berdasarkan pengaturan 'pass-through'; dan salah satu (a) Grup telah mengalihkan secara substansial semua risiko dan manfaat aset, atau (b) Grup tidak mengalihkan atau memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat aset, tetapi telah mengalihkan pengendalian aset.

Ketika Grup telah mengalihkan haknya untuk menerima arus kas dari aset atau telah menandatangani perjanjian pass-through, Grup mengevaluasi apakah, dan sejauh mana, telah mempertahankan risiko dan manfaat kepemilikan. Ketika Grup tidak mengalihkan atau mempertahankan secara substansial seluruh risiko dan manfaat dari aset, atau mengalihkan pengendalian atas aset, Grup terus mengakui aset yang ditransfer tersebut sejauh keterlibatannya secara berkelanjutan. Dalam kasus tersebut, Grup juga mengakui liabilitas terkait. Aset alihan dan liabilitas terkait diukur atas dasar yang mencerminkan hak dan kewajiban yang dimiliki Grup.

Keterlibatan berkelanjutan dalam bentuk jaminan atas aset yang ditransfer diukur pada nilai yang lebih rendah dari nilai tercatat asli aset dan jumlah maksimum imbalan yang mungkin diminta untuk dibayar kembali oleh Grup.

#### Penurunan nilai aset keuangan

Grup mengakui penyisihan kerugian kredit ekspektasian (ECL) untuk semua instrumen utang yang tidak dimiliki pada nilai wajar melalui laba rugi. ECL didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual yang jatuh tempo sesuai dengan kontrak dan semua arus kas yang diharapkan akan diterima Grup, didiskontokan dengan perkiraan suku bunga efektif awal. Arus kas yang diharapkan akan mencakup arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau peningkatan kredit lainnya yang merupakan bagian integral dari persyaratan kontraktual.

ECL dikenali dalam dua tahap. Untuk eksposur kredit yang belum ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal, ECL disediakan untuk kerugian kredit yang diakibatkan oleh peristiwa gagal bayar yang mungkin terjadi dalam 12 bulan ke depan (ECL 12 bulan). Untuk eksposur kredit yang telah terjadi peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian diperlukan untuk kerugian kredit yang diperkirakan selama sisa umur eksposur, terlepas dari waktu default (ECL seumur hidup).

Untuk piutang usaha, Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam menghitung ECL. Oleh karena itu, Grup tidak melacak perubahan dalam risiko kredit, tetapi mengakui penyisihan kerugian berdasarkan ECL seumur hidup pada setiap tanggal pelaporan. Grup telah menetapkan matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historisnya, yang disesuaikan dengan faktor-faktor perkiraan masa depan yang spesifik untuk debitur dan lingkungan ekonomi.

Grup menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pembayaran kontraktual telah lewat 90 hari. Namun, dalam kasus tertentu, Grup juga dapat mempertimbangkan aset keuangan mengalami gagal bayar ketika informasi internal atau eksternal menunjukkan bahwa Grup tidak mungkin menerima jumlah kontraktual yang terutang secara penuh sebelum memperhitungkan setiap peningkatan kredit yang dimiliki oleh kelompok aset keuangan dihapuskan jika tidak ada ekspektasi yang wajar untuk memulihkan arus kas kontraktual.

### **Liabilitas keuangan**

#### Pengakuan dan pengukuran awal

Liabilitas keuangan diklasifikasikan, pada pengakuan awal, sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar laba rugi, utang dan pinjaman atau derivatif ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai pada lindung nilai yang efektif.

Semua liabilitas keuangan diakui pada nilai wajar saat pengakuan awal dan, bagi liabilitas keuangan dalam bentuk utang dan pinjaman, dicatat pada nilai wajar ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Grup menetapkan liabilitas keuangannya sebagai utang dan pinjaman, seperti utang bank jangka pendek, utang usaha, utang lain-lain, beban masih harus dibayar, uang jaminan penyewa, utang bank jangka panjang dan utang pihak berelasi.

#### Pengukuran selanjutnya

Pengukuran selanjutnya dari liabilitas keuangan ditentukan oleh klasifikasinya sebagai berikut:

#### Liabilitas keuangan pada FVTPL

Liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL mencakup liabilitas keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan, dan liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL yang ditetapkan saat pengakuan awal.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk diperdagangkan, jika liabilitas keuangan tersebut diperoleh untuk tujuan dibeli kembali dalam waktu dekat. Kategori ini juga mencakup instrumen keuangan derivatif yang dilakukan oleh Grup di mana instrumen derivatif tersebut tidak ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai dalam hubungan lindung nilai sebagaimana didefinisikan dalam PSAK 71. Derivatif melekat yang dipisahkan juga diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk diperdagangkan kecuali ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai yang efektif.

Keuntungan atau kerugian atas liabilitas yang dimiliki untuk diperdagangkan diakui dalam laporan laba rugi.

Liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL yang ditetapkan saat pengakuan awal harus memenuhi kriteria dalam PSAK 71, dan ditetapkan pada tanggal pengakuan awal. Grup tidak menetapkan liabilitas keuangan apapun sebagai liabilitas yang diukur pada FVTPL.

#### Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (utang dan pinjaman)

##### (i) Utang dan pinjaman Jangka Panjang yang Dikenakan Bunga

Setelah pengakuan awal, utang dan pinjaman jangka panjang yang dikenakan bunga diukur dengan biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode SBE. Pada tanggal pelaporan, biaya bunga yang masih harus dibayar dicatat secara terpisah dari pokok pinjaman terkait dalam bagian liabilitas jangka pendek. Keuntungan dan kerugian diakui pada laba rugi ketika liabilitas dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi SBE.

Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan mempertimbangkan setiap diskonto atau premium atas perolehan dan komisi atau biaya yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari SBE. Amortisasi SBE dicatat sebagai beban keuangan pada laba rugi.

##### (ii) Utang dan Akrua

Liabilitas untuk utang bank jangka pendek, utang usaha, utang lain-lain, beban masih harus dibayar dan uang jaminan penyewa dinyatakan sebesar jumlah tercatat (jumlah nasional), yang kurang lebih sebesar nilai wajarnya.

#### Penghentian pengakuan

Suatu liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kadaluwarsa.

ketika sebuah liabilitas keuangan ditukar dengan liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama atas persyaratan yang secara substansial berbeda, atau bila persyaratan dari liabilitas keuangan tersebut secara substansial dimodifikasi, pertukaran atau modifikasi persyaratan tersebut dicatat sebagai penghentian pengakuan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru, dan selisih antara nilai tercatat masing-masing liabilitas keuangan tersebut diakui pada laporan laba rugi.

#### **Saling hapus instrumen keuangan**

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan jumlah neto dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika terdapat hak hukum yang dapat diberlakukan saat ini untuk mengimbangi jumlah yang diakui dan ada niat untuk menyelesaikan secara neto, untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan kewajiban secara bersamaan.

#### **Pengukuran Nilai Wajar**

Nilai wajar instrumen keuangan yang secara aktif diperdagangkan di pasar keuangan yang terorganisir, ditentukan dengan mengacu pada kuotasi harga penawaran pasar yang berlaku pada penutupan pasar pada akhir tahun pelaporan. Untuk instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif, nilai wajar ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian. Teknik penilaian tersebut meliputi penggunaan transaksi pasar terkini yang dilakukan secara wajar, referensi atas nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansial sama, analisa arus kas yang didiskonto atau model penilaian lain.

**g. Kas dan Setara Kas**

Kas dan setara kas terdiri dari kas, rekening giro bank dan deposito berjangka dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya, tidak dipergunakan sebagai jaminan dan tidak dibatasi penggunaannya.

**h. Dana / Cadangan untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel**

Cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel ditentukan sebesar 2% - 4% dari jumlah pendapatan hotel setiap bulan.

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

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

**i. Persediaan**

Aset Real Estat

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

Tanah belum dikembangkan merupakan tanah mentah yang belum dikembangkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih mana yang lebih rendah. Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut siap dibangun.

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

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

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

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

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

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

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

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



#### Persediaan Hotel

Persediaan hotel merupakan perlengkapan operasional dinyatakan berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang.

#### **j. Biaya Dibayar Dimuka dan Uang Muka**

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

#### **k. Investasi pada Entitas Asosiasi**

Entitas asosiasi adalah entitas di mana Grup memiliki pengaruh signifikan dalam bentuk kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional investee, tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama kebijakan tersebut. Pengaruh signifikan tersebut dianggap timbul ketika Grup memiliki, baik secara langsung maupun tidak langsung, lebih dari 20% hak suara investee.

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas di mana investasi pada awal diakui sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk perubahan pasca perolehan dalam bagian Perusahaan atas aset neto investee setelah tanggal perolehan. Laba atau rugi dan penghasilan komprehensif lain Grup mencakup bagiannya atas laba atau rugi dan penghasilan komprehensif lain investee.

Pada saat kehilangan pengaruh signifikan atas entitas asosiasi Grup mengukur dan mengakui bagian investasi bersisa pada nilai wajar. Selisih antara nilai tercatat entitas asosiasi dan nilai wajar investasi yang tersisa dan penerimaan dari pelepasan investasi diakui pada laba rugi.

#### **l. Properti Investasi**

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan - bagian dari bangunan – atau keduanya) yang dikuasai (oleh pemilik atau lessee melalui sewa pembiayaan) yang digunakan untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomi masa depan yang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas; dan biaya perolehan properti investasi dapat diukur dengan andal.

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan, meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung (biaya jasa hukum, pajak pengalihan properti, dan biaya transaksi lain). Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut.

Setelah pengakuan awal, properti investasi diukur dengan menggunakan nilai wajar. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui pada laba rugi pada saat terjadinya.

Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya, sedangkan pemugaran dan penambahan dikapitalisasi.

Pengalihan ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik dan dimulainya sewa operasi kepada pihak lain.

Pengalihan dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik dan dimulainya pengembangan untuk dijual.

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

#### **m. Aset Tetap**

Pada saat pengakuan awal, aset tetap diukur pada biaya perolehan yang meliputi harga pembelian, biaya pinjaman dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diperlukan. Biaya perolehan juga termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan. Setelah pengakuan awal, Perusahaan menggunakan model biaya di mana seluruh aset tetap diukur sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai (jika ada). Seluruh biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laba rugi pada saat terjadinya.

Penyusutan, dihitung sejak aset tersebut siap untuk digunakan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomi aset tetap yang bersangkutan sebagai berikut:

	<u>Tahun</u>
Bangunan	10 - 20
Perlengkapan kantor	4 - 8
Peralatan kantor	4 - 8
Kendaraan	4 - 8

Penyusutan diakui bahkan jika nilai wajar aset melebihi jumlah tercatatnya, sepanjang nilai residu aset tidak melebihi jumlah tercatatnya. Nilai residu suatu aset dapat meningkat menjadi suatu jumlah yang setara atau lebih besar daripada jumlah tercatatnya. Ketika hal tersebut terjadi, maka beban penyusutan aset tersebut adalah nol, hingga nilai residu selanjutnya berkurang menjadi lebih rendah daripada jumlah tercatatnya.

Penyusutan tidak dihentikan meskipun aset tidak digunakan atau dihentikan penggunaannya, kecuali telah habis disusutkan.

Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan ditelaah setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan tersebut dicatat sebagai perubahan estimasi akuntansi yang diakui secara prospektif.

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

#### **n. Biaya Pinjaman**

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

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

Biaya pinjaman lainnya diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya. Biaya pinjaman terdiri dari beban bunga dan biaya lainnya yang ditanggung Grup sehubungan dengan peminjaman dana.

#### **o. Goodwill**

Goodwill yang berasal dari suatu kombinasi bisnis awalnya diukur pada biaya perolehan, yang merupakan selisih lebih antara nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan, jumlah setiap kepentingan nonpengendali, dan nilai wajar kepentingan ekuitas yang telah dimiliki pengakuisisi dalam pihak yang diakuisisi atas jumlah neto teridentifikasi dari aset yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih.

Setelah pengakuan awal, goodwill yang diperoleh dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada harga perolehan dikurangi akumulasi rugi penurunan nilai. Goodwill tidak diamortisasi.

#### **p. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan Kecuali Goodwill**

Pada setiap tanggal pelaporan, manajemen menilai apakah terdapat indikasi suatu aset nonkeuangan mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka Grup membuat estimasi jumlah terpulihkan atas aset tersebut.

Jumlah terpulihkan yang ditentukan untuk aset individual adalah jumlah yang lebih tinggi antara 1) nilai wajar aset atau unit penghasil kas (UPK) dikurangi biaya untuk menjual dengan 2) nilai pakainya, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain. Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan neto didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset.

Sedangkan dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, Grup memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomis dengan menggunakan aset dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya atau menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya. Dalam hal ini, Grup dapat menggunakan teknik penilaian yang sesuai dalam keadaan dan di mana data yang memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar aset.

Apabila jumlah tercatat aset lebih besar daripada jumlah terpulihkannya, maka aset tersebut dipertimbangkan mengalami penurunan nilai dan jumlah tercatat aset diturunkan nilainya menjadi sebesar jumlah terpulihkannya. Rugi penurunan nilai diakui pada laba rugi.

Penilaian yang dilakukan pada setiap tanggal pelaporan juga menguji apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika terdapat indikasi tersebut, maka Grup mengestimasi jumlah terpulihkan aset atau UPK tersebut. Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya akan dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai yang terakhir diakui.

Dalam hal ini, jumlah tercatat aset dinaikkan ke jumlah terpulihkannya. Pembalikan tersebut dibatasi sehingga jumlah tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya ataupun jumlah tercatatnya, setelah dikurangi penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam laba rugi. Setelah pembalikan tersebut, penyusutan aset disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan jumlah tercatat aset yang direvisi dikurangi nilai residunya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

**q. Imbalan Pascakerja**

Grup mengakui liabilitas imbalan pascakerja kepada karyawan sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan yang berlaku. Perhitungan liabilitas imbalan pascakerja tersebut didasarkan pada metode aktuarial Projected Unit Credit.

Grup mengakui liabilitas imbalan pascakerja kepada karyawan sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan yang berlaku. Perhitungan liabilitas imbalan pascakerja tersebut didasarkan pada metode aktuarial Projected Unit Credit.

Jumlah yang diakui sebagai imbalan pascakerja pada laporan posisi keuangan merupakan nilai kini liabilitas imbalan pasti serta penyesuaian atas biaya jasa lalu. Grup mengakui seluruh keuntungan atau kerugian aktuarial melalui penghasilan komprehensif lain.

**r. Tambahan Modal Disetor**

Tambahan modal disetor meliputi selisih antara modal disetor dari penerbitan saham dengan biaya-biaya yang terkait langsung dengan penerbitan efek ekuitas Perusahaan dalam penawaran umum (Catatan 1b).

**s. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

Penjualan Real Estat

Grup mengakui pendapatan dengan melakukan analisis transaksi melalui lima langkah model pengakuan pendapatan sebagai berikut:

- i. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dimana Grup mencatat kontrak dengan pelanggan hanya jika seluruh kriteria berikut terpenuhi:
  - Kontrak telah disetujui oleh para pihak dalam kontrak;
  - Grup dapat mengidentifikasi hak dari para pihak terkait dan jangka waktu pembayaran atas barang atau jasa yang akan dialihkan;
  - Kontrak memiliki substansi komersial; dan
  - Besar kemungkinan Grup akan menerima imbalan atas barang atau jasa yang dialihkan;
- ii. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak;
- iii. Menentukan harga transaksi;
- iv. Mengalokasikan harga transaksi pada setiap kewajiban pelaksanaan; dan
- v. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (pada suatu waktu tertentu atau sepanjang waktu).

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

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

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

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

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

Apabila persyaratan tersebut di atas tidak dapat dipenuhi, maka seluruh uang yang diterima dari pembeli diperlakukan sebagai uang muka dan dicatat dengan metode deposit sampai seluruh persyaratan tersebut dipenuhi.

Biaya-biaya yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat meliputi biaya perolehan tanah sebelum akuisisi, biaya perolehan tanah dan biaya-biaya lain yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat. Biaya-biaya yang tidak secara jelas terkait dengan proyek real estat seperti biaya umum dan administrasi diakui dalam laporan laba rugi pada saat terjadinya.

#### Pendapatan Sewa

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

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

#### Pendapatan Hotel

Pendapatan sewa hotel dan pendapatan hotel lainnya diakui pada saat jasa diberikan atau barang diberikan kepada pelanggan.

#### Pendapatan Dividen

Pendapatan dividen dari investasi diakui ketika hak pemegang saham untuk menerima pembayaran ditetapkan.

#### Pendapatan Bunga

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

### **t. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing**

Transaksi dalam mata uang asing dicatat ke dalam mata uang fungsional (Rupiah) dengan menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada akhir periode pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing disajikan ke dalam mata uang fungsional berdasarkan kurs tengah Bank Indonesia yang berlaku pada tanggal tersebut. Laba atau rugi kurs yang timbul dikreditkan atau dibebankan pada laba rugi.

Nilai tukar kurs mata uang asing ke dalam Rupiah yang digunakan pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

	30 September 2022	31 Desember 2021
	Rp	Rp
1 USD	15.247	14.269
1 EURO	14.716	16.127

**u. Pajak Penghasilan**

**i. Pajak Penghasilan Kini**

Aset (liabilitas) pajak kini ditentukan sebesar jumlah ekspektasi restitusi dari (atau dibayarkan kepada) otoritas perpajakan yang dihitung menggunakan tarif pajak (dan peraturan perpajakan) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian.

Pajak kini diakui atas laba kena pajak dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian tahun berjalan kecuali apabila pajak tersebut terkait dengan transaksi yang diakui di luar laba rugi (baik diakui pada penghasilan komprehensif lain ataupun dibebankan secara langsung ke ekuitas).

Perubahan terhadap kewajiban perpajakan Grup diakui pada saat Surat Ketetapan Pajak (SKP) diterima dan/atau, jika Grup mengajukan keberatan dan/atau banding, pada saat keputusan atas keberatan dan/atau banding tersebut telah ditetapkan.

**ii. Pajak Tangguhan**

Pajak tangguhan diakui dengan menggunakan metode liabilitas atas perbedaan temporer antara dasar pajak aset dan liabilitas dengan jumlah tercatatnya pada tiap tanggal pelaporan.

Liabilitas pajak tangguhan diakui atas seluruh perbedaan temporer kena pajak. Aset pajak tangguhan diakui atas seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan, serta atas kredit pajak dan akumulasi rugi fiskal yang belum digunakan sepanjang masih dapat dimanfaatkan. Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah setiap akhir tanggal pelaporan dan dikurangi ketika tidak terdapat kemungkinan bahwa laba kena pajak akan tersedia dalam jumlah yang memadai untuk memanfaatkan seluruh atau sebagian aset pajak tangguhan tersebut.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diekspektasikan akan berlaku ketika aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan berdasarkan tarif pajak (dan peraturan perpajakan) yang berlaku atau secara substansial telah diberlakukan pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian.

Untuk tujuan pengukuran liabilitas pajak tangguhan dan aset pajak tangguhan untuk properti investasi yang diukur dengan menggunakan model nilai wajar, nilai tercatat properti tersebut dianggap dipulihkan seluruhnya melalui penjualan, kecuali praduga tersebut dibantah. Praduga tersebut dibantah ketika properti investasi dapat disusutkan dan dimiliki dalam model bisnis yang bertujuan untuk mengonsumsi secara substansial seluruh manfaat ekonomi atas investasi properti dari waktu ke waktu, bukan melalui penjualan. Direksi Perusahaan mereviu portofolio properti investasi Grup dan menyimpulkan bahwa tidak ada properti investasi Grup yang dimiliki dalam model bisnis yang bertujuan mengonsumsi secara substansial seluruh manfaat ekonomik atas investasi properti dari waktu ke waktu, bukan melalui penjualan. Oleh karena itu, direksi telah menentukan bahwa praduga penjualan yang ditetapkan dalam amandemen PSAK No. 46 tidak dibantah. Akibatnya, Grup tidak mengakui pajak tangguhan atas perubahan nilai wajar properti investasi karena Grup tidak dikenakan pajak penghasilan atas perubahan nilai wajar properti investasi.

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

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

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika entitas memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan ketika aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama atas entitas kena pajak yang sama atau entitas kena pajak yang berbeda yang memiliki intensi untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diharapkan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

**v. Laba per Saham**

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang ditempatkan dan disetor penuh selama tahun berjalan.

Sedangkan, laba per saham dilusian dihitung dan disajikan apabila Perusahaan memiliki instrumen berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif.

**w. Segmen Operasi**

Segmen operasi disajikan dengan cara yang serupa dengan pelaporan internal yang disampaikan oleh para manajer segmen kepada pembuat keputusan operasional. Segmen operasi tersebut dikelola secara independen oleh tiap-tiap manajer yang bertanggung jawab atas kinerja dari masing-masing segmen operasi dalam lingkup wewenangnya. Sedangkan pembuat keputusan operasional adalah pihak yang melakukan penelaahan terhadap laporan segmen di mana laporan tersebut akan digunakan sebagai dasar untuk mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen. Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap bidang usaha.

**x. Provisi**

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

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

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

**3. PERTIMBANGAN ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang akan mempengaruhi jumlah-jumlah pendapatan, beban, aset dan liabilitas yang dilaporkan, serta pengungkapan atas liabilitas kontinjensi pada akhir periode pelaporan. Pertimbangan dan estimasi yang digunakan dalam mempersiapkan laporan keuangan konsolidasian tersebut ditelaah secara berkala berdasarkan pengalaman historis dan berbagai faktor, termasuk ekspektasi dari kejadian-kejadian di masa depan yang mungkin terjadi. Namun, hasil aktual dapat berbeda dengan jumlah yang diestimasi. Adanya ketidakpastian terkait dengan asumsi dan estimasi dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas pada periode pelaporan berikutnya.

Pertimbangan dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi

Pertimbangan yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah-jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Grup adalah klasifikasi aset dan liabilitas keuangan.

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup mengklasifikasikan aset dan liabilitas keuangan sesuai dengan ketentuan di dalam PSAK No. 71. Tiap-tiap kelompok aset dan liabilitas keuangan memiliki dampak perlakuan akuntansi yang berbeda.

Pengklasifikasian properti

Grup menentukan apakah sebuah properti yang diperoleh diklasifikasikan sebagai properti investasi, aset tetap atau persediaan:

- Properti investasi terdiri dari tanah dan bangunan dan prasarana (terutama kantor, gudang komersial dan properti retail), fasilitas hotel dan aset dalam penyelesaian yang tidak bertujuan untuk digunakan oleh atau dalam kegiatan operasi Grup dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup, tetapi digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa dan peningkatan nilai.
- Aset tetap terdiri dari tanah, bangunan dan prasarana, kendaraan, peralatan dan perlengkapan kantor, dan aset dalam penyelesaian yang digunakan dalam kegiatan operasi Grup dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup. dan tidak digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa.

Persediaan terdiri dari properti yang bertujuan untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup. Terutama, properti hunian yang dikembangkan oleh Grup dan digunakan untuk dijual sebelum atau pada saat penyelesaian konstruksi.

**Asumsi dan Sumber Estimasi Ketidakpastian**

Asumsi dan sumber utama dari estimasi ketidakpastian pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini. Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada tolak ukur yang tersedia pada saat laporan keuangan

konsolidasian disusun. Keadaan dan asumsi mengenai perkembangan masa depan yang ada saat ini dapat berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

#### Penyisihan atas ECL Piutang Usaha

Grup mengevaluasi akun tertentu jika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya. Dalam hal tersebut, Grup mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit dari pihak ketiga dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat penyisihan spesifik atas jumlah piutang pelanggan guna mengurangi jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Grup.

Penyisihan spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima memengaruhi jumlah penyisihan atas ECL piutang usaha.

Nilai tercatat dari piutang usaha Grup sebelum cadangan kerugian atas penurunan nilai masing-masing berjumlah Rp 3.102.550.342 dan Rp 4.724.679.932 pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 5.

#### Nilai Wajar Properti Investasi

Nilai wajar properti investasi Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh penilai independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat inflasi dan tingkat kenaikan pendapatan dan biaya. Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material nilai wajar dari properti investasi.

Nilai wajar properti investasi diungkapkan dalam Catatan 8.

#### Penyusutan Aset Tetap

Aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dari aset yang bersangkutan yang berkisar antara 4 hingga 20 tahun, suatu kisaran yang umumnya diperkirakan. Perubahan dalam pola pemakaian dan tingkat perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis serta nilai residu dari aset tetap dan karenanya biaya penyusutan masa depan memiliki kemungkinan untuk direvisi. Jumlah tercatat aset tetap pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing adalah sebesar Rp 171.706.094.379 dan Rp 181.194.501.253 (Catatan 9).

#### Liabilitas imbalan pascakerja

Penentuan liabilitas dan beban imbalan pascakerja Grup bergantung pada pemilihan asumsi aktuarial yang digunakan. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan sebelumnya, diperlakukan sesuai dengan kebijakan akuntansi sebagaimana diuraikan dalam Catatan 2q atas laporan keuangan konsolidasian.

Meskipun Grup berkeyakinan bahwa asumsi pada tanggal pelaporan tersebut wajar dan telah sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material liabilitas dan beban imbalan pascakerja. Jumlah tercatat liabilitas imbalan pascakerja pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing adalah sebesar Rp 9.538.455.303 dan Rp 8.837.012.302 (Catatan 19).

#### Pertimbangan komponen pembiayaan yang signifikan dalam kontrak

Grup menjual kantor, apartemen, dll setelah penandatanganan kontrak jual beli dengan metode pembayaran tunai keras dan cicilan bertahap. Jenis kontrak ini mencakup dua opsi pembayaran alternatif bagi pelanggan, yaitu pembayaran harga transaksi yang lebih rendah pada saat kontrak ditandatangani. Grup menyimpulkan bahwa terdapat komponen pembiayaan yang signifikan untuk kontrak tersebut di mana pelanggan memilih untuk membayar di muka dengan mempertimbangkan lamanya waktu antara pembayaran pelanggan dan pengalihan kantor, apartemen, dll ke pelanggan, serta suku bunga yang berlaku di pasar.

Dalam menentukan tingkat bunga yang akan diterapkan pada jumlah imbalan. Grup menyimpulkan bahwa tingkat bunga implisit dalam kontrak (yaitu, tingkat bunga yang mendiskontokan harga jual kas kantor, apartemen, dll ke dalam jumlah yang dibayar di muka) adalah tepat karena hal ini sepadan dengan tarif yang akan tercermin dalam transaksi pembiayaan terpisah antara entitas dan pelanggannya pada awal kontrak.

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)**  
**dan Untuk Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2021 (Diaudit)**

Perpajakan

Grup selaku wajib pajak menghitung liabilitas perpajakannya secara self assessment berdasarkan pada peraturan yang berlaku. Sehubungan dengan pengampunan pajak, perhitungan pajak sampai dengan tanggal 31 Desember 2015 dianggap benar. Untuk tahun berikutnya perhitungan pajak dianggap benar selama belum terdapat ketetapan dari Direktorat Jenderal Pajak atas jumlah pajak yang terutang atau ketika sampai dengan jangka waktu lima (5) tahun (masa daluwarsa pajak) tidak terdapat ketetapan pajak yang diterbitkan. Perbedaan jumlah pajak yang terutang dapat disebabkan oleh beberapa hal seperti pemeriksaan pajak, penemuan bukti-bukti pajak baru dan perbedaan interpretasi antara manajemen dan pejabat kantor pajak terhadap peraturan pajak tertentu. Perbedaan hasil aktual dan jumlah tercatat tersebut dapat memengaruhi jumlah aset pajak tangguhan, utang pajak dan beban pajak. Saldo utang pajak pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing adalah sebesar Rp 2.261.844.372 dan Rp 1.459.666.393 (Catatan 14).

**4. KAS DAN SETARA KAS**

	30 September 2022 (Tidak Diaudit) Rp	31 Desember 2021 (Diaudit) Rp
Kas	100.653.618	121.500.000
Bank		
Rupiah		
PT Bank Central Asia Tbk	13.046.872.776	2.442.868.234
PT Bank ICBC Indonesia	12.666.147.314	2.893.468.208
PT Bank CIMB Niaga Tbk	3.947.386.700	7.041.875.089
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	1.913.303.162	1.185.123.838
PT Bank Pan Indonesia Tbk	915.723.488	16.659.065.296
PT Bank Ina Perdana Tbk	42.478.154	-
PT Bank Victoria International Tbk	25.794.891	2.008.498
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	430.369	1.195.369
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	-	1.472.863.937
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank CIMB Niaga Tbk	392.625.802	368.045.141
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	12.044.520	11.593.000
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	1.317.188	2.516.911
PT Bank Pan Indonesia Tbk	461.540	1.905.911
Jumlah	32.964.585.904	32.082.529.432
Deposito berjangka		
Rupiah		
PT Bank Victoria International Tbk	36.997.665.263	52.467.631.713
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	11.508.775.262	10.757.639.224
Jumlah	48.506.440.525	63.225.270.937
Jumlah	81.571.680.047	95.429.300.369
Dana/cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 10)	(1.003.266.198)	(2.503.898.417)
Jumlah	80.568.413.849	92.925.401.952
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun		
Rupiah	2,75% - 4,75%	5,25%
Dolar Amerika Serikat	0,20%	0,20%

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, tidak terdapat saldo kas dan setara kas yang ditempatkan pada pihak berelasi ataupun yang digunakan sebagai jaminan ataupun dibatasi penggunaannya.



**5. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA**

a. Berdasarkan jenis usaha

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2021 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pendapatan		
Hotel	2.817.663.782	4.479.054.102
Sewa	284.886.560	245.625.830
Jumlah	<u>3.102.550.342</u>	<u>4.724.679.932</u>
Cadangan atas penurunan nilai	(132.203.598)	(473.146.893)
Jumlah	<u><u>2.970.346.744</u></u>	<u><u>4.251.533.039</u></u>

b. Piutang usaha yang tidak diturunkan nilainya

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2021 (Diaudit)
	Rp	Rp
Belum Jatuh Tempo	773.294.761	1.912.325.762
Jatuh Tempo		
1 - 30 hari	87.262.929	36.999.046
31 - 60 hari	28.688.521	570.706
61 - 90 hari	89.248.230	-
91 - 120 hari	1.991.852.303	2.301.637.525
Jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai	<u>132.203.598</u>	<u>473.146.893</u>
Jumlah	<u>3.102.550.342</u>	<u>4.724.679.932</u>
Cadangan atas penurunan nilai	(132.203.598)	(473.146.893)
Jumlah	<u><u>2.970.346.744</u></u>	<u><u>4.251.533.039</u></u>

Mutasi cadangan penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut:

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2021 (Diaudit)
	Rp	Rp
Saldo awal	473.146.893	104.965.894
Cadangan atas penurunan nilai tahun berjalan	<u>(340.943.295)</u>	<u>368.180.999</u>
Saldo akhir	<u><u>132.203.598</u></u>	<u><u>473.146.893</u></u>

Grup membentuk cadangan kerugian penurunan nilai berdasarkan estimasi nilai tidak terpulihkan secara individual berdasarkan pengalaman Grup atas tertagihnya piutang di masa lalu. Manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan penurunan nilai atas piutang usaha tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian dari piutang tidak tertagih.

**6. PERSEDIAAN**

**PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT**

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2021 (Diaudit)
	Rp	Rp
<u>Aset lancar</u>		
Bangunan siap dijual		
Apartemen The Peak	59.141.154.286	65.680.378.238
Proyek Capital Square	1.207.363.201.658	1.034.005.655.394
Jumlah	<u>1.266.504.355.944</u>	<u>1.099.686.033.632</u>
<u>Aset tidak lancar</u>		
Tanah belum dikembangkan	293.430.247.662	293.243.406.956
Hotel	4.221.446.515	4.221.446.515
Jumlah	<u>297.651.694.177</u>	<u>297.464.853.471</u>

Apartemen The Peak merupakan sisa unit apartemen siap jual.

**Aset pengembangan real estat**

Proyek Capital Square merupakan proyek superblok milik TMP yang terdiri dari apartemen, perkantoran & retail yang sedang dalam tahap pembangunan bersama dengan properti investasi dan aset tetap (Catatan 8 dan 9), terletak di Jl. HR Muhammad, Putat Gede, Sukomanunggal, Surabaya.

Persentase penyelesaian per 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, adalah 60,84% dan 50,16%.

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke aset real estat pada 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar Rp 47.789.273.707 dan Rp 26.862.302.051. Tingkat kapitalisasi biaya pinjaman pada 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar 21,56% dan 13,50%.

Persediaan aset real estat diasuransikan bersama dengan aset tetap (Catatan 9). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

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

**Persediaan hotel**

Persediaan hotel merupakan persediaan milik entitas anak, SGK.

Tidak terdapat cadangan kerugian penurunan nilai untuk barang dan perlengkapan hotel, karena manajemen berkeyakinan bahwa seluruh persediaan dapat dijual atau digunakan sesuai dengan periode peruntukannya.

**Tanah yang Belum Dikembangkan**

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, tanah belum dikembangkan merupakan tanah milik Perusahaan seluas 6.028 m<sup>2</sup> di Jl. Lingkar Luar, Duri Kosambi dan tanah seluas 3.578 m<sup>2</sup> di Jl. Abdul Wahid Siamin, Surabaya. Pembayaran kepada kontraktor yang nilainya melebihi 10% dari jumlah pembayaran konstruksi dan pengembangan lahan aset real estat, aset tetap dan properti investasi berasal dari:

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2021 (Diaudit)
	Rp	Rp
PT Total Bangun Persada	72.463.015.817	-
PT Sinar Arta Mulia	15.880.939.702	27.667.742.400
PT Nusa Raya Cipta	9.374.083.884	8.463.340.661
PT Trimatra Tatagraha	8.595.266.594	20.749.922.905
Jumlah	<u>106.313.305.997</u>	<u>56.881.005.966</u>

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)**  
**dan Untuk Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2021 (Diaudit)**

Hak legal atas tanah aset real estat berupa HGB atas nama Grup yang akan jatuh tempo pada tahun 2026 - 2044. Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 seluruh bidang tanah telah disertifikasi atas nama TMP, entitas anak. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, tanah TMP seluas 12.879 m<sup>2</sup> digunakan sebagai jaminan utang bank jangka panjang (Catatan 18).

## 7. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

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

Nama entitas asosiasi	Aktivitas utama	Tempat kedudukan	Presentase kepemilikan dan hak suara yang dimiliki Grup		Nama Proyek	30 September 2022	31 Desember 2021
			30 Sep 2022	31 Des 2021		(Tidak Diaudit)	(Diaudit)
						Rp	Rp
PT Arah Sejahtera Abadi (ASA)	Pusat Perbelanjaan, Apartemen dan Perkantoran	Jakarta	40,00%	40,00%	Kuningan City	1.191.393.158.958	1.183.594.099.571
PT Pluit Propertindo (PP)	Pusat Perbelanjaan	Jakarta	47,17%	47,17%	Emporium Pluit Mall	1.073.364.108.812	1.062.395.844.548
PT Brilliant Sakti Persada (BSP)	Pusat Perbelanjaan dan Hotel	Bandung	30,00%	30,00%	Festival CityLink, Hotel Haris dan Hotel PoP	302.721.364.206	303.277.914.891
PT Citra Gemilang Nusantara (CGN)	Pusat Perbelanjaan	Jakarta	23,00%	23,00%	Lindeteves Trade Center	-	-
PT Manggala Gelora Perkasa (MGP)	Pusat Perbelanjaan	Jakarta	27,40%	27,40%	Senayan City	1.067.259.039.738	1.020.380.513.438
Jumlah						3.634.737.671.714	3.569.648.372.448

Investasi entitas asosiasi pada CGN bernilai nol dikarenakan nilai investasi pada CGN sudah melebihi kepentingan pada entitas asosiasi sehingga Perusahaan menghentikan pengakuan bagiannya atas rugi lebih lanjut.

Mutasi investasi pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut :

30 September 2022 (Tidak Diaudit)					
	Saldo awal	Bagian laba (rugi) bersih	Penghasilan		Saldo akhir
			komprehensif lain atas entitas asosiasi	Pembagian dividen tunai	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
ASA	1.183.594.099.571	28.212.052.154	(12.992.767)	(20.400.000.000)	1.191.393.158.958
PP	1.062.395.844.548	20.420.219.892	(17.955.628)	(9.434.000.000)	1.073.364.108.812
BSP	303.277.914.891	(556.550.685)	-	-	302.721.364.206
CGN	-	-	-	-	-
MGP	1.020.380.513.438	67.428.526.300	-	(20.550.000.000)	1.067.259.039.738
Jumlah	3.569.648.372.448	115.504.247.661	(30.948.395)	(50.384.000.000)	3.634.737.671.714

  

31 Desember 2021 (Diaudit)					
	Saldo awal	Bagian laba (rugi) bersih	Penghasilan		Saldo akhir
			komprehensif lain atas entitas asosiasi	Pembagian dividen tunai	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
ASA	1.174.046.055.200	33.663.671.698	(115.627.327)	(24.000.000.000)	1.183.594.099.571
PP	1.043.352.528.172	25.848.440.146	(201.323.770)	(6.603.800.000)	1.062.395.844.548
BSP	300.976.540.584	2.301.374.307	-	-	303.277.914.891
CGN	-	-	-	-	-
MGP	1.032.069.221.769	(11.435.886.382)	(252.821.949)	-	1.020.380.513.438
Jumlah	3.550.444.345.725	50.377.599.769	(569.773.046)	(30.603.800.000)	3.569.648.372.448

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)**  
**dan Untuk Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2021 (Diaudit)**

Ringkasan informasi keuangan dari entitas asosiasi diatas adalah sebagai berikut :

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2021 (Diaudit)
	Rp	Rp
Jumlah aset	7.079.196.260.886	6.874.786.001.827
Jumlah liabilitas	<u>(1.450.678.747.800)</u>	<u>(1.388.414.410.899)</u>
Aset bersih	<u>5.628.517.513.086</u>	<u>5.486.371.590.928</u>
Laba netto periode/tahun berjalan	<u>308.711.183.422</u>	<u>43.173.042.993</u>
Laba komprehensif periode/ tahun berjalan	<u>308.640.633.034</u>	<u>40.674.380.886</u>

Entitas asosiasi mengukur properti investasi menggunakan model biaya. Penyesuaian terhadap saldo laba dan kenaikan nilai wajar properti investasi dilakukan pada pengakuan bagian laba bersih entitas asosiasi dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk memberikan efek pengukuran properti investasi menggunakan model nilai wajar yang diadopsi oleh Grup. Kenaikan nilai wajar properti investasi entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2021 (Diaudit)
	Rp
ASA	12.124.989.092
PP	5.269.843.202
BSP	(3.035.817.920)

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

## 8. PROPERTI INVESTASI

Rincian dan mutasi properti investasi Grup adalah sebagai berikut:

	1 Januari 2022 Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	30 September 2022 Rp
Tanah	273.298.480.529	-	-	273.298.480.529
Bangunan dan prasarana	188.354.761.299	-	-	188.354.761.299
Aset dalam penyelesaian	144.696.386.634	17.218.938.194	-	161.915.324.828
Jumlah	<u>606.349.628.462</u>	<u>17.218.938.194</u>	<u>-</u>	<u>623.568.566.656</u>
Akumulasi kenaikan nilai wajar	1.603.469.906.169	-	-	1.603.469.906.169
Jumlah Tercatat	<u>2.209.819.534.631</u>			<u>2.227.038.472.825</u>
	1 Januari 2021 Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	31 Desember 2021 Rp
Tanah	273.129.838.734	168.641.795	-	273.298.480.529
Bangunan dan prasarana	192.403.343.625	-	(4.048.582.326)	188.354.761.299
Aset dalam penyelesaian	133.446.672.529	11.249.714.105	-	144.696.386.634
Jumlah	<u>598.979.854.888</u>	<u>11.418.355.900</u>	<u>(4.048.582.326)</u>	<u>606.349.628.462</u>
Akumulasi kenaikan nilai wajar	1.588.928.959.885	30.071.460.933	(15.530.514.649)	1.603.469.906.169
Jumlah Tercatat	<u>2.187.908.814.773</u>			<u>2.209.819.534.631</u>

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)**  
**dan Untuk Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2021 (Diaudit)**

- Pada 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, penambahan properti investasi, terdiri dari penambahan biaya perolehan masing-masing sebesar Rp 17.218.938.194 dan Rp 11.418.355.900.
- Dalam pengurangan properti investasi pada 31 Desember 2021, merupakan penjualan properti investasi Perusahaan yang dijual terdiri dari biaya perolehan Rp 4.048.582.326 dan akumulasi kenaikan nilai wajar sebesar Rp 19.559.416.974. Penerimaan dari penjualan properti investasi tersebut sebesar Rp 15.315.286.364.
- Properti investasi merupakan bagian dari unit perkantoran TCC Batavia - Tower 1 yang ditujukan untuk disewakan dan area perkantoran yang disewakan di Pluit.
- Sampai dengan 31 Desember 2021, aset dalam penyelesaian untuk pembangunan gedung perkantoran TCC Batavia – Tower 2 masih belum dapat dilanjutkan oleh manajemen.
- Aset dalam penyelesaian untuk pembangunan area pusat perbelanjaan Capital Square, Surabaya, diperkirakan akan selesai pada tahun 2023.

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, nilai tercatat aset dalam penyelesaian masing-masing meliputi 6,35% dan 5,68% dari nilai kontrak.

Hak legal atas tanah properti investasi berupa HGB atas nama Grup berjangka waktu 20 sampai 30 tahun yang akan jatuh tempo antara tahun 2032 - 2042. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

Penghasilan sewa dari properti investasi pada periode 30 September 2022 dan 2021, masing-masing sebesar Rp 6.629.491.756 dan Rp 8.860.845.707.

Properti investasi diasuransikan bersama dengan aset tetap (Catatan 9). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Pada tanggal 30 September 2022, properti investasi berupa 41 Unit kantor TCC Batavia Tower 1 di Jalan K.H. Mas Mansyur Kav. 126, Kel. Karet Tengsin, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat, atas nama PT Greenwood Sejahtera Tbk dengan total luas 10.039 m2 digunakan sebagai jaminan atas utang bank yang diperoleh dari PT Bank Ina Perdana Tbk (Catatan 18).

Rincian nilai wajar atas properti investasi Grup pada tanggal 31 Desember 2021:

Nama proyek	Nilai wajar Rp	Nama Penilai	Tanggal laporan
TCC Batavia Tower	2.056.986.300.000	KJPP Iskandar & Rekan	25 Februari 2022
Capital Square	111.682.019.084	KJPP Iskandar & Rekan	21 Maret 2022
Area perkantoran di Pluit	41.151.215.547	KJPP Rizki Djunaedy & Rekan	15 Maret 2022
Jumlah	<u>2.209.819.534.631</u>		

Tanggal penilaian atas nilai wajar properti investasi adalah tanggal 31 Desember 2021. Metode penilaian yang digunakan adalah pendekatan pasar dan pendekatan pendapatan dengan arus kas terdiskonto.

Berikut ini adalah asumsi-asumsi signifikan yang dipakai penilai dalam menghitung nilai wajar atas properti investasi:

	31 Desember 2021
Tingkat bunga diskonto per tahun	9,73% - 10,13%
Tingkat kenaikan harga	3,50% - 3,87%

Rincian Properti Investasi Grup dan informasi nilai wajar pada 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

	Tingkat 1 Rp	Tingkat 2 Rp	Tingkat 3 Rp	Jumlah Rp
TCC Batavia Tower	-	987.990.300.000	1.068.996.000.000	2.056.986.300.000
Capital Square	-	-	111.682.019.084	111.682.019.084
Area perkantoran di Pluit	-	41.151.215.547	-	41.151.215.547

Tidak ada perpindahan antara tingkat 1 dan tingkat 2 selama periode berjalan.

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)**  
**dan Untuk Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2021 (Diaudit)**

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke properti investasi pada 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar Rp 4.197.964.166 dan Rp 2.359.671.942. Tingkat kapitalisasi biaya pinjaman pada 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar 1,89% dan 1,19%.

**9. ASET TETAP**

	1 Januari 2022	Penambahan	Pengurangan	30 September 2022
	Rp	Rp	Rp	Rp
Biaya perolehan:				
Pemilikan langsung				
Tanah	15.732.219.443	-	-	15.732.219.443
Bangunan	243.197.399.531	-	-	243.197.399.531
Perlengkapan kantor	3.351.087.719	60.493.000	-	3.411.580.719
Peralatan kantor	12.808.522.269	25.748.182	-	12.834.270.451
Kendaraan	417.382.727	-	-	417.382.727
Jumlah	<u>275.506.611.689</u>	<u>86.241.182</u>	-	<u>275.592.852.871</u>
Akumulasi penyusutan:				
Bangunan	78.714.202.760	9.334.443.790	-	88.048.646.550
Perlengkapan kantor	2.635.332.994	136.961.446	-	2.772.294.440
Peralatan kantor	12.554.003.205	97.578.445	-	12.651.581.650
Kendaraan	408.571.477	5.664.375	-	414.235.852
Jumlah	<u>94.312.110.436</u>	<u>9.574.648.056</u>	-	<u>103.886.758.492</u>
Jumlah Tercatat	<u>181.194.501.253</u>			<u>171.706.094.379</u>
	1 Januari 2021	Penambahan	Pengurangan	31 Desember 2021
	Rp	Rp	Rp	Rp
Biaya perolehan:				
Pemilikan langsung				
Tanah	15.732.219.443	-	-	15.732.219.443
Bangunan	243.197.399.531	-	-	243.197.399.531
Perlengkapan kantor	3.361.165.422	-	10.077.703	3.351.087.719
Peralatan kantor	12.788.851.742	44.320.527	24.650.000	12.808.522.269
Kendaraan	557.382.727	-	140.000.000	417.382.727
Jumlah	<u>275.637.018.865</u>	<u>44.320.527</u>	<u>174.727.703</u>	<u>275.506.611.689</u>
Akumulasi penyusutan:				
Bangunan	66.268.277.705	12.445.925.055	-	78.714.202.760
Perlengkapan kantor	2.454.376.595	191.034.102	10.077.703	2.635.332.994
Peralatan kantor	12.352.693.358	225.959.847	24.650.000	12.554.003.205
Kendaraan	541.018.977	7.552.500	140.000.000	408.571.477
Jumlah	<u>81.616.366.635</u>	<u>12.870.471.504</u>	<u>174.727.703</u>	<u>94.312.110.436</u>
Jumlah Tercatat	<u>194.020.652.230</u>			<u>181.194.501.253</u>

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	30 September 2022	30 September 2021
	(Tidak Diaudit)	(Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Beban langsung (Catatan 24)	7.727.046.444	7.800.700.572
Beban penjualan (Catatan 25)	95.237.735	97.723.313
Beban umum dan administrasi (Catatan 26)	<u>1.752.363.877</u>	<u>1.755.095.457</u>
Jumlah	<u>9.574.648.056</u>	<u>9.653.519.342</u>

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)**  
**dan Untuk Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2021 (Diaudit)**

Hak legal atas tanah berupa Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PT Pluit Propertindo, entitas berelasi, yang akan jatuh tempo pada tahun 2036. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam pemecahan dan perpanjangan sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

Properti investasi, aset real estat dan aset tetap berupa bangunan hotel, aset dalam penyelesaian dan sebagian kendaraan milik Grup diasuransikan terhadap risiko-risiko antara lain asuransi *property all risk*, asuransi terhadap kerusakan mesin, serta asuransi terhadap terorisme dan sabotase kepada beberapa perusahaan asuransi pihak ketiga dengan rincian sebagai berikut:

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2021 (Diaudit)
	Rp	Rp
Nilai pertanggungan aset Rupiah	3.012.000.000.000	3.012.000.000.000
Jumlah tercatat aset		
Aset tetap	154.923.033.524	164.480.465.634
Properti investasi	2.227.038.472.825	2.195.965.919.651
Aset real estat	1.266.504.355.944	1.099.686.033.632

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, aset tetap berupa tanah dan bangunan yang digunakan sebagai jaminan atas utang bank yang diperoleh dari PT Bank Pan Indonesia dan PT Bank ICBC Indonesia (Catatan 11 dan 18).

Nilai wajar bangunan hotel Grup pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 280.389.005.820. Penilaian dilakukan oleh KJPP Rizki Djunaedy dan Rekan, penilai independen yang tidak berelasi dengan Perusahaan. Penilaian dilakukan berdasarkan metode pendekatan pendapatan dan pendekatan pasar. Nilai wajar dengan pendekatan pendapatan dikategorikan sebagai level 3 berdasarkan tingkat input pengukuran nilai wajar. Nilai tercatat bangunan hotel pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar Rp 121.320.494.680 dan Rp 129.009.821.800.

Manajemen berkeyakinan bahwa jumlah tercatat dari seluruh aset tetap tersebut dapat dipulihkan dan tidak terdapat adanya peristiwa atau perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai, sehingga tidak diperlukan adanya penyisihan penurunan nilai atas aset tetap.

## 10. ASET LAINNYA

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2021 (Diaudit)
	Rp	Rp
Goodwill	39.854.275.909	39.854.275.909
Deposito berjangka yang dijaminan	1.143.716.168	1.124.034.224
Dana/cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 4)	1.003.266.198	2.503.898.417
Lain-lain	184.320.000	497.616.020
Jumlah	<u>42.185.578.275</u>	<u>43.979.824.570</u>

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)**  
**dan Untuk Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2021 (Diaudit)**

**Goodwill**

Merupakan selisih lebih antara biaya perolehan dan bagian Perusahaan atas nilai wajar aset bersih entitas anak pada saat akuisisi.

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2021 (Diaudit)
	Rp	Rp
TMP	39.851.112.779	39.851.112.779
PNC	2.849.000	2.849.000
SGK	314.130	314.130
Jumlah	<u>39.854.275.909</u>	<u>39.854.275.909</u>

**Deposito berjangka yang dijaminan**

TMP, entitas anak, memiliki deposito berjangka yang dijaminan pada PT Bank ICBC Indonesia, pihak ketiga yang dijaminan dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli unit perkantoran dan apartemen oleh Bank yang bersangkutan (Catatan 33).

**Dana/cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel**

SGK, entitas anak, diwajibkan untuk membentuk cadangan rekening untuk penggantian perabot dan perlengkapan hotel dengan persentase sebesar 2% - 4% dari pendapatan hotel setiap bulan. Pada tahun 2020, dana yang dimiliki oleh SGK tidak mencukupi untuk membentuk dana cadangan tersebut.

**11. UTANG BANK JANGKA PENDEK**

Berdasarkan Perjanjian Pinjaman No. 049/CIB-PK/XII/13 dengan PT Bank Pan Indonesia, SGK, entitas anak, yang beberapa kali telah diubah terakhir dengan Surat Perubahan Perjanjian No. 006A/CIB-PK/III/21 tanggal 30 September 2022 telah setuju untuk memberikan fasilitas dari bank berupa Fasilitas Pinjaman Rekening Koran dengan jumlah setinggi- tingginya Rp 15.000.000.000.

Fasilitas tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 26 September 2022 Atas fasilitas tersebut, SGK, entitas anak, dikenakan tingkat bunga sebesar 9,00% per tahun (floating).

Fasilitas pinjaman ini dijamin bersamaan dengan utang bank jangka panjang (Catatan 18).

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, fasilitas ini telah digunakan masing-masing sebesar Rp 5.602.419.736 dan Rp 8.461.378.834.

Biaya bunga masih harus dibayar pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar Rp 1.197.193.862 dan Rp 1.338.387.160 (Catatan 15).

**12. UTANG USAHA**

Rincian dari utang usaha berdasarkan pemasok adalah sebagai berikut:

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2021 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pihak berelasi		
PT Pluit Propertindo	-	358.579.807
Pihak ketiga		
PT Graha Tunasmekar	6.071.715.123	6.271.715.123
PT Perintis Dinamika Sekatama	2.070.194.729	2.270.194.729
PT Nusa Raya Cipta Tbk	1.311.492.273	-
PT Sinar Arta Mulia	-	3.464.410.600
Lain-lain (masing-masing di bawah 5% dari utang usaha)	1.463.306.950	4.689.145.382
Subjumlah	<u>10.916.709.075</u>	<u>16.695.465.834</u>
Jumlah	<u>10.916.709.075</u>	<u>17.054.045.641</u>



**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)**  
**dan Untuk Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2021 (Diaudit)**

Rincian utang usaha berdasarkan mata uang adalah sebagai berikut:

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2021 (Diaudit)
	Rp	Rp
Rupiah	10.810.273.329	16.939.603.441
Dolar Amerika Serikat	13.722.300	12.842.100
Euro	92.713.446	101.600.100
Jumlah	<u>10.916.709.075</u>	<u>17.054.045.641</u>

Tidak ada bunga ataupun jaminan yang secara khusus diberikan oleh Grup sehubungan dengan utang usaha di atas.

**13. UTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA**

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2021 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pihak ketiga		
PT Totalindo Eka Persada	1.437.381.113	-
PT SC Hotels & Resorts Indonesia	984.082.673	1.159.917.045
Lain-lain (masing-masing di bawah 5% dari utang lain-lain)	2.612.318.872	1.292.164.456
Jumlah	<u>5.033.782.658</u>	<u>2.452.081.501</u>

**14. UTANG PAJAK**

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2021 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pajak final		
Persewaan dan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	35.483.807	27.425.839
Jasa konstruksi	705.400.289	231.413.421
Pajak penghasilan		
Pasal 21	801.256.747	776.656.939
Pasal 23	18.084.139	16.321.539
Pajak hotel dan restoran	701.619.390	407.848.655
Jumlah	<u>2.261.844.372</u>	<u>1.459.666.393</u>

**15. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR**

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2021 (Diaudit)
	Rp	Rp
<i>Service charge</i>	4.190.524.232	1.312.320.190
Bunga atas utang bank (Catatan 11)	1.197.193.862	1.338.387.160
Komisi	1.075.078.557	-
Utilitas	952.756.226	664.129.622
Jasa manajemen	819.524.334	819.524.336
Gaji dan Bonus	231.946.244	-
Jasa profesional	61.980.225	688.134.724
Lain-lain	2.843.800.584	1.610.000.661
Total	<u>11.372.804.265</u>	<u>6.432.496.693</u>

**16. UANG JAMINAN PENYEWA**

Uang jaminan penyewa jangka pendek dan jangka panjang merupakan uang yang diterima Grup sehubungan dengan penyewaan unit perkantoran.

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

Uang muka penjualan

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2021 (Diaudit)
	Rp	Rp
Jangka pendek		
Uang muka Penjualan	1.566.270.118	1.541.270.118
Jangka panjang		
Uang muka		
Penjualan apartemen	86.828.475.820	84.866.864.386
Penjualan kantor	70.000.000.000	70.000.000.000
Jumlah	<u>156.828.475.820</u>	<u>154.866.864.386</u>

Uang muka penjualan merupakan uang muka atas penjualan apartemen dan unit perkantoran yang belum memenuhi kriteria untuk pengakuan pendapatan.

Pendapatan diterima dimuka

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2021 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pendapatan sewa diterima dimuka	9.787.850.079	11.758.145.711
Bagian yang direalisasi dalam satu tahun	(6.246.912.557)	(7.874.402.430)
Bagian yang direalisasi lebih dari satu tahun	<u>3.540.937.522</u>	<u>3.883.743.281</u>

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

**18. UTANG BANK JANGKA PANJANG**

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2021 (Diaudit)
	Rp	Rp
PT Bank ICBC Indonesia	285.905.982.801	285.905.982.801
PT Bank Ina Perdana Tbk	185.200.000.000	-
PT Bank Pan Indonesia Tbk	41.318.050.920	44.249.851.731
Jumlah	<u>512.424.033.721</u>	<u>330.155.834.532</u>
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	(652.037.458)	(2.090.201.486)
Neto	511.771.996.263	328.065.633.046
Dikurangi:		
Jatuh tempo dalam satu tahun	(46.785.897.420)	(2.804.576.774)
Jangka panjang - neto	<u>464.986.098.843</u>	<u>325.261.056.272</u>

**PT Bank ICBC Indonesia**

Pada tanggal 8 Oktober 2015 berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 7, dari Notaris Deni Thanur, S.E., S.H., M.Kn., TMP, entitas anak memperoleh fasilitas kredit Fasilitas Pinjaman Tetap on Installment (PTI) dengan plafon maksimal sebesar Rp 400.000.000.000 dan sub limit fasilitas Letter of Credit (L/C) serta fasilitas Trust Receipt (TR) dengan plafon maksimal AS\$ 6.000.000 dari PT Bank ICBC Indonesia, pihak ketiga, untuk pembangunan konstruksi proyek "Capital Square". Fasilitas tersebut dikenakan tingkat suku bunga sebesar 12,5% per tahun.

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)**  
**dan Untuk Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2021 (Diaudit)**

---

Perjanjian kredit tersebut telah beberapa kali diubah, terakhir pada tanggal 18 November 2021, berdasarkan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 72 dari Notaris Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H., di mana PT Bank ICBC Indonesia telah setuju untuk melakukan restrukturisasi kedua dengan perubahan jangka waktu fasilitas PTI sampai dengan 20 April 2025, dengan masa tenggang (grade period) sampai dengan 20 April 2023 dan perubahan tingkat suku bunga menjadi 10,5% per tahun (floating).

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan:

- Beberapa HGB tanah atas nama TMP seluas 12.879 m<sup>2</sup> terletak di Jalan HR Muhammad, Surabaya. Dari HGB yang dijaminan tersebut telah diroya seluas 276 m<sup>2</sup> yang diperuntukkan untuk pelebaran jalan.
- Pembangunan yang akan datang dari Proyek Capital Square.
- Fidusia atas tagihan yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari yang berasal dari proyek Capital Square.
- *Letter of Undertaking* (LOU) dari PT Greenwood Sejahtera Tbk untuk menjamin pembayaran fasilitas utang dan *cost overrun* proyek.

Pada restrukturisasi kedua, terdapat jaminan substitusi sebagai berikut:

- Tanah di Jalan Lingkar Luar Barat, Kel. Duri Kosambi, Kec. Cengkareng, Jakarta Barat atas nama PT Greenwood Sejahtera Tbk, seluas 6.028 m<sup>2</sup>.
- Tanah dan bangunan (Golden Hill Plaza) di Jalan Abdul Wahab Siamin, RT 001, RW 007, Kel. Dukun Pakis, Kecamatan Dukun Pakis, Surabaya, atas nama PT Greenwood Sejahtera Tbk seluas 3.578 m<sup>2</sup>.
- Tanah dan bangunan TCC Batavia Tower 1 di Jalan K.H. Mas Mansyur Kav. 126, Kel. Karet Tengsin, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat, atas nama PT Greenwood Sejahtera Tbk seluas 6.420,52 m<sup>2</sup>.

Perjanjian pinjaman mencakup beberapa persyaratan yang mengharuskan TMP, entitas anak, untuk:

- Mempertahankan collateral leverage sebesar 250%;
- Rasio utang terhadap ekuitas Maksimal 1,50x;
- Mempertahankan ekuitas positif minimal Rp 500.600.000.000; dan
- Financial covenant akan direview setiap 3 bulan sekali.

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, TMP telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian bank.

#### **PT Bank Pan Indonesia Tbk**

Pada bulan September 2012, SGK, entitas anak, memperoleh fasilitas kredit dari PT Bank Pan Indonesia Tbk dengan jumlah maksimum sebesar Rp 120.000.000.000 yang terbagi atas:

1. Pinjaman jangka panjang dengan jumlah maksimum sebesar Rp 105.000.000.000. Jangka waktu pinjaman sampai dengan bulan September 2022 termasuk 24 bulan masa tenggang (grace period) di mana setelah masa tenggang harus dikembalikan dengan cicilan bulanan dengan tingkat bunga 9,00% per tahun (floating).
2. Pinjaman Rekening Koran dengan jumlah maksimum sebesar Rp 15.000.000.000. Jangka waktu pinjaman 12 bulan sampai dengan September 2021 dan telah diperpanjang sampai dengan September 2022 (Catatan 11).

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan :

- Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah dan bangunan (Hotel Holiday Inn), hasil pecahan SHGB No. 6127, Proyek Emporium Pluit di Jl. Pluit Selatan No. 1, Jakarta Utara, dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp 144.000.000.000 (Catatan 9).
- *Fiduciaire Eigendmsoverdracht* (FEO) mesin dan peralatan Hotel Holiday Inn di Jl. Pluit Selatan No. 1, Jakarta Utara dengan nilai Rp 50.000.000.000 (Catatan 9).

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk tidak melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank, antara lain membatasi hak SGK untuk mengadakan *merger*, akuisisi, konsolidasi, menjual, mengalihkan, menyewakan atau melepaskan harta kekayaan SGK kecuali untuk transaksi-transaksi yang umum, mengubah anggaran dasar dan susunan direksi dan komisaris serta pemegang saham; menjaminkan harta kekayaan; mengajukan permohonan kepailitan; mendapat pinjaman uang atau kredit dari pihak lain; memberikan pinjaman kepada pihak lain, termasuk tetapi tidak terbatas pada direksi, komisaris, pemegang saham, entitas anak dan/atau perusahaan afiliasinya; melakukan pembagian dividen; serta mengadakan penyertaan investasi pada perusahaan lain.

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, SGK telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian bank.

#### **PT Bank INA Perdana Tbk**

Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman "*Refinancing*" pada tanggal 27 April 2022 dengan jumlah pokok yang tidak lebih dari Rp 250.000.000.000. Fasilitas tersebut dikenakan tingkat suku bunga sebesar 9% per tahun yang dihitung dari jumlah baki debit (*outstanding*) fasilitas pinjamannya dengan ketentuan tingkat bunga tersebut dapat berubah dan akan ditinjau setiap saat oleh Bank (*floating rate*). Jangka waktu fasilitas maksimum fasilitas pinjaman yaitu selama 4 (empat) tahun termasuk Masa Tenggang Waktu dan Jangka Waktu Penarikan yang dimulai sejak tanggal Perjanjian sampai dengan Tanggal Akhir. Jangka Waktu Penarikan selama 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal perjanjian.

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)**  
**dan Untuk Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2021 (Diaudit)**

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan:

- 41 Unit kantor TCC Batavia Tower 1 di Jalan K.H. Mas Mansyur Kav. 126, Kel. Karet Tengsin, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat, atas nama PT Greenwood Sejahtera Tbk dengan total luas 10.039 m2.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk tidak melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank, antara lain melakukan penarikan modal disetor, mengubah anggaran dasar, struktur modal, pemegang saham dan pengurus, mengubah usaha dan badan hukum, mengajukan permohonan kepailitan atau penundaan kewajiban pembayaran utang, membubarkan perusahaan serta melakukan penggabungan usaha, pengambilalihan usaha, pemisahan atau peleburan usaha, memberikan pinjaman kepada pihak lain, memperoleh pinjaman uang atau kredit baru dari pihak lain, menggadaikan dan mengalihkan saham, bertindak sebagai penjamin dengan mengikatkan diri sebagai penjamin utang, memberikan garansi atau menjamin harta kekayaan untuk kepentingan pihak lain, menjual dan menyewakan aset, mengalihkan usaha, mengalihkan usaha kepada pihak lain, mengadakan penyertaan modal dan investasi di perusahaan lain, melakukan pembayaran baik pokok, bunga maupun pembayaran lain atas utang Pemegang Saham, melakukan pembelian harta tetap sepanjang tidak mempengaruhi kewajiban Perusahaan kepada Bank, melakukan pembayaran dipercepat atas suatu utang yang belum jatuh tempo, kecuali berhubungan dengan kegiatan usaha Perusahaan dan tidak mempengaruhi kewajiban Perusahaan kepada Bank, melakukan transaksi tidak wajar dengan pihak lain termasuk kepada perusahaan afiliasi atau kepada Pemegang Saham dan harus berdasarkan praktek dan kebiasaan usaha serta prinsip perdagangan yang bebas, mengalihkan dan menyewakan jaminan.

## 19. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, Perusahaan mencatat liabilitas imbalan pascakerja berdasarkan perhitungan yang dilakukan oleh KKA Tubagus Syafrial & Amran Nangasan, Aktuaris Independen, masing-masing tertanggal 13 April 2022 dan 24 Maret 2021, di mana disusun menggunakan metode aktuarial "Projected Unit Credit" dan asumsi-asumsi utama sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2021</u>
Tingkat pensiun normal	55-56 tahun
Tingkat diskonto per tahun	6,78%-7,02%
Tingkat kenaikan gaji per tahun	8,00%-10,00%
Tingkat mortalitas	TMI IV - 2019
Tingkat pengunduran diri	5% pada umur 26 tahun dan menurun secara linier sampai 1% pada umur 56 tahun

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasti adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2022</u> (Tidak Diaudit)	<u>31 Desember 2021</u> (Diaudit)
	Rp	Rp
Saldo awal	8.837.012.302	14.570.065.979
Beban imbalan kerja karyawan tahun berjalan (Catatan 26)	666.575.914	(529.437.380)
Beban imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	34.867.087	(5.163.178.797)
Pembayaran imbalan kerja	-	(40.437.500)
Jumlah	<u>9.538.455.303</u>	<u>8.837.012.302</u>

	<u>31 Desember 2021</u>
Tingkat diskonto	
Kenaikan 1%	(8.253.792.111)
Penurunan 1%	8.155.304.688
Tingkat kenaikan gaji per tahun	
Kenaikan 1%	9.135.989.817
Penurunan 1%	(6.867.104.871)

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)**  
**dan Untuk Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2021 (Diaudit)**

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

**20. MODAL SAHAM**

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 berdasarkan laporan yang disusun oleh PT Adimitra Jasa Korpora, Biro Administrasi Efek, adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	30 September 2022 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)		
	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan %	Jumlah Modal Disetor Rp
PT Prima Permata Sejahtera	4.387.657.776	56,25	438.765.777.600
PT Kencana Graha Nusamandiri	1.813.102.224	23,24	181.310.222.400
Ang Andri Pribadi - Komisaris Utama	969.000	0,01	96.900.000
Masyarakat umum (masing-masing dibawah 5%)	1.599.031.000	20,50	159.903.100.000
<b>Jumlah</b>	<b>7.800.760.000</b>	<b>100,00</b>	<b>780.076.000.000</b>

**21. CADANGAN UMUM**

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana dinyatakan dalam Akta No. 64 tanggal 29 Juli 2022 dari R.F. Limpele, Sarjana Hukum, notaris di Jakarta Pusat, pemegang saham Perusahaan menyetujui untuk membentuk cadangan umum sebesar Rp 5.000.000.000.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana dinyatakan dalam Akta No. 84 tanggal 26 Juni 2020 dari Buntario Tigris Darmawa NG, Sarjana Hukum, Sarjana Ekonomi, Magister Hukum, notaris di Jakarta Pusat, pemegang saham Perusahaan menyetujui untuk membentuk cadangan umum sebesar Rp 5.000.000.000.

**22. KEPENTINGAN NONPENGENDALI**

Rincian kepentingan nonpengendali adalah sebagai berikut:

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2021 (Diaudit)
	Rp	Rp
a. Kepentingan nonpengendali atas aset neto entitas anak		
PT Trisakti Makmur Persada (TMP)	(61.106.283)	(61.075.443)
PT Prakarsa Nusa Cemerlang (PNC)	26.011.753.016	24.535.412.089
PT Sentra Graha Kencana (SGK)	34.736.822.776	35.344.423.624
<b>Jumlah</b>	<b>60.687.469.509</b>	<b>59.818.760.270</b>

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)**  
**dan Untuk Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2021 (Diaudit)**

Kepentingan Nonpengendali atas Jumlah Rugi Komprehensif Entitas Anak:

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	30 September 2021 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
b. Kepentingan nonpengendali atas laba (rugi) bersih entitas anak		
PT Trisakti Makmur Persada (TMP)	(30.121)	(26.024)
PT Prakarsa Nusa Cemerlang (PNC)	1.476.340.927	(892.861.161)
PT Sentra Graha Kencana (SGK)	(745.482.922)	(487.410.707)
Jumlah	<u>730.827.884</u>	<u>(1.380.297.892)</u>

**23. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA**

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	30 September 2021 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Penjualan:		
Apartemen	<u>11.598.558.559</u>	-
Jumlah	<u>11.598.558.559</u>	-
Pendapatan:		
Sewa	6.981.449.032	9.018.471.163
Hotel	<u>25.081.602.719</u>	<u>29.955.783.920</u>
Jumlah	<u>32.063.051.751</u>	<u>38.974.255.083</u>
Jumlah	<u>43.661.610.310</u>	<u>38.974.255.083</u>

Pendapatan dari pelanggan yang melebihi 10% dari jumlah penjualan dan pendapatan, untuk periode 30 September 2022 adalah penjualan apartemen kepada Bapak J. O. Widjaja sebesar Rp 11.598.558.559.

Tidak terdapat penjualan dan pendapatan usaha yang diperoleh dari pihak berelasi.

**24. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG**

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	30 September 2021 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Beban pokok penjualan (Catatan 6):		
Apartemen	<u>6.539.223.951</u>	-
Jumlah	<u>6.539.223.951</u>	-
Beban langsung:		
Hotel		
Penyusutan (Catatan 9)	7.727.046.444	7.800.700.572
Gaji dan tunjangan	2.557.733.877	2.347.780.168
Utilitas	2.545.104.691	2.621.776.859
Lain-lain	<u>4.319.711.145</u>	<u>5.806.859.220</u>
Jumlah	<u>17.149.596.157</u>	<u>18.577.116.819</u>
Jumlah	<u>23.688.820.108</u>	<u>18.577.116.819</u>

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)**  
**dan Untuk Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2021 (Diaudit)**

**25. BEBAN PENJUALAN**

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	30 September 2021 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Gaji dan tunjangan	2.545.416.806	2.798.089.938
Komisi	1.294.137.966	377.034.169
Iklan dan promosi	322.474.000	244.860.362
Penyusutan (Catatan 9)	95.237.735	97.723.313
Lain-lain	779.682.542	410.832.210
Jumlah	<u>5.036.949.049</u>	<u>3.928.539.992</u>

**26. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	30 September 2021 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Gaji dan tunjangan	30.521.354.435	31.462.095.922
Sewa dan jasa layanan	3.374.562.281	7.801.123.736
Jasa manajemen (Catatan 33)	2.499.965.222	2.983.799.228
Beban kantor	2.343.189.485	1.547.024.771
Jasa keamanan	1.917.134.702	1.976.041.296
Penyusutan (Catatan 9)	1.752.363.877	1.755.095.457
Perbaikan dan pemeliharaan	1.410.583.548	1.514.395.953
Jasa profesional	1.163.748.044	1.414.896.233
Utilitas	1.147.611.996	983.651.422
Imbalan pascakerja (Catatan 18)	666.575.914	2.055.490.880
Asuransi	480.364.617	624.974.515
Lain-lain	4.347.340.268	2.679.695.834
Jumlah	<u>51.624.794.389</u>	<u>56.798.285.247</u>

**27. PENGHASILAN BUNGA**

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	30 September 2021 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Deposito berjangka	912.224.234	5.318.610.664
Jasa giro	174.629.643	353.200.532
Jumlah	<u>1.086.853.877</u>	<u>5.671.811.196</u>

**28. PAJAK DIBAYAR DI MUKA**

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2021 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Pajak pertambahan nilai - bersih		
Entitas Induk	2.221.004.471	1.933.536.549
Perusahaan Anak	59.555.432.331	41.836.145.669
Jumlah	<u>61.776.436.802</u>	<u>43.769.682.218</u>

**29. BEBAN PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN**

**Beban Pajak Final**

Beban pajak final sehubungan dengan penjualan apartemen dan perkantoran dan penyewaan adalah sebagai berikut:

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	30 September 2021 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Beban pajak final terdiri dari:		
Penyewaan	652.729.965	1.193.073.628
Beban pajak final	<u>652.729.965</u>	<u>1.193.073.628</u>

**Pajak Penghasilan**

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan taksiran penghasilan kena pajak untuk tahun berjalan adalah sebagai berikut:

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	30 September 2021 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	66.275.597.549	47.774.775.346
Pendapatan dividen dari entitas asosiasi (Catatan 7)	50.384.000.000	21.773.600.000
Rugi sebelum pajak entitas anak	14.235.512.760	16.391.943.119
Laba entitas asosiasi (Catatan 7)	<u>(115.504.247.661)</u>	<u>(92.924.034.267)</u>
Laba (rugi) sebelum pajak - Perusahaan	15.390.862.648	(6.983.715.802)
Pendapatan yang sudah diperhitungkan atau dibayar pajak final	<u>(15.390.862.648)</u>	<u>7.903.939.802</u>
Laba sebelum pajak dari pendapatan yang tidak terutang pajak penghasilan final	-	920.224.000
Beban pajak kini	-	202.449.280
Dikurangi pajak penghasilan dibayar		
Pasal 23	-	(69.000.000)
Pasal 25	-	(32.249.280)
Utang pajak (Catatan 14)	-	<u>101.200.000</u>

Laba kena pajak hasil rekonsiliasi menjadi dasar pengisian SPT Tahunan PPh Badan.

**Pajak Tangguhan**

Rincian aset pajak tangguhan Grup terdiri dari:

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)			
	1 Januari 2022	Dikreditkan ke	Dibebankan ke	30 September 2022
	Rp	laba rugi	Penghasilan	Rp
		Rp	komprehensif lain	
			Rp	
Liabilitas imbalan pascakerja	40.933.432	-	-	40.933.432
Penyisihan penurunan piutang usaha	75.007.527	-	-	75.007.527
<b>Jumlah</b>	<u>115.940.959</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>115.940.959</u>



**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)**  
**dan Untuk Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2021 (Diaudit)**

	1 Januari 2021	Dikreditkan ke laba rugi	Penghasilan komprehensif lain	31 Desember 2021
	Rp	Rp	Rp	Rp
Liabilitas imbalan pascakerja	169.440.731	11.244.917	(139.752.216)	40.933.432
Penyisihan penurunan piutang usaha	-	75.007.527	-	75.007.527
<b>Jumlah</b>	<b>169.440.731</b>	<b>86.252.444</b>	<b>(139.752.216)</b>	<b>115.940.959</b>

### 30. LABA PER SAHAM

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	30 September 2021 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
<u>Laba</u>		
Laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	65.544.769.665	48.952.623.958
<u>Jumlah Saham</u>		
Jumlah rata-rata tertimbang saham untuk tujuan perhitungan laba bersih per saham dasar	7.800.760.000	7.800.760.000
Laba Per Saham Dasar	8,40	6,28

Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, Perusahaan tidak memiliki efek berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif.

### 31. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI

- a. PT Kencana Graha Nusamandiri dan PT Prima Permata Sejahtera adalah pemegang saham utama Perusahaan.
- b. Pihak berelasi yang merupakan entitas yang dikendalikan personil manajemen kunci Perusahaan:
  - PT Langgeng Gemilang Sejahtera
- c. Pihak berelasi yang merupakan entitas asosiasi Perusahaan:
  - PT Arah Sejahtera Abadi
  - PT Brilliant Sakti Persada
  - PT Pluit Propertindo
  - PT Manggala Gelora Perkasa
  - PT Citra Gemilang Nusantara

#### Transaksi-transaksi dengan Pihak Berelasi

Dalam kegiatan usahanya, Grup melakukan transaksi tertentu dengan pihak berelasi, yang meliputi antara lain:

- a. Sejak tahun 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan Perkantoran TCC Batavia – Tower 1 dengan PT Langgeng Gemilang Sejahtera. Perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan 16 September 2020. Sampai dengan penerbitan laporan keuangan perpanjangan perjanjian masih dalam proses.
- b. Pada tanggal 7 Januari 2009, ASA, entitas asosiasi, mengadakan perjanjian jasa konsultasi manajemen dengan PNC, entitas anak, untuk memberi jasa konsultasi manajemen. Perjanjian ini telah diperpanjang beberapa kali terakhir pada tanggal 1 Maret 2021 yang berlaku sampai dengan 31 Desember 2021. Sampai dengan penerbitan laporan keuangan perpanjangan perjanjian masih dalam proses.
- c. Perusahaan menerima dividen dari CGN, entitas asosiasi, akan tetapi bagian Perusahaan atas rugi CGN sudah melebihi kepentingannya, maka Perusahaan menghentikan pengakuan bagiannya atas rugi lebih lanjut (berdasarkan PSAK No. 15). Dividen yang sudah diterima oleh Perusahaan disajikan pada akun "utang pihak berelasi". Saldo pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing adalah sebesar Rp 18.933.832.200 dan Rp 17.093.832.200.

Seluruh transaksi dengan pihak berelasi telah diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)**  
**dan Untuk Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2021 (Diaudit)**

**32. INFORMASI SEGMENT**

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

Segmen Usaha

Grup melakukan kegiatan usaha sebagai berikut

- I. Penjualan dan pendapatan sewa
- Apartemen
  - Perkantoran
- II. Pendapatan
- Hotel

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)					
	Perkantoran Rp	Apartemen Rp	Hotel Rp	Tidak dapat dialokasikan Rp	Eliminasi Rp	Konsolidasian Rp
Penjualan dan pendapatan usaha	6.629.491.756	11.950.515.835	25.081.602.719	-	-	43.661.610.310
Hasil						
Hasil segmen	90.267.805	11.950.515.835	7.932.006.562	-	-	19.972.790.202
Beban penjualan	(215.625)	(1.086.450.466)	(573.696.171)	(3.376.586.787)	-	(5.036.949.049)
Beban umum dan administrasi	(32.686.735.057)	(847.122.857)	(6.973.646.539)	(11.117.289.936)	-	(51.624.794.389)
Beban pajak final	(593.853.975)	(35.195.724)	(23.680.266)	-	-	(652.729.965)
Bagian laba bersih entitas asosiasi	115.504.247.661	-	-	-	-	115.504.247.661
Pendapatan bunga	936.875.787	8.792.534	-	141.185.556	-	1.086.853.877
Beban bunga dan keuangan	(4.303.835.720)	(2.668.530)	(3.601.532.108)	(765.173.856)	-	(8.673.210.214)
Keuntungan (kerugian) lainnya - neto	(4.370.609.418)	8.385.718	22.413.331	39.199.795	-	(4.300.610.574)
Laba (rugi) sebelum pajak	74.576.141.458	9.996.256.510	(3.218.135.191)	(15.078.665.228)	-	66.275.597.549
LAPORAN POSISI KEUANGAN						
Aset segmen	5.047.748.140.685	70.790.200.474	136.366.859.220	1.417.170.884.311	1.136.333.895.091	7.808.409.979.781
Liabilitas segmen	209.505.155.397	12.032.970.848	57.261.346.897	448.838.874.920	19.314.183.694	746.952.531.756
Informasi Lainnya						
Penyusutan	1.704.253.157	3.345.209	7.732.589.694	134.459.996	-	9.574.648.056
	30 September 2021 (Tidak Diaudit)					
	Perkantoran Rp	Apartemen Rp	Hotel Rp	Tidak dapat dialokasikan Rp	Eliminasi Rp	Konsolidasian Rp
Penjualan dan pendapatan usaha	8.860.845.707	157.625.456	29.955.783.920	-	-	38.974.255.083
Hasil						
Hasil segmen	8.860.845.707	157.625.456	11.378.667.101	-	-	20.397.138.264
Beban penjualan	(156.355.912)	(17.391.109)	(533.034.973)	(3.221.757.998)	-	(3.928.539.992)
Beban umum dan administrasi	(36.491.841.838)	(2.187.363.626)	(8.416.186.991)	(9.702.892.792)	-	(56.798.285.247)
Beban pajak final	(1.154.241.960)	(15.762.544)	(23.069.124)	-	-	(1.193.073.628)
Bagian laba bersih entitas asosiasi	92.924.034.267	-	-	-	-	92.924.034.267
Pendapatan bunga	5.444.304.675	948.293	640.253	225.917.975	-	5.671.811.196
Beban bunga dan keuangan	(754.861.134)	(3.613.995)	(4.579.595.031)	(327.499.481)	-	(5.665.569.641)
Keuntungan (kerugian) lainnya - neto	(3.712.925.143)	81.421.610	69.563	(1.305.903)	-	(3.632.739.873)
Laba (rugi) sebelum pajak	64.958.958.662	(1.984.135.915)	(2.172.509.202)	(13.027.538.199)	-	47.774.775.346
LAPORAN POSISI KEUANGAN						
Aset segmen	4.816.136.522.318	65.832.953.600	155.318.023.561	1.147.732.890.561	1.398.784.279.294	7.583.804.669.334
Liabilitas segmen	21.021.900.476	10.457.465.847	72.241.314.637	444.256.048.119	16.447.941.370	564.424.670.449
Informasi Lainnya						
Penyusutan	1.701.265.537	5.165.210	7.809.946.010	137.142.585	-	9.653.519.342

### 33. IKATAN

- a. Akta Kesepakatan Bersama II No. 138 tanggal 24 Agustus 2009 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H., notaris di Jakarta, oleh dan antara Ny. Betty Donna Christina Siahaan (Betty) dan Tn. DR. Tunggul Simanjuntak (Tunggul) (yang dalam hal ini bertindak masing-masing sebagai pemegang dan pemilik hak atas seluruh saham sejumlah 50.000 lembar dalam PT Sinar Bonana Jaya (SBJ)) dan PT Kawasan Industri Jababeka Tbk (KIJA) dengan Perusahaan. Betty dan Tunggul setuju dan sepakat untuk menjual seluruh saham dan tagihan yang dimiliki oleh mereka terhadap SBJ kepada Perusahaan dan/atau pihak lain yang ditunjuk oleh Perusahaan dengan harga penjualan masing-masing sebesar Rp 5.000.000.000 dan Rp 17.500.000.000. KIJA setuju dan sepakat untuk menjual tagihan miliknya terhadap SBJ kepada Perusahaan dan/atau pihak lain yang ditunjuk oleh Perusahaan sebesar Rp 50.000.000.000. Pembayaran oleh Perusahaan kepada Betty dan Tunggul dilakukan secara bertahap sebanyak 8 kali (dalam PPJB No. 139 tanggal 24 Agustus 2009, pembayaran dilakukan 7 kali, dimana pada pembayaran ketiga dilakukan secara 2 tahap) sesuai dengan pemenuhan kondisi tertentu oleh pihak Betty dan Tunggul. Sedangkan pembayaran kepada KIJA dilakukan secara bertahap sebanyak 5 kali sesuai dengan pemenuhan kondisi tertentu oleh pihak KIJA.

Pada tanggal 15 Desember 2014, Betty dan Tunggul (Pemohon) mengajukan Permohonan Arbitrase No. 640/XII/ARB-BANI/2014 melawan Perusahaan (Termohon) dan Buntario Tigris, SH., S.E., M.H. (selaku turut Termohon) di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), untuk melakukan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli saham dan tagihan PT Sinar Bonana Jaya (SBJ) yang dinyatakan dalam Akta No. 139 tanggal 24 Agustus 2009. Perkara ini telah diputus oleh Mahkamah Arbitrase BANI pada tanggal 4 Februari 2016 dengan putusan menolak seluruhnya permohonan Pemohon. Dengan demikian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham dan Tagihan PT SBJ antara Perusahaan dengan Betty dan Tunggul dinyatakan sah dan masih mengikat kedua belah pihak.

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan telah membayar sebesar Rp 2.850.000.000 kepada Betty dan Tunggul, yang dicatat pada akun piutang lain-lain sebesar Rp 350.000.000 dan akun uang muka investasi sebesar Rp 2.500.000.000 dan sebesar Rp 2.500.000.000 kepada KIJA yang dicatat sebagai bagian piutang lain-lain.

- b. Pada 27 Oktober 2003, PNC mengadakan perjanjian jual beli dengan PT Graha Tunasmekar selaku pemilik tunggal yang sah dan memiliki hak penuh untuk unit yang sedang dibangun, dan merupakan kontraktor dan pengembang rumah susun apartemen "The Peak di Sudirman" (The Peak) yang telah diubah dengan addendum pada tanggal 2 Desember 2004.
- c. Grup mengadakan perjanjian dengan beberapa bank dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilikan perkantoran dan apartemen milik Grup sebagai berikut:
1. Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit kepemilikan perkantoran (KPK) dengan PT Bank Central Asia Tbk, PT Bank Victoria International Tbk dan PT Bank CIMB Niaga Tbk.
  2. PNC mengadakan perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit kepemilikan apartemen (KPA) dengan PT Bank Pan Indonesia Tbk, PT Bank CIMB Niaga Tbk dan PT Bank OCBC NISP Tbk.
  3. TMP mengadakan perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit kepemilikan apartemen (KPA) dengan PT Bank Central Asia Tbk.
- Dalam perjanjian kerjasama tersebut, Grup menjamin pembayaran jumlah yang terutang atas pembelian unit perkantoran dan unit apartemen oleh pembeli kepada bank – bank pemberi KPK dan KPA melalui penempatan dana pada bank yang bersangkutan (Catatan 10). Penjaminan ini berlaku sampai dengan Akta Jual beli (AJB) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas unit perkantoran dan unit apartemen tersebut ditandatangani.
- d. Pada tahun 2012, SGK mengadakan perjanjian kerja sama dengan Intercontinental Hotel Group (PT SC Hotels & Resorts Indonesia) untuk pengawasan, pengarahan dan untuk mengelola Hotel Holiday Inn Express. Perjanjian ini berlaku selama 15 tahun. SGK diwajibkan untuk membayar:
1. Biaya dasar manajemen sebesar persentase tertentu dari pendapatan kotor hotel.
  2. Biaya insentif manajemen sebesar persentase tertentu dari laba operasi kotor yang telah disesuaikan (AGOP).

Pada periode 30 September 2022 dan 2021, beban jasa manajemen masing-masing sebesar Rp 2.499.965.222 dan Rp 2.983.799.228 dicatat sebagai bagian dari beban umum dan administrasi (Catatan 26).

- e. Pada tanggal 30 Juli 2013 dengan addendum tertanggal 11 April 2014, TMP, entitas anak, melakukan transaksi pembelian tanah dengan PT Equator Paradise, dengan penandatanganan surat pesanan dan/atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas unit-unit kantor oleh PT Eastern Star Capital (ESC), segera setelah didirikannya proyek Capital Square, proses balik nama ke atas nama TMP dan setelah mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan. Atas perjanjian ini, TMP, entitas anak, mencatat utang sebesar Rp 70.000.000.000 yang disajikan sebagai bagian dari uang muka penjualan (Catatan 17).
- f. Pada tanggal 19 November 2019, berdasarkan hasil pembahasan perhitungan nilai konversi sesuai dengan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 112 Tahun 2019, tentang Tata Cara Pemenuhan Kewajiban Pembiayaan dan Pembangunan Rumah Susun Murah/Sederhana Melalui Konversi oleh para Pemegang Izin Pemanfaatan Ruang, Perusahaan sebagai pemegang Izin Pemanfaatan Ruang telah menyepakati jumlah nilai

konversi sebesar Rp 42.260.447.250 melalui Surat Pernyataan No. 8 tanggal 4 Juni 2021. Nilai konversi didasarkan oleh Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada tahun 2019 sebesar Rp 55.923.000/m<sup>2</sup> dan luas lahan yang ditunjuk oleh Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT) sebesar +/- 24.173 m<sup>2</sup>. Selanjutnya, berdasarkan Surat dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 32/C.47/31.71.07.1003.04.005.K.1.a.b/1/- 1.711.32/2021 tanggal 21 Oktober 2021 memutuskan memberikan izin prinsip konversi kepada Perusahaan sebesar nilai konversi melalui pembangunan fasilitas publik dalam bentuk Pembangunan Rumah Susun Kampung Akuarium Tahap Dua, yang meliputi biaya KJPP dan Konsultan Manajemen untuk Blok A, E dan C, Konstruksi Blok A dan E serta konstruksi lansekap, di mana konstruksi pembangunan Blok A dan E diselesaikan paling lambat pada tanggal 20 Juni 2022 dan serah terima kepada Walikota Jakarta Utara paling lambat bulan Oktober 2022 melalui Berita Acara Serah Terima.

Pada tanggal 14 Maret 2022, berdasarkan Surat No. 024-002/GWS-TCC/DIR/III/2022, Perusahaan melakukan permohonan untuk membangun satu Blok terlebih dahulu atas Rumah Susun Kampung Akuarium, hal tersebut dikarenakan sesuai dengan Surat No. 025-002/GWS-TCC/DIR/III/2022 tanggal 18 Maret 2022 sehubungan dengan kesanggupan Perusahaan untuk mendanai pembangunan konstruksi pembangunan Rumah Susun Kampung Akuarium sebesar Rp 21.500.000.000.

Selanjutnya, berdasarkan Surat No. 1105/-1.796.32 tanggal 23 Maret 2022 dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Perusahaan diminta untuk segera menerbitkan Surat Kerjasama dengan PT Prosys Eka Persada sebagai Manajemen Konstruksi dan penunjukkan penyedia jasa konstruksi dengan PT Totalindo Eka Persada agar pembangunan Blok A dapat segera diselesaikan.

Perusahaan sudah memulai proses konstruksi pembangunan Rumah Susun Kampung Akuarium. Pembangunan Rumah Susun Kampung Akuarium dilaksanakan oleh kontraktor yang penyelesaiannya berdasarkan progress proyek serta nilai proyek tersebut nilainya akan diverifikasi oleh pihak KJPP. (Manajemen Konstruksi yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah).

#### **34. KATEGORI DAN KELAS INSTRUMEN KEUANGAN**

Selain dari piutang usaha dan utang bank jangka panjang, seluruh jumlah tercatat aset dan liabilitas keuangan yang diakui di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, telah mendekati nilai wajarnya karena merupakan instrumen keuangan yang berjangka pendek.

Jumlah tercatat utang bank jangka panjang diakui berdasarkan arus kas masa depan yang didiskontokan dengan tingkat bunga pasar yang mencerminkan risiko kredit dengan mengacu pada instrumen keuangan yang serupa. Dengan demikian, jumlah tercatat utang tersebut juga telah mendekati nilai wajarnya.

#### **35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL**

##### **Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan**

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

##### **I. Manajemen risiko mata uang asing**

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

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

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

Grup mengelola eksposur terhadap mata uang asing dengan mencocokkan, sebisa mungkin, penerimaan dan pembayaran dalam masing-masing individu mata uang.

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)**  
**dan Untuk Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2021 (Diaudit)**

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

		30 September 2022		31 Desember 2021	
		(Tidak Diaudit)		(Diaudit)	
		Mata Uang Asing	Ekuivalen Rp	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rp
<b><u>Aset Moneter</u></b>					
Kas dan setara kas	US\$	781.480	11.915.224.312	780.833	11.141.700.187
<b>Jumlah aset</b>			<u>11.915.224.312</u>		<u>11.141.700.187</u>
<b><u>Liabilitas Moneter</u></b>					
Utang usaha kepada pihak ketiga	US\$	900	13.722.300	900	12.842.100
	EURO	6.300	92.713.446	6.300	101.600.100
<b>Jumlah Liabilitas Moneter</b>			<u>106.435.746</u>		<u>114.442.200</u>
<b>Jumlah Aset Neto Moneter</b>			<u>11.808.788.566</u>		<u>11.027.257.987</u>

## II. Manajemen risiko kredit

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

Risiko kredit Grup terutama melekat pada rekening bank, deposito berjangka, piutang usaha dan lain-lain. Grup menempatkan saldo bank dan deposito berjangka pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya. Grup meminimalisasi risiko kredit atas piutang usaha yang timbul dari pembeli properti dengan mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran, pembatalan penjualan dengan denda pembatalan dan apabila penjualan belum dilunasi tidak dilakukan serah terima unit yang dijual sehingga dapat dilakukan penjualan kembali properti dengan dikenakan klaim atas kerugian yang timbul dari penjualan kembali tersebut. Untuk risiko kredit yang timbul dari penyewa properti investasi dilakukan dengan cara meminta penyewa untuk memberikan deposit dalam bentuk tunai atau bank garansi untuk sewa selama 3 bulan, serta membayar uang muka sewa sebelum masa sewa berlaku.

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

## III. Manajemen risiko likuiditas

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada dewan direksi, yang telah membangun kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan manajemen likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang Grup. Grup mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan simpanan, fasilitas bank dan fasilitas pinjaman cadangan dengan terus menerus memonitor perkiraan dan arus kas aktual dan mencocokkan profil jatuh tempo liabilitas keuangan.

### Tabel risiko likuiditas dan suku bunga

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan nonderivatif dengan periode pembayaran yang disepakati Grup. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas yang tidak terdiskontokan dari liabilitas keuangan berdasarkan tanggal terawal di mana Grup dapat diminta untuk membayar. Tabel mencakup arus kas bunga dan pokok. Sepanjang arus bunga tingkat mengambang jumlah tidak didiskontokan berasal dari kurva suku bunga pada akhir periode pelaporan. Jatuh tempo kontrak didasarkan pada tanggal terawal di mana Grup mungkin akan diminta untuk membayar.

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)**  
**dan Untuk Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2021 (Diaudit)**

30 September 2022 (Tidak Diaudit)						
Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang	Kurang dari 1 bulan	1 - 3 bulan	3 bulan - 1 tahun	1 - 5 tahun	Di atas 5 tahun	Jumlah
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Tanpa bunga						
Utang usaha - Pihak ketiga	-	7.016.709.075	-	3.900.000.000	-	10.916.709.075
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	-	5.033.782.658	-	-	5.033.782.658
Beban masih harus dibayar	-	11.372.804.265	-	-	-	11.372.804.265
Uang jaminan penyewa	-	557.535.919	-	2.780.555.948	-	3.338.091.867
Instrumen tingkat bunga variabel						
Utang bank jangka pendek	9,00%	-	-	5.602.419.736	-	5.602.419.736
Utang bank jangka panjang	9,00% - 10,50%	-	750.000.000	46.035.897.420	464.986.098.843	511.771.996.263
<b>Jumlah</b>		<b>19.697.049.259</b>	<b>51.069.680.078</b>	<b>477.269.074.527</b>	<b>-</b>	<b>548.035.803.864</b>

  

31 Desember 2021 (Diaudit)						
Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang	Kurang dari 1 bulan	1 - 3 bulan	3 bulan - 1 tahun	1 - 5 tahun	Di atas 5 tahun	Jumlah
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Tanpa bunga						
Utang usaha - Pihak berelasi	-	358.579.807	-	-	-	358.579.807
Utang usaha - Pihak ketiga	-	8.964.022.711	-	7.731.443.123	-	16.695.465.834
Utang lain-lain - pihak ketiga	-	1.406.634.027	-	1.045.447.474	-	2.452.081.501
Beban masih harus dibayar	-	3.565.162.600	-	339.881.402	2.527.452.691	6.432.496.693
Uang jaminan penyewa	-	1.912.287.170	-	387.350.750	2.817.531.626	5.117.169.546
Instrumen tingkat bunga variabel						
Utang bank jangka pendek	9,00%	-	-	8.461.378.834	-	8.461.378.834
Utang bank jangka panjang	9,00% - 10,50%	233.414.312	468.419.996	2.102.742.465	403.134.102.701	(77.873.046.428)
<b>Jumlah</b>		<b>16.440.100.627</b>	<b>468.419.996</b>	<b>11.291.353.451</b>	<b>417.255.977.615</b>	<b>(77.873.046.428)</b>

Jumlah yang dicantumkan di atas untuk instrumen suku bunga mengambang untuk liabilitas keuangan harus berubah jika perubahan suku bunga mengambang berbeda dengan estimasi suku bunga yang ditentukan pada akhir periode pelaporan.

Grup memiliki fasilitas pembiayaan dari bank sebagaimana dijelaskan dalam catatan di bawah ini, yang tidak digunakan untuk mengurangi risiko likuiditas pada 30 September 2022 dan 31 Desember 2021.

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2021 (Diaudit)
	Rp	Rp
Fasilitas utang dengan jaminan dan tanggal jatuh tempo yang berbeda mulai tahun 2022 dan 2021 yang diperpanjang dengan perjanjian bersama:		
Jumlah yang digunakan	514.984.834.995	329.784.834.995
Jumlah yang belum digunakan	255.015.165.005	190.215.165.005
<b>Jumlah</b>	<b>770.000.000.000</b>	<b>520.000.000.000</b>

#### IV. Manajemen risiko suku bunga

Grup terpapar risiko suku bunga karena entitas dalam Grup meminjam dana dengan tingkat bunga mengambang. Risiko ini dikelola oleh Grup.

Eksposur Grup terhadap suku bunga dalam liabilitas keuangan dirinci dalam bagian manajemen risiko likuiditas pada catatan ini.

#### Analisis sensitivitas suku bunga

Analisis sensitivitas di bawah ini telah ditentukan berdasarkan eksposur suku bunga untuk instrumen non-derivatif pada akhir periode pelaporan. Untuk liabilitas tingkat bunga mengambang, analisis tersebut disusun dengan asumsi jumlah liabilitas terutang pada akhir periode pelaporan itu terutang sepanjang tahun. Kenaikan atau penurunan 10 basis poin pada 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 digunakan ketika melaporkan risiko suku bunga secara internal kepada karyawan kunci dan merupakan penilaian manajemen terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga.

Jika suku bunga lebih tinggi/rendah masing-masing 40 basis poin dan 10 basis poin dan semua variabel lainnya tetap konstan, maka laba untuk 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 akan turun/naik masing-masing sebesar Rp 137.032.292 dan Rp 214.455.807. Hal ini terutama disebabkan oleh eksposur Grup terhadap suku bunga atas pinjamannya dengan suku bunga mengambang.

Eksposur risiko tingkat bunga berhubungan dengan jumlah aset atau liabilitas dimana pergerakan pada tingkat suku bunga dapat mempengaruhi laba setelah pajak. Risiko pada pendapatan bunga bersifat terbatas karena Grup hanya bermaksud untuk menjaga saldo kas yang cukup untuk memenuhi kebutuhan operasional. Dalam beban bunga, keseimbangan optimal antara utang dengan tingkat bunga tetap dan mengambang ditetapkan di muka. Grup memiliki kebijakan dalam memperoleh pembiayaan yang akan memberikan kombinasi yang sesuai tingkat suku bunga mengambang dan tingkat bunga tetap. Persetujuan dari Direksi dan Dewan Komisaris harus diperoleh sebelum Grup menggunakan instrumen keuangan tersebut untuk mengelola eksposur risiko suku bunga.

### **36. KONDISI EKONOMI**

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan, dampak yang lebih luas dari pandemic Covid-19 terus berlangsung hingga tanggal penerbitan laporan keuangan ini. Pandemi ini telah memberikan pengaruh buruk pada aktivitas ekonomi global dan berkontribusi besar terhadap volatilitas dan penurunan signifikan yang terjadi di pasar keuangan di seluruh dunia, termasuk Indonesia. Perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi lainnya di luar kendali Perusahaan. Peningkatan jumlah infeksi virus Covid-19 yang signifikan atau penyebaran yang berkepanjangan dapat memengaruhi Indonesia dan operasi Perusahaan. Manajemen secara aktif senantiasa memantau situasi global, respon pemerintah dan aturan-aturan yang diterbitkan oleh regulator guna memperkirakan dampak yang mungkin timbul terhadap kondisi keuangan, likuiditas, operasi dan tenaga kerja Perusahaan serta mempersiapkan langkah-langkah mitigasi yang diperlukan. Namun demikian, seberapa besar dan luas dampak dari pandemic tersebut terhadap kondisi keuangan, likuiditas dan hasil operasi masa depan Perusahaan sulit untuk ditentukan.

### **37. INFORMASI KEUANGAN TERSENDIRI PERUSAHAAN**

Informasi keuangan tersendiri entitas induk menyajikan informasi laporan posisi keuangan, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas, dimana penyertaan saham pada entitas anak dan asosiasi.

Laporan keuangan tersendiri entitas induk disajikan dari halaman 47 sampai dengan 51. Informasi laporan keuangan induk tersendiri mengikuti kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian seperti yang dijelaskan dalam Catatan 2, kecuali untuk investasi pada entitas anak dan asosiasi yang dicatat menggunakan metode ekuitas.

**INFORMASI TAMBAHAN**  
**DAFTAR I: INFORMASI LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK \*)**  
**30 September 2022 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)**

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2021 (Diaudit)
	Rp	Rp
<b>ASET</b>		
<b>Aset Lancar</b>		
Kas dan setara kas	53.040.615.249	86.766.249.130
Piutang lain-lain - pihak ketiga	870.386.749	887.412.448
Pajak dibayar di muka	2.221.004.471	1.933.536.549
Biaya dibayar di muka dan uang muka	1.233.775.746	1.435.144.539
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>57.365.782.215</b>	<b>91.022.342.666</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>		
Piutang lain-lain - pihak ketiga	2.948.638.168	2.948.638.168
Persediaan - aset real estat	293.430.247.662	293.243.406.956
Uang muka investasi saham	728.971.724.502	490.761.724.502
Investasi pada entitas asosiasi dan anak	4.053.655.208.363	4.003.670.131.096
Properti investasi - nilai wajar	2.058.681.657.378	2.056.996.300.000
Aset tetap - neto	34.155.707.828	35.785.417.985
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>7.171.843.183.901</b>	<b>6.883.405.618.707</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>7.229.208.966.116</b>	<b>6.974.427.961.373</b>

\*) Investasi saham pada entitas anak dan asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas.



**INFORMASI TAMBAHAN**  
**DAFTAR I: INFORMASI LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK \*)**  
**30 September 2022 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)**

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2021 (Diaudit)
	Rp	Rp
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		
<b>LIABILITAS</b>		
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>		
Utang usaha - pihak ketiga	761.065.689	761.065.689
Utang lain-lain - pihak ketiga	1.045.447.474	1.047.867.474
Utang pajak	543.897.441	508.939.165
Beban masih harus dibayar	3.999.939.905	514.787.742
Pendapatan diterima di muka - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	6.147.663.751	7.462.072.614
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>12.498.014.260</b>	<b>10.294.732.684</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>		
Uang jaminan penyewa	2.508.752.470	2.487.686.702
Pendapatan diterima di muka - dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	3.238.111.526	3.860.307.203
Utang pihak berelasi	18.933.832.198	17.093.832.200
Utang bank jangka panjang	185.200.000.000	-
Liabilitas imbalan pascakerja	6.060.277.146	5.262.496.896
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>215.940.973.340</b>	<b>28.704.323.001</b>
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>228.438.987.600</b>	<b>38.999.055.685</b>
<b>EKUITAS</b>		
Modal saham - nilai nominal - Rp 100 per saham		
Modal dasar - 23.000.000.000 saham		
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 7.800.760.000 saham	780.076.000.000	780.076.000.000
Tambahan modal disetor	222.442.743.783	222.442.743.783
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas asosiasi	411.856.000	411.856.000
Penghasilan komprehensif lain	6.041.371.453	6.245.068.290
Saldo laba		
Ditentukan penggunaannya	50.000.000.000	45.000.000.000
Tidak ditentukan penggunaannya	5.941.798.007.280	5.881.253.237.615
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>7.000.769.978.516</b>	<b>6.935.428.905.688</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>7.229.208.966.116</b>	<b>6.974.427.961.373</b>

\*) Investasi saham pada entitas anak dan asosiasi dicatat dengan

**INFORMASI TAMBAHAN****DAFTAR II : INFORMASI LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN ENTITAS INDUK \*)  
Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)**

	30 September 2022 (Tidak Diaudit) Rp	30 September 2021 (Tidak Diaudit) Rp
<b>PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA</b>	6.136.291.069	8.354.697.897
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG</b>	-	-
<b>LABA BRUTO</b>	6.136.291.069	8.354.697.897
Beban penjualan	(215.625)	(156.355.912)
Beban umum dan administrasi	(32.686.735.057)	(36.491.841.852)
Beban pajak final	(593.853.975)	(1.154.241.960)
Kerugian dalam penjualan properti investasi	-	(4.244.130.610)
Bagian rugi bersih entitas anak	(15.077.395.057)	(15.297.737.614)
Bagian laba bersih entitas asosiasi	115.504.247.661	92.924.034.267
Penghasilan bunga	936.875.787	5.444.304.675
Beban bunga dan keuangan	(4.303.835.720)	(754.861.134)
Keuntungan dan kerugian lain-lain-neto	(4.370.609.418)	531.205.481
<b>LABA SEBELUM PAJAK</b>	65.544.769.665	49.155.073.238
<b>BEBAN PAJAK PENGHASILAN - NETO</b>	-	202.449.280
<b>LABA PERIODE BERJALAN</b>	65.544.769.665	48.952.623.958
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>		
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi :		
Pengkukuran kembali atas program imbalan pasti	(203.696.837)	976.546.629
<b>JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN</b>	65.341.072.828	49.929.170.587

\*) Investasi saham pada entitas anak dan asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas.

**INFORMASI TAMBAHAN****DAFTAR III : INFORMASI LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS ENTITAS INDUK \*)**

**Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir 30 September 2022 (Tidak Diaudit) dan 2021 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2021 (Diaudit)**

	Komponen ekuitas lainnya							Jumlah ekuitas
	Modal disetor	Tambahannya modal disetor	Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas asosiasi	Bagian penghasilan		Saldo laba		
				komprehensif lain atas entitas asosiasi	Penghasilan komprehensif lain	Ditentukan penggunaannya	Tidak ditentukan penggunaannya	
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Saldo per 1 Januari 2021	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(338.293.532)	2.313.550.094	45.000.000.000	5.859.559.884.340	6.909.465.740.685
Jumlah laba rugi bersih dan penghasilan komprehensif lain periode berjalan	-	-	-	7.435.683	969.110.946	-	48.952.623.958	49.929.170.587
Saldo per 30 September 2021	<u>780.076.000.000</u>	<u>222.442.743.783</u>	<u>411.856.000</u>	<u>(330.857.849)</u>	<u>3.282.661.040</u>	<u>45.000.000.000</u>	<u>5.908.512.508.298</u>	<u>6.959.394.911.272</u>
Saldo per 31 Desember 2021	<u>780.076.000.000</u>	<u>222.442.743.783</u>	<u>411.856.000</u>	<u>(908.066.578)</u>	<u>7.153.134.868</u>	<u>45.000.000.000</u>	<u>5.881.253.237.615</u>	<u>6.935.428.905.688</u>
Saldo per 1 Januari 2022								
setelah penyesuaian	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(908.066.578)	7.153.134.868	45.000.000.000	5.881.253.237.615	6.935.428.905.688
Cadangan umum	-	-	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Jumlah laba rugi bersih dan penghasilan komprehensif lain periode berjalan	-	-	-	(30.948.395)	(172.748.442)	-	65.544.769.665	65.341.072.828
Saldo per 30 September 2022	<u>780.076.000.000</u>	<u>222.442.743.783</u>	<u>411.856.000</u>	<u>(939.014.973)</u>	<u>6.980.386.426</u>	<u>50.000.000.000</u>	<u>5.941.798.007.280</u>	<u>7.000.769.978.516</u>

\*) Investasi saham pada entitas anak dan asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas.

**INFORMASI TAMBAHAN**  
**DAFTAR IV : INFORMASI LAPORAN ARUS KAS ENTITAS INDUK**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)**

	30 September 2022 (Tidak Diaudit)	30 September 2021 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan dari pelanggan	4.618.070.452	6.425.479.996
Penerimaan bunga	959.960.915	5.783.396.870
Pembayaran kas kepada karyawan	(22.065.653.993)	(21.480.776.896)
Pembayaran pajak penghasilan	(405.529.038)	(1.287.412.572)
Pembayaran kas kepada pemasok dan untuk beban operasional lainnya	<u>(11.035.643.032)</u>	<u>(22.174.289.879)</u>
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi	<u>(27.928.794.696)</u>	<u>(32.733.602.481)</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Penerimaan dividen entitas asosiasi	52.224.000.000	22.693.600.000
Hasil penjualan properti investasi	-	15.315.286.364
Penempatan uang muka investasi saham	(1.759.900.378)	(1.412.866.348)
Perolehan aset tetap dan properti investasi	<u>(238.210.000.000)</u>	<u>(96.673.625.000)</u>
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi	<u>(187.745.900.378)</u>	<u>(60.077.604.984)</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Penerimaan hutang bank	185.200.000.000	-
Pembayaran bunga utang bank	<u>(3.419.500.000)</u>	<u>-</u>
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	<u>181.780.500.000</u>	<u>-</u>
<b>PENURUNAN NETO KAS DAN SETARA KAS</b>		
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	168.561.193	787.007.212
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE</b>	<u>86.766.249.130</u>	<u>220.265.622.677</u>
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE</b>	<u><u>53.040.615.249</u></u>	<u><u>128.241.422.424</u></u>

\*) Investasi saham pada entitas anak dan asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas.