



UNPRECEDENTED OPPORTUNITIES





Grand Hyatt Bali

VISI

Menjadi perusahaan investasi
dan pengembangan properti
berkelas dunia

VISION

To be a world-class property investment
and development company



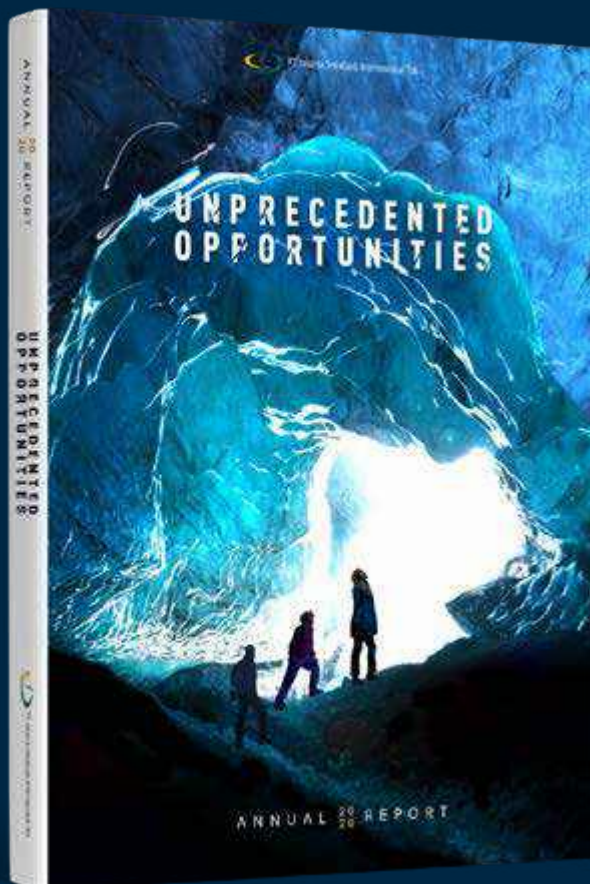
MISI

Kami senantiasa berupaya mencapai keunggulan dalam berbagai bidang

MISSION

We continuously strive for excellence

UNPRECEDENTED OPPORTUNITIES



Sepanjang 2020 PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. (selanjutnya disebut “Perusahaan”) telah berjuang gigih mempertahankan kinerja di tengah situasi pandemi Covid-19. Berbekal disiplin tinggi dan semangat untuk memberikan pelayanan terbaik kepada pelanggan, Perusahaan berhasil melalui tahun yang sulit dengan performa yang solid. Kini, seiring dengan pemulihan ekonomi yang terus berjalan dan komitmen pembangunan properti kelas dunia yang terus berlanjut, Perusahaan siap melanjutkan terobosan krusial demi meraih kesempatan langka untuk membalikkan keadaan.

In 2020, it has been challenging for PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. (hereinafter referred as the “Company”) to maintain its performance amidst the Covid-19 pandemic. Through strong discipline and a passion to provide the best service to customers however, the Company has navigated a difficult year with a robust performance. As the economy continues to recover, combined with our continued commitment to be a world-class property developer, the Company is ready to seize the rare opportunity to turn things around.

DAFTAR ISI

Table of Contents



01 SEKILAS PERUSAHAAN

Company at a Glance

Tema Tahun Ini • <i>Theme of the Year</i>	1
Profil Perusahaan • <i>Company Profile</i>	6
Struktur Bisnis Perusahaan • <i>Corporate Business Structure</i>	10
Peristiwa Penting • <i>Important Events</i>	15
Informasi Bagi Pemodal • <i>Information for Investors</i>	16



02 LAPORAN MANAJEMEN

Management Report

Ikhtisar Keuangan • <i>Consolidated Financial Highlights</i> Konsolidasian	22
Ikhtisar Saham • <i>Stock Highlights</i>	24
Sambutan Presiden • <i>Message from the</i> Komisaris <i>President Commissioner</i>	26
Sambutan Presiden • <i>Message from the</i> Direktur <i>President Director</i>	32



03 ANALISA DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

Management
Discussion and Analysis

Tinjauan Umum • <i>General Review</i>	42
Hotel • <i>Hotel</i>	46
Residensial • <i>Residential</i>	52
Perkantoran • <i>Office</i>	56
Ritel • <i>Retail</i>	60
Tinjauan Keuangan • <i>Financial Review</i>	66
Pengembangan Proyek • <i>Project Development</i>	82

04



LAPORAN KEPATUHAN

Compliance Report

Tata Kelola Perusahaan • <i>Corporate Governance</i>	90
Laporan Komite Audit • <i>Audit Committee Report</i>	116
Tanggung Jawab Sosial Perusahaan • <i>Corporate Social Responsibility</i>	118
Sumber Daya Manusia • <i>Human Resources</i>	124

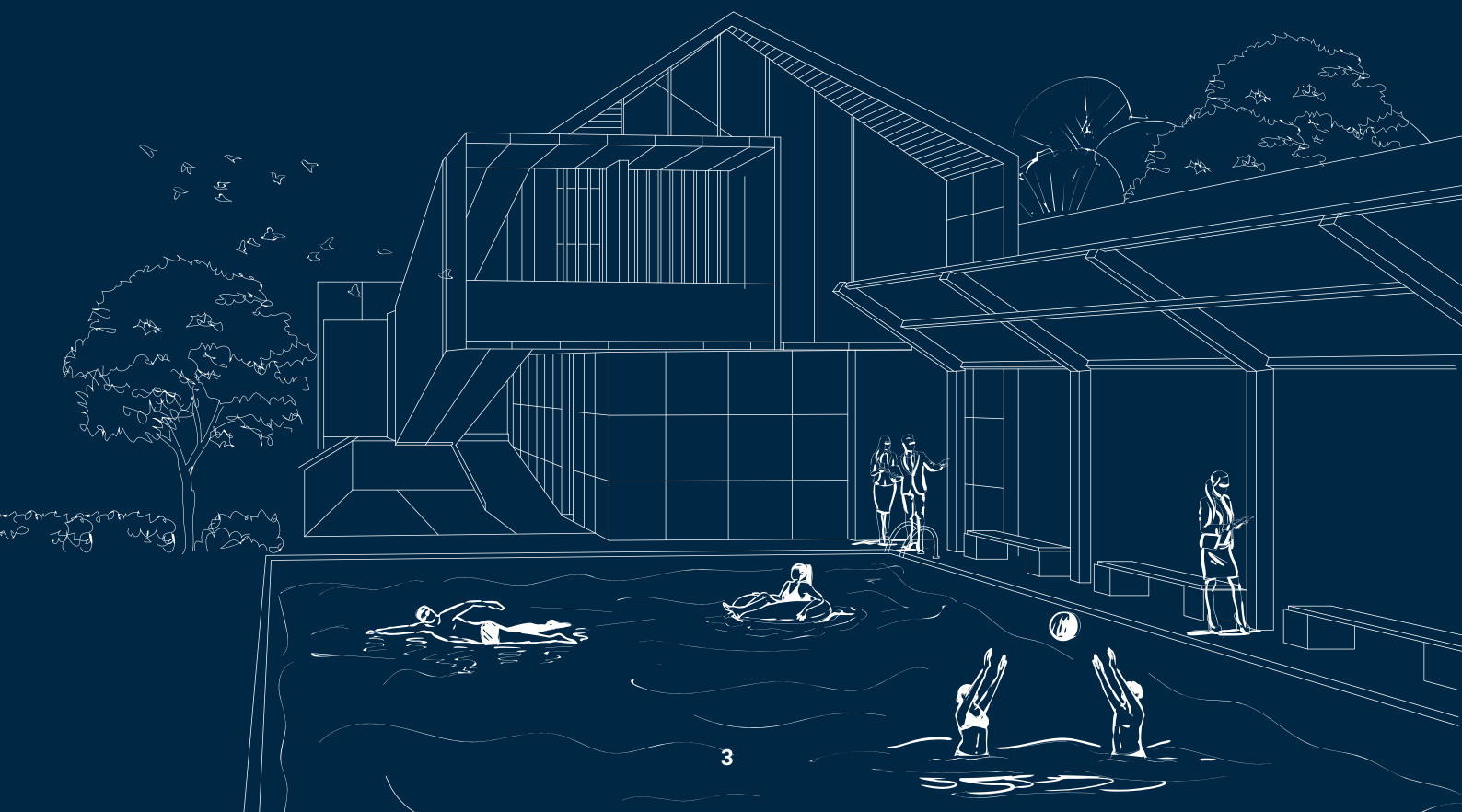
05



DATA PERUSAHAAN

Corporate Data

Struktur Organisasi • <i>Organization Structure</i>	130
Profil Dewan Komisaris • <i>Profile of the Board of Commissioners</i>	132
Profil Direksi • <i>Profile of the Board of Directors</i>	135
Profil Komite Audit • <i>Audit Committee Profile</i>	138
Tim Manajemen • <i>Management Team</i>	139
Daftar Anak Perusahaan • <i>Subsidiaries</i>	144
Portofolio Aset • <i>Portfolio Assets</i>	148
Alamat Perusahaan & Anak Perusahaan • <i>Address of the Company & Subsidiaries</i>	156
Lembaga dan Profesi Penunjang • <i>Supporting Professionals and Institutions</i>	156
Pernyataan Tanggung Jawab atas Laporan Tahunan 2020 • <i>Statement of Responsibility for the 2020 Annual Report</i>	157



SEKILAS PERUSAHAAN

Company at a Glance



Selama lebih dari 45 tahun beroperasi di Indonesia, Perusahaan tidak pernah berhenti melanjutkan inovasi demi memberikan pelayanan maksimal kepada pelanggan.

01



During more than 45 years of operation in Indonesia, the Company has never stopped innovating to deliver the best service to our customers.



PROFIL PERUSAHAAN

Company Profile



Selama lebih dari 45 tahun beroperasi di Indonesia, perusahaan tidak pernah berhenti melanjutkan inovasi demi memberikan pelayanan maksimal kepada pelanggan.”

During more than 45 years of operation in Indonesia, the Company has never stopped innovating to deliver the best service to our customers.

1975



PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. didirikan pada tahun 1975 oleh Bapak Darmadi.

PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. was founded in 1975 by Mr. Darmadi.

1998



Penawaran Umum Perdana di Bursa Efek Indonesia dengan kode saham JSPT.

Initial Public Offering on the Indonesia Stock Exchange with the ticker code JSPT.

2002



Penawaran Umum Terbatas I dalam rangka Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.

Limited Offering I for Preemptive Rights.

Riwayat Perusahaan

Semenjak didirikan pada 1975, Perusahaan terus tumbuh menjadi salah satu pemain utama di industri pengembangan properti di Indonesia. Pada 1998, Perusahaan menjadi perusahaan publik setelah melakukan Penawaran Umum Perdana di Bursa Efek Indonesia dengan kode saham JSPT. Selanjutnya, pada tahun 2002, Perusahaan melakukan Penawaran Umum Terbatas I dalam rangka Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.

Brief History

Since its foundation in 1975, the Company grew and expanded into a leading property investment and development company in Indonesia. In 1998, the Company successfully went public, listing on the Indonesia Stock Exchange with the ticker code JSPT. Subsequently in 2002, the Company conducted its Limited Offering I with Preemptive Rights.

DATA PERUSAHAAN

Corporate Information

Tanggal Pendirian

Date of Establishment

02 Juli 1975
02 July 1975

Dasar Hukum Pendirian

Decree

Surat Keputusan Menteri Kehakiman
Republik Indonesia No. Y.A. 5/126/17
tanggal 15 Maret 1976

*Decree of Justice Minister of
Republic of Indonesia No. Y.A.
5/126/17 dated March 15, 1976*

Modal Dasar

Authorized Capital

Rp1.715.200.000.000

Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh

Issued and Paid up Capital

Rp1.159.368.000.000

Kepemilikan

Ownership

57,67 %

PT Jan Darmadi Investindo



42,33 %

Masyarakat
Public

Bidang Usaha

Line of Business

Real Estate Yang Dimiliki
Sendiri Atau Disewa
Owned or Rented Real Estate

Alamat

Address

Gedung Setiabudi 2, Lantai 3A
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 62.
Jakarta 12920 Indonesia

*Setiabudi 2 Building , 3A Floor,
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 62.
Jakarta 12920 Indonesia*

Telepon

Phone

(021) 5220568 (*Hunting*)
(021) 5200577

Fax

Facsimile

(021) 5228649

E-mail

E-mail

contact.us@jsi.co.id
corp_sec@jsi.co.id

Situs

Website

www.jsi.co.id

Pencatatan Saham

Share Listing



Saham PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. telah dicatitkan di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 12 Januari 1998 dengan Kode Saham JSPT

Shares of PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) on January 12, 1998 with Ticker Code JSPT

- **1975**
PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. didirikan pada tanggal 2 Juli 1975

Dikenal atas keunggulan layanan dan inovasi produk, Perusahaan berhasil memperoleh kepercayaan dan dihormati mitra bisnis internasional, termasuk Hyatt International, Accor Asia Pacific, Itochu Corporation, Shimizu dan Nomura

PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. was founded on July 2, 1975
- **1980**
Permata Hijau *Real Estate* dibangun, pembangunan perumahan *high end* di Jakarta Selatan

Permata Hijau Real Estate was built, a high end residential development in South Jakarta
- **1981**
Setiabudi 2 dibangun untuk melengkapi Setiabudi 1

Setiabudi 2 was built to complement Setiabudi 1
- **1989**
Tamanpuri Setiabudi dibangun, kompleks *townhouse* strategis di Kuningan, Jakarta

Tamanpuri Setiabudi was built, a townhouse complex strategically located in Kuningan, Jakarta
- **1991**
Peresmian pembukaan Grand Hyatt Bali

Opening ceremony of Grand Hyatt Bali
- **1997**
Peresmian Pembukaan Hyatt Regency Yogyakarta

Opening Ceremony of Hyatt Regency Yogyakarta
- **1998**
Melakukan Penawaran Umum atas Saham Perdana pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 12 Januari 1998

Initial Public Offering on the Indonesian Stock Exchange on January 12, 1998

JEJAK LANGKAH PERUSAHAAN

Company's Milestones

- With a reputation for service excellence and product innovation, the Company has won the trust and respect of international business partners including Hyatt International, Accor Asia Pacific, Itochu Corporation, Shimizu and Nomura
- **1976**
Upacara pembukaan Skyline Building, salah satu gedung perkantoran pertama di Thamrin

Opening ceremony of Skyline Building, one of the first office buildings in Thamrin
- **1977**
Setiabudi 1, salah satu gedung perkantoran pertama di Rasuna Said, Kuningan

Setiabudi 1, one of the first office buildings in Rasuna Said, Kuningan
- **1983**
Puri Indah *Real Estate* dibangun, pembangunan perumahan *high end* di Jakarta Barat

Puri Indah Real Estate was built, a high end residential development in West Jakarta
- **1984**
Taman Permata Buana dibangun untuk melengkapi Puri Indah di Jakarta Barat

Taman Permata Buana was built to complement Puri Indah in West Jakarta
- **1989**
Plaza Menteng dibangun, salah satu pusat perbelanjaan ritel pertama di kawasan mewah Menteng

Plaza Menteng was built, one of the first retail shopping centers in the elite area of Menteng
- **1992**
Peresmian pembukaan Galeri Nusa Dua, salah satu destinasi ritel pertama di Bali

Opening ceremony of Galeria Nusa Dua, one of Bali's first retail destinations
- **1993**
Tamanpuri Permata Hijau dibangun, kompleks *townhouse* strategis yang berlokasi di Simprug, Jakarta

Tamanpuri Permata Hijau was built, a townhouse complex strategically located in Simprug, Jakarta.
- **2001**
Mercure Convention Center diambil alih sepenuhnya oleh Perusahaan

The Mercure Convention Center was taken over entirely by the Company
- **2002**
Perusahaan melakukan Penawaran Umum Terbatas I pada tanggal 11 Desember 2002

The Company Limited Public Offering I (Right Issue I) on December 11, 2002
- **2007**
Mercure Convention Center diambil alih sepenuhnya oleh Perusahaan

2003

Mercure Resort Sanur, diambil alih sepenuhnya oleh Perusahaan, untuk kemudian direnovasi

The Mercure Resort Sanur, was taken over entirely by the Company, and then renovated

2005

PT Copylas Indonesia, bekerja sama dengan Kebun Raya Bogor, melakukan *soft launching* Puri Botanical Residence, perumahan pertama di Jakarta dengan konsep taman botanical

2006

Peresmian pembukaan Bali Collection, tempat hiburan dan pusat gaya hidup terbaru di Bali yang ditujukan untuk kalangan atas

Bali Collection opening ceremony, a new entertainment and lifestyle center in Bali targeting the upper class

Formule 1 Menteng mulai beroperasi

Formule 1 Menteng started operating

2012

Formule 1 Menteng dan Formule 1 Cikini menjadi Ibis Budget Jakarta Menteng dan Ibis Budget Jakarta Cikini

Formule 1 Menteng and Formule 1 Cikini became Ibis Budget Jakarta Menteng and Ibis Budget Jakarta Cikini

2013

Pendirian perusahaan bersama bernama PT Darsana Tempa Internasional untuk proyek baru di Yogyakarta

2015

Serah terima unit apartemen Setiabudi SkyGarden mulai dilaksanakan sejak bulan Juni 2015

Setiabudi SkyGarden unit handovers to buyers began in June 2015

2016

Pendirian PT Medan Raya Perkasa untuk proyek baru di Medan

PT Medan Raya Perkasa was formed to launch new projects in Medan



Skyline Building

Hyatt Regency Yogyakarta

Mercure Convention Center

PT Copylas Indonesia, in collaboration with Bogor Botanical Garden at the soft launching event of the Puri Botanical Residence, the first residential project with a botanical park concept

Perusahaan mengakuisisi kepemilikan pada PT Skyline Building dari Itochu Corporation, menjadi pemegang saham mayoritas dengan kepemilikan 65%

The Company acquired ownership of PT Skyline Building from Itochu Corporation, becoming the majority shareholder with 65% ownership

2007

Pembangunan Setiabudi Residences selesai dan serah terima unit kepada pembeli mulai dilakukan

Completion of Setiabudi Residences and unit handover to buyers began

2008

Peresmian dan pembukaan Hotel Formule 1 Cikini

Opening ceremony of Hotel Formule 1, Cikini

2011

Perusahaan menyelenggarakan peluncuran perdana apartemen *strata-title* Setiabudi SkyGarden

The Company launched the Setiabudi SkyGarden strata title apartments

PT Darsana Tempa Internasional was formed to launch new projects in Yogyakarta

2014

Upacara Pembukaan POP! Hotel Kemang, Jakarta dan POP! Hotel Malioboro, Yogyakarta

Launching ceremony of POP! Hotel Kemang, Jakarta and POP! Hotel Malioboro, Yogyakarta

2015

Pendirian PT Belitung Resor Internasional untuk proyek baru di Belitung

PT Belitung Resor Internasional was formed to launch new projects in Belitung

2017

Topping off POP! Hotel Pemuda, Semarang

2018

Pembukaan POP! Hotel Pemuda Semarang

Opening of POP! Hotel Pemuda Semarang

2019

Hyatt Regency Bali diluncurkan secara resmi di Sanur, Bali

Hyatt Regency Bali is officially launched in Sanur, Bali

STRUKTUR BISNIS PERUSAHAAN

Corporate Business Structure

HOTEL


 **2.688 rooms**

- Grand Hyatt Bali
- Hyatt Regency Bali
- Andaz Bali
- Hyatt Regency Yogyakarta
- Mercure Resort Sanur
- Mercure Convention Center
- POP! Hotel Kemang Jakarta
- POP! Hotel Malioboro Yogyakarta
- POP! Hotel Pemuda Semarang
- Ibis Budget Jakarta Menteng
- Ibis Budget Jakarta Cikini



Grand Hyatt Bali

RETAIL

 **40,127 sqm**

- Setiabudi One
- Plaza Menteng
- Cikini Retail
- Bali Collection



Plaza Menteng

RESIDENTIAL

 **140,7 hectares**

- Puri Botanical
- Hyarta EcoVillage
- Setiabudi SkyGarden
- Setiabudi Residences

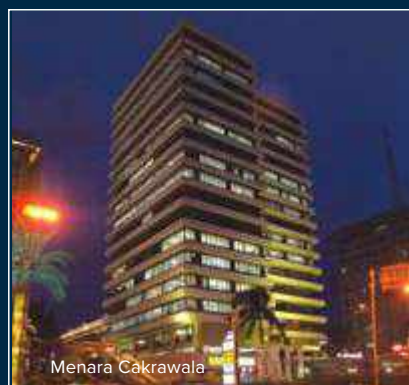


Hyarta EcoVillage

OFFICE

 **55,081 sqm**

- Setiabudi 2 Building
- Setiabudi Atrium
- Menara Cakrawala



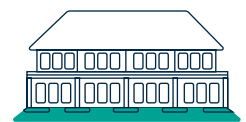
Menara Cakrawala

Bidang Usaha

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan terutama meliputi bidang kepemilikan, pengelolaan, penyewaan dan penjualan perkantoran, perhotelan, rumah bandar, real estat, pusat perbelanjaan dan apartemen baik dilakukan sendiri maupun berkerja sama dengan pihak lain.

Lines of Business

Pursuant to Article 3 of the Company's Articles of Association, the Company's business activities primarily cover the ownership, management, rental and sales of office buildings, hotels, townhouses, real estate, shopping centers and apartments, both directly as well as in collaboration with other parties.



DIVISI HOTEL Hotel Division

Saat ini Divisi Hotel memiliki 11 aset hotel yang sudah beroperasi. Hotel tersebut berlokasi di Jakarta, Yogyakarta, Semarang dan Bali dengan kapasitas sebanyak 2.688 kamar. Hotel Andaz Bali resmi dibuka pada 9 April 2021 di Sanur, Bali.

The Hotel Division has 11 hotel assets that are already in operation. These hotels are located in Jakarta, Yogyakarta, Semarang and Bali with a total of 2,688 rooms. Andaz Bali Hotel officially launched on April 9, 2021 in Sanur, Bali.



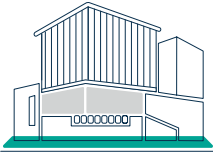
ASET HOTEL Hotel Assets



11 HOTEL HOTEL **2.688** KAMAR ROOMS



Divisi Hotel	Lokasi	Jumlah Kamar
Hotel Division	Location	Number of Rooms
Grand Hyatt Bali	Bali	636
Hyatt Regency Bali	Bali	375
Andaz Bali	Bali	149
Hyatt Regency Yogyakarta	Yogyakarta	269
Mercure Resort Sanur	Bali	189
Mercure Convention Center	Jakarta	438
Ibis Budget Jakarta Menteng	Jakarta	135
Ibis Budget Jakarta Cikini	Jakarta	150
POP! Hotel Kemang Jakarta	Jakarta	110
POP! Hotel Malioboro Yogyakarta	Yogyakarta	103
POP! Hotel Pemuda Semarang	Semarang	134



DIVISI RESIDENSIAL
Residential Division

Divisi Residensial bertanggung jawab atas pengembangan properti residensial dan mengelola lebih dari 140 hektar lahan di daerah Jakarta dan Yogyakarta. Saat ini Divisi Residensial sedang mengembangkan "Township Project" tahap 1 berupa cluster seluas ± 5 Ha yang terdiri dari 412 rumah tinggal dan 38 ruko di Deli Serdang, Medan, Sumatera Utara. Perusahaan mengakuisisi tambahan lahan di area yang prospektif di luar Jawa dan Bali, dengan tujuan mendukung pertumbuhan ke depan dan meningkatkan diversifikasi portofolio.

The Residential Division is in charge of the Company's residential property development and manages more than 140 hectares of land in Jakarta and Yogyakarta. Currently, the Residential Division is working on the development of "Township Project" Phase 1, a ±5 Ha cluster consisting of 412 houses and 38 shophouses in Deli Serdang, Medan, North Sumatra. The Company is acquiring more land in prospective areas outside of Java and Bali, to support future growth and diversify its portfolio.



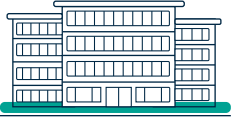
LUAS AREA
Total Land Area



140,7 hektar
hectares



Divisi Residensial	Lokasi	Luas Area
Residential Division	Location	Total Area
Puri Botanical	Jakarta	135 ha
Setiabudi SkyGarden	Jakarta	1,5 ha
Setiabudi Residences	Jakarta	0,7 ha
Hyarta EcoVillage	Yogyakarta	3,5 ha



DIVISI PERKANTORAN

Office Division

Divisi Perkantoran memiliki dan mengelola 3 gedung perkantoran yang terletak di Jakarta, yaitu Setiabudi 2 Building, Setiabudi Atrium, dan Menara Cakrawala, dengan total luas area 55.081 m² yang dapat disewakan. Divisi Perkantoran mengimplementasikan langkah strategis untuk menjaga pertumbuhan kinerja segmen perkantoran yang terbagi dalam 3 hal, yaitu terus memperbaiki tingkat layanan untuk mempertahankan loyalitas penyewa, memperkuat diferensiasi produk, dan mengoptimalkan keseimbangan biaya.

The Office Division owns and manages 3 office buildings located in Jakarta, which are Setiabudi 2 Building, Setiabudi Atrium, and Menara Cakrawala with a total area amounting to 55,081 sqm available for rental. To maintain the growth performance of the office segment, the Office Division implements 3 types of strategic initiatives, namely continuous service improvement to maintain tenant loyalty, strengthening product differentiation, and optimizing cost balance.



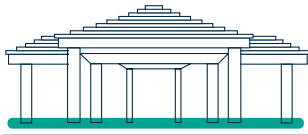
LUAS AREA
Total Land Area



55.081 m²
sqm



Divisi Perkantoran	Lokasi	Luas Area
Office Division	Location	Total Area
Setiabudi 2 Building	Jakarta	15.393 m ²
Setiabudi Atrium	Jakarta	22.277 m ²
Menara Cakrawala	Jakarta	17.411 m ²



DIVISI RITEL
Retail Division

Divisi Ritel memiliki dan mengelola 4 properti yang menjadi pusat ritel yang berlokasi di Jakarta dan Bali dengan luas mencapai 40.127 m² yang tersedia untuk disewakan yakni: Setiabudi One, Plaza Menteng, Cikini Ritel, dan Bali Collection. Perusahaan juga mulai mengembangkan One Satrio di kawasan Mega Kuningan yang terintegrasi dengan ruang terbuka hijau. Ritel tersebut merupakan bagian dari pengembangan fase pertama *mixed-use development* yang mengintegrasikan *high-end office building* dengan *lifestyle hotel* yang akan dimulai di tahun 2021.

Retail Division owns and manages 4 retail centers located in Jakarta and Bali with a total area of 40,127 sqm available for rental, which are; Setiabudi One, Plaza Menteng, Cikini Ritel, and Bali Collection. The company has also started to develop One Satrio in the Mega Kuningan area which is integrated with green open spaces. The retail is part of the development of the first phase of mixed-use development that integrates high-end office building with a lifestyle hotel that will start in 2021.



LUAS AREA
Total Land Area



40.127 m²
sqm



Divisi Ritel	Lokasi	Luas Area
Retail Division	Location	Total Area
Setiabudi One	Jakarta	11.528 m ²
Plaza Menteng	Jakarta	990 m ²
Cikini Ritel	Jakarta	1.678 m ²
Bali Collection	Bali	25.931 m ²

TENANT RITEL
Retail Tenants



PERISTIWA PENTING 2020

Important Events 2020



Perusahaan menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) di Fraser Place Setiabudi.

The Company conducted the Annual General Meeting of the Shareholders at Fraser Place Setiabudi.



PAPARAN PUBLIK 2020

Jakarta, 3 Desember 2020

2020

19 AGUSTUS

August 19, 2020



2020

3 DESEMBER

December 3, 2020

Perusahaan menyelenggarakan Paparan Publik.

The Company held its Public Expose.

INFORMASI BAGI PEMODAL

Information for Investors

Kronologis Pencatatan Saham

Pada tanggal 12 Januari 1998, Perusahaan mencatat saham di Bursa Efek Indonesia sebanyak 536.000.000 saham. Pada tanggal 14 November 2002, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua BAPEPAM dengan suratnya No. S-2460/PM/2002 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas I dalam rangka Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (*rights issue*) dengan jumlah keseluruhan sebanyak 1.782.736.000 saham. Saham - saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 11 Desember 2002. Saham PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. diperdagangkan dengan kode saham JSPT di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Chronology of Share Listing

On January 12, 1998, the Company listed on Indonesia Stock Exchange, for a total of 536,000,000 shares. On November 14, 2002, the Company received a confirmation from the Chairman of BAPEPAM under letter no. S-2460/PM/2002 to undertake through Limited Public Offering I with Preemptive Rights (*rights issue*) with a total of 1,782,736,000 shares. On December 11, 2002, these shares were listed on the Indonesia Stock Exchange. Shares of PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. are traded under the ticker code JSPT on the Indonesia Stock Exchange (IDX).

Riwayat Dividen

Chronology of Share Listing

Tanggal Pencatatan Daftar Pemegang Saham	Tanggal Pembayaran	Dividen/Saham (Rp)
Shareholder Recording Date	Date of Payment	Dividend/Share (Rp)
21 Juli 2000 July 21, 2000	4 Agustus 2000 August 4, 2000	6
1 Juni 2010 June 1, 2010	15 Juni 2010 June 15, 2010	14
1 Juni 2011 June 1, 2011	16 Juni 2011 June 16, 2011	8
19 Juni 2012 June 19, 2012	2 Juli 2012 July 2, 2012	10
19 Juli 2013 July 19, 2013	2 Agustus 2013 August 2, 2013	12
1 Juli 2014 July 1, 2014	15 Juni 2014 June 15, 2014	14
23 Juni 2015 June 23, 2015	15 Juli 2015 July 15, 2015	16
14 Juni 2016 June 14, 2016	1 Juli 2016 July 1, 2016	17
6 Juni 2017 June 6, 2017	22 Juni 2017 June 22, 2017	18
7 Juni 2018 June 7, 2018	27 Juni 2018 June 27, 2018	19
12 Juni 2019 June 12, 2019	26 Juni 2019 June 26, 2019	19
19 Agustus 2020 August 19, 2020	24 September 2020 September 24, 2020	10

Kronologis Pencatatan Saham

Chronology of Share Listing

No Aksi Korporasi	Tanggal Pencatatan	Penerbitan Saham Baru	Jumlah Saham	Saham yang Dicatatkan	Nilai Nominal
Corporate Action	Listing Dates	Additional Listed Stock	Total Shares	Listing Stock	Nominal Value
1. Initial Public Offering	12 Januari 1998 January 12, 1998	0	536.000.000	536.000.000	500
2. 1st Right Issue	11 Desember 2002 December 11, 2002	1.782.736.000	2.318.736.000	2.318.736.000	500

Komposisi Pemegang Saham

Composition of the Shareholders

Kepemilikan saham dari PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. pada tanggal 31 Desember 2020 tercatat sebagai berikut:

The share ownership of PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. as of December 31, 2020 was as follows:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan
Shareholders	Number of Shares	Percentage of Ownership
PT Jan Darmadi Investindo ("JDI")	1.337.239.448	57,67%
JPMCB NA RE--JPMCB Singapore Branch	364.275.437	15,71%
Suzanna Tanojo	333.164.863	14,37%
Stiber Investments S.a.r.l.*	220.719.227	9,52%
Koperasi	4.989.000	0,22%
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	58.348.025	2,51%

* Pada tanggal 30 Desember 2020, Noord Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., Belanda ("NAFM") telah melakukan restrukturisasi dengan bergabung kepada Stiber Investments S.a.r.l., ("Stiber") dengan demikian, saham Perusahaan yang dimiliki oleh NAFM juga dialihkan kepada Stiber. On December 30, 2020 Noord Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., Belanda ("NAFM") has effectively restructured through merging with Stiber Investments S.a.r.l., ("Stiber") therefore, the Company's shares owned by NAFM were also transferred to Stiber.

Komposisi Pemegang Saham

Composition of the Shareholders

A. Guna memenuhi kewajiban Surat Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia nomor Kep-0001/BEI/01-2014, tertanggal 20 Januari 2014, perihal: Peraturan No. I-A tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham Yang Diterbitkan oleh Perusahaan Tercatat, Lampiran I Angka V Persyaratan Bagi Perusahaan Tercatat untuk Tetap Tercatat di Bursa ("Peraturan No. I-A Tahun 2014"), pada tanggal 18 Januari 2016 Perusahaan telah menyetujui untuk melaksanakan program Alokasi Saham Karyawan/Employee Stock Allocation ("ESA").

A. In order to meet the obligations of the Decree of the Board of Directors of the Indonesia Stock Exchange No. KEP-0001 / BEI / 01- 2014, dated January 20, 2014, concerning: Regulation no. IA on Registration of Shares and Equity Other than Shares Issued by the Listed Company, Annex I Point V Requirements for Listed Companies to Remain Listed on the Stock Exchange ("Regulation No. IA 2014"), on January 18, 2016 the Company agreed to implement an Employee Stock Allocation program / Employee Stock Allocation ("ESA").

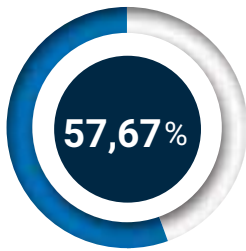
B. Pembelian saham-saham melalui Bursa Efek Indonesia, dibiayai oleh Perusahaan.

B. Shares shall be purchased through the Indonesia Stock Exchange, funded by the Company.

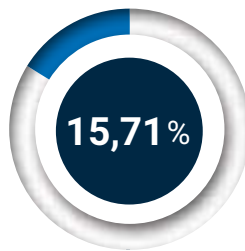
STRUKTUR KEPEMILIKAN

Ownership Structure

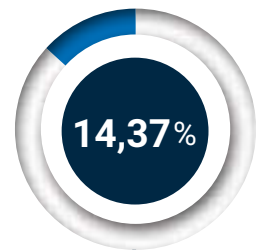
PT JAN DARMADI INVESTINDO



JPMCB NA RE-JPMCB SINGAPORE



SUZANNA TANOJO

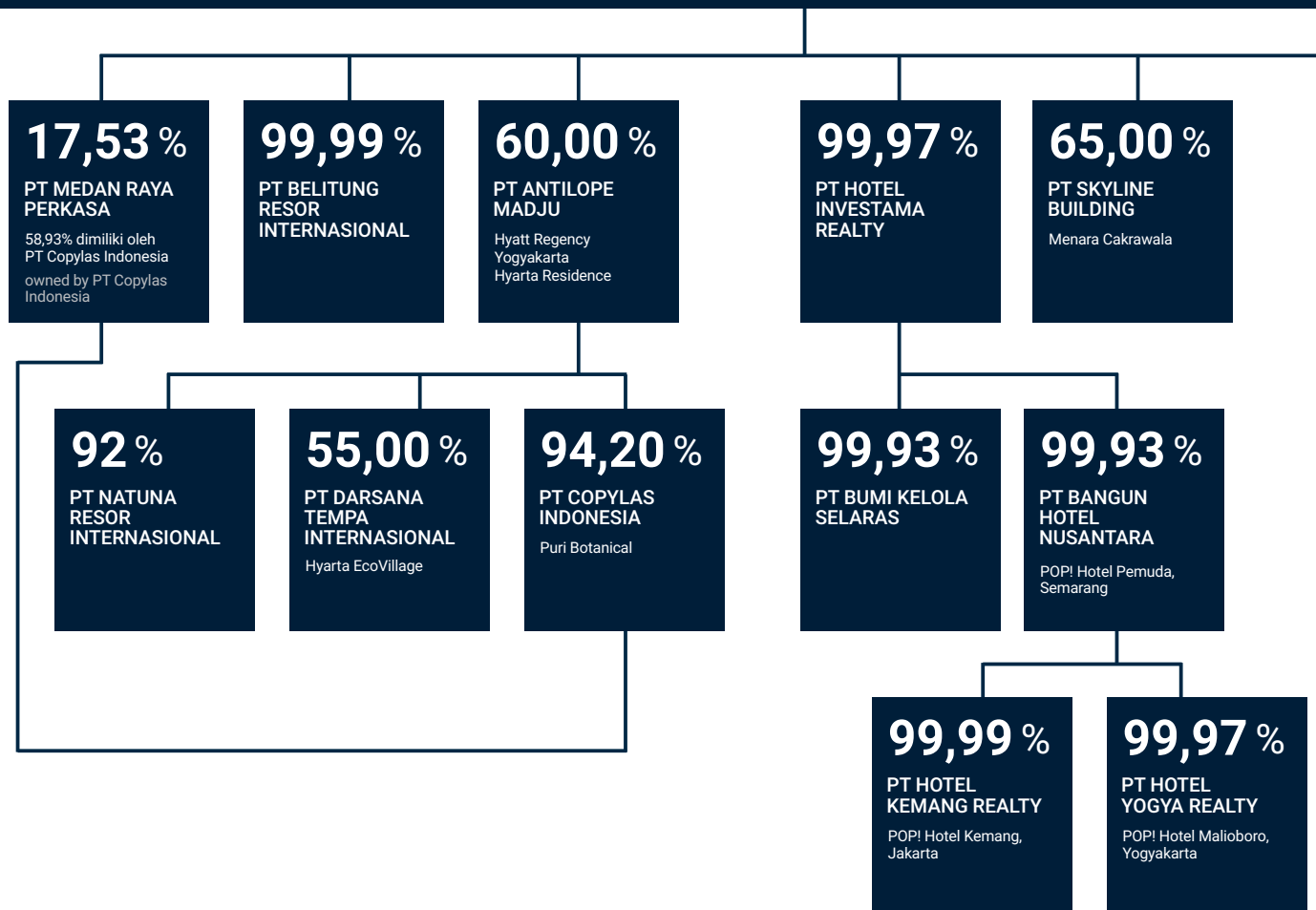


PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk.

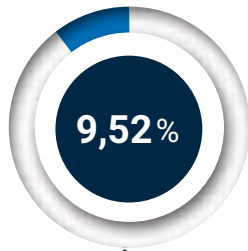


HOTEL

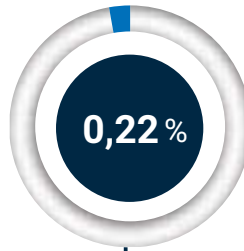
Mercure Resort Sanur
Ibis Budget Jakarta Menteng



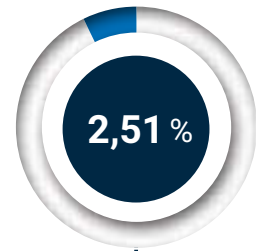
**STIBER INVESTMENTS
S.A.R.L***



**COOPERATIVE /
KOPERASI**



**PUBLIC /
MASYARAKAT**



RESIDENTIAL

Setiabudi SkyGarden
Setiabudi Residences
Mega Kuningan Land



RETAIL

Setiabudi One
Plaza Menteng



OFFICE

Setiabudi 2 Building
Setiabudi Atrium

79,80 %

**PT PERMATA
HIJAU**

Taman Permata Buana

75,00 %

**PT METROPOLITAN
REALTY
INTERNATIONAL**

Mercure Convention
Center

99,58 %

**PT HOTEL CIKINI
REALTY**

Ibis Budget
Jakarta Cikini
Cikini Retail

75,00 %

**PT BALI
NUSADEWATA
VILLAGE**

Bali Collection

60,00 %

**PT WYNNCOR
BALI**

Grand Hyatt Bali,
Hyatt Regency Bali
Andaz Bali

99,99 %

**PT PURI PRIMA
DEVELOPMENT**

50,00 %

**PT PERMATA ASRI
GRIYA LESTARI**

Taman Permata Buana

17,53 %

**PT HOTEL
PEKALONGAN
REALTY**

* Pada tanggal 30 Desember 2020, Noord Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., Belanda ("NAFM") telah melakukan restrukturisasi dengan bergabung kepada Stiber Investments S.a.r.l., ("Stiber") dengan demikian, saham Perusahaan yang dimiliki oleh NAFM juga dialihkan kepada Stiber.

On December 30, 2020 Noord Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., Belanda ("NAFM") has effectively restructured through merging with Stiber Investments S.a.r.l., ("Stiber") therefore, the Company's shares owned by NAFM were also transferred to Stiber.

LAPORAN MANAJEMEN

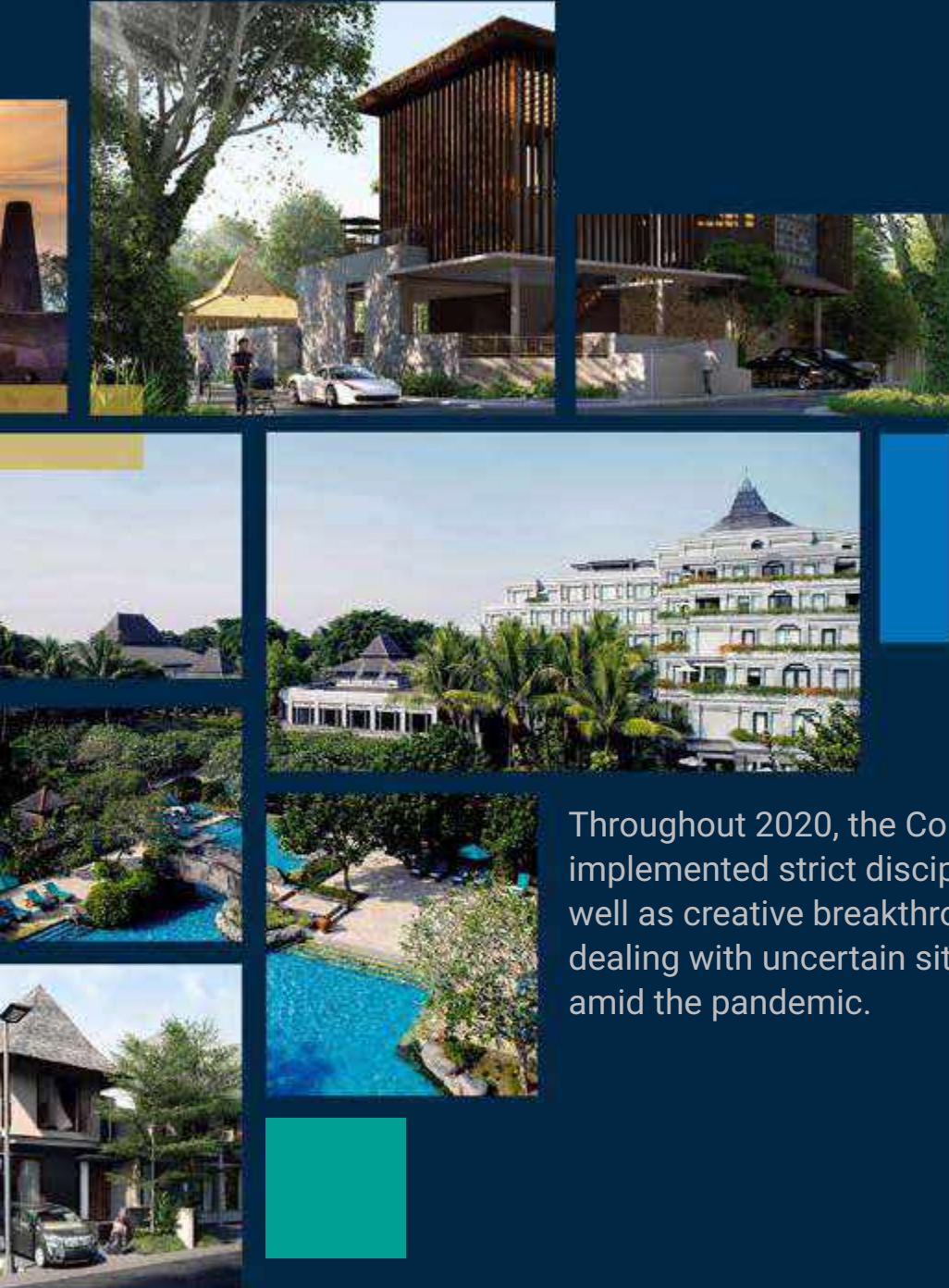
Management Report



Sepanjang 2020, Perusahaan menerapkan disiplin ketat sekaligus melakukan terobosan kreatif dalam menghadapi situasi tidak menentu di tengah pandemi.



02



Throughout 2020, the Company implemented strict discipline as well as creative breakthroughs in dealing with uncertain situations amid the pandemic.

IKHTISAR KEUANGAN

Financial Highlights

Ikhtisar Keuangan Konsolidasian

Consolidated Financial Highlights

dalam miliar Rupiah

in billion Rupiah

LAPORAN LABA RUGI	2020	2019	2018	STATEMENT OF PROFIT OR LOSS
Pendapatan	590,0	1.295,7	1.535,7	Revenues
Laba Bruto	353,4	880,6	1.137,4	Gross Profit
EBITDA	53,6	359,7	633,1	EBITDA
Laba (Rugi) Usaha	(160,7)	178,4	543,5	Profit (Loss) from Operations
Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan ¹	(235,8)	143,5	466,9	Profit (Loss) for the Year ¹
Laba (Rugi) Bersih ²	(143,2)	110,9	300,1	Net (Loss) Profit ²
Laba (Rugi) per Saham Dasar (Dalam Rupiah Penuh)	(62)	48	129	Basic Earnings (Loss) per Share (In Full Rupiah Amount)

LAPORAN POSISI KEUANGAN				STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
Aset Lancar	1.227,3	1.425,7	1.390,8	Current Assets
Aset Tidak Lancar	4.524,3	4.165,5	3.657,8	Noncurrent Assets
Total Aset	5.751,6	5.591,2	5.048,6	Total Assets
Liabilitas Jangka Pendek	690,1	821,8	692,3	Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang	2.044,9	1.465,2	1.119,5	Non-current Liabilities
Total Liabilitas	2.735,0	2.287,0	1.811,8	Total Liabilities
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	2.216,4	2.399,0	2.345,7	Equity Attributable to the owners of the Parent Entity
Total Ekuitas	3.016,6	3.304,2	3.236,8	Total Equity

INDIKATOR KEUANGAN LAINNYA				OTHER FINANCIAL INDICATORS
Jumlah Investasi - bersih	168,3	479,1	573,0	Total investments - net
Jumlah Pinjaman	1.552,8	1.423,9	1.061,2	Total Loans

RASIO KEUANGAN				FINANCIAL RATIOS
Pertumbuhan Pendapatan	-54,5%	-15,6%	36,8%	Annual Revenue Growth
Laba Bruto terhadap Pendapatan	59,9%	68,0%	74,1%	Gross Profit to Revenues
Laba (Rugi) Bersih terhadap Pendapatan	-24,3%	8,6%	19,5%	Net Profit (Loss) to Revenues
Laba (Rugi) Bersih terhadap Total Aset	-2,5%	2,0%	5,9%	Net Profit (Loss) to Total Assets
Laba (Rugi) Bersih terhadap Ekuitas	-6,5%	4,6%	12,8%	Net Profit (Loss) to Total Equity
Aset Lancar terhadap Liabilitas Jangka Pendek (x)	1,8	1,7	2,0	Current Assets to Current Liabilities
Total Pinjaman terhadap EBITDA (x)	29,0	3,9	1,7	Total Loan to EBITDA
Total Liabilitas terhadap Aset (x)	0,5	0,4	0,4	Total Liabilities to Assets
Total Liabilitas terhadap Ekuitas (x)	0,9	0,7	0,6	Total Liabilities to Equity

KURS USD (Rupiah penuh)	14.105	13.901	14.481	USD EXCHANGE RATE (In full Rupiah Amount)
-------------------------	--------	--------	--------	---

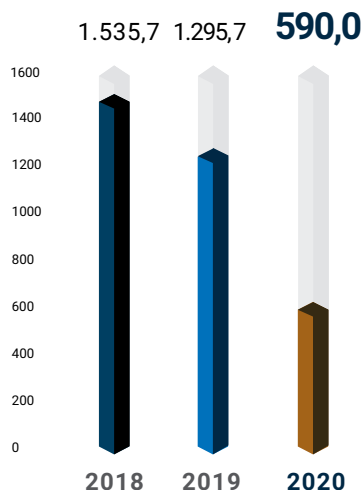
Catatan:

1. Termasuk laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada Kepentingan Non Pengendali Includes Profit (Loss) for the year attributable to non-controlling interests
2. Laba (Rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk Profit (Loss) for the year attributable to owners of the Parent Entity

Revenues

PENDAPATAN

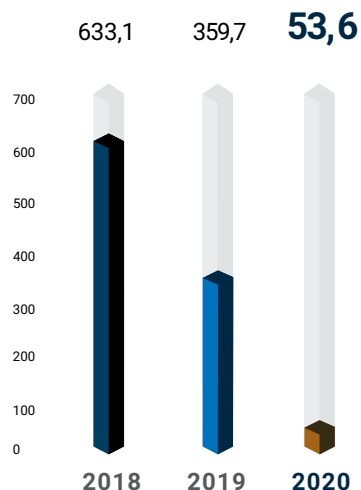
miliar Rp
billion Rp



EBITDA

EBITDA

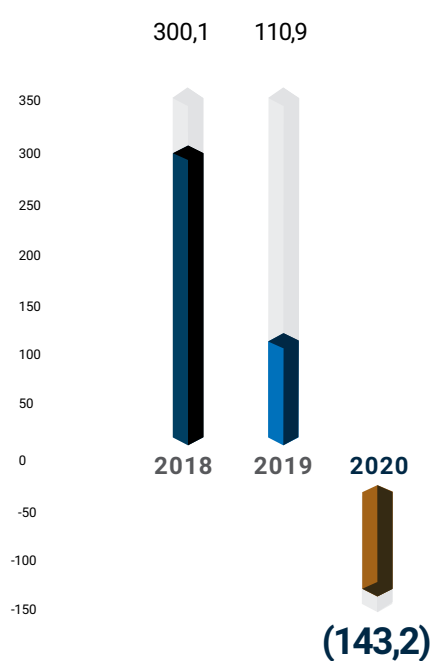
miliar Rp
billion Rp



Net Profit (Loss)

LABA (RUGI) BERSIH

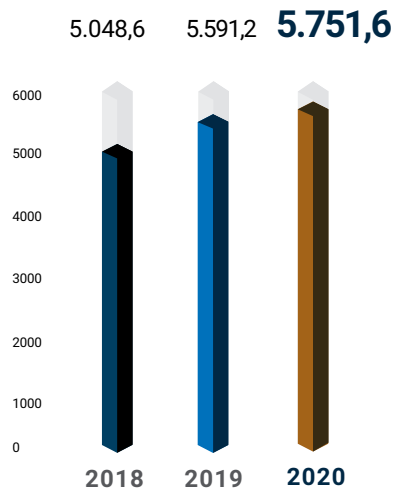
miliar Rp
billion Rp



Assets

ASET

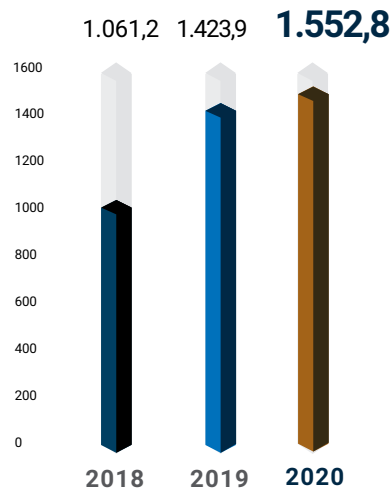
miliar Rp
billion Rp



Loan

PINJAMAN

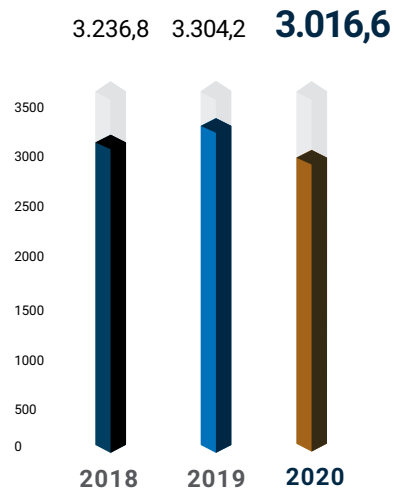
miliar Rp
billion Rp



Equity

EKUITAS

miliar Rp
billion Rp



IKHTISAR SAHAM

Stock Highlights



Saham PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. diperdagangkan dengan kode saham JSPT di Bursa Efek Indonesia (BEI)

The shares of PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. are traded under the ticker code JSPT on the Indonesian Stock Exchange (IDX)

2020	Tertinggi	Terendah	Penutupan	Perdagangan Saham	
	Highest	Lowest	Closing	Share Trading	
				Volume	Rp
Kuartal 1 1 st Quarter	1.040	690	900	5.900	4.830.000
Kuartal 2 2 nd Quarter	1.070	995	995	12.300	15.270.000
Kuartal 3 3 rd Quarter	1.050	980	1.030	124.000	124.000.000
Kuartal 4 4 th Quarter	1.135	830	850	290.000	262.000.000

Catatan: Kapitalisasi pasar per 31 Desember 2020 sebesar Rp1.971.000.000

Notes: Market capitalization per December 31, 2020 amounted to Rp1,971,000,000



2019	Tertinggi	Terendah	Penutupan	Perdagangan Saham	
	Highest	Lowest	Closing	Share Trading	
				Volume	Rp
Kuartal 1 1 st Quarter	1.310	970	1.140	199	123.000.000
Kuartal 2 2 nd Quarter	1.335	985	985	59.90	63.000.000
Kuartal 3 3 rd Quarter	1.160	810	810	27	27.000.000
Kuartal 4 4 th Quarter	1.095	810	1.025	6.70	5.750.000

SAMBUTAN PRESIDEN KOMISARIS

Message from the Board of Commissioners

“

Dalam jangka panjang,
kami melihat **Perusahaan**
akan kembali mencapai
Visinya sebagai Perusahaan
Pengembangan Properti Kelas
Dunia yang mempromosikan
keunggulan mereknya di semua
divisi Perhotelan, Residensial,
Perkantoran dan Ritel.”

In the longer term, we see the
Company returning to achieve its
Vision as a World Class Property
Development Company promoting its
brand of excellence in all division of
Hotel, Residential, Office and Retail.

John Stuart Anderson Slack

Presiden Komisaris/Komisaris Independen
*President Commissioner/Independent
Commissioner*



Kepada Pemegang Saham dan Pemangku Kepentingan yang terhormat,

Tahun 2020 yang berakhir pada 31 Desember ini merupakan periode yang sangat sulit bagi Direksi, manajemen, dan semua karyawan kami. Peristiwa tersebut belum pernah terjadi sepanjang sejarah 45 tahun kami beroperasi, di mana sektor Properti Komersial, Ritel, Real Estat, dan investasi Hotel terpengaruh oleh prosedur dan protokol yang berlaku untuk melawan ancaman Covid-19.

Kebijakan Pemerintah Indonesia dan global telah mempengaruhi aktivitas perkantoran, gerai ritel F&B, dan perhotelan kami; semua sektor yang secara tradisional menjadi andalan pertumbuhan bisnis Perusahaan.

Kendati demikian, sepanjang tahun Dewan Komisaris terus menjalankan tanggung jawabnya terhadap pengawasan dan tata kelola Perusahaan.

Penilaian Atas Kinerja Direksi

Dalam penilaian Dewan Komisaris, Direksi telah merespons dengan sangat baik atas ancaman dan kendala yang disajikan di atas.

Pembuatan kebijakan, tinjauan dan kontrol telah dilakukan sepanjang tahun dan terus-menerus diubah sejak April 2020 ketika pembatasan pertemuan dan acara tatap muka diberlakukan. Rapat Dewan Komisaris berlangsung secara daring untuk mengendalikan biaya dan pengambilan keputusan.

Penekanan pada manajemen biaya yang hati-hati, penundaan proyek-proyek utama dan reposisi praktik kerja mengakibatkan Perusahaan menahan kas meskipun terjadi perlambatan dalam bisnis dan hilangnya pendapatan secara signifikan di sektor perhotelan.

Komisaris menyetujui pengajuan Anggaran dan Prakiraan yang direvisi selama tahun berjalan sebagai tanggapan atas perubahan ini.

Our Distinguished Shareholders and Stakeholders

The year ending December 31st 2020 has been the most demanding time for our Directors, management and all employees. The events have been unprecedented in our 45 year history as all sectors of our business, Commercial Property, Retail, Real Estate and the Hotel investments have been affected by the procedures and protocols in place to counter the Covid-19 threat.

Government Policy and global actions have affected our office workers, retail F&B outlets and hospitality; all the sectors that have traditionally been the mainstay of business growth in the Company.

During the year the Board of Commissioners has continued to carry out its responsibilities towards oversight and governance of the Company.

Performance of the Board of Directors

In the assessment of the Board of Commissioners, the Directors have responded in an excellent manner to the threats and constraints presented above.

Policy making, review and control has been in place throughout the year and constantly amended from April 2020 when restrictions on face to face meetings and events were introduced. The Board moved to on-line digital meetings to carry out cost control and decision making.

An emphasis on prudent cost management, delays of key projects and repositioning of work practices resulted in the Company containing cash despite the slow down in business and the severe loss of revenue in the hospitality sector.

The Commissioners approved revised Budget and Reforecast submissions during the year in response to these changes.

Prospek Bisnis

Tantangan yang mempengaruhi semua sektor kami di tahun 2020 masih tetap ada dan kami tidak mengharapkan peningkatan yang signifikan selama tahun 2021. Khususnya hilangnya pariwisata internasional akan terus berdampak pada pendapatan di sektor hotel kami meskipun pariwisata domestik akan mulai kembali ke tingkat krisis.

Business Prospects

The challenges affecting all our sectors in 2020 still remain and we do not expect any significant improvement during 2021. In particular the loss of international tourism will continue to have an impact on earnings in our hotel sector although domestic tourism will start to return to pre-crisis levels.



rendering image

Tidak diragukan lagi para petinggi Perusahaan akan mempertimbangkan ruang dan desain yang dibutuhkan untuk operasi mereka di masa depan dan kami akan melihat bahwa penyewa kami di sektor ritel hanya akan kembali ke kapasitas penuh ketika sektor Perkantoran dan Hotel menunjukkan tanda-tanda pertumbuhan.

Perusahaan telah menanggapi hal ini dengan meninjau semua proyek dan investasi serta akan melanjutkan proyek-proyek yang hampir selesai tetapi dengan hati-hati menahan proyek-proyek yang tidak penting sampai ada visibilitas yang lebih tinggi untuk permintaan di masa depan.

Dalam jangka panjang, kami melihat Perusahaan akan kembali mencapai Visinya sebagai Perusahaan Pengembangan Properti Kelas Dunia yang mempromosikan keunggulan mereka di semua divisi Perhotelan, Residensial, Perkantoran dan Ritel.

No doubt office managers will be considering the space and design needed for their operations in future and we will see that our tenants in the retail sector will only return to full capacity when the Office and Hotel sectors are showing signs of growth.

The Company has responded by reviewing all projects and investments and will continue those that are close to completion but prudently hold back on non critical projects until there is more visibility of future demand.

In the longer term, however, we see the Company returning to achieve its Vision as a World Class Property Development Company promoting its brand of excellence in all division of Hotel, Residential, Office and Retail.

Selama tahun 2020 Dewan Komisaris terus melakukan pengawasan dan supervisi terhadap pengurusan Perusahaan, memberikan masukan terhadap kebijakan yang dibuat oleh Direksi. Dewan Komisaris memantau efektivitas kebijakan tersebut melalui rapat rutin dengan Direksi dan pekerjaan yang dilakukan oleh Komite Audit. Menurut pendapat kami, Perusahaan dikelola dengan hati-hati oleh Direksi dan struktur yang ditetapkan dan diuji pada tahun-tahun sebelumnya telah terbukti kuat dan kokoh untuk menghadapi tekanan dan perubahan luar biasa yang telah terjadi.

Komite Audit telah menyimpulkan bahwa pengendalian internal yang ditetapkan oleh Direksi bekerja secara efektif dan komite bekerja sama dengan Auditor Eksternal untuk memastikan bahwa pelaporan keuangan hasil Perusahaan sudah benar.

Apresiasi

Anggota Dewan Komisaris mengucapkan terima kasih atas kerja keras dan dedikasi yang telah dilakukan oleh Direksi, manajemen dan seluruh karyawan selama tahun lalu dan sampai saat ini.

Perusahaan beruntung karena manajemen kualitasnya yang tinggi, dengan loyalitas dan keyakinan pada keberlanjutan bisnis, telah merespon dengan cara yang positif. Kami berharap dengan keyakinan akan kembalinya era baru pertumbuhan dan "normal baru".

Sebagai penutup, kami panjatkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas keberkahannya dan kami berharap seluruh karyawan beserta keluarganya kesehatan dan keselamatan selama masa sulit ini.

During 2020 the Board of Commissioners has continued its oversight and supervision of the management of the Company, providing input to policies created by the Board of Directors. The Commissioners monitor the effectiveness of these policies through regular meetings with the Directors and work carried out by the Audit Committee. In our opinion, the Company is managed prudently by the Directors and structures established and tested in previous years have proven to be strong and robust to stand up to the extraordinary pressures and changes that have occurred.

The Audit Committee has concluded that internal controls established by the Directors are working effectively and the committee works closely with the External Auditors to ensure that the financial reporting of the Company's results is correct

Appreciation

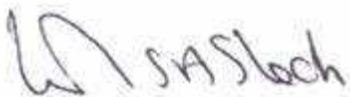
The members of the Board of Commissioners wish to express their thanks for the hard work and dedication undertaken by the Directors, management and all employees during the last year and to date.

The Company is fortunate that its high quality management, with loyalty and belief in the sustainability of the business, have responded in such a positive manner. We look forward with confidence to the return of a new era of growth and the "new normal".

In conclusion, we give thanks to God Almighty for his blessings and we wish all the employees and their families health and safety during this difficult time.

Atas nama Dewan Komisaris / On behalf of the Board of Commissioners

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk.



John Stuart Anderson Slack

Presiden Komisaris/Komisaris Independen

President Commissioner/Independent Commissioner

DEWAN KOMISARIS

Board of Commissioners



Gunawan Tenggarahardja

Komisaris Independen
Independent Commissioner

Paul Wirawan Karmadi

Komisaris
Commissioner

John Stuart Anderson Slack

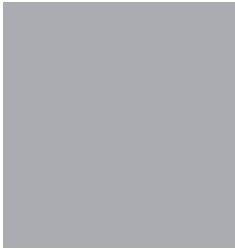
Presiden Komisaris/Komisaris Independen
President Commissioner/ Independent Commissioner

Perry Martono

Komisaris
Commissioner



**ONE
SATRIO**



SAMBUTAN PRESIDEN DIREKTUR

Message from the President Director

“

Hal krusial lain yang bisa dipelajari dari pandemi adalah **soal empati dan keterbukaan**. Komunikasi yang jujur, jelas dan penuh kasih terhadap pelanggan bisa menjadi **kunci dalam menjalankan usaha di bidang properti.**”

Another pivotal learning point from this pandemic is related to empathy and openness. Honest, clear and affectionate communication with customers can be the key to running a business in the property sector.

Jefri Darmadi

Presiden Direktur
President Director



Pemegang saham yang terhormat,

Hampir semua sektor properti, terutama perhotelan, kembali tertekan oleh kondisi eksternal yang membuat kinerja tidak maksimal. Pandemi Covid-19 yang melanda seluruh dunia memaksa pemerintah menerapkan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) sejak Maret 2020. PSBB membuat ruang gerak masyarakat terbatas, termasuk arus keluar masuk wisatawan lokal dan domestik sehingga melumpuhkan sektor pariwisata. Akibatnya, tingkat hunian hotel dan aktivitas penjualan properti merosot tajam. Pandemi Covid-19 juga mempengaruhi aspek psikologis konsumen sehingga mereka memilih untuk menahan belanja dan tidak bepergian di tengah pandemi.

Menjangkau Peluang Baru

Dari sudut pandang bisnis, kondisi tahun 2020 membuat Perusahaan harus mengandalkan kreativitas dan inovasi agar bisa bertahan di tengah krisis. Pandemi Covid-19 telah mengajarkan kita untuk lebih tangguh dan siap, baik secara strategis dan finansial. Hanya bisnis yang mampu beradaptasi dengan cepat dan menemukan solusi kreatif untuk mencapai target yang mampu bertahan. Di sisi lain, Perusahaan tetap mengutamakan sisi kemanusiaan dalam menjalankan usaha sebab masa depan bisnis sangat bergantung pada kemanusiaan itu sendiri.

Perusahaan berupaya keras menahan laju penurunan kinerja dengan sejumlah terobosan yang terbukti membantu Perusahaan di tengah krisis. Aktivitas marketing dan promosi yang biasanya dilakukan secara *offline* kini beralih ke lini digital. Perusahaan mengandalkan layanan berbasis teknologi seperti *Whatsapp* untuk menjangkau lebih banyak konsumen potensial. Selain itu, Divisi Hotel juga merancang program '*Work From Hotel*' untuk memberikan kesempatan kepada tamu yang ingin mencari suasana baru untuk bekerja.

Hal krusial lain yang bisa dipelajari dari pandemi adalah soal empati dan keterbukaan. Komunikasi yang jujur, jelas dan penuh kasih sayang terhadap pelanggan bisa menjadi kunci dalam menjalankan usaha di bidang properti. Ini mungkin waktu yang sulit bagi semua orang, tetapi situasi ini juga membuat semua orang lebih dekat dari sebelumnya. Perusahaan mengelola portofolio hotel dengan fleksibel dan manusiawi serta tetap terbuka dengan saran dan peluang baru.

Our Distinguished Shareholders and Stakeholders,

Several property sectors, including hotels, have been facing tremendous pressure from external factors which have prevented us from performing optimally.

The worldwide Covid-19 pandemic has forced the government to implement Large-Scale Social Restrictions (PSBB) since March 2020. These restriction have limited public activities, including local and international travel, which in turn has paralyzed the tourism sector. This has led to a significant decline in hotel occupancies and rates, as well as property sales. The pandemic has affected consumers' psychology, and has led to decreased spending and traveling.

Reaching for New Opportunities

From a business point of view, the extraordinary situation in 2020 requires creativity and innovation from the company in order to navigate the crisis. The Covid-19 pandemic has taught us to be more resilient and prepared, both strategically and financially. The surviving businesses are only those who are able to adapt quickly and find creative solutions to reach their targets. Nonetheless, our Company continues to prioritize humanity in running its business because we believe the future of business lies in the hands of humans.

The Company has spent a lot of effort to minimize the declining performance, through a number of innovations that have proven to be beneficial in the midst of this crisis. Marketing and promotional activities which are usually carried out offline have now shifted online. Companies increasingly rely on technology-based services such as WhatsApp to reach more potential consumers. Our Hotel Division also designed a "Work From Hotel" program as a service for our guests who need to find a different atmosphere during working hours.

Another important learning point from this pandemic is related to empathy and openness. Honest, clear and affectionate communication with customers can be the key to running a business in the property sector. This situation is hard for everyone, but it also brought us closer than ever. The Company manages its portfolio of hotels through a flexible attitude that upholds humanity and remains open to new suggestions and opportunities.

Hal tersebut misalnya diterapkan oleh Divisi Ritel dan Perkantoran yang mempertahankan biaya sewa pada tingkat yang sama dari tahun sebelumnya. Beberapa proyek bahkan disesuaikan harga sewanya dengan diskon biaya *service charge* sehingga *tenant* dapat menyesuaikan beban keuangan mereka.

Our Retail and Office Division, which offered special prices by maintaining the rents at the same level as the previous year. In some projects, rental rates have been adjusted, with a discounts on service charges to ease the financial burden of our tenants.



**ANDAZ
BALI**

Di sisi lain, Perusahaan juga terus melanjutkan pengembangan proyek yang menjadi prioritas utama. Hotel Andaz Bali resmi dibuka pada 9 April 2021. Andaz yang berarti 'gaya personal' dalam Bahasa Hindi merupakan *luxury brand* dari Hyatt yang didesain unik dengan mengambil inspirasi dari lingkungan sekitar. Andaz Bali menawarkan pengalaman imersif dengan mengkombinasikan budaya Bali yang otentik dengan fasilitas modern.

The Company also carries on with its top priority development projects. Andaz Bali Hotel officially launched on April 9, 2021. Andaz, which means 'personal style' in Hindi, is a luxury brand from Hyatt which is uniquely designed to blend with the surrounding environment. Andaz Bali offers an immersive experience by incorporating authentic Balinese culture with modern facilities.

Strategi, Tantangan, dan Kinerja

Di tengah kondisi pasar yang penuh tantangan, Perusahaan mencatat pendapatan sebesar Rp590,0 miliar, rugi usaha sebesar Rp160,7 miliar dan total rugi komprehensif tahun berjalan sebesar Rp265,3 miliar. Segmen Hotel mencatatkan pendapatan Rp285,2 miliar, segmen *Office* membukukan Rp129,1 miliar, segmen Ritel berkontribusi Rp79,1 miliar dan segmen Perumahan memberikan pendapatan Rp96,5 miliar selama 2020.

Kontribusi tersebut berhasil diwujudkan berkat disiplin tinggi dan semangat untuk berinovasi demi memberikan pelayanan terbaik kepada pelanggan. Divisi Hotel, Ritel, dan Perkantoran aktif memberlakukan protokol kesehatan seperti, anjuran menjaga jarak dan menggunakan masker, juga menyediakan fasilitas untuk mencuci tangan dalam operasional sehari-hari.

Strategy, Challenge, and Performance

Amidst challenging market conditions, the Company recorded revenues of Rp590.0 billion, an operating loss of Rp160.7 billions, and a total comprehensive loss for the year of Rp265.3 billion. The Hotel segment recorded revenue of Rp285.2 billion. The Office and Retail segments recorded revenue of Rp129.1 billion and Rp79.1 billion respectively. The Housing segment provided revenue of Rp96.5 billion throughout 2020.

This result was successfully achieved through our discipline culture and spirit of innovation to provide the best service to customers. The Company's Hotel, Retail, and Office Divisions are also dedicated in enforcing health protocols such as maintaining physical distance, wearing masks, and providing facilities for washing hands in our day-to-day operations.

Sementara itu, Divisi Residensial terus melanjutkan pengembangan rumah tapak di bawah harga Rp2 miliar yang terbukti berhasil menarik minat konsumen, terutama dari kalangan milenial.

Meskipun kinerja sedikit menurun sepanjang tahun ini, Perusahaan tetap membagikan dividen sebesar Rp10 per saham selama tahun tersebut. Perusahaan mengakhiri tahun dengan neraca yang sehat dan likuiditas yang solid, sejalan dengan komitmennya terhadap manajemen yang berhati-hati dan eksposur risiko yang konservatif, yang seluruhnya mendukung pertumbuhan berkelanjutan di masa mendatang.

Tata Kelola Perusahaan yang Baik

Tata Kelola Perusahaan yang baik (GCG) senantiasa menjadi aspek yang sangat penting dalam pertumbuhan Perusahaan. Rekam jejak transparansi dan integritas Perusahaan yang kuat menjadi salah satu faktor utama yang membawa mitra global untuk menggandeng Perusahaan dan mendukung Perusahaan sehingga naik kelas. Keberhasilan Perusahaan dalam mendapatkan pinjaman bank serta ketertarikan pelanggan akan membeli produk Perusahaan didasari oleh kepercayaan dan keyakinan mereka pada Perusahaan.

Dengan demikian, penerapan GCG adalah salah satu prioritas utama. Semua manajemen dan karyawan diharapkan untuk bertindak sesuai dengan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik. Terkait hal ini, Perusahaan juga membangun sistem pengendalian internal yang kuat dan terus-menerus memantau tingkat risiko untuk memastikan kelangsungan dan keberlanjutan bisnis.

Tidak ada perubahan yang terjadi pada susunan Direksi sepanjang tahun 2020. Kami berterima kasih kepada para pemegang saham atas kepercayaan yang diberikan dan kami berharap dapat memajukan Perusahaan lebih jauh.

Prospek Bisnis

Prospek bisnis properti di 2021 masih akan menantang meskipun sinyal-sinyal positif sudah mulai terlihat. Kebijakan vaksin nasional yang menasar 70% masyarakat Indonesia untuk membentuk *herd immunity* akan menjadi kunci pemulihan ekonomi nasional. Kendati demikian, kesuksesan vaksin juga bergantung pada kebijakan di negara lain untuk melonggarkan kembali arus wisatawan asing ke Indonesia.

Meanwhile, the Residential Division continues to develop landed houses which are priced under Rp2 billion and are successful in attracting consumers, especially millennials.

Despite declining performance, the Company manages to distribute a dividend of Rp10 per share for year 2020. The company ended the year with a healthy balance sheet and solid liquidity, consistent with its commitment to prudent management and conservative risk exposure, all of which support sustainable growth in the future.

Good Corporate Governance

Good Corporate Governance (GCG) continues to be a very important aspect of the Company's growth. The Company's solid track record of transparency and integrity has been a major factor in convincing global partners to work with the Company and bringing the Company to the next level. Similarly, banks are willing to extend credit to the Company and customers buy the Company's products based on their trust and confidence in the Company.

As such, implementation of GCG is a top priority. All management and employees are expected to act in accordance with the principles of good corporate governance. On a related note, the Company also established robust internal control systems and continuously monitors its risk exposure to ensure the continuity and sustainability of the business.

No changes took place to the composition of the Board of Directors in 2020. We thank the shareholders for their confidence and we look forward to advancing the Company further.

Business Prospect

The prospects for the property business in 2021 will still be challenging even though we begin to see positive signals for a better situation. The launch of the national Covid-19 vaccination program which targets 70% of Indonesia's population to achieve herd immunity, will be the main factor of national economic recovery. However, the success of the vaccination program also depends heavily on the willingness of other countries to allow tourism and travel to Indonesia.

Jika *herd immunity* melalui vaksin berhasil dicapai, ketakutan masyarakat terhadap pandemi Covid-19 akan menurun sehingga bisa meningkatkan kembali kepercayaan masyarakat untuk beraktivitas di luar ruangan. Dengan demikian, pariwisata dan transaksi penjualan properti akan kembali bergeliat.

Di sisi lain, tren bekerja dari rumah (*work from home*) juga akan menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi pasar properti kedepannya yang akan berdampak pada strategi penetapan harga khususnya bagi pengembang properti residensial. Selama *herd immunity* belum bisa dicapai, perekonomian nasional sulit pulih sehingga membuat minat masyarakat terhadap properti cenderung stagnan, bahkan berpotensi turun. Penurunan suku bunga acuan oleh Bank Indonesia tidak langsung berdampak ke sektor properti selama kebijakan tersebut belum mampu mengangkat kondisi ekonomi dalam negeri.

Tantangan dan strategi pada sektor properti di 2021 mendatang adalah berkreasi. Perusahaan percaya masih ada peluang langka yang bisa digarap dalam ketidakpastian pandemi seperti saat ini. Segmen rumah tapak dengan harga di atas Rp1 miliar masih terjadi peningkatan permintaan terlepas dari adanya tekanan ekonomi nasional.

Pasar milenial terbilang besar jika peluang tersebut bisa dimanfaatkan dengan baik. Pasar ini lebih tertarik dengan rumah yang simpel dengan desain yang elegan dan sesuai dengan selera pasar. Faktor penting lainnya adalah rumah bagi milenial harus juga bisa berfungsi sebagai tempat untuk bekerja dan menghasilkan karya. Dengan demikian, Perusahaan melihat Pandemi Covid-19 sebagai tantangan sekaligus kesempatan yang harus dimanfaatkan semaksimal mungkin.

Saat ini, para pelancong mendambakan keandalan dan keamanan yang menjadi fokus utama Perusahaan. Wisatawan ingin menginap di hotel dengan standar kesehatan yang tinggi protokol keselamatan tanpa mengorbankan layanan dan kenyamanan. Hotel dengan konsep ruang terbuka dan akses ke alam telah menjadi pilihan yang disukai banyak orang. Andaz Bali menawarkan semua ini.

Perusahaan berkomitmen mengelola sumber daya kami secara efektif dan efisien dan mengandalkan sumber daya lokal untuk mendukung komunitas setempat. Hotel-hotel kami juga mengikuti langkah-langkah keamanan dan kebersihan yang ketat untuk tamu dan kolega. Selain mewajibkan pengunjung menggunakan masker dan menjalani pemeriksaan suhu, Andaz Bali membersihkan area publik sekali dalam dua jam. Petugas kami juga membersihkan setiap kamar sebelum tamu *check-in* untuk memutus rantai pandemi.

Once we achieve herd immunity, it is expected that the anxiety of the Covid-19 pandemic will lessen. People will resume their outdoor activities and, hopefully, tourism and property sales also start to recover.

On the other hand, working from home will also be a factor affecting the future of the property market. It may have an impact on pricing strategies, especially for residential property. If herd immunity has not yet achieved, interest in property might remain stagnant, or may even decline. The decline in benchmark interest rate by Bank Indonesia will not have an immediate impact for the property sector if such policy fails to lift domestic economic conditions.

The challenge and strategy for the property sector in 2021 is how to be creative. The company believes there still are valuable opportunities as silver linings in the uncertainty of a pandemic. For example, we still witness an increase in the demand for landed houses priced above Rp1 billion, despite the pressures of the national economy.

The market of millennial travelers also offers a large opportunity. This group has a particular interest in simple houses with elegant designs. Millennial often prefer homes which also functions as a workplace. The Covid-19 Pandemic provides challenges but also opportunities which should be explored by the Company.

Today, travelers seek safety and reliability, which are also a strong focus of the Company. Travelers demand to stay in hotels which provide a high standard of health safety protocols without compromising service and comfort. Hotels which incorporate open space and access to nature have become the preferred choice of many people. Andaz Bali offers all of these.

The Company is committed to supervising its resources effectively and efficiently by relying on local resources and support local communities. Our hotels follow strict safety and hygiene measures for guests and colleagues. In addition to requiring visitors to wear masks and undergo temperature checks, Andaz Bali makes sure to clean public areas every two hours. Our employees make sure to thoroughly clean each room before guests check-in as an effort to halt the pandemic.

Saat ini Andaz Bali telah diakreditasi dengan GBAC STAR™ yang merupakan akreditasi standar emas kesehatan dan keamanan, dari *Global Biorisk Advisory Council®* (GBAC). Ini merupakan salah satu bentuk komitmen Perusahaan untuk memberikan keamanan dan kenyamanan bagi pengunjung.

Apresiasi

Kemajuan Perusahaan tidak terlepas dari upaya dan ketekunan seluruh karyawan. Direksi mengucapkan terima kasih kepada semua karyawan atas kerja keras mereka selama tahun ini. Direksi juga mengucapkan terima kasih kepada Dewan Komisaris atas masukan dan saran yang terus-menerus diberikan sepanjang tahun. Kepada semua pelanggan, investor, mitra, dan pemegang saham, Direksi menyampaikan apresiasi atas dukungannya yang begitu berharga, sehingga Perusahaan mampu maju sejauh ini.

Seiring berkembangnya Perusahaan ke tahap berikutnya, saya menantikan saatnya dapat menyampaikan perkembangan dan proyek menarik berikutnya.

Andaz Bali has been accredited with GBAC STAR™, a health and safety gold standard accreditation, from the Global Biorisk Advisory Council® (GBAC). This acknowledges the Company's commitment to provide safety and comfort for visitors.

Appreciation

The Company's progress has been made possible by the efforts and perseverance of its employees. The Board of Directors thanks all employees for their hard work during the year. The Board of Commissioners also gave continuous input and advice during the year, for which the Board of Directors expresses its gratitude. The Board of Directors conveys its appreciation to all customers, investors, partners and shareholders, whose support has been invaluable in enabling the Company to reach its present level.

As we move into the next phase of the Company's existence, I look forward to delivering news of more exciting projects and developments.

Atas nama Direksi / On behalf of the Board of Directors

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk.



Jefri Darmadi
Presiden Direktur
President Director

DIREKSI

Board of Directors



Purwo Hari Prawiro

Wakil Presiden Direktur
Vice President Director

Lim Merry

Direktur
Director

Jefri Darmadi

Presiden Direktur
President Director

Lie Erfurt Chandra Putra Asali

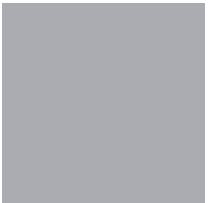
Direktur
Director

Masaaki Tajima

Direktur Independen
Independent Director



**ANDAZ
BALI**



ANALISA DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

Management Discussion and Analytic Report



Meluncurkan proyek-proyek kelas dunia selalu menjadi fokus utama Perusahaan dalam beberapa tahun terakhir hingga membuat Perusahaan mampu bersaing di industri properti yang kompetitif.

Launching world-class projects has always been the main focus of the Company in recent years to strive in the competitive property industry.



03





TINJAUAN UMUM

General Review

Sumber: Badan Pusat Statistik
Source: Central Bureau of Statistics

Pencatatan Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Tahun 2020 minus sebesar

Indonesian Economic Growth in 2020

-2,07 %

Estimasi Pertumbuhan PDB Tahun 2020

Estimated GDP Growth 2020

Prediksi/Prediction

4,5 - 5,3 %

Jumlah Wisatawan Mancanegara ke Indonesia

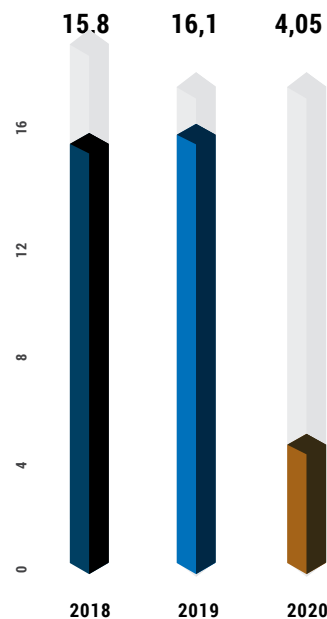
NUMBER OF FOREIGN TOURIST TO INDONESIA

juta/million

Jumlah wisatawan mancanegara yang berkunjung ke Indonesia sepanjang 2020 mencapai 4,05 juta atau mengalami penurunan sebesar 74,84% dibandingkan tahun 2019. (Badan Pusat Statistik)

The number of foreign tourists travelling to Indonesia throughout 2020 reached 4.05 million or decreased by 74.84% compared to 2019. (Central Bureau of Statistics)

-74,84 %



Kondisi Makro Ekonomi

Pandemi Covid-19 yang melanda dunia sejak 2020 telah membebani perekonomian global, termasuk Indonesia. Peristiwa ini membuat produksi barang dan jasa terhambat hingga membuat *Product Domestic Bruto* (PDB) Indonesia jatuh ke zona kontraksi sejak kuartal II 2020. Hingga akhir tahun, Badan Pusat Statistik mencatat perekonomian Indonesia tumbuh minus 2,07% *year on year*.

Sementara itu, penurunan daya beli masyarakat telah berimbas pada tingkat inflasi 2020 di angka 1,68%, menjadikannya inflasi tahunan terendah yang pernah tercatat di BPS. Di sisi lain, likuiditas perekonomian yang sejatinya melimpah menunjukkan masyarakat cenderung menyimpan uangnya di tabungan ketimbang dibelanjakan. Pandemi juga membuat nilai tukar rupiah tercatat melemah 2,66% ke level Rp14.525 per dolar AS secara rata-rata di tahun 2020.

Pemerintah Indonesia terus berjuang memulihkan perekonomian dengan berbagai stimulus berupa insentif pajak, tambahan belanja negara, pembiayaan anggaran kesehatan, serta dukungan untuk dunia usaha. Pemerintah menganggarkan Rp695,2 triliun untuk program Pemulihan Ekonomi Nasional (PEN) untuk mendorong daya beli masyarakat yang menurun.

Macro Economy Condition

The Covid-19 pandemic throughout 2020 has affected the global economy, including Indonesia. This unprecedented situation has obstructed the production of goods and services, causing Indonesia's Gross Domestic Product (GDP) contracted as per second quarter of 2020. By the end of the year, the Central Bureau of Statistics (BPS) recorded that Indonesia's economy declined by -2.07 year on year.

Meanwhile, the shrink of purchasing power has impacted the 2020 inflation rate, it is now at 1.68%, making it the lowest annual inflation ever recorded at BPS. On the other hand, the abundant liquidity of the economy signaled that people tend to save their money rather than spending it. The pandemic also weakened the rupiah by 2.66% to a level of Rp14,525 per US dollar in 2020.

The Indonesian government strived to restore the economy with various stimuli such as tax incentives, increasing government spending, health budget financing, and support for the business sector. The government has spent Rp695.2 trillion for the National Economic Recovery (PEN) program to boost the people's purchasing power.





Pertumbuhan Industri Properti

Kinerja Perusahaan secara keseluruhan menunjukkan penurunan akibat tekanan pandemi Covid-19. Tingkat penyerapan, *occupancy rate*, dan jumlah permintaan sebagian besar sektor properti mengalami penurunan secara bertahap akibat turunnya daya beli masyarakat yang memilih untuk membatasi belanja dan tidak bisa melakukan perjalanan wisata domestik dan internasional.

Sejumlah hasil riset menunjukkan pasar properti di kuartal II 2020 bahkan lebih buruk dibandingkan dengan performa saat krisis moneter 1998. Dengan diterapkannya Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) ketat sejak akhir Maret 2020 dan secara bertahap menjadi Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) maka membuat kinerja properti makin anjlok. Di sisi lain, investor juga memilih untuk menunggu di tengah ketidakpastian untuk berekspansi. Tekanan terhadap industri properti sebenarnya sudah terjadi sejak 2019 seiring dengan Pemilihan Umum dan ketidakpastian ekonomi global. Tekanan ini sejatinya bisa membaik di 2020 jika tidak ada pandemi Covid-19.

Pemerintah merespons kondisi ini dengan meluncurkan serangkaian stimulus dan insentif serta relaksasi di sektor keuangan. Bank Indonesia (BI) menurunkan *7-Day Reverse Repo Rate* (BI7DRR) sebesar 25 bps ke 3,5% untuk melonggarkan berbagai jenis kredit, termasuk pembebasan uang muka 0% untuk pembelian properti. Sedangkan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) memberikan relaksasi restrukturisasi kredit perbankan dengan cara memperpanjang tenor cicilan, pemotongan suku bunga, dan berbagai hal yang terkait sehingga membuat Perusahaan lebih fleksibel dan bisa bertahan menghadapi situasi saat ini.

Property Industry Growth

The overall performance of the property sector has sunk due to the Covid-19 pandemic situation. The absorption rate, occupancy rate and demand rate for most of the property sector have gradually declined due to the decrease in purchasing power because people tend to hold their spending.

A number of research shows that the property market in the second quarter of 2020 is even worse than the performance during the 1998 crisis. Significant degression of domestic and international visits due to large-scale social restrictions (PSBB) and later became restrictions on community activities (PPKM) hampered the tourism sector's performance. Therefore, restricted marketing activities and property sales have plunged because many people tend to hold their traveling activities. Investors also chose to wait amidst the uncertainty to expand. Pressure on the property industry has actually occurred since 2019 along with the General Election and global economic uncertainty. If there was no Covid-19 pandemic, this pressure was believed to ease in 2020.

The government responded to this condition by launching a series of stimuli, incentives, and financial relaxations. BI has reduced *7-Day Reverse Repo Rate* (BI7DRR) by 25 bps to 3.5% to loosen various types of loans, including the 0% down payment policy for property purchases. While the Financial Services Authority (OJK) released the credit relaxation policy by extending tenor installment, lowered the loan interest rates, and others policy to give flexibility to the private sectors.



Prospek Industri Properti

Kinerja sektor properti diprediksi semakin membaik di 2021 seiring dengan beragam dukungan dan kebijakan vaksin oleh pemerintah. Industri properti Indonesia yang melibatkan 30 juta pekerja langsung dan tidak langsung dengan kapitalisasi pasar rata-rata Rp100 triliun per tahun dianggap strategis bagi perekonomian. Sektor ini juga berdampak besar terhadap industri lain seperti baja, semen, cat, mebel, dan peralatan rumah tangga sehingga kebangkitan sektor properti diharapkan bisa mendongkrak perekonomian Indonesia secara umum.

Sepanjang Maret-Agustus 2021, Pemerintah memberikan insentif Pajak Pertambahan Nilai (PPN) hingga 100% untuk rumah dengan harga jual di bawah Rp2 miliar dan 50% untuk rumah dengan harga jual di atas Rp2 miliar. Selain itu, Kementerian Keuangan juga menganggarkan insentif fiskal dan tambahan anggaran belanja untuk Subsidi Selisih Bunga (SSB), Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM), Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT), Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS), Dana Alokasi Khusus Fisik (DAKF) serta dana bergulir Fasilitas Pembiayaan demi mengatasi *backlog* kepemilikan rumah yang saat ini mencapai 11,4 juta orang.

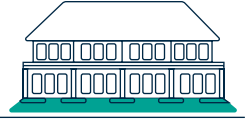
Secara umum, prospek industri properti masih sangat menjanjikan terutama jika vaksin yang menysasar 70% masyarakat Indonesia berhasil mencapai *herd immunity*. Industri pariwisata yang terpuruk sepanjang 2020 juga diperkirakan bakal bergeliat di tahun ini dengan sejumlah penyesuaian aktivitas di tengah pandemi.

Property Industry Prospects

The sector's performance is predicted to improve further in 2021 along with various support and Covid-19 vaccination policy from the government. The Indonesian property industry, which employs 30 million direct and indirect workers with an average market capitalization of Rp100 trillion per year, was considered strategic for the economy. This sector also has a major multiplier effect on other industries such as steel, cement, paint industry, furniture and household appliances. Resurgence of the property sector is expected to boost Indonesia's economy.

During March-August 2021, the Government released 100% Value Added Tax (VAT) incentives for houses with prices below Rp2 billion and 50% for houses with prices above Rp2 billion. In addition, the Ministry of Finance also gave fiscal incentives and subsidized the interest subsidies (SSB), down payment subsidies (SBUM), mortgage-linked down payment assistance program on housing (BP2BT), independent housing stimulus assistance program (BSPS), Special Physical Allocation Fund (DAKF) and sustainable financing facility (fasilitas pembiayaan dana bergulir) to address the backlog of house ownership, which currently reaches 11.4 million people.

Generally, the prospects of the property industry are still promising, especially if Indonesia meets the herd immunity when 70% of the population participates in Covid-19 vaccination program. The tourism industry, which has slumped throughout 2020, is also expected to expand this year through various adaptations amid restrictions due to the pandemic.



HOTEL

Hotel



**Lie Erfurt
Chandra
Putra Asali**

COO Hotel
Division

“ Divisi Hotel tentunya akan selalu melihat kesempatan dan juga waktu yang tepat untuk melakukan investasi, untuk berkontribusi lebih besar dan meningkatkan *revenue* perusahaan.”

“The Hotel Division will always observe the right opportunities and times to invest, to give bigger contributions, and to raise the revenue of the Company.”



Portofolio

Sejak pertama berdiri, Perusahaan berhasil membangun portofolio hotel yang unggul dengan beragam aset yang terdiversifikasi dari segi tipe, lokasi, kelas, ukuran hotel, dan target pasar. Hotel Perusahaan mencakup beragam brand, mulai dari *limited service* hotel hingga *full service* hotel, mencakup *resort hotel* di lokasi wisata yang banyak dikunjungi wisatawan domestik maupun asing serta juga *city hotel* di lokasi strategis perkotaan yang dirancang memenuhi kebutuhan bisnis terutama di segmen MICE (*Meeting, Incentives, Conference and Exhibition*). Dari segi lokasi, Perusahaan memiliki hotel di Bali, Jakarta, Semarang dan Yogyakarta.

Tinjauan Industri

Sepanjang 2020 industri perhotelan mengalami tekanan signifikan akibat merosotnya jumlah wisatawan baik dari dalam maupun luar negeri. Pembatasan akses keluar masuk yang diterapkan banyak negara membuat jumlah wisatawan mancanegara yang mengunjungi Indonesia anjlok 74,84% menjadi 4,05 juta wisatawan pada 2020 dibandingkan dengan 16,1 juta wisatawan pada 2019, menurut data dari Badan Pusat Statistik.

Selain itu, Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) yang diterapkan pemerintah juga menghambat arus wisatawan lokal serta menurunnya produksi *business travel*, MICE dan *wedding*. Laporan Coldwell Banker menunjukkan tingkat okupansi hotel di Jabodetabek hingga kuartal II 2020 telah turun 16,7% hingga 20,4% dengan tingkat hunian hanya 49,4%. Tidak sedikit pula hotel yang tidak beroperasi saat awal-awal pandemi. Industri hotel saat ini mengandalkan pemasukan dari pengunjung yang melakukan karantina mandiri seperti yang banyak dilakukan oleh sejumlah hotel di Jakarta dan Bali.

The company owns hotel in:

 **BALI**
 **JAKARTA**
 **SEMARANG**
 **YOGYAKARTA**

Portofolio

Ever since its foundation, the Company has succeeded in establishing an excellent hotel portfolio with a variety of diversified assets in terms of type, location, class, size, and target market. There are also variations of hotel brands, ranging from limited service hotels to full-service hotels, which are located within domestic or foreign tourist destinations as well as in strategic urban locations to meet the needs of business dynamics especially in the MICE segment (*Meeting, Incentives, Conference, and Exhibition*). The Company builds those hotels in many big cities such as Bali, Jakarta, Yogyakarta, and Semarang.

Industry Review

Throughout 2020 the hotel industry has been experiencing significant distress due to the drastic decrease in the number of both domestic and foreign tourists. Travel restrictions in many countries have caused the number of foreign tourists visiting Indonesia to drop 74.84%. The number is 4.05 million tourists in 2020 compared to 16.1 million tourists in 2019, according to data from the Central Statistics Agency.

In addition, the social restrictions due to Covid-19 hinder tourism and diminish the production of business travel, MICE, and wedding celebrations. Coldwell Banker reports that the occupancy rate of hotels in Jabodetabek by the Q2 of 2020 is only 49.4%, it decreases by 16.7% to 20.4%. There is also a significant number of hotels that were not operating during the early days of the pandemic.

The hotel industry currently relies on income from visitors who need to self-quarantine, one of the services provided by many hotels in Jakarta and Bali. In addition to that, long term-visitors and family staycation also contribute to hotels' incomes.



Strategi dan Kinerja

Perusahaan terus berupaya mempertahankan kinerja Divisi Hotel di tengah kondisi ekonomi yang tidak menentu. Meskipun tingkat kunjungan wisatawan merosot dan aktivitas MICE terbatas, Perusahaan berkomitmen menjaga kualitas layanan dengan tetap menerapkan protokol kesehatan secara ketat dan menyeluruh.

Dari sisi bisnis, Perusahaan melakukan peninjauan kembali terhadap biaya operasional dan melakukan efisiensi agar dapat bertahan dengan maksimal di tengah pandemi. Perusahaan juga bekerjasama dengan para operator hotel untuk meningkatkan tingkat hunian hotel dengan menawarkan program *Work From Hotel (WFH)*, juga bekerjasama dengan Pemerintah untuk menyediakan layanan karantina bagi tenaga medis. Terkait dengan keuangan, Perusahaan melakukan restrukturisasi dengan kreditur untuk menurunkan suku bunga pinjaman dan melakukan penjadwalan ulang pembayaran pinjaman.

Perusahaan bisa bertahan di tengah pandemi berkat dukungan dan kerjasama yang solid dengan semua pemangku kepentingan termasuk para pemegang saham, tim manajemen hotel, operator hotel, serta para kreditur. Kolaborasi ini hanya bisa terwujud berkat pengalaman panjang Perusahaan selama puluhan tahun menjalankan bisnis properti kelas dunia.

Secara keseluruhan, Divisi Hotel memberikan kontribusi terhadap pendapatan Perusahaan dengan menghasilkan sebanyak 48% dari total pendapatan Perusahaan konsolidasi. Pendapatan untuk segmen ini turun sebesar 70% dari Rp963,6 miliar di tahun 2019 menjadi Rp285,2 miliar di tahun 2020. Laba Kotor tercatat turun sebesar 78% menjadi Rp142,9 miliar, yang mengakibatkan rugi operasi Rp61,2 miliar. Perusahaan terus berupaya untuk menahan laju penurunan di tengah pandemi sehingga mencatatkan rugi bersih Rp279,7 miliar pada tahun 2020.

Strategy and Performance

The Company is eager to maintain the performance of the Hotel Division amidst the uncertain economic situations. Despite the decreasing rate of tourist visits as well as the MICE activities, the Company is committed to sustain the quality of service by implementing strict and comprehensive health protocols.

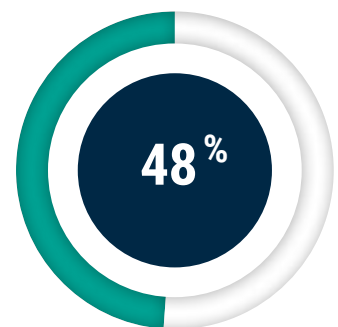
Regarding the business, the Company has reviewed the operational costs to perform efficiently in order to survive the pandemic. Another strategy is to collaborate with hotel operators to increase the occupancy rates by offering a *Work From Hotel* program so the customers could experience a different working atmosphere during the pandemic, and also cooperating with the government to provide quarantine services for medical personnels. For the financial aspect, the Company has also restructured loan interest and rescheduled the payments period with creditors.

The Company is able to survive amidst the pandemic thanks to solid support and cooperation from all stakeholders which include the shareholders, hotel operators, and creditors. Such collaboration is made possible by the Company's long decades of experience running a world-class property business.

Overall, the Hotel Division contributes to the Company's revenue by generating 48% of the Company's total consolidated revenues. The number decreases as much as 70%, from Rp963.6 billion in 2019 to Rp285.2 billion in 2020. Gross Profit decreased by 78% to Rp142.9 billion, resulting in operating losses fell Rp61.2 billion. We are striving to maintain the rate of depreciation due to the pandemic, as a result we record a net loss of Rp279.7 billion in 2020.

Kontribusi Divisi Hotel terhadap Total Pendapatan Konsolidasian Perusahaan

Contribution of the Hotel Division to Total the Company's Consolidated Revenue





Andaz Bali

Divisi Hotel tetap berkomitmen melanjutkan ekspansi dan pengembangan baik yang sudah berjalan maupun proyek yang sedang dalam tahap akhir. Hotel Andaz Bali resmi dibuka pada 9 April 2021. Andaz yang merupakan *boutique resort hotel* mengandung arti ‘gaya pribadi’ dalam bahasa Hindi. Hotel ini dibangun di atas lahan 6,2 hektar di Sanur dengan total kapasitas 149 kamar dan villa.

Setiap properti Andaz di dunia unik yang terinspirasi oleh lingkungan sekitar sehingga mengusung gayanya sendiri. Andaz Bali akan menawarkan pengalaman imersif dalam suasana pedesaan Bali modern untuk wisatawan yang ingin merasakan destinasi seperti orang lokal. Kehadiran Hotel Andaz Bali akan memberikan opsi lebih luas kepada pengunjung untuk menikmati pelayanan kelas dunia dari Perusahaan.

Di sisi lain, Divisi Hotel tentunya akan selalu melihat kesempatan dan juga waktu yang tepat untuk melakukan investasi, untuk berkontribusi lebih besar dan meningkatkan *revenue* Perusahaan.

The Hotel Division remains committed to carry on with the expansion and development, both ongoing and nearly finished projects. Andaz Bali Hotel officially launched on 9 April, 2021. Andaz, a boutique resort hotel borrows a word from Hindi which means ‘personal style’. The hotel is erected on an area of 6.2 hectares in Sanur with a total capacity of 149 rooms and villas.

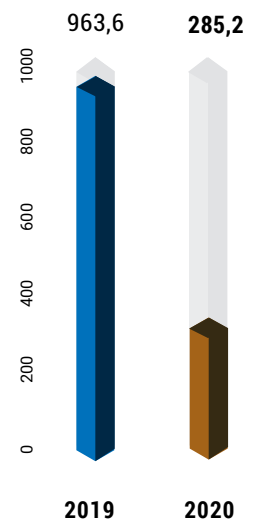
Each of the Andaz property is unique because it takes inspiration from the surrounding environment which carries its own style. Andaz Bali will offer an immersive experience of modern Balinese villages, set up for tourists who are interested in living like a local. The existence of Hotel Andaz Bali provides a wider option for visitors to enjoy world-class services.

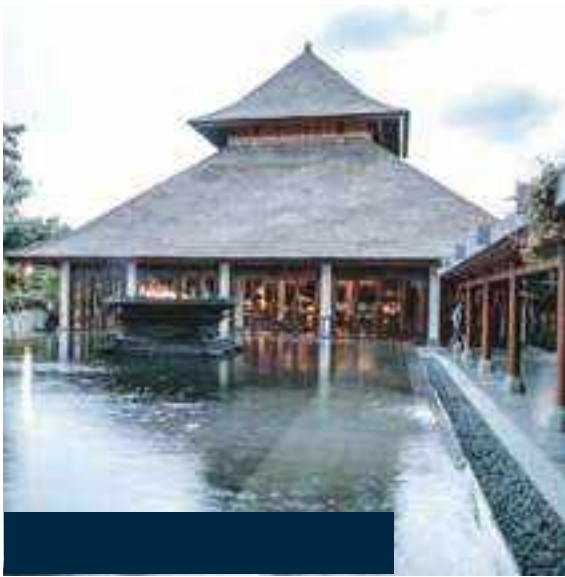
In addition to that, the Hotel Division will always observe the right opportunities and times to invest, to give bigger contributions, and to raise the revenue of the Company.

Pendapatan Segmen Hotel 2019-2020

Hotel Segment Revenue 2019 - 2020

dalam miliar rupiah
in billion Rupiah



Hyatt Regency
Bali

Prospek

Perusahaan berpandangan bahwa divisi perhotelan tetap memiliki potensi menjanjikan seiring dengan pemulihan ekonomi, dimulainya program vaksinasi bertahap, serta geliat industri pariwisata yang mulai merangkak naik. Kombinasi faktor ini akan membuat jumlah perjalanan bisnis dan wisata meningkat sehingga bisa menjadi peluang baru untuk membalikkan keadaan.

Kendati demikian, Perusahaan juga menyadari kenaikan ini akan terjadi secara bertahap hingga beberapa tahun ke depan. Keberhasilan vaksin dan program untuk menekan pandemi Covid-19 akan menjadi kunci pemulihan ekonomi yang berimbas pada industri perhotelan secara umum. Di sisi lain, laporan dari berbagai lembaga riset menunjukkan pemulihan ekonomi Indonesia akan berada di jalur yang tepat mulai 2021.

Sementara itu, Perusahaan memutuskan untuk menunda pembangunan *lifestyle boutique hotel* CitizenM di Kawasan Mega Kuningan dengan mempertimbangkan kondisi pasar. Selain itu Perusahaan terus memantau adanya kemungkinan untuk membangun *city hotel* di kota-kota sekunder yang masih memerlukan kebutuhan akomodasi, terutama di Deli Serdang, Medan untuk melengkapi *township* yang sedang dibangun.

Prospect

The Company believes that the hotel sector still has promising potential to grow as the economy starts to recover, the vaccination program is ongoing, and the tourism industry sees a revival. All those factors will help in increasing the number of business and leisure trips, which hopefully will be a new opportunity for the hotel business to come back stronger.

However, the Company is also aware that the growth will occur gradually over the next several years. The key of the hotel industry recovery lies in the economic recuperation which will only happen after a successful vaccination program to completely eliminate the Covid-19 pandemic. Thankfully, many research institutions predict that Indonesia's economic recovery will be on the right track starting in 2021.

Meanwhile, the Company decided to reappraisal the plan to develop *lifestyle boutique hotel* CitizenM in the Mega Kuningan area by taking into account the market situation. We also continue to observe the possibility to build *city hotels* in secondary cities such as Deli Serdang, Medan, as a complement to the already-built township.



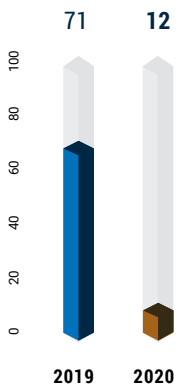
Occupancy Rate

TINGKAT OKUPANSI HOTEL

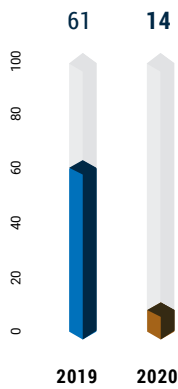
Resort Hotel and City Hotel

dalam persen
in percent

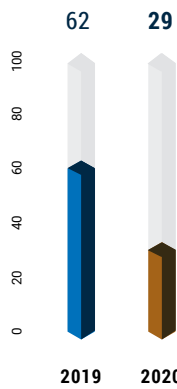
Grand Hyatt
Bali



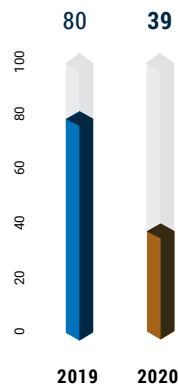
Hyatt Regency
Bali



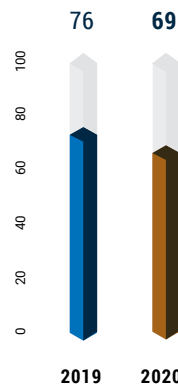
Hyatt Regency
Yogyakarta



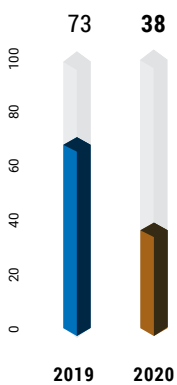
Mercure Resort
Sanur



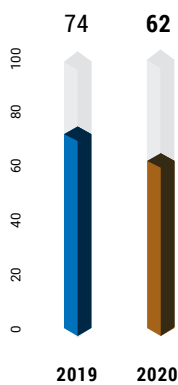
Mercure Convention
Center



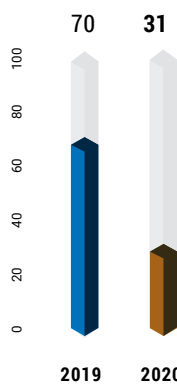
Ibis Budget Jakarta
Menteng



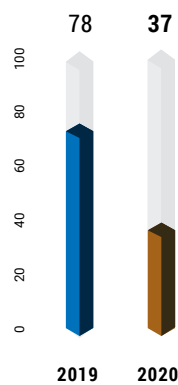
Ibis Budget
Jakarta Cikini



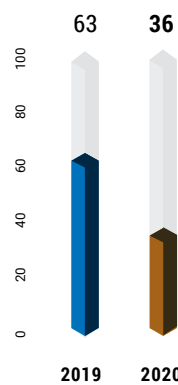
POP! Hotel Kemang
Jakarta

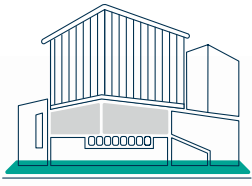


POP! Hotel
Malioboro
Yogyakarta



POP! Hotel Pemuda
Semarang





RESIDENSIAL

Residential



EDDY
COO
Residential
Division

“Perusahaan senantiasa menerapkan berbagai strategi usaha untuk meningkatkan kinerja yang positif”

“The Company is committed to implement strategic attempt to gain positive performance.”



Portofolio

Divisi Residensial merupakan lini usaha yang memberikan kontribusi *non-recurring income* bagi Perusahaan. Properti residensial Perusahaan mencakup Puri Botanical, Setiabudi Residences dan Setiabudi SkyGarden di Jakarta dan Hyarta EcoVillage di Yogyakarta, sementara proyek lain masih dalam pengembangan. Produk residensial yang ditawarkan Perusahaan menasar pada segmen *middle-up* sesuai dengan citra dan reputasi Perusahaan sebagai pengembang terpercaya dengan produk berkualitas dan premium.

Portfolio

The Residential Division is a branch of business that contributes to non-recurring income of the Company. The Company's residential properties consist of Puri Botanical, Setiabudi Residences and Setiabudi SkyGarden in Jakarta to Hyarta EcoVillage in Yogyakarta. Several other projects are currently under development. Our residential products are mainly targeted to the middle-up segment which align with the Company's reputation as a credible developer that offers high quality and premium products.

Residential properties of the companies:



Tinjauan Industri

Pandemi Covid-19 cukup berpengaruh terhadap sektor residensial terutama untuk segmen menengah ke atas. Menurut data Bank Indonesia, penjualan properti di 2020 mengalami kontraksi sebesar 20,59% dibandingkan dengan 2019 (*year on year*) secara keseluruhan, terutama terjadi di segmen penjualan rumah menengah dan besar. Kendati demikian, kondisi di kuartal IV 2020 sudah terlihat ada kenaikan penjualan dibandingkan dengan kuartal sebelumnya.

Industry Overview

The Covid-19 pandemic has affected the residential sector, especially for the middle-up segment. According to Bank Indonesia data, property sales in 2020 have declined by 20.59% compared to 2019 (*year on year*), most significantly in the sales of the medium and large house segment. However, there is an increase in property sales in the fourth quarter of 2020 as compared to the previous quarter.

Strategi dan Kinerja

Pandemi Covid-19 memaksa pemerintah untuk menerapkan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) yang sangat berdampak terhadap pertumbuhan ekonomi sehingga mengakibatkan penjualan properti menurun drastis terutama untuk rumah berukuran besar dan apartemen. Demi menyasiasi hal ini Perusahaan membangun rumah tapak dengan ukuran lebih kecil dan harga yang lebih terjangkau, memberikan kemudahan cara pembayaran dengan uang muka rendah dan cicilan yang lebih fleksibel dengan desain rumah tingkat *split level* dan interior yang menarik yang cukup sukses dan diminati konsumen. Perusahaan juga membangun fasilitas *club-house* untuk penghuni.

Semua upaya ini memberikan hasil yang positif di mana semua produk baru rumah tapak ukuran kecil yang baru diluncurkan di kuartal 2020 habis terjual sebelum akhir tahun meskipun terjadi PSBB. Oleh karena itu, Perusahaan akan kembali meluncurkan penjualan rumah tapak kecil dengan jumlah yang lebih banyak di tahun 2021. Saat ini, pembangunan *club-house* sudah hampir selesai dan siap difungsikan di tahun 2021. Selain itu, Perusahaan juga mempersiapkan pengembangan lahan komersial untuk fasilitas rumah sakit dan fasilitas ritel di Kawasan Puri Botanical.

Di Yogyakarta, Perusahaan juga meluncurkan produk rumah berukuran lebih kecil di Hyarta EcoVillage. Perusahaan juga membangun *club-house* yang cukup mewah di dalam kawasan yang juga berfungsi sebagai *marketing office* dan untuk acara-acara pemasaran.

Strategy and Performance

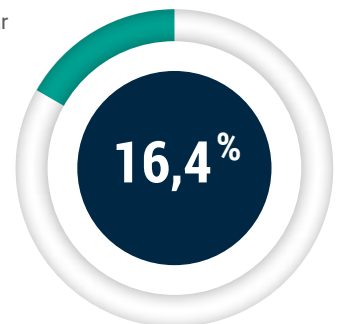
The Covid-19 pandemic forced the government to implement Large-Scale Social Restrictions (PSBB) which greatly impacted economic growth. As a result, property sales drastically decline, especially for large houses and apartments. To anticipate this unprecedented situation, the Company attempts to build smaller scale landed houses with more affordable prices. We also provide convenient payment methods with reasonable down payments and more flexible installments. The split-level house designs and trendy interiors have attracted numbers of customers. The residential are also equipped with club-house facilities.

Such innovations yield positive results. All of our new small-scale landed house products launched in quarter 2020 were sold out before the end of the year despite the PSBB situation. Therefore, the Company decides to carry on with the launching of another larger small-scale landed houses in 2021. Currently, construction of the club-house is almost complete and will be ready to open in 2021. In addition, the Company also prepares the development of commercial land development for hospital and retail facilities in the Puri Botanical Area.

In Yogyakarta, the Company also launched a small-sized landed house at Hyarta EcoVillage. The Company has also built a nice club-house within the area for marketing offices as well as a space for marketing events.

Kontribusi Divisi Residensial terhadap total Pendapatan Konsolidasian Perusahaan

Contribution of the Residential Division to Total the Company's Consolidated Revenue



Puri Botanical, Jakarta



Secara keseluruhan, Divisi Residensial memberikan kontribusi terhadap pendapatan Perusahaan dengan menghasilkan sebanyak 16,4% dari total pendapatan Perusahaan konsolidasi. Pendapatan untuk segmen ini tumbuh sebesar 49% dari Rp64,7 miliar di tahun 2019 menjadi Rp96,5 miliar di tahun 2020. Laba Kotor tercatat naik sebesar 49% menjadi Rp47,4 miliar, sementara EBITDA meningkat menjadi Rp18,6 miliar. Perusahaan senantiasa menerapkan berbagai strategi usaha untuk meningkatkan kinerja yang positif dengan menghasilkan Laba Bersih sebesar Rp8,5 miliar pada tahun 2020.

Prospek

Menurut data Bank Indonesia, penjualan residensial di kuartal IV 2020 sudah menunjukkan perbaikan dibandingkan dengan kuartal III 2020. Pelaksanaan program vaksinasi yang sudah dimulai sejak awal tahun 2021, pemberian insentif Pajak Pertambahan Nilai (PPN) untuk rumah dan apartemen, penurunan tingkat suku bunga KPR, relaksasi kebijakan pemerintah, hingga implementasi *Omnibus Law* diharapkan dapat memulihkan industri properti secara bertahap. Segmen residensial diharapkan berangsur pulih pada kuartal IV 2021.

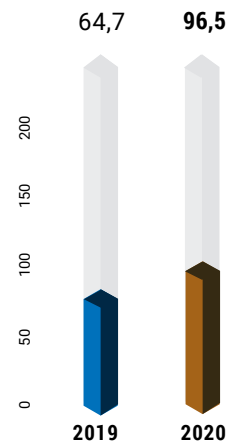
In general, the Residential Division has contributed to the Company's revenue by 16.4% of the total consolidated revenue. Revenue for this segment rose by 49% from Rp64.7 billion in 2019 to Rp96.5 billion in 2020. Gross Profit also increased by 49% to Rp47.4 billion, while EBITDA increased to Rp18.6 billion. The company is committed to implement a strategic attempt to gain positive performance in Net Profits by Rp8.5 billion in 2020.

Prospects

According to Bank Indonesia, residential sales in the fourth quarter of 2020 have shown improvement compared to the previous quarter. There are several factors that are expected to revive the property industry such as the vaccination program that began in the beginning of 2021, Value Added Tax (VAT) incentives for homes and apartments, lower mortgage interest rates, relaxation of government policies, and implementation of the Omnibus Law. The residential segment is predicted to gradually improve the fourth quarter of 2021.

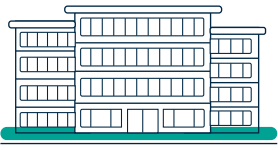
Pendapatan Segmen Residensial 2019-2020

Residential Segment Revenue 2019 - 2020
dalam miliar rupiah
in billion Rupiah



Hyarta EcoVillage, Yogyakarta





PERKANTORAN

Office



**Masaaki
Tajima**
COO Office
Division

“Divisi Perkantoran secara **proaktif memantau pasar** dan mengambil pendekatan yang **fleksibel** untuk memastikan agar harga sewa kantor tetap **bersaing** dan **target tingkat hunian tercapai.**”

“The Office Division proactively monitors the market and takes a flexible approach to ensure office rental prices remain competitive and occupancy targets are met”



Portfolio

Pada tahun 1976 Perusahaan telah membangun gedung perkantoran pertama di Jalan Thamrin, Jakarta. Sejak itu, Perusahaan telah mendirikan beberapa gedung perkantoran, yang semuanya terletak di daerah Jakarta dengan lokasi yang sangat strategis berdekatan dengan Segitiga Emas (*Central Business District* atau CBD) yang didukung oleh fasilitas seperti restoran, bank/ATM, dan bioskop untuk meningkatkan kemudahan dan kenyamanan penyewa. Selain itu, Perusahaan memiliki rencana untuk terus membangun portofolio kantornya.

Portfolio

In 1976 the Company built the first office building on Thamrin Street, Jakarta. Since then, the Company has established several office buildings, all of which are located in strategic areas in Jakarta, adjacent to the Golden Triangle zone (*Central Business District* or CBD) and supported by facilities such as restaurants, banks/ATMs, and cinemas to increase the accessibility and the convenience of the tenants. In addition, the Company has plans to continue the development of its office portfolio.



Office Property business has been operating since

1976



Tinjauan Bisnis

Bisnis properti perkantoran mengalami tekanan karena pasokan bertambah dan diperberat dengan adanya pandemi Covid-19. Ini mengakibatkan harga sewa perkantoran mengalami tekanan selama beberapa tahun terakhir.

Hal ini mengakibatkan semakin meningkatnya tantangan berupa pasokan permintaan yang merosot drastis. Anjuran untuk bekerja dari rumah membuat banyak entitas bisnis menutup operasional mereka atau melakukan efisiensi dalam hal penyewaan ruang perkantoran. Sektor perkantoran diprediksi bisa mulai bangkit dalam waktu satu hingga dua tahun ke depan.

Business Review

The office property business is under pressure as supply increases and is exacerbated by the Covid-19 pandemic. This has resulted in office rental prices under pressure in recent years.

This condition has resulted in increasing challenges in the form of a drastic decline in demand. The work from home policy has led many business entities to adjust their operations or make efficiency in leasing of office space. The office sector is expected to rise within the next one or two years.





Setiabudi Atrium

Strategi dan Kinerja

Perusahaan percaya selalu ada peluang di balik kondisi penuh tantangan seperti saat ini. Divisi Perkantoran senantiasa mencari cara kreatif untuk mempertahankan kinerja di tengah kondisi penurunan permintaan dan tekanan harga sewa. Perusahaan aktif melakukan pendekatan kepada penyewa dengan memberikan stimulus dan menjaga strategi harga yang kompetitif serta layanan ekstra berupa penambahan fasilitas health and safety untuk membuat penyewa ruang perkantoran tetap mempertahankan operasionalnya di properti milik Perusahaan.

Dengan kondisi di atas, Divisi Perkantoran mampu memberikan kontribusi pendapatan sebesar Rp129,1 miliar atau 22% dari total pendapatan Perusahaan, dibandingkan angka 2019 sebesar Rp152,9 miliar. Laba bersih untuk tahun buku sebesar Rp53,3 miliar, dibandingkan tahun sebelumnya sebesar Rp66,8 miliar.

Berbagai cara dijalankan oleh Divisi Perkantoran untuk mempertahankan tingkat hunian kantor dan margin di tengah persaingan ketat. Tim secara proaktif memantau pasar dan mengambil pendekatan yang fleksibel untuk memastikan agar harga sewa kantor tetap bersaing dan target tingkat hunian tercapai, juga melakukan efisiensi biaya di segala bidang.

Strategy and Performance

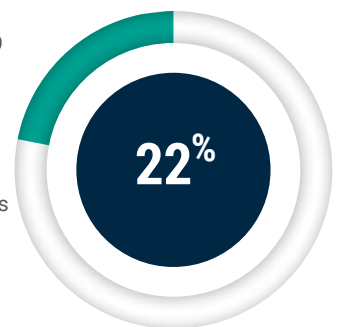
The Company believes there are opportunities lying behind these challenging situations. The Office Division is constantly looking for creative ways to maintain performance amidst decreasing demand and pressure on rental prices. The company is actively approaching tenants by providing extra stimulus, and complementing tenants with additional facilities to ensure they can work healthy and safely on the Company's property.

With the above condition, the Office Division was able to contribute revenue of Rp 129.2 billion or 22% of the Company's total revenue, compared to contribution in 2019 by Rp 152.9 billion. Net profit for the 2020 financial year was Rp53.3 billion, compared to the previous year Rp 66.8 billion.

The Office Division sought a variety of options to maintain office occupancy rates and margins amid fierce competition. The team proactively monitors the market and takes a flexible approach to ensure office rental prices remain competitive and occupancy targets are met, also implementing cost efficiencies in all areas.

Kontribusi Divisi Perkantoran terhadap Total Pendapatan Konsolidasian Perusahaan

Contribution of the Office Division to Total the Company's Consolidated Revenue



Prospek

Pandemi Covid-19 membuat kinerja perkantoran kian memburuk seiring dengan tren perampingan, relokasi, hingga penutupan usaha oleh banyak pelaku bisnis. Anjuran *Work From Home* (WFH) selama pandemi juga turut mempengaruhi penurunan permintaan ruang perkantoran.

Dimulainya program vaksin sejak Maret 2021 yang diharapkan bisa meningkatkan kepercayaan publik dan menggenjot perekonomian nasional berpotensi menjadi harapan baru bagi sektor perkantoran. Cushman & Wakefield Indonesia memperkirakan industri perkantoran bisa kembali bergeliat di kuartal II 2021 jika perekonomian nasional pulih bertahap. Permintaan ruang kantor akan berasal dari pengaktifan kembali rencana relokasi maupun ekspansi pelaku usaha yang sebelumnya tertunda akibat pandemi. Kendati demikian, harga sewa diprediksi masih berada di bawah tekanan seiring dengan penambahan pasokan ruang kantor.

Kebijakan vaksinasi diharapkan dapat membantu industri perkantoran meningkat seiring dengan diberlakukannya *new normal*. Sementara itu, untuk memastikan kesiapan Perusahaan pada saat pasar mulai pulih, Divisi Perkantoran akan terus melakukan benchmarking secara berkala dan memastikan agar kondisi gedung tetap dijaga optimal.

Prospects

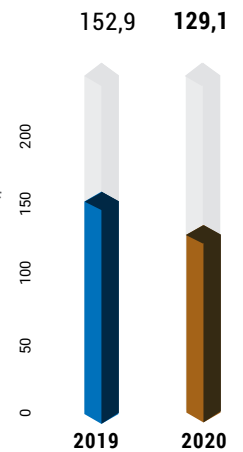
The Covid-19 pandemic worsened office business performance as a consequence of the trend of downsizing, relocating, and closing businesses by many business people. The Work From Home (WFH) recommendation during the pandemic also contributed to the decline in demand for office space.

The launch of the vaccine program in March 2021, which is expected to increase public confidence and boost the national economy, provided new hope for the office sector. Cushman & Wakefield Indonesia estimates that the office industry can revive itself in the second quarter of 2021, in line with the recovery of the national economy. The demand for office space will come from the reactivation of plans to relocate and expand by business actors that were previously delayed due to the pandemic. However, there is a possibility that rental prices are still under pressure amid the increase of supply of office space.

The vaccination program is expected to boost the office industry along with the enactment of the new normal. Meanwhile, to ensure that the Company is prepared when the market recovers, the Office Division will continue to conduct benchmarking frequently and ensure that the condition of the building is maintained properly.

Pendapatan Segmen Perkantoran 2019-2020

Office Segment Revenue 2019 - 2020
dalam miliar rupiah
in billion Rupiah

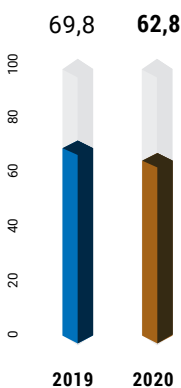


Office Segment Occupancy Rate

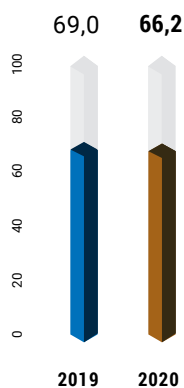
TINGKAT HUNIAN SEGMENT PERKANTORAN

dalam persen
in percent

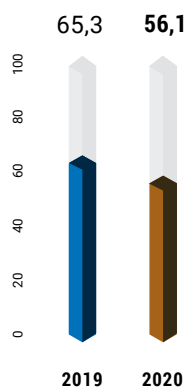
Setiabudi Atrium

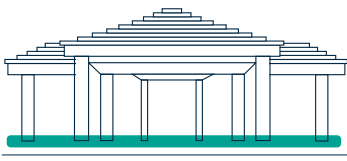


Setiabudi 2



Menara Cakrawala





RITEL

Retail

“Guna mengantisipasi pandemi Covid-19, Perusahaan aktif menerapkan protokol kesehatan di seluruh fasilitas ritel serta bekerja sama dengan *tenant* agar dapat memberikan promosi guna menarik pelanggan”

“To minimize Covid-19 pandemic, the Company diligently administers the health protocols in all retail facilities. We also collaborate with the tenants to provide promotions that will attract many customers”



Portofolio

Perusahaan memiliki portofolio ritel yang mencakup berbagai pusat ritel di wilayah Jakarta yaitu Setiabudi One, Cikini Retail dan Plaza Menteng, sementara Bali Collection terletak di Nusa Dua, Bali. Masing-masing memiliki segmen pelanggan tersendiri di mana properti ritel di Bali lebih dominan dikunjungi oleh wisatawan. Perusahaan senantiasa berusaha mengelola dan menyesuaikan setiap properti ritel sesuai dengan kebutuhan masing-masing segmen pengunjung, sehingga strategi yang digunakan Perusahaan juga dibedakan.

Portofolio

The Company's retail portfolio includes various retail centers in Jakarta such as Setiabudi One, Cikini Retail, and Plaza Menteng, as well as Bali Collection in Nusa Dua, Bali. Each center has its own customer segment, while in Bali it is mainly visited by the tourists. We always aspire to manage and customize each retail property to fit the needs of each visitor segment. Therefore, the Company makes an effort to implement different strategies.

Retail Properties of the Companies:

Properti Ritel Perusahaan:

Setiabudi One
Cikini Retail
Plaza Menteng
bali collection



Tinjauan Industri

Pergeseran tren pola belanja masyarakat dari *offline* ke *online* yang sudah berlangsung beberapa tahun terakhir semakin meningkat di masa pandemi Covid-19. Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) oleh pemerintah membuat ruang gerak dan mobilitas masyarakat terhambat. Hal ini pada akhirnya menimbulkan dampak yang signifikan terhadap sektor ritel secara keseluruhan. Kebijakan pelonggaran PSBB yang diterapkan mulai akhir tahun 2020 cukup membantu pemulihan di sektor ritel, meskipun belum terlampaui signifikan. Selain itu, sektor ritel juga terbantu oleh mobilitas masyarakat untuk memenuhi kebutuhan pokok dan pekerjaan yang tidak terhindarkan.

Industry Review

Since the past few years, we have witnessed a shift in the trend of shopping patterns, from offline to online shopping, which increase when we are hit by the Covid-19 pandemic. The Large-scale Social Restriction enforced by the government hinders the people's ability to be mobile. Such limitation to move has tremendously affected the retail sector. When the government alleviated the restriction by the end of 2020, the retail sector began to see a recovery although not too significant. In addition to that, the retail sector continues to strive thanks to the inevitable needs of people to meet their basic needs and to make a living.



Bali Collection

Strategi dan Kinerja

Menghadapi dinamika pergeseran pola pembelanjaan masyarakat dari *offline* ke *online* serta menurunnya aktivitas dan mobilitas warga di luar ruang, Perusahaan secara aktif menerapkan sejumlah strategi untuk menghadapi tren tersebut. Perusahaan terus memantau dan menyesuaikan pilihan *tenant mix* di setiap lokasi ritel yang dimiliki agar dapat memenuhi kebutuhan masyarakat setempat secara optimal.

Dalam kondisi tersebut, Divisi Ritel mampu memberikan kontribusi pendapatan sebesar Rp79,1 miliar atau 13% dari total pendapatan Perusahaan, dibandingkan angka 2019 sebesar Rp114,4 miliar. Biaya turun sebesar 24% menjadi Rp26,2 miliar pada tahun 2020 dibandingkan Rp34,4 miliar pada tahun sebelumnya. EBITDA sebesar Rp52,9 miliar, 34% lebih rendah dari Rp80,0 miliar pada 2019. Laba bersih untuk tahun buku 2020 sebesar Rp18,6 miliar, dibandingkan tahun sebelumnya sebesar Rp56,5 miliar.

Guna mengantisipasi pandemi Covid-19, perusahaan aktif menerapkan protokol kesehatan di seluruh fasilitas ritel serta bekerja sama dengan *tenant* agar dapat memberikan promosi guna menarik pelanggan. Perusahaan juga mempertimbangkan kondisi keuangan para *tenant* dengan memberikan kelonggaran mekanisme pembayaran rental dan *service charge* serta menawarkan harga sewa yang lebih fleksibel. Strategi dan inovasi ini diharapkan bisa memperkuat fondasi bisnis ritel di masa mendatang.

Strategy and Performance

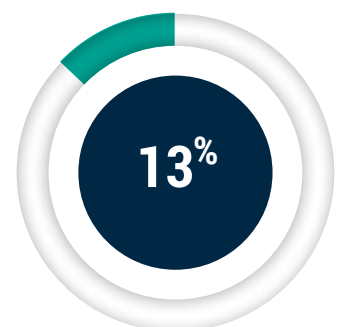
Being in the midst of shopping style shifting from offline to online and the restriction to do outdoor activities and to be mobile, the Company is actively seeking for fresh strategies to navigate the trends. We keep observing and adjusting the composition of tenants in each retail location in order to optimally meet various needs of the local resident.

Under such circumstances, the Retail Division managed to contribute revenue of Rp79.1 billion or equal with 13% of our total revenue, although it was still incomparable with 2019 revenue which amounted to Rp114.4 billion. There was also a 24% cost decrease, from Rp34.4 billion in the previous year to Rp26.2 billion in 2020. The EBITDA as much as Rp52.9 billion was still 34% lower than Rp80.0 billion in 2019. Net profit for the financial year 2020 was Rp18.6 billion, compared to Rp56.5 billion in the previous year.

To minimize Covid-19 pandemic, the Company diligently administers the health protocols in all retail facilities. We also collaborate with the tenants to provide promotions that will attract many customers. Moreover, the Company considers the financial conditions of our tenants and provides easy rental payment mechanisms as well as offers more flexible rental rates. These strategies and innovations are expected to strengthen the foundations of the retail business in the future.

Kontribusi Divisi Ritel terhadap Total Pendapatan Konsolidasian Perusahaan

Contribution of the Retail Division to Total the Company's Consolidated Revenue





Setiabudione

Prospek

Tekanan yang dialami industri ritel sepanjang 2020 diperkirakan akan mulai menurun seiring dengan implementasi program vaksin secara nasional. Asosiasi Pengusaha Ritel Indonesia (Aprindo) memperkirakan industri ritel bisa tumbuh 4%-4,5% pada 2021, bergantung pada kesuksesan pengendalian pandemi Covid-19 melalui vaksinasi.

Kendati demikian, faktor eksternal berupa ketidakpastian ekonomi global dan konsumsi masyarakat yang bergerak tipis masih membayangi pertumbuhan ekonomi nasional. Dampak program vaksin diharapkan bisa meningkatkan sentimen positif sehingga pertumbuhan ekonomi bisa mencapai 1,4% pada kuartal II. Selanjutnya, Bank Indonesia memprediksi pertumbuhan ekonomi diharapkan bisa mencapai 4,5% di akhir kuartal IV. Pertumbuhan ekonomi secara nasional ini akan berimbas pada proyeksi industri ritel secara umum.

Ada dua faktor yang akan menjadi penentu pertumbuhan industri. Pertama, pengendalian pandemi Covid-19. Kedua, pemulihan daya beli konsumen. Kedua faktor ini akan memberikan dampak langsung terhadap pemulihan ekonomi nasional.

Prospect

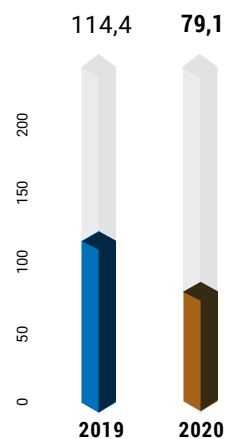
The immense pressure on the retail industry throughout 2020 is predicted to see a silver lining with the launching of the national Covid-19 vaccination program. The Indonesian Retail Entrepreneurs Association (Aprindo) estimates that the retail industry will grow by 4-4.5% in 2021, when the vaccination program is successful to hold the spread of Covid-19.

However, external factors such as the precariousness of the global economy and the low increase of consumption rate still overshadow the growth of the national economy. The successful vaccination program is calculated to escalate the positive sentiment which will result in 1.4% economic growth in the second quarter. Furthermore, Bank Indonesia forecasts that the economy will grow as much as 4.5% by the end of the fourth quarter. The improvement of the national economy will bring a positive impact to the retail industry in general.

There are two determinant factors of industrial growth. Firstly, the Covid-19 pandemic should be kept under control. Secondly, the consumer purchasing power should be restored. These two points will bring a direct impact on national economic recovery.

Pendapatan Segmen Ritel 2019-2020

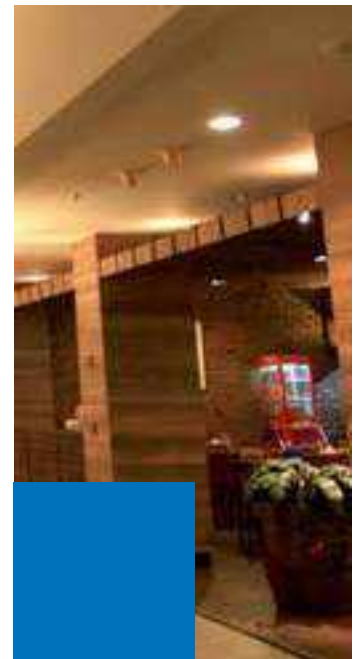
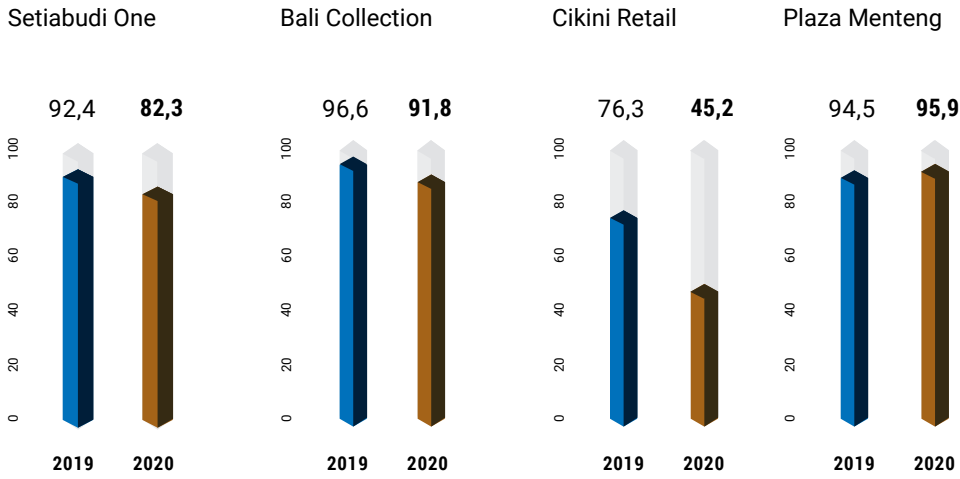
Retail Segment Revenue 2019 - 2020
dalam miliar rupiah
in billion Rupiah



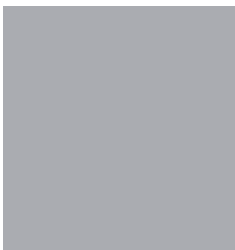


TINGKAT HUNIAN SEGMENT RITEL RETAIL SEGMENT OCCUPANCY RATE

dalam persen
in percent



Setiabudi One



**ONE
SATRIO**



TINJAUAN KEUANGAN

Financial Review



Lim Merry
Finance Director

“ Pada tahun 2020, jumlah aset Perusahaan sebesar Rp5.751,6 miliar meningkat 2,9% dari Rp5.591,2 miliar di tahun 2019.”

“In 2020, total assets reached Rp5,751.6 billion and increase of 2.9% from Rp5,591.2 billion booked in 2019.”



Tinjauan Keuangan

Tinjauan keuangan yang akan diuraikan dalam bagian ini mengacu pada Laporan Keuangan Konsolidasian untuk tahun buku yang berakhir 31 Desember 2020. Laporan Keuangan Konsolidasian telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja dan menyampaikan pendapat “dengan wajar dalam semua hal yang material” atas laporan keuangan konsolidasian Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Pada tahun 2020, jumlah aset Perusahaan sebesar Rp5.751,6 miliar meningkat 2,9% dari Rp5.591,2 miliar di tahun 2019. Total aset Perusahaan tersebut terdiri dari 21,3% aset lancar dan 78,7% aset tidak lancar.

Aset Lancar

Pada tahun 2020, aset lancar Perusahaan tercatat menurun sebanyak 13,9% menjadi Rp1.227,3 miliar dari Rp1.425,7 miliar di tahun 2019, yang terutama disebabkan penurunan Kas dan setara kas sebesar 21,5% menjadi Rp559,4 miliar.

Aset Tidak Lancar

Pada tahun 2020, aset tidak lancar Perusahaan meningkat sebesar 8,6% menjadi Rp 4.524,3 miliar dari Rp4.165,5 miliar di tahun 2019, disebabkan pengakuan aset hak guna sebesar Rp336,1 miliar.

Financial Review

The financial review set forth below makes references to the Consolidated Financial Statements for the years ended December 31, 2020. The Consolidated Financial Statements have been audited by Registered Public Accountant Purwantono, Sungkoro & Surja with an “consolidated financial statements present fairly, in all material respects” opinion on the Company’s consolidated financial statements ended December 31, 2020.

In 2020, total assets reached Rp5,751.6 billion, and increase of 2.9% from Rp5,591.2 billion booked in 2019. Total assets comprised 21.3% current assets and 78.7% noncurrent assets.

Current Assets

In 2020, current assets of the Company decreased by 13.9% to Rp1,227.3 billion from Rp1,425.7 billion booked in 2019, caused primarily by a 21.5% decrease in cash and cash equivalents to Rp559.4 billion.

Noncurrent Assets

In 2020, the noncurrent assets of the Company recorded an increase of 8.6% to Rp4,524.3 billion from Rp4,165.5 billion in 2019, caused primarily recognition of right of use assets amounting Rp336.1 billion.

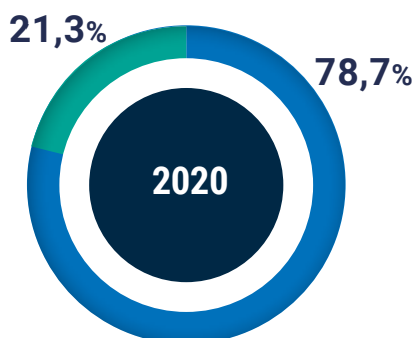
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

Consolidated Statement of Financial Position

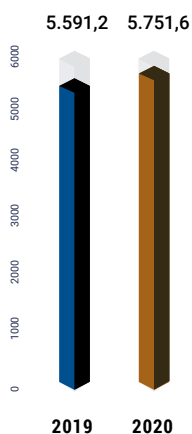
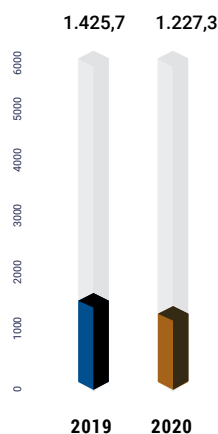
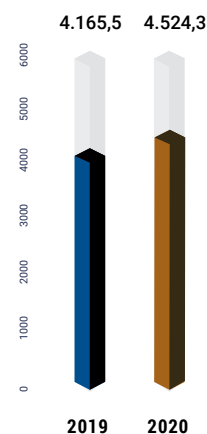
Dinyatakan dalam miliar Rupiah

In billion Rupiah

ASET	2020	2019	ASSETS
URAIAN / DESCRIPTION	PERTUMBUHAN (%) / GROWTH (%)		
Kas dan setara kas / Cash and cash equivalents	559,4	712,5	-21,5%
Kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya / Restricted cash and cash equivalents	27,7	18,1	53,0%
Piutang usaha / Trade receivables	74,9	109,6	-31,7%
Piutang lain-lain / Other receivables	9,8	4,5	117,8%
Persediaan / Inventories	7,3	9,7	-24,7%
Aset real estat / Real estate assets	515,9	524,3	-1,6%
Pajak dibayar di muka / Prepaid taxes	23,2	26,6	-12,8%
Biaya dibayar di muka dan uang muka / Prepaid expenses and advances	9,1	20,4	-55,4%
Total aset lancar / Total current assets	1.277,3	1.425,7	-13,9%
Pajak dibayar dimuka/ Prepaid taxes	15,0	15,8	-5,1%
Estimasi tagihan pajak / Estimated claim for tax refund	37,8	34,3	10,2%
Aset pajak tangguhan / Deferred tax assets	73,7	41,8	76,3%
Investasi pada entitas asosiasi / Investment in an associate	1,7	5,9	-71,2%
Aset real estat / Real estate assets	1.098,9	1.080,4	1,7%
Aset tetap / Fixed assets	2.063,7	2.052,8	0,5%
Properti investasi / Investment properties	826,4	847,0	-2,4%
Aset Hak Guna/ Right-of-use asset	336,1	-	100%
Uang muka pembelian aset / Advances for acquisition of assets	11,3	18,9	-40,2%
Sewa dibayar di muka dan aset tak berwujud / Prepaid rent and intangible assets	58,7	67,2	-12,6%
Aset tidak lancar lainnya / Other non-current assets	1,0	1,4	-28,6%
Total aset tidak lancar / Total non-current assets	4.524,3	4.165,5	8,6%
Total Aset / Total Assets	5.751,6	5.591,2	2,9%

Aset 2020
Assets 2020

- a. Aset Tidak Lancar
a. Noncurrent Assets
- b. Aset Lancar
b. Current Assets

Jumlah Aset 2020
Total Assets 2020dalam miliar Rupiah
in billion Rupiah**Aset Lancar 2020**
Current Assets 2020dalam miliar Rupiah
in billion Rupiah**Aset Tidak Lancar 2020**
Noncurrent Assets 2020dalam miliar Rupiah
in billion Rupiah

Dinyatakan dalam miliar Rupiah

in billion Rupiah

Liabilitas	2020	2019	Liabilities
URAIAN / DESCRIPTION	PERTUMBUHAN (%) / GROWTH (%)		
Pinjaman jangka pendek / Short-term loans	62,8	64,6	-2,8%
Utang usaha kepada pihak ketiga / Trade payables to third parties	23,0	36,1	-36,3%
Utang lain-lain / Other payables	126,9	154,5	-17,9%
Utang pajak / Taxes payable	7,3	22,4	-67,4%
Liabilitas yang masih harus dibayar / Accrued Liabilities	66,7	81,1	-17,8%
Liabilitas imbalan kerja jangka pendek / Short-term employee benefits liabilities	11,8	14,7	-19,7%
Bagian liabilitas jangka panjang dan lainnya yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun: / Current maturities of long-term liabilities and others:			
Jaminan dan uang muka diterima / Deposits and advances received	63,6	241,4	-73,6%
Pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri / Loans from local and foreign lenders	51,1	104,9	-51,3%
Liabilitas sewa/ Lease liabilities	39,4	-	100,0%
Pendapatan yang ditangguhkan / Unearned income	48,4	102,1	-52,6%
Liabilitas kontrak/ Contract liabilities	189,1	-	100,0%
Total Liabilitas Jangka Pendek / Total Current Liabilities	690,1	821,8	-16,0%
Liabilitas pajak tangguhan / Deferred tax liabilities	5,8	8,5	-31,8%
Liabilitas diestimasi atas pembangunan prasarana dan fasilitas umum / Estimated liabilities for development of infrastructure and public facilities	5,2	5,2	0,0%
Liabilitas derivatif / Derivative liabilities	69,5	40,3	72,5%
Liabilitas jangka panjang dan lainnya, setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun/ Longterm liabilities and others, net of current maturities :			
Jaminan dan uang muka diterima / Deposits and advances received	24,4	55,6	-56,1%
Pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri / Loans from local and foreign lenders	1.438,9	1.254,4	14,7%
Liabilitas sewa/ Lease liabilities	330,5	-	100,0%
Pendapatan yang ditangguhkan / Unearned income	84,2	11,4	638,6%
Liabilitas kontrak/ Contract liabilities	16,1	-	100,0%
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang / Long-term employee benefit liabilities	70,3	89,8	-21,7%
Total Liabilitas Jangka Panjang / Total Non-current Liabilities	2.044,9	1.465,2	39,6%
Total Liabilitas / Total Liabilities	2.735,0	2.287,0	19,6%

Pada tahun 2020 total liabilitas Perusahaan tercatat meningkat sebesar 19,6% menjadi Rp2.735,0 miliar dari Rp2.287,0 miliar di tahun 2019. Peningkatan tersebut disebabkan peningkatan liabilitas jangka panjang sebesar 39,6%. Komposisi liabilitas di 2020 terdiri dari liabilitas jangka pendek sebesar 25,2% dan liabilitas jangka panjang sebesar 74,8%.

In 2020, the total liabilities of the Company increased by 19.6% to Rp2,735.0 billion from Rp2,287.0 billion booked in 2019. The increase was driven by an 39.6% increase in non-current liabilities. In 2020, the composition of the Company's liabilities consisted 25.2% of current liabilities and 74.8% of non-current liabilities.

Liabilitas Jangka Pendek

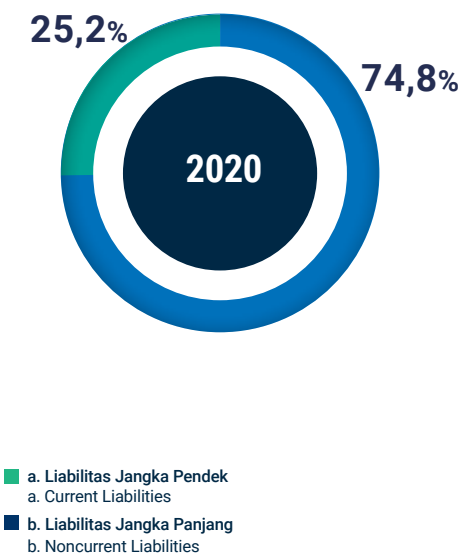
Di tahun 2020, liabilitas Jangka Pendek Perusahaan mengalami penurunan sebesar 16,0% dari Rp821,8 miliar pada tahun 2019 menjadi Rp690,1 miliar. Penurunan tersebut seiring dengan menurunnya pendapatan yang ditangguhkan sebesar Rp53,7 miliar dan pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri menurun sebesar Rp53,8 miliar dibandingkan tahun 2019.

Liabilitas Jangka Panjang

Liabilitas jangka panjang Perusahaan tahun 2020 tercatat sebesar Rp2.044,9 miliar atau lebih tinggi 39,6% dari Rp1.465,2 miliar di tahun 2019. Peningkatan ini terutama dikontribusikan oleh kenaikan jumlah pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri sebesar 14,7%, dari Rp1.254,4 miliar pada tahun 2019 menjadi Rp1.438,9 miliar dan kenaikan liabilitas sewa sebesar Rp330,5 miliar.

Komposisi Liabilitas

Composition of the Liabilities



Current Liabilities

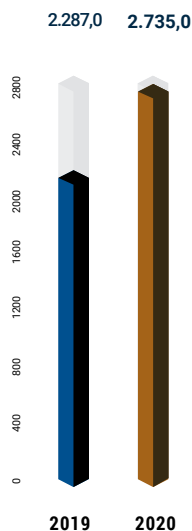
In 2020, the current liabilities of the Company decreased by 16.0% from Rp821.8 billion in 2019 to Rp690.1 billion. This decrease was in line with the decrease in unearned income amount to Rp53.7 billion and Rp53.8 billion decrease in loans from local and foreign lenders compared with 2019.

Noncurrent Liabilities

In 2020, non-current liabilities were recorded at Rp2,044.9 billion or 39.6% higher than Rp1,465.2 billion in 2019. The increase was mainly driven by a 14.7% increase in loans from local and foreign lenders, from Rp1,254.4 billion in 2019 to Rp1,438.9 billion and increase in lease liabilities amount to Rp330.5 billion.

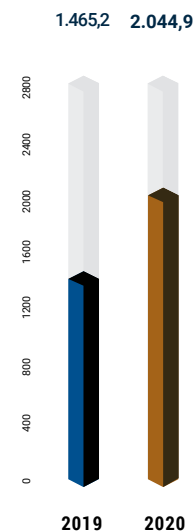
Liabilitas 2020
Liabilities 2020

dalam miliar Rupiah
in billion Rupiah



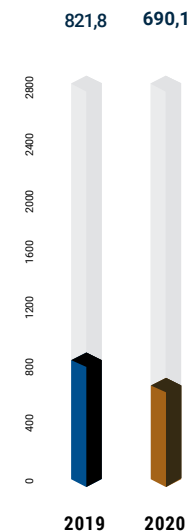
Liabilitas Jangka Panjang
Noncurrent Liabilities

dalam miliar Rupiah
in billion Rupiah



Liabilitas Jangka Pendek
Current Liabilities

dalam miliar Rupiah
in billion Rupiah



Dinyatakan dalam miliar Rupiah

In billion Rupiah

EKUITAS	2020	2019	EQUITY
URAIAN / DESCRIPTION	PERTUMBUHAN (%) / GROWTH (%)		
Modal saham / Capital Stock	1.159,4	1.159,4	-
Tambahan modal disetor / Additional paid-in capital	(361,2)	(361,2)	-
Penyesuaian nilai wajar atas instrumen lindung nilai arus kas / Fair value adjustment on cashflow hedging instruments	(36,3)	(18,1)	100,6%
Saldo laba / Retained earnings	1.423,6	1.588,5	-10,4%
Bagian atas perubahan lainnya dari ekuitas Entitas Anak / Share in other changes of equity of Subsidiary	30,9	30,4	1,6%
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk / Total equity attributable to the owners of Parent entity	2.261,4	2.399,0	-7,6%
Kepentingan non-pengendali / Non-controlling interests	800,2	905,2	-11,6%
Total Ekuitas / Total Equity	3.016,6	3.304,2	-8,7%

Jumlah ekuitas Perusahaan per akhir 2020 tercatat sebesar Rp3.016,6 miliar atau menurun sebesar 8,7% dibandingkan Rp3.304,2 miliar pada tahun 2019. Penurunan ekuitas tersebut disebabkan oleh penurunan saldo laba sebesar 10,4%.

By the end of 2020, total equity amounted to Rp3,016.6 billion, a decrease of 8.7% compared with Rp3,304.2 billion in 2019. This decrease was driven by a 10.4% decrease in retained earnings.

-8,7%
EQUITY

Dinyatakan dalam miliar Rupiah

In billion Rupiah

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN	2020	2019	CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
URAIAN / DESCRIPTION	PERTUMBUHAN (%) / GROWTH (%)		
Kas neto diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Operasi / Net cash provided by (used in) Operating Activities	(38,4)	120,5	-131,9%
Kas neto digunakan untuk Aktivitas Investasi / Net cash used in Investing Activities	(177,8)	(477,6)	-62,8%
Kas neto diperoleh dari Aktivitas Pendanaan / Net cash provided by Financing Activities	58,7	332,5	-82,3%
Penurunan neto Kas dan Setara Kas / Decrease in Cash and Cash Equivalents	(157,5)	(24,6)	-540,2%
Pengaruh Perubahan Kurs Mata Uang Asing / Effect of Foreign Exchange Rate Changes	4,4	(6,8)	-164,7%
Kas dan setara Kas Awal Tahun / Cash and cash Equivalents at Beginning of Year	712,5	743,9	-4,2%
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun / Cash and Cash Equivalents at End of Year	559,4	712,5	-21,5%

Posisi saldo kas dan setara kas tahun 2020 mengalami penurunan sebesar 21,5% menjadi Rp559,4 miliar dari Rp712,5 miliar pada tahun 2019. Rincian dari perubahan dari arus kas tersebut adalah sebagai berikut:

- A. Arus kas keluar untuk aktivitas operasi sebesar Rp38,4 miliar;
- B. Arus kas keluar untuk aktivitas investasi sebesar Rp177,8 miliar;
- C. Arus kas masuk dari aktivitas pendanaan sebesar Rp58,7 miliar.

ARUS KAS KELUAR UNTUK AKTIVITAS OPERASI

Arus kas keluar untuk aktivitas operasi tahun 2020 sebesar Rp38,4 miliar dibandingkan tahun sebelumnya Perusahaan membukukan arus kas yang diperoleh dari aktivitas operasi sebesar Rp120,5 miliar. Hal ini terutama dikarenakan penerimaan kas dari pelanggan yang menurun sebesar Rp742,8 miliar pada tahun 2020.

ARUS KAS DIGUNAKAN UNTUK AKTIVITAS INVESTASI

Arus kas yang digunakan untuk aktivitas investasi tahun 2020 mengalami penurunan sebesar Rp299,8 miliar atau 62,8% menjadi Rp177,8 miliar dari Rp477,6 miliar di tahun 2019. Hal ini terutama disebabkan oleh penurunan perolehan aset tetap dan uang muka pembelian aset tetap sebesar Rp223,4 miliar di tahun 2020 atau menurun sebesar 58,4% dibanding tahun 2019.

ARUS KAS DIPEROLEH DARI AKTIVITAS PENDANAAN

Arus kas yang diperoleh untuk aktivitas pendanaan mengalami penurunan sebesar Rp273,8 miliar atau 82,3% menjadi Rp58,7 miliar, dibandingkan tahun sebelumnya sebesar Rp332,5 miliar di tahun 2019. Penurunan arus kas aktivitas pendanaan yang dilakukan Perusahaan disebabkan oleh penurunan penambahan pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri menjadi sebesar Rp219,2 miliar.

In 2020, cash and cash equivalents balance decreased by 21.5% to Rp559.4 billion from Rp712.5 billion in 2019. The details of change are as follows:

- A. Cash outflows for operating activities amounting to Rp38.4 billion;
- B. Cash outflows for investing activities amounting to Rp177.8 billion;
- C. Cash inflows from financing activities amounting to Rp58.7 billion.

CASH OUTFLOWS FOR OPERATING ACTIVITIES

In 2020, cash outflows for operating activities amounted to Rp38.4 billion, otherwise, the Company generate cash inflows from operating activities amount to Rp120.5 billion in the previous year. This was mainly due to cash receipts from customers which decreased by Rp742.8 billion in 2020.

CASH FLOWS FOR INVESTING ACTIVITIES

In 2020, cash flows for investing activities decreased by Rp299.8 billion or 62.8% to Rp177.8 billion from Rp477.6 billion in 2019. The main factors were decreasing by acquisition of fixed asset and advances for acquisition of fixed assets to Rp223.4 billion in 2020 or 58.4% lower compared with 2019.

CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES

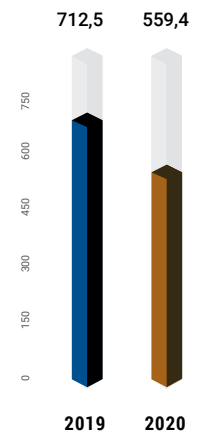
Cash flows from financial activities recorded a decrease of Rp273.8 billion or 82.3% to Rp58.7 billion, from Rp332.5 billion in 2019. The decrease in cash flows from cash flows from the Company was caused by a decrease in proceeds of loans from local and foreign lenders amounting to Rp219.2 billion.

POSISI SALDO KAS DAN SETARA KAS

Cash and Cash Equivalents Balance

-21,5%

miliar Rp
billion Rp



Dinyatakan dalam miliar Rupiah

In billion Rupiah

**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**

**CONSOLIDATED STATEMENT
OF PROFIT OR LOSS AND OTHER
COMPREHENSIVE INCOME**

	2020	2019	
URAIAN / DESCRIPTION			PERTUMBUHAN (%) / GROWTH (%)
Pendapatan / Revenues	590,0	1.295,7	-54,5%
Beban Pokok Pendapatan / Cost of Revenues	(236,6)	(415,1)	-43,0%
Laba Bruto / Gross Profit	353,4	880,6	-59,9%
Beban Usaha / Operating Expenses	(514,6)	(707,5)	-27,3%
Beban Operasi Lain-Lain / Other Operating Expenses	(12,1)	(10,0)	21,0%
Pendapatan Operasi Lain-Lain / Other Operating Income	12,6	15,3	-17,6%
(Rugi) Laba Usaha / (Loss) Profit From Operations	(160,7)	178,4	-190,1%
Bagian Laba (Rugi) Neto Entitas Asosiasi / Equity In Net Profit (Loss) of an Associate	(0,3)	1,2	-125,0%
Laba (rugi) kurs / Foreign Exchange Gain (Loss)	(5,9)	19,6	-130,1%
Beban Keuangan / Finance Cost	(89,6)	(61,9)	44,7%
Pendapatan Keuangan / Finance Income	20,6	31,3	-34,2%
Pajak Terkait Pendapatan Keuangan / Tax Relating to Finance Income	(4,1)	(6,2)	-33,9%
(Rugi) Laba Sebelum Pajak Final Dan Beban Pajak Penghasilan / (Loss) Profit Before Final Tax and Income Tax Expense	(240,0)	162,4	-247,8%
Pajak Final / Final Tax	(23,5)	(28,8)	-18,4%
(Rugi) Laba Sebelum Beban Pajak Penghasilan / (Loss) Profit Before Income Tax Expense	(263,5)	133,6	-297,2%
Manfaat Pajak Penghasilan / Income Tax benefit	27,7	9,9	179,8%
(Rugi) Laba Tahun Berjalan / (Loss) Profit For The Year	(235,8)	143,5	-264,3%
Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain / Other Comprehensive Income (Loss)			
Pos yang Akan Direklasifikasi ke Laba Rugi / Item that will be Reclassified to Profit or Loss			
Penyesuaian nilai wajar atas instrumen lindung nilai arus kas/ Fair value adjustment on cash flow hedging instruments	(36,0)	(40,3)	-10,7%
Pajak penghasilan terkait pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi/ Income tax relating to item that will be reclassified to profit or loss	5,6	10,0	-44,0%
Pos Yang Tidak Akan Direklasifikasi ke Laba Rugi / Item that will not be Reclassified to Profit or Loss			
Pengukuran Kembali Program Imbalan Pasti / Remeasurement on Defined Benefits Plan	0,1	3,7	-97,3%
Pajak Penghasilan Terkait Pos-Pos Yang Tidak Direklasifikasi Ke Laba Rugi / Income Tax Relating to Items that will not be Reclassified to Profit or Loss	0,8	0,1	700,0%
Total Penghasilan (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan Total Comprehensive Income (Loss) For The Year	(265,3)	117,0	-326,8%
(Rugi) Laba Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan Kepada (Loss) Profit For The Year Attributable to:			
Pemilik Entitas Induk / Owners of the Parent Entity	(143,2)	110,9	-229,1%
Kepentingan Nonpengendali / Non-controlling Interests	(92,6)	32,6	-384,0%
Total / Total	(235,8)	143,5	-264,3%
Total Penghasilan (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan Yang Dapat Diatribusikan Kepada: / Total Comprehensive (Loss) Income for the Year Attributable to:			
Pemilik Entitas Induk / Owners of the Parent Entity	(159,7)	96,5	-265,5%
Kepentingan Nonpengendali / Non-Controlling Interests	(105,6)	20,5	-615,1%
Total / Total	(265,3)	117,0	-326,8%
Laba (Rugi) Per Saham Dasar Yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk (Dalam Rupiah Penuh) / Basic Earnings (Loss) Per Share Attributable to Owners of The Parent Entity (In Full Rupiah Amount)	(62)	48	-229,2%

Pendapatan

Sejak Maret 2020, akibat merebaknya wabah global Covid-19, semakin banyak negara yang menerapkan pembatasan perjalanan dan menyebabkan total kunjungan wisatawan mancanegara turun signifikan ke Indonesia. Pemberlakuan pembatasan sosial berskala besar telah memperlambat kinerja perkantoran dan bisnis retail serta membatasi pergerakan wisatawan domestik dan kegiatan MICE di dalam negeri.

Dengan demikian tingkat hunian hotel, perkantoran dan ritel turun signifikan, sehingga kinerja pendapatan lebih rendah dibandingkan tahun lalu. Pada tahun 2020 Perusahaan mencatatkan total pendapatan sebesar Rp590,0 miliar, turun 54,5% dari Rp1.295,7 miliar di tahun 2019

Dinyatakan dalam miliar Rupiah

Pendapatan

URAIAN / DESCRIPTION	2020	2019	PERTUMBUHAN (%) / GROWTH (%)
Hotel / Hotel	285,2	963,6	-70,4%
Penjualan unit apartemen dengan hak strata / Sale of apartment units under strata title	2,1	4,6	-54,3%
Sewa ruang perkantoran / Office space rental	129,1	152,9	-15,6%
Real estat / Real estate	94,4	60,1	57,1%
Sewa pusat ritel / Retail center rental	79,1	114,4	-30,9%
Jasa manajemen / Management fees	0,1	0,1	0,0%
Total / Total	590,0	1.295,7	-54,5%

In billion Rupiah

Revenues

Revenues

Since March 2020, due to the COVID-19 global outbreak, more countries implement travel restriction and caused the foreign tourist arrivals has significantly dropped to Indonesia. The implementation of large-scale social restriction has slowed down the office and retail business performance as well as limited the movement of domestic tourists and MICE activities within the country.

As such, the occupancy rate in hotels, offices, and retail dropped significantly, resulted in lower revenue performance compared to last year. In 2020, the company recorded total revenue of Rp590.0 billion, which decreased by 54.5% from Rp1,295.7 billion in 2019.

Properti Investasi (Recurring Income)

Di tahun 2020, unit bisnis hotel memberikan kontribusi terbesar terhadap total pendapatan usaha yaitu sebesar 48,3% atau Rp285,2 miliar, penurunan sebesar 70,4% dari Rp963,6 miliar pada tahun 2019. Pendapatan usaha dari unit bisnis perkantoran dan unit sewa pusat ritel juga memberikan kontribusi terhadap pendapatan di kategori *recurring income*. Sewa ruang perkantoran tercatat menjadi sebesar Rp129,1 miliar dibandingkan Rp152,9 miliar pada tahun 2019, demikian pula pendapatan usaha dari sewa pusat ritel yang turun menjadi Rp79,1 miliar dibandingkan Rp114,4 miliar di tahun 2019.

Properti Pengembangan (Non-Recurring Income)

Tahun 2020, lini bisnis properti pengembangan real estat dan penjualan apartemen mengalami kenaikan penjualan sebesar 49,1% menjadi Rp96,5 miliar. Hal ini terutama dikarenakan adanya peningkatan penjualan kavling dan rumah di Puri Botanical dan Hyarta EcoVillage.

Investment Property (Recurring Income)

In 2020, the hotel business unit was the largest contributor to revenue at 48.3% or Rp285.2 billion, a decrease of 70.4% from Rp963.6 billion in 2019. Revenues from the office and retail space rental business also contributed to the recurring income during 2019. The rent rate of office space was recorded at Rp129.1 billion, compared to Rp152.9 billion in 2019, as was rental revenue from retail centers which amounted to Rp79.1 billion compared with Rp114.4 billion in 2019.

Development Property (Non-Recurring Income)

In 2020, the property business line of real estate development and sales of apartments experienced a 49.1% increase in sales to Rp96.5 billion. This was mainly due to an increase in sales of lots and houses at Puri Botanical and Hyarta EcoVillage.

Beban Pokok Pendapatan

Beban Pokok Pendapatan Perusahaan di tahun 2020 tercatat sebesar Rp236,6 miliar, mengalami penurunan sebesar 43,0% dari Rp415,1 miliar pada tahun 2019. Penurunan beban pokok pendapatan terutama dipengaruhi oleh menurunnya beban pokok segmen hotel menjadi sebesar Rp142,3 miliar atau turun sebesar 54,5%, dan menurunnya beban pokok pendapatan sewa ruang perkantoran dan pusat retail menjadi sebesar Rp45,0 miliar atau 35,3% sepanjang tahun.

Dinyatakan dalam miliar Rupiah

BEBAN POKOK PENDAPATAN

URAIAN / DESCRIPTION

Hotel / Hotel	142,3	312,5	-54,5%
Penjualan unit apartemen dengan hak strata / Sale of apartment units under strata title	0,7	1,7	-58,8%
Sewa ruang perkantoran / Office space rental	27,2	41,8	-34,9%
Real estat / Real estate	48,6	31,4	54,7%
Sewa pusat ritel / Retail center rental	17,8	27,7	-35,7%
Total / Total	236,6	415,1	-43,0%

Cost of Revenue

In 2020, the Company booked Rp236.6 billion in the cost of revenue, a decrease of 43.0% from Rp415.1 billion in 2019. The decrease in cost of revenue was mainly due to a decrease in the cost of revenue for the hotel segment to Rp142.3 billion or a decrease of 54.5% and a decrease in the cost of renting office space and retail centers to Rp45 billion or 35.3% during the year.

In billion Rupiah

COST OF REVENUES

PERTUMBUHAN (%) / GROWTH (%)

Hotel / Hotel	142,3	312,5	-54,5%
Penjualan unit apartemen dengan hak strata / Sale of apartment units under strata title	0,7	1,7	-58,8%
Sewa ruang perkantoran / Office space rental	27,2	41,8	-34,9%
Real estat / Real estate	48,6	31,4	54,7%
Sewa pusat ritel / Retail center rental	17,8	27,7	-35,7%
Total / Total	236,6	415,1	-43,0%

Laba Bruto

Sepanjang tahun 2020, laba bruto Perusahaan tercatat sebesar Rp353,4 miliar atau turun sebesar 59,9% dari Rp880,6 miliar di tahun 2019.

Rugi Usaha

Demi menekan kerugian akibat penurunan pendapatan, *management* telah melakukan langkah efisiensi serta pengetatan baik *fixed* maupun *variable cost* sehingga komponen beban pokok pendapatan dan beban usaha menurun signifikan masing-masing sebesar Rp178,5 miliar dan Rp192,9 miliar dibandingkan tahun lalu.

Di tahun 2020, Perusahaan mencatat rugi usaha sebesar Rp160,7 miliar sedangkan tahun 2019 membukukan laba sebesar Rp178,4 miliar, yang disebabkan oleh penurunan laba bruto Perusahaan menjadi Rp353,4 dari Rp880,6 di 2020.

Gross Profit

In 2020, gross profit was recorded at Rp353.4 billion, 59.9% lower than Rp880.6 billion booked in 2019.

Loss from Operations

For the purpose of reducing losses due to the decreased of revenues, management has taken measures to boost efficiency and tighten both fixed and variable costs in order to significantly decrease the components of cost of revenue and operating expenses by Rp178.5 billion and Rp192.9 billion, respectively, compared to last year.

In 2020, the Company recorded in operating loss to Rp160.7 billion from Rp178.4 billion in operating profit in 2019, which caused by a significant decrease in gross profit from Rp880.6 billion in 2019 to Rp353.4 in 2020.

Rugi Tahun Berjalan

Rugi tahun berjalan Perusahaan di tahun 2020 tercatat sebesar Rp235,8 miliar sedangkan tahun 2019 laba sebesar Rp143,5 miliar. Rugi tahun berjalan ini sejalan dengan menurunnya pendapatan yang dihasilkan Perusahaan pada tahun 2020.

Dengan demikian, Perusahaan mencatatkan rugi tahun berjalan yang dapat diatribusikan dengan penjabaran sebagai berikut:

- Rugi tahun berjalan kepada pemilik entitas induk pada 2020 sebesar Rp143,2 miliar, atau lebih rendah 229,1% dibandingkan laba tahun 2019 yang berjumlah Rp110,9 miliar.
- Rugi tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada kepentingan non-pengendali di tahun 2020 adalah sebesar Rp92,6 miliar, atau lebih rendah 384,0% dari Rp32,6 miliar laba di tahun 2019.

Total Penghasilan (Rugi) Komprehensif

Rugi Komprehensif Perusahaan di tahun 2020 tercatat sebesar Rp265,3 miliar sedangkan tahun 2019 penghasilan komprehensif sebesar Rp117,0 miliar.

Dengan demikian, Perusahaan mencatatkan rugi komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan dengan penjabaran sebagai berikut:

- Rugi komprehensif tahun berjalan kepada pemilik entitas induk pada 2020 sebesar Rp159,7 miliar, atau lebih rendah 265,5% dibandingkan penghasilan komprehensif tahun 2019 yang berjumlah Rp96,5 miliar.
- Rugi komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada kepentingan non-pengendali di tahun 2020 adalah sebesar Rp105,6 miliar, atau lebih rendah 615,1% dari Rp20,5 miliar penghasilan komprehensif di tahun 2019

Laba (Rugi) per Saham Dasar

Rugi per Saham Dasar Perusahaan pada tahun 2020 sebesar Rp62 atau lebih rendah 229,1% dari laba per saham dasar pada tahun 2019 sebesar Rp48.

Kemampuan Membayar Hutang

Secara umum kemampuan membayar utang Perusahaan di 2020 tidak mengalami perubahan dibandingkan 2019.

Loss for The Year

In 2020, loss for the year amounted to Rp235.8 billion, from Rp143.5 billion in profit of the year booked in 2019. The loss of the year was in line with lower revenue booked by the Company in 2020.

Therefore, the Company recorded attributable profit for the year as follows:

- Loss for the year attributable to the owner of parent entity amounting to Rp143.2 billion in 2020, 229.1% lower than Rp110.9 billion profit booked in 2019.
- Loss for the year attributable to non-controlling interests amounted to Rp92.6 billion in 2020, 384.0% lower than Rp32.6 billion profit in 2019.

Total Comprehensive Income (Loss)

In 2020, Comprehensive loss for the year amounted to Rp265.3 billion, from Rp.117.0 billion in comprehensive income for the year 2019.

Comprehensive income (loss) attributable to the Company is explained below:

- Comprehensive loss attributable to the owner of parent entity amounting to Rp159.7 billion in 2020, 265.5% lower than Rp96.5 billion comprehensive income booked in 2019.
- Comprehensive Loss for the year attributable to non-controlling interests amounted to Rp105.6 billion in 2020, 615.1% lower than Rp20.5 billion comprehensive income in 2019.

Basic Earnings (Loss) per Share

In 2020, the Basic Loss per Share of the Company amounting to Rp62, 229.1% lower than Rp48 basic earnings per share in 2019.

Ability to Service Debt

In general, the Company's ability to pay debt in 2020 was relatively unchanged from 2019.

Perusahaan berada dalam kondisi yang baik untuk membayar utang. Rasio pinjaman terhadap Ekuitas dan rasio liabilitas terhadap Aset masih berada di bawah 0,6x, sedangkan liabilitas terhadap Ekuitas juga masih berada di bawah nilai 4 yang merupakan batas kewajaran rasio terkait. Secara umum kemampuan membayar utang Perusahaan stabil di 2020 dan 2019.

Its ability to service debt remained in good condition. The debt-to-equity ratio and liabilities-to-assets ratio were under 0.6x and the liability-to-equity ratio were below the reasonable limit of 4. The Company's ability to service its debt in 2020 and 2019 was overall stable.

TABEL KEMAMPUAN MEMBAYAR HUTANG

URAIAN / DESCRIPTION

Pinjaman terhadap Ekuitas / Debt to Equity (x)
Liabilitas terhadap Aset / Liabilities to Assets (x)
Liabilitas terhadap Ekuitas / Liabilities to Equity (x)

2020

2019

TABLE OF ABILITY TO PAY DEBT

PERTUMBUHAN (%) / GROWTH (%)

0,51	0,43	19,4%
0,48	0,41	16,3%
0,91	0,69	31,0%

Struktur Modal

Perusahaan mengelola risiko modal untuk memastikan keberlangsungan bisnis, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Perusahaan terdiri dari pinjaman yang saling hapus dengan kas dan setara kas, kas yang dibatasi penggunaannya dan ekuitas pemegang saham induk dan kepentingan non-pengendali.

Direksi Perusahaan secara berkala melakukan peninjauan terhadap struktur permodalan Perusahaan. Sebagai bagian dari tinjauan tersebut, Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

Capital Structure

The Company manages capital risk to ensure that it will be able to continue as going concern, as well as to maximize shareholder profit by optimizing balancing debt and equity. The capital structure of the Company is comprised of debt offset by cash and cash equivalents, restricted cash and equity shareholder of the holding and non-controlling interest.

The Board of Directors periodically reviews the Company's capital structure. As part of this review, the Board of Directors also considers the cost of capital and relevant risks.

Struktur modal Perusahaan disajikan pada tabel berikut ini:

The capital structure of the Company is set forth in the following table:

Dinyatakan dalam miliar Rupiah

In billion Rupiah

STRUKTUR MODAL

2020

2019

CAPITAL STRUCTURE

URAIAN / DESCRIPTION

Liabilitas / Liabilities
• Jangka Pendek / Current
• Jangka Panjang / Non-Current
Ekuitas / Equity
Jumlah modal yang diinvestasikan /
Total capital invested

KONTRIBUSI (%)
CONTRIBUTION (%)

KONTRIBUSI (%)
CONTRIBUTION (%)

PERTUMBUHAN (%) / GROWTH (%)

2.735,0	47,6	2.287,0	40,9	19,6
690,1	12,0	821,8	14,7	-16,0
2.044,9	35,6	1.465,2	26,2	39,6
3.016,6	52,4	3.304,2	59,1	-8,7
5.751,6	100,0	5.591,2	100,0	2,9

Informasi Dan Fakta Material yang Terjadi Setelah Tanggal Laporan Akuntan

Tidak terdapat informasi dan fakta material yang terjadi setelah tanggal laporan akuntan.

Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum

Perusahaan melakukan Penawaran Umum Perdana (IPO) pada 1998 dan *right issue* di 2002. Seluruh dana yang dihasilkan dari penawaran umum tersebut sudah habis digunakan sesuai rencana yang tercantum dalam prospektus penawaran saham perdana tahun 1998 dan *right issue* 2002. Untuk tahun 2019 dan 2020 tidak terdapat realisasi penggunaan dana tersebut yang dilaporkan.

Kebijakan Dividen

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diselenggarakan pada tanggal 19 Agustus 2020, para pemegang saham Perusahaan menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp23,2 miliar atau Rp10 per saham dan melakukan pencadangan umum sebesar Rp1.000.000.000 dari laba tahun 2019.

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diselenggarakan pada tanggal 23 Mei 2019, para pemegang saham Perusahaan menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp44,1 miliar atau Rp19 per saham dan melakukan pencadangan umum sebesar Rp1.000.000.000 dari laba tahun 2018.

Program Kepemilikan Saham Oleh Manajemen dan/atau Karyawan

- (a) Guna memenuhi kewajiban Surat Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia nomor Kep-0001/BEI/01-2014, tertanggal 20 Januari 2014, perihal : Peraturan no. I-A tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham Yang Diterbitkan oleh Perusahaan Tercatat, lampiran I Angka V Persyaratan Bagi Perusahaan Tercatat untuk Tetap Tercatat di Bursa ("Peraturan no. I-A Tahun 2014"), pada tanggal 18 Januari 2016 Perusahaan telah menyetujui untuk melaksanakan program Alokasi Saham Karyawan/*Employee Stock Allocation* ("ESA").
- (b) Pembelian saham-saham dilakukan melalui Bursa Efek Indonesia, dibiayai oleh Perusahaan.
- (c) Penetapan alokasi Saham Insentif adalah sebanyak 300 (tiga ratus) lot = 30.000 (tiga puluh ribu) lembar saham.

Subsequent Material Information and Facts after Accountant Reporting Date

There were no subsequent material information or facts after the accountant reporting date.

Realization of Initial Public Offering Proceeds

The Company conducted its Initial Public Offering (IPO) in 1998 and a rights issue in 2002. All proceeds from the public offerings have been realized according to the plan stated in the prospectus of the initial share offering issued in 1998 and rights issue in 2002. No IPO proceeds realization was recognized in 2019 or 2020.

Dividend Policy

Based on the Annual General Shareholders' Meeting held on August 19, 2020, the Company's shareholders approved the declaration of cash dividends of Rp23.2 billion or Rp10 per share and appropriation for general reserve of Rp1,000,000,000 from the 2019 profit.

Based on the Annual General Shareholders' Meeting held on May 23, 2019 the Company's shareholders approved the declaration of cash dividends of Rp44.1 billion or Rp19 per share and appropriation for general reserve of Rp1,000,000,000 from the 2018 profit.

Employee and/or Management Share Ownership Program

- (a) In order to meet the obligations of the Decree of the Board of Directors of the Indonesia Stock Exchange no. KEP-0001 / BEI / 01-2014, dated January 20, 2014, concerning: Regulation no. I-A on Registration of Shares and Equity Other than Shares Issued by the listed Company, Appendix I Point V Requirements For listed Companies to Remain listed on the Stock Exchange ("Regulation no. IA 2014"), on January 18, 2016 the Company agreed to implement an Employee Stock Allocation program ("ESA").
- (b) Shares shall be purchased through the Indonesia Stock Exchange, and funded by the Company.
- (c) The allocation of Incentive Shares established amounts to 300 (three hundred) lots = 30,000 (thirty thousand) shares.

Investasi

Pada 2020, Perusahaan tidak melakukan investasi.

Ekspansi

Selama tahun 2020, Perusahaan tidak melakukan ekspansi.

Divestasi

Selama tahun 2020, Perusahaan tidak melakukan Divestasi.

Restrukturisasi Modal

Selama tahun 2020, Perusahaan tidak melakukan restrukturisasi modal.

Investment

in 2020, the company did not conduct investment.

Expansion

The Company did not conduct any expansion throughout 2020.

Divestment

The Company did not conduct any divestment throughout 2020.

Capital Restructuring

The Company did not conduct any capital restructuring throughout 2020.

Transaksi Material yang Mengandung Benturan Kepentingan dan/atau Transaksi Dengan Pihak Berelasi

Sifat Pihak Berelasi

- PT Jan Darmadi Investindo (JDI) adalah entitas induk dan pemegang saham utama Perusahaan dan Entitas Anak (Grup).
- PT Rasuna Setiabudi Raya (RSR) adalah pihak berelasi yang pemegang saham utamanya sama dengan Grup.
- Stiber Investments S.a.r.l adalah pemegang saham Perusahaan dan juga entitas dengan pengaruh signifikan terhadap entitas induk.

Transaksi-transaksi pihak berelasi:

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

- Grup menyediakan manfaat pada Dewan Komisaris dan Direktur Grup sebagai berikut:

Dinyatakan dalam miliar Rupiah

Material Transactions with Conflicts of Interest and/or Related Party Transactions Nature of Related Party

Nature of Related Party

- PT Jan Darmadi Investindo (JDI) is the parent and ultimate controlling party of the Company and subsidiaries (group).
- PT Rasuna Setiabudi Raya (RSR) is a related party with the same majority shareholder as the Group.
- Stiber Investments S.a.r.l is a shareholder of the Company and also an entity that has significant influence on the parent entity.

Transactions with related parties:

In the normal course of business, the Group entered into certain transactions with related parties, including the following:

- The Group provided benefits to the Board of Commissioners and Directors of the Group as follows:

In billion Rupiah

	2020	2019
URAIAN / DESCRIPTION		
Imbalan kerja jangka pendek / Short-term benefits	23,5	32,4
Imbalan pasca kerja / Post employment benefits	8,8	10,2
Total Kompensasi dan honorarium / Total compensation and honorarium	32,3	42,6

- b. Pada Juni 2010, Perusahaan membentuk Operasi Bersama dengan PT Rasuna Setiabudi Raya untuk membangun unit apartemen baru.
- c. PT Skyline Building, entitas anak, mengadakan perjanjian sewa tanah dengan PT Jan Darmadi Investindo.
- d. Salah satu Entitas Anak Perusahaan yang dimiliki secara tidak langsung, PT Copylas Indonesia, mempunyai pinjaman jangka panjang dari Stiber Investments S.a.r.l.

- b. In June 2010, the Company formed a Joint Operation with PT Rasuna Setiabudi Raya to build new apartment units.
- c. PT Skyline Building, subsidiary, entered into a land lease agreement with PT Jan Darmadi Investindo.
- d. One of the Company's indirectly owned Subsidiaries, PT Copylas Indonesia, has an outstanding long-term loan from Stiber Investments S.a.r.l.

Peraturan Perundang-Undangan yang Berpengaruh Signifikan Terhadap Perusahaan

Selama 2020, tidak terdapat peraturan perundang-undangan yang berpengaruh signifikan terhadap Perusahaan.

Prospek Usaha

Prospek sektor properti residensial senantiasa tergantung pada kondisi ekonomi, yang kini dibayangi oleh pandemi COVID-19 sehingga dinamika pasar properti kemungkinan besar akan terdampak. Namun ke depannya Perusahaan berkeyakinan bahwa sektor ini tetap memiliki potensi besar dengan melihat jumlah populasi Indonesia yang terus bertambah. Dengan demikian Perusahaan akan terus membangun dan mendiversifikasi portofolionya serta mencari tambahan lahan baru yang berpotensi.

Perbandingan Target dan Kinerja di tahun 2020

Kinerja Perusahaan belum sesuai harapan dan membukukan kerugian pada tahun 2020.

Changes in Regulation that Significantly Impacted the Company

In 2020, there was no legislation that materially impacted the Company.

Business Prospects

Prospects for residential property sector are always affected by the condition of the economy, which is now overshadowed by the COVID-19 pandemic. As a result, the dynamics of property market are likely to be affected. In the future however, the Company believes that this sector still has great potential given Indonesia's growing population. Thus the Company will continue to develop and diversify its portfolio and look for additional land with good potential.

Comparison of Target and Performance in 2020

The Company's performance was not yet in line with expectations and records a loss in 2020.

Target untuk 2021

Perusahaan akan berupaya agar meraih kinerja yang sejalan dengan atau diatas pasar dalam hal pertumbuhan pendapatan, laba dan pangsa pasar.

Strategi Pemasaran

Dalam rangka meningkatkan pangsa pasar, Perusahaan senantiasa menjalankan strategi pemasaran melalui kerjasama dengan pihak ketiga, pemanfaatan *platform digital* serta penyelenggaraan acara-acara dan promosi yang menarik sehingga meningkatkan trafik dan *awareness* terhadap properti Perusahaan.

Kebijakan Akuntansi

Informasi perubahan kebijakan akuntansi sepanjang 2020 yang dilakukan oleh Perseroan dapat dilihat di Catatan 2 atas Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan (sebagaimana terlampir)

Targets for 2021

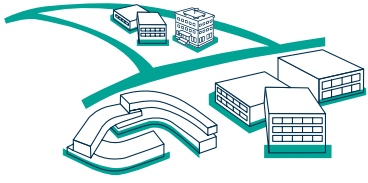
The Company will strive to ensure that its performance is in line with, or above, the market in terms of its revenue, profit as well as market share.

Marketing Strategy

In order to increase its market share, the Company continues to carry out marketing strategies through collaboration with third parties, the use of digital platforms and holding attractive events and promotions so as to increase traffic and awareness of the Company's properties.

Accounting Policy

Information on changes in the accounting policies carried out by the Company throughout 2020 can be seen in the Company's Notes 2 of the Consolidated Financial Statements (as attached).



PENGEMBANGAN PROYEK

Project Development



**Purwo
Hari Prawiro**
Vice President
Director

“ Perusahaan menerapkan langkah-langkah efisiensi di semua bidang secara detil untuk mempertahankan likuiditas sambil terus menjajaki peluang untuk melanjutkan pengembangan proyek dalam jangka panjang.”

“The Company is implementing efficiency measures in all areas to maintain liquidity while continuing to explore various options to stay on track with project development in the long term.”



Secara umum, industri properti di Indonesia mengalami tekanan hebat sepanjang 2020 akibat pandemi Covid-19 terutama di sektor perhotelan dan ritel yang menyebabkan penurunan jumlah wisatawan mancanegara yang sangat signifikan kebijakan *Work From Home* (WFH) dan PSBB yang diterapkan pemerintah demi mengantisipasi pandemi Covid-19.

Overall, Indonesia’s property sector has been under immense pressure throughout 2020 due to the Covid-19 pandemic, most significantly in the hotel and retail sectors. This pressure has led to a significant decrease in the number of foreign tourists. The government also ensures the implementation of the *Work From Home* (WFH) and PSBB policies to anticipate the Covid-19 pandemic.

Di sisi lain, para investor maupun konsumen juga cenderung berhati-hati untuk melakukan ekspansi atau pengeluaran di tengah kondisi yang tidak kondusif. Tekanan terhadap industri properti yang sudah berlangsung beberapa tahun terakhir mau tidak mau terasa semakin kuat pada 2020.

On the other hand, both investors and consumers are also cautious about business expansion or spending their money. This condition inevitably adds the pressure on the property industry in 2020 that has been going in the last few years.

Menjelang akhir tahun industri properti sedikit membaik seiring dengan serangkaian kebijakan Pemulihan Ekonomi Nasional yang dikeluarkan Pemerintah Indonesia. Bank Indonesia (BI) menurunkan *7-Day Reverse Repo Rate* (BI7DRR) sebesar 25 bps ke 3,5% untuk melonggarkan berbagai jenis kredit, termasuk pembebasan uang muka 0% untuk pembelian properti. Sedangkan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) memberikan relaksasi restrukturisasi kredit perbankan dengan cara memperpanjang tenor cicilan, pemotongan suku bunga, dan berbagai hal yang terkait.

Kebijakan Pemulihan Ekonomi Nasional National Economic Recovery Policy



Penurunan 7 day Reverse Repo Rate (BI7DRR)
The Reduction of the 7-Day Reverse Repo Rate (BI7DRR)



Pembebasan uang muka 0% untuk pembelian Properti
0% down payment policy for property purchases

By the end of the year, the industry saw an improvement after the Government of Indonesia issued the National Economic Recovery policy. These decrees include the reduction of the 7-Day Reverse Repo Rate (BI7DRR) by 25 bps to 3.5%, and the 0% down payment policy for property purchases by Bank Indonesia. Meanwhile, The Financial Services Authority (OJK) provided relaxation of credit restructuring policy by extending the installment tenor, cutting interest rates, and various related matters.

Mengantisipasi kemungkinan pandemi Covid-19 yang terus berlanjut, Perusahaan menerapkan langkah-langkah efisiensi di semua bidang secara detil untuk mempertahankan likuiditas sambil terus menjajaki peluang untuk melanjutkan pengembangan proyek dalam jangka panjang.

Anticipating the possibility of a prolonged Covid-19 pandemic, the Company is implementing efficiency measures in all areas to maintain liquidity while continuing to explore various options to stay on track with project development in the long term.

Adapun upaya pengembangan proyek pada tahun 2020 sebagai berikut:

The project development endeavors in 2020 are as follows:

Andaz Bali

Perusahaan melanjutkan pembangunan *boutique resort hotel* Andaz Bali yang pertama di Asia, terletak berdampingan dengan Hyatt Regency Bali di Sanur, Bali dengan menempati lahan seluas 6,2 hektar.

Andaz Bali mengusung konsep pendekatan kultural dengan kelompok-kelompok bangunan bertingkat rendah (*low rise*) yang dilengkapi oleh beragam fasilitas-fasilitas pendukung. Andaz yang merupakan *luxury brand* dari Hyatt mengandung arti 'gaya pribadi' dalam bahasa Hindi dan mempunyai 149 kamar dan villa. Hotel Andaz Bali resmi dibuka pada 9 April 2021.

Andaz Bali

The company carries on with the construction of the first Andaz Resort in Asia, located side by side with the Hyatt Regency Bali in Sanur, Bali. Andaz hotel was built on top of 6.2 hectares of land, implementing the concept of a local culture style with a cluster of low-rise constructions equipped with various supporting facilities. Andaz is a luxury brand from Hyatt which derives its name from the Hindi language, meaning 'personal style'. This hotel has a total capacity of 149 rooms and villas. The construction process of the Andaz Bali Hotel is almost complete and will be officially launched on April 9, 2021.

One Satrio

Perusahaan terus melanjutkan rencana pengembangan kawasan komersial tahap pertama One Satrio seluas 3,8 hektar yang diharapkan bisa menjadi pusat gaya hidup di lokasi strategis di Mega Kuningan, Jakarta Selatan. Bangunan 2 lantai ini memiliki luas ruang sewa sekitar 8.700 meter persegi untuk memenuhi kebutuhan para eksekutif, milenial dan pebisnis.

One Satrio

The company continues the plan to develop the first phase of One Satrio's commercial area, covering 3.8 hectares of land, which is prepared to become the center of lifestyle in a strategic location of Mega Kuningan, South Jakarta. This two-story building has a leasable area of approximately 8,700 square meters to meet the demands of executives, millennials and business people.



One Satrio



Hyarta EcoVillage

Puri Botanical

Perusahaan membangun fasilitas *club house* di Puri Botanical, Jakarta Barat yang akan siap berfungsi di 2021. Perusahaan juga akan melanjutkan keberhasilan penjualan rumah tapak kecil di 2020, dengan meluncurkan produk yang serupa di 2021. Perusahaan juga menjajaki pengembangan kawasan komersial untuk fasilitas rumah sakit dan ritel sebagai bagian dari rencana jangka panjang untuk menjadikan Puri Botanical sebagai pusat destinasi di Jakarta Barat.

Hyarta EcoVillage

Hyarta EcoVillage menampilkan hunian premium dengan *green concept* (120 *townhouse* dan 9 ruko eksklusif) dan area hijau 6.000 meter persegi. Di tahun 2021 Hyarta EcoVillage akan meluncurkan kembali rumah tapak dengan ukuran yang lebih kecil dengan kapasitas 26% dari total rumah/*townhouse* yang dibangun.

Deli Serdang, Selatan Kota Medan

Perusahaan melanjutkan rencana pengembangan perumahan di Deli Serdang di Selatan kota Medan termasuk area hunian, tujuan wisata, lahan hijau serta daerah komersil, sejalan dengan visi menciptakan kota yang asri terpadu seluas +/- 667 hektar. Ditargetkan mulai tahun 2021 akan segera dimulai pengembangan *cluster* perdana yang menyasar milenial dan kaum profesional muda.

Puri Botanical

The company is developing a club house facility in Puri Botanical, West Jakarta which will be launched in 2021. The Company also aims to continue a high record sales of small landed houses in 2020, by launching a similar product in 2021. Furthermore, The Company explores the possibility of developing a commercial area for hospital and retail facilities, as a part of a long-term plan to advance Puri Botanical as a main attraction in West Jakarta.

Hyarta EcoVillage

Hyarta EcoVillage features a premium residential with a green concept (120 townhouses and 9 exclusive shophouses) and green area as big as 6,000 square meters. In 2021, Hyarta EcoVillage will launch another project of smaller scale landed houses, which adds up to 26% of the total amount of houses/townhouses.

Deli Serdang, South of Medan Township

The company keeps up the plan of housing development in Deli Serdang in the southern city of Medan which includes residential areas, tourist destinations, green spaces, and commercial areas, to achieve the vision of creating a beautiful, integrated city covering an area of +/- 667 hectares. In 2021, the company will embark on the plan to develop the first cluster that targets the millennials and young professionals.



Puri Botanical



Andaz Bali



Deli Serdang Master Plan



Land Bank

Pada akhir 2020, Perusahaan memiliki total persediaan *landbank* seluas 822,8 hektar yang tersebar di Jawa, Bali, Deli Serdang, Belitung, Labuan Bajo dan Natuna. Perusahaan memandang bahwa daerah-daerah tersebut memiliki prospek yang cukup baik di masa mendatang.

Land Bank

By the end of 2020, the Company acquires a total landbank supply of 822.8 hectares located in Java, Bali, Deli Serdang, Belitung, Labuan Bajo and Natuna. The company foresees these areas as promising prospects for the future.

Tantangan dan Prospek di 2020

Kinerja sektor properti diprediksi semakin membaik di 2021 seiring dengan beragam dukungan stimulus dari pemerintah. Program vaksin yang sudah mulai berjalan diharapkan bisa membantu mencegah pandemi Covid-19, sehingga masyarakat bisa mulai kembali beraktivitas dengan senantiasa menerapkan protokol kesehatan. Stimulus dan pulihnya aktivitas roda perekonomian diharapkan bisa menjadi tulang punggung kebangkitan ekonomi nasional, termasuk juga industri properti.

Sektor properti memang masih membutuhkan waktu beberapa saat untuk kembali bangkit seperti sedia kala. Kendati demikian, Perusahaan meyakini prospek industri properti di Indonesia masih cerah karena pertumbuhan jumlah penduduk dan kebutuhan untuk rumah dan kegiatan usaha. Perusahaan terus berkomitmen mengembangkan portofolio hotel, ritel, perkantoran, dan residensial yang menarik minat masyarakat.

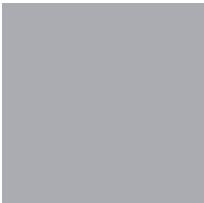
Challenges and Prospects in 2020

The performance of the property sector is expected to improve in 2021 as a result of various stimulus from the government. Considering that the vaccine program of Covid-19 is already underway, it is predicted that people will resume normal activities while continuing the practice of healthy lifestyles and safety protocols. The stimulus and the recovery of dynamic economic activity will hopefully emerge as the backbone of the national economic revival, including the property industry.

Surely, it takes time for the property sector to return to its normal state. Nevertheless, the Company believes in the promising future of the property industry in Indonesia, considering its growing population as well as the increasing need for housing and business activities. The company is committed to continue the development of its hotel, retail, office and residential portfolio which will appeal to the public's interest.



**ANDAZ
BALI**



LAPORAN KEPATUHAN

Compliance Report

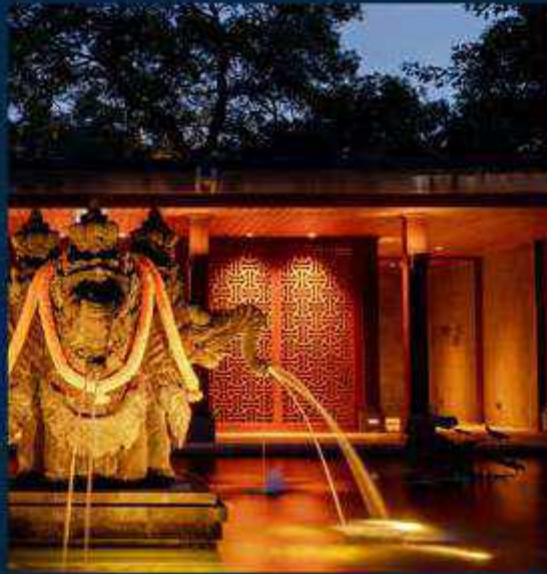


Meluncurkan proyek-proyek kelas dunia selalu menjadi fokus utama Perusahaan dalam beberapa tahun terakhir hingga membuat Perusahaan mampu bersaing di industri properti yang kompetitif.

Launching world-class projects has always been the main focus of the Company in recent years to strive in the competitive property industry.



04





TATA KELOLA PERUSAHAAN

Corporate Governance



Perusahaan berkomitmen untuk menjadi perusahaan investasi dan pengembang properti berkelas dunia, dimana pengelolaan Perusahaan mengadaptasi praktik Tata Kelola Perusahaan yang Baik (*Good Corporate Governance/GCG*) sesuai dengan kaidah peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan *best practice* di industri properti. Berlandaskan pada komitmen tersebut, seluruh insan menjalankan Perusahaan dengan mengacu pada prinsip transparansi, akuntabilitas, tanggung jawab, independensi dan kewajaran. Komitmen tersebut merupakan langkah nyata dari Perusahaan untuk menghadirkan layanan properti bernilai tambah guna memenuhi ekspektasi seluruh pemegang saham dan pemangku kepentingan.

The Company is committed to be a world-class property investment and development company, where the Company management adapts Good Corporate Governance/GCG practices in accordance with prevailing laws in Indonesia as well as best practices in the property industry. Based on this commitment, all the Company personnel operate the Company with reference to the principles of transparency, accountability, responsibility, independency and fairness. The commitment is a tangible effort by the Company to deliver property services with added value, in order to fulfill shareholder and stakeholder expectations.

Asan Effendy
Corporate Secretary



Tujuan Penerapan GCG

Penerapan GCG di Perusahaan bertujuan untuk:

- 1 Mengarahkan dan mengendalikan hubungan kerja Otoritas Perusahaan yaitu antara Rapat Umum Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi;
- 2 Meningkatkan pertanggungjawaban pengelolaan Perusahaan kepada Pemegang Saham dengan tetap memperhatikan kepentingan para pemangku kepentingan;
- 3 Menciptakan kejelasan hubungan kerja antara Perusahaan dengan para pemangku kepentingan;
- 4 Mendorong dan mendukung pengembangan usaha, pengelolaan sumber daya Perusahaan dan pengelolaan risiko secara lebih efektif sehingga meningkatkan nilai Perusahaan;
- 5 Mengarahkan pencapaian visi dan misi Perusahaan;
- 6 Meningkatkan profesionalisme sumber daya manusia;
- 7 Menjadi dasar implementasi dan pengembangan budaya Perusahaan.

Prinsip Tata Kelola Perusahaan

Tata Kelola Perusahaan yang dianut Perusahaan terdiri dari lima prinsip yang dapat dilihat dalam berbagai bidang kegiatan, yaitu:

Transparansi

Perusahaan menjunjung tinggi asas keterbukaan sebagai bentuk transparansi dalam memberikan informasi yang relevan kepada para pemangku kepentingan. Salah satu upaya yang dilakukan adalah dengan selalu memperbaharui situs Perusahaan www.jsi.co.id sebagai gerbang informasi bagi masyarakat, investor maupun para pemegang saham. Secara berkala, keterbukaan Perusahaan juga dilakukan dengan penerbitan Laporan Keuangan Triwulanan, Tengah Tahunan dan Tahunan, Laporan Tahunan, Laporan Keterbukaan Informasi maupun Paparan Publik setiap tahun untuk menyampaikan informasi mengenai perkembangan Perusahaan pada saat ini maupun di masa yang akan datang.

GCG Implementation Objectives

GCG implementation in the Company has following objectives:

- 1 To direct and control the work relationships of the Company Authorities, namely between the General Meeting of Shareholders, Board of Commissioners and Board of Directors;
- 2 To enhance accountability of the Company's management to the Shareholders with due regard to the interests of the stakeholders;
- 3 To create clarity of work relations between the Company and the stakeholders;
- 4 To encourage and support business development, management of Company's resources and more effective risk management in order to enhance Company's values;
- 5 To direct the achievement of Company's vision and mission;
- 6 To improve the professionalism of the human resources;
- 7 To become the basis for implementation and development of the corporate culture.

Corporate Governance Principles

The Corporate Governance of the Company consist of five principles which are evident through various activities, namely:

Transparency

The Company upholds the principle of disclosure as a form of transparency in giving relevant information to all stakeholders. One of the efforts conducted is to always update the Company website www.jsi.co.id as an information gateway for the public, investors or the shareholders. Periodically, the Company also carries out disclosure by publishing Quarterly, Mid-Year and Annual Financial Statements, Annual Reports, Information Disclosure Report or Public Expose every year in order to convey information concerning the Company's developments in the present or in the future.

Akuntabilitas

Perusahaan menekankan pada hak, kewajiban, wewenang dan tanggung jawab Dewan Komisaris, Direksi, serta para pemangku kepentingan. Pertemuan untuk mengambil keputusan strategis dilakukan secara teratur baik antara sesama anggota Dewan Komisaris, Direksi, maupun Manajemen.

Tanggung Jawab

Sebagai perusahaan publik yang senantiasa mengedepankan prinsip-prinsip GCG, kepatuhan terhadap ketentuan pasar modal, Bursa Efek Indonesia (BEI), peraturan pemerintah daerah, peraturan perpajakan serta peraturan-peraturan lain yang berlaku, wajib dipenuhi untuk kepentingan jangka panjang para pemegang saham. Sebagai bagian dari tanggung jawab terhadap masyarakat dan lingkungan sekitar, secara berkala Perusahaan dan anak perusahaan ikut terlibat dalam berbagai kegiatan tanggung jawab sosial perusahaan.

Independensi

Manajemen Perusahaan terdiri dari para profesional yang bertanggung jawab untuk memastikan bahwa kegiatan usaha telah dilakukan dengan mengantisipasi kebutuhan dan harapan pasar serta memperhatikan prinsip-prinsip GCG. Pengambilan keputusan dibuat secara independen dan obyektif untuk kepentingan terbaik Perusahaan beserta para pemangku kepentingan.

Kewajaran

Dalam menjalankan tugasnya, seluruh karyawan dan manajemen dituntut untuk memiliki profesionalisme dan integritas yang tinggi. Setiap tindakan harus sesuai dengan sistem dan prosedur yang berlaku di Grup Perusahaan. Perusahaan memiliki otoritas-otoritas yang berfungsi mengimplementasikan GCG dalam seluruh kegiatan operasional maupun strategis Perusahaan.

Accountability

The Company stresses the rights, obligations, authorities and responsibilities of the Board of Commissioners, Board of Directors, and the stakeholders. Meetings to make strategic decisions are conducted regularly among members of the Board of Commissioners, the Board of Directors, and the Management.

Responsibility

As a public company that always emphasizes the principles of GCG, compliance with capital markets and Indonesia Stock Exchange (IDX) regulations as well as regional government regulations, tax regulations, and other prevailing regulations is mandatory for the long term interests of the shareholders. As a part of its responsibility toward the society and its surrounding environment, the Company and its subsidiaries are periodically involved in various corporate social responsibility activities.

Independency

The management of the Company consists of professionals who are responsible for ensuring that its business activities have taken into account the needs and expectations of the market and with due regard towards GCG principles. Decisions are made independently and objectively in the best interests of the Company and its stakeholders.

Fairness

In conducting their duties, all employees and management are required to have professionalism and high integrity. All actions must be taken in accordance with prevailing systems and procedures in the Company Group. The Company possesses the authority to implement GCG in all of the Company's strategic and operational activities.

Struktur dan Mekanisme Hubungan Tata Kelola Perusahaan

Sesuai Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, struktur dan mekanisme tata kelola di Perusahaan terdiri dari :

- Organ Utama: Rapat Umum Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi.
 - Rapat Umum Pemegang Saham adalah Otoritas Perusahaan yang mempunyai wewenang yang tidak diberikan kepada Direksi atau Dewan Komisaris dalam batas yang ditentukan dalam Undang-undang dan/atau Anggaran Dasar.
 - Dewan Komisaris adalah Otoritas Perusahaan yang bertugas melakukan pengawasan secara umum dan/atau khusus sesuai dengan Anggaran Dasar serta memberi nasihat kepada Direksi.
 - Direksi adalah Otoritas Perusahaan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perusahaan untuk kepentingan Perusahaan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perusahaan serta mewakili Perusahaan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar.
- Organ Pendukung: Komite Audit, Sekretaris Perusahaan, Audit Internal dan Auditor Eksternal.

Seluruh otoritas Perusahaan tersebut memainkan peran kunci dalam keberhasilan pelaksanaan GCG. Otoritas Perusahaan menjalankan fungsinya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, Anggaran Dasar Perusahaan dan ketentuan lainnya atas dasar prinsip bahwa masing-masing otoritas mempunyai independensi dalam melaksanakan tugas, fungsi dan tanggung jawabnya untuk kepentingan Perusahaan.

Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)

RUPS merupakan otoritas tertinggi bagi Perusahaan dalam mengambil keputusan atas hal-hal utama dan strategis yang sangat mempengaruhi jalannya usaha Perusahaan, antara lain, perubahan Anggaran Dasar, pengangkatan atau pemberhentian Dewan Komisaris atau Direksi, persetujuan atas Laporan Tahunan, Laporan Keuangan Audit, laporan tugas pengawasan Dewan Komisaris, penggunaan laba, keputusan investasi atau divestasi yang material dan struktur permodalan Perusahaan.

Structure and Mechanism of Corporate Governance Relations

Pursuant to the Law No. 40 year 2007 concerning Limited Liability Company, the corporate governance structure and mechanisms of the Company consists of:

- Primary bodies: General Meetings of Shareholders, Board of Commissioners and Board of Directors.
 - The General Meeting of Shareholders, hereinafter referred to as the GMS, is a Company Authority which possesses authority that is not given to the Board of Directors or the Board of Commissioners, within certain limits as stipulated in Laws and/or the Articles of Association.
 - The Board of Commissioners is a Company Authority that possesses supervisory duties in general and/or in particular pursuant to the Articles of Association and advises the Board of Directors.
 - The Board of Directors is a Company Authority which has authorities and full responsibility to manage the Company in the interests of the Company, in accordance with the purpose and objectives of the Company, and which shall represent the Company both in and outside courts in accordance with the provisions of the Articles of Association.
- Supporting bodies: Audit Committee, Corporate Secretary, Internal Audit and External Audit.

All of these authorities of the Company play key roles in success of GCG implementation. The Company Authorities perform their functions in accordance with laws and regulations, the Company's Articles of Association and other regulations based on the principle that each Authority has independency in conducting its duties, functions and responsibilities in the interests of the Company.

General Meetings of Shareholders (GMS)

The GMS is the highest authority for the Company in taking decision on key and strategic issues that significantly impact the Company, namely amendment of the Articles of Association, appointment and dismissal of Board of Commissioners or Board of Directors, approval of the Annual Report, Audited Financial Statements, report of Board of Commissioners' supervisory duties, earnings usage, material investments or divestments and the capital structure of the Company.

RUPS terdiri atas:

a. RUPS Tahunan

RUPS Tahunan wajib diselenggarakan satu tahun sekali dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah tahun buku berakhir.

b. RUPS Luar Biasa

RUPS lainnya dapat diselenggarakan setiap waktu berdasarkan kebutuhan untuk kepentingan Perusahaan.

The GMS comprises:

a. The Annual GMS

Annual GMS is conducted once in a year at the latest 6 (six) months after the fiscal year end.

b. The Extraordinary GMS

Other GMS may be conducted at any time based as needed in the interest of the Company.

RUPS Tahunan 2020

Merujuk kepada ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 15/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020, tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan sesuai dengan surat dari Otoritas Jasa Keuangan No. S-92/D.04/2020 tertanggal 18 Maret 2020, perihal Relaksasi atas Kewajiban Penyampaian Laporan dan Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham, Perusahaan telah menyelenggarakan RUPS Tahunan Tahun Buku 2019 pada tanggal 19 Agustus 2020 bertempat di Fraser Place Setiabudi Jakarta, Ruang M2 Jl. Setiabudi Selatan Raya No. 2 Jakarta Selatan 12920. Pemberitahuan penyelenggaraan RUPS Tahunan 2020 dipublikasikan pada tanggal 13 Juli 2020 di harian Investor Daily dan panggilan dipublikasikan pada 28 Juli 2020, dimuat di harian Media Indonesia, situs BEI serta situs Perusahaan.

Adapun keputusan RUPS Tahunan Tahun Buku 2019 adalah sebagai berikut :

— Mata Acara Pertama

1. Menyetujui Laporan Tahunan Perseroan serta mengesahkan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk Tahun Buku 2019 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja (a member firm of Ernst & Young Global Limited) dengan pendapat Wajar dalam semua hal yang material, sebagaimana dimuat dalam Laporan Auditor Independen Nomor: 01155/2.1032/AU.1/10/1175-1/1/V/2020, tertanggal 29 Mei 2020;
2. Memberikan pelunasan serta pembebasan tanggung jawab sepenuhnya (*acquit et de charge*) kepada para anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan atas pengurusan dan pengawasan yang dijalankannya selama Tahun Buku 2019, sejauh tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan serta Laporan Keuangan Audit Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak.

2020 AGMS

Refer to the Financial Services Authority Regulations No. 15/POJK.04/ 2020 dated 20 April 2020, regarding the Plan and Implementation of the General Meeting Shareholders of Public Companies and in accordance with letter from the Financial Services Authority No. S-92/D.04/2020 dated March 18, 2020, regarding Relaxation of Obligations Submission of Reports and Implementation of General Meetings Shareholders, the Company has held Annual GMS for the 2019 Fiscal Year on 19 August 2020 at Fraser Place Setiabudi Jakarta, Room M2 Setiabudi Selatan Raya Street No. 2 South Jakarta 12920. The announcement of The 2020 Annual GMS was published on July 13, 2020 in the newspaper Investor Daily, while the notification was published on July 28, 2020 in the newspaper Media Indonesia, the IDX website and the Company's website

The resolutions of the Annual GMS for Fiscal Year 2019 were as follows:

— First Agenda

1. Approve the Annual Report of the Company and ratified the Consolidated Audited Financial Statements of the Company & Subsidiaries for the 2019 Fiscal Year audited by Purwantono, Sungkoro & Surja (a member of Ernst & Young Global Limited) Public Accountant Firm with a reasonable opinion, in all material aspects as contained in the Independent Auditor's Report Number: 01155/2.1032/AU.1/10/1175-1/1/V/2020, dated on May 29, 2020;
2. Giving release and discharge (*acquit et de charge*) to the members of Board of Directors and Board of Commissioners of the Company for the management and supervision carried out during the 2019 Financial Year, insofar as these actions are reflected in the Annual Report and Consolidated Financial Statements of the Company and Subsidiaries.

— Mata Acara Kedua

1. Menetapkan penggunaan Laba Bersih Perusahaan untuk Tahun Buku 2019 sebesar Rp110.903.489.681,00 (seratus sepuluh miliar sembilan ratus tiga juta empat ratus delapan puluh sembilan ribu enam ratus delapan puluh satu Rupiah) sebagai berikut:
 - a. Sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar Rupiah) disisihkan sebagai dana cadangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
 - b. Sebesar Rp23.187.360.000,00 (dua puluh tiga miliar seratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu Rupiah) atau Rp10,00 (sepuluh Rupiah) per lembar saham, akan dibagikan sebagai dividen kepada pemegang saham; dan
 - c. Sisanya Rp86.716.129.681,00 (delapan puluh enam miliar tujuh ratus enam belas juta seratus dua puluh sembilan ribu enam ratus delapan puluh satu Rupiah) akan dimasukkan sebagai Laba Ditahan.
2. Dividen Tunai akan dibayarkan kepada pemegang saham yang tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada penutupan perdagangan saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 2 September 2020 dan pembayaran dividen akan dilakukan pada tanggal 24 September 2020.
3. Memberikan kewenangan kepada Direksi Perusahaan untuk mengatur lebih jauh tata cara pembagian dividen tersebut dan mengumumkannya dengan memperhatikan peraturan perundangan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

— Mata Acara Ketiga

1. Menunjuk Nyonya Dagmar Zevilianty Djamal sebagai Akuntan Publik Perseroan dari Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja (*a member firm of Ernst & Young Global Limited*) yang akan mengaudit Laporan Keuangan Perseroan untuk Tahun Buku 2020 dan menetapkan persyaratan dan ketentuan serta honorarium dari Kantor Akuntan Publik yang ditunjuk tersebut.

— Second Agenda

1. Determine the use of the Company's Net Profit for Fiscal Year 2019 amounting to Rp 110,903,489,681.00 (one hundred ten billion nine hundred three million four hundred eighty nine thousand six hundred eighty one Rupiah) for use as follows:
 - a. Rp 1,000,000,000.00 (one billion Rupiah) to be set aside as reserves as referred to in Article 70 Law No. 40 of 2007 concerning Limited Liability Company;
 - b. Rp 23,187,360,000.00 (twenty three billion one hundred eighty seven million three hundred sixty thousand Rupiah) or Rp10.00 (ten Rupiah) per share, to be distributed as dividends to shareholders; and
 - c. The remaining Rp 86,716,129,681.00 (eighty six billion seven hundred sixteen million one hundred twenty nine thousand six hundred eighty one Rupiah) will be included as Retained Earnings.
2. Cash Dividends will be paid to shareholders listed on the Company's Register of Shareholders at the close of trading of the Company's shares on the Indonesia Stock Exchange on September 2, 2020 and dividends will be paid out on September 24, 2020.
3. Authorized to the Directors of the Company to further regulate the procedure for the distribution of dividends and announce them with due consideration of applicable Capital Markets laws and regulations.

— Third Agenda

1. Appoint Dagmar Zevilianty Djamal as the Company's Public Accountant from the Public Accounting Firm Purwantono, Sungkoro & Surja (*a member firm of Ernst & Young Global Limited*) who will audit the Company's Financial Statements for the Fiscal Year 2020 and determine the terms, conditions, and honorarium for the Public Accounting Firm.

- | | |
|---|--|
| <p>2. Memberikan kuasa kepada Dewan Komisaris untuk menetapkan Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik pengganti dalam hal Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja (a member firm of Ernst & Young Global Limited), apabila dengan sebab apapun tidak dapat menyelesaikan audit Laporan Keuangan Perseroan untuk Tahun Buku 2020, termasuk menetapkan honorarium dan persyaratan lainnya bagi Kantor Akuntan Publik pengganti tersebut.</p> | <p>2. Giving power of attorney to the Board of Commissioners to determine a Public Accountant and a substitute Public Accounting Firm in the case of Purwantono, Sungkoro & Surja (a member of Ernst & Young Global Limited), if for any reason unable to complete the audit of the Company's Financial Statements for Fiscal year 2020, including determining the honorarium and other requirements for the replacement Public Accounting Firm.</p> |
|---|--|

— Mata Acara Keempat

1. Memberikan honorarium kepada para anggota Dewan Komisaris Perseroan, untuk Tahun Buku 2020, dengan pembatasan kenaikan honorarium maksimal sebesar 8% (delapan persen) dari total honorarium Dewan Komisaris Tahun Buku 2019, dan memberikan kuasa dan wewenang kepada Presiden Komisaris Perseroan untuk menetapkan pembagian jumlah honorarium tersebut di antara para anggota Dewan Komisaris.
2. Melimpahkan wewenang kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menetapkan besarnya remunerasi bagi anggota Direksi Perseroan untuk Tahun Buku 2020.

— Mata Acara Kelima

1. Menyetujui untuk mengangkat Tuan JOHN STUART ANDERSON SLACK sebagai Presiden Komisaris merangkap Komisaris Independen Perseroan, terhitung sejak tanggal 19 Agustus 2020 sampai dengan tanggal 30 Juni 2021.
2. Menyetujui untuk menyatakan susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan sejak tanggal 19 Agustus 2020 sampai dengan 30 Juni 2021 adalah sebagai berikut:

— Fourth Agenda

1. Providing honorarium to members of the Board of Commissioners of the Company for 2020 Fiscal Year, with restrictions on the increase in honorarium to a maximum of 8% (ten percent) of total Board of Commissioners' 2019 honorarium, and giving power and authority to the President Commissioner of the Company to determine the distribution of honorarium among members of the Board of Commissioners.
2. Delegate authority to the Company's Board of Commissioners to determine the amount of remuneration for members of the Company's Board of Directors for the 2020 Fiscal Year.

— Fifth Agenda

1. To approve the appointment JOHN STUART ANDERSON SLACK as President Commissioner and as an Independent Commissioner of the Company, on August 19, 2020 to June 30, 2021.
2. To approve the appointment of the members of The Board of Commissioners and Directors of the Company from August 19, 2020 to Juni 30, 2021 as follows:

Dewan Komisaris / Board of Commissioners

Presiden Komisaris / Komisaris Independen President Commissioner/ Independent Commissioner	John Stuart Anderson Slack
Komisaris Commissioner	Paul Wirawan Karmadi
	Fred Perry Martono
Komisaris Independen Independent Commissioner	Gunawan Tenggarahardja

Direksi / Board of Directors

Presiden Direktur President Director	Jefri Darmadi
Wakil Presiden Direktur Vice President Director	Purwo Hari Prawiro
Direktur Director	Lim Merry
	Lie Erfurt Chandra Putra Asali
Direktur Independen Independent Director	Masaaki Tajima

3. Memberikan kuasa dan wewenang kepada 2 (dua) orang anggota Direksi Perseroan untuk menyatakan keputusan Rapat mengenai pengangkatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dalam akta tersendiri di hadapan Notaris dan melakukan pengurusan penerimaan pemberitahuan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, serta melakukan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan keputusan tersebut di atas.

3. Giving power and authority to 2 (two) members of the Company's Board of Directors to declare the Meeting's decision regarding the appointment of the Board of Directors and Board of Commissioners of the Company in a separate deed before the Notary and to administer the notification to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia required in connection with the above decision.

Pencatatan dan Dokumentasi Hasil RUPST

Ringkasan Risalah RUPST dicatat dan didokumentasikan serta telah dilaporkan kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Bursa Efek Indonesia pada tanggal 25 Agustus 2020.

Administration and Documentation of AGMS Resolutions

The AGMS Meeting Minutes were recorded, documented and reported to the Financial Service Authority (OJK) and Indonesia Stock Exchange on August 25, 2020.

Realisasi Keputusan RUPST 2020

Seluruh keputusan RUPS Tahunan yang diselenggarakan tanggal 19 Agustus 2020 telah dijalankan Perusahaan.

Realization of the 2020 AGMS Resolutions

All of the 19 August, 2020 Annual GMS Resolutions have been completely implemented.

Dewan Komisaris

Dewan Komisaris adalah organ Perusahaan yang bertugas dan bertanggung jawab secara kolektif untuk melakukan pengawasan dan memberikan nasihat kepada Direksi serta memastikan bahwa Perusahaan melaksanakan GCG pada seluruh tingkatan atau jenjang organisasi.

Board of Commissioners

The Board of Commissioners is an organ of the Company which is collectively in charge and responsible for supervising and advising the Board of Directors as well as ensuring that the Company has implemented GCG at all organizational levels and tiers.

Tugas dan Tanggung Jawab

Tugas dan tanggung jawab Dewan Komisaris Perusahaan antara lain:

- Mengawasi kebijakan manajemen Perusahaan;
- Memastikan bahwa Anggaran Dasar Perusahaan telah dilaksanakan sebagaimana mestinya;
- Memberlakukan keputusan RUPS berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku;
- Memberikan saran kepada Direksi Perusahaan sesuai dengan maksud dan tujuan Perusahaan.

Duties and Responsibilities

The duties and responsibilities of the Board of Commissioners are among others to:

- Oversee the Company's management policy;
- Ensure that the Articles of Association has been properly implemented;
- Execute all GMS resolutions pursuant to prevailing laws and regulations;
- Provide recommendations to the Board of Directors of the Company in accordance with the goals and objectives of the Company.



GRAND HYATT BALI

Piagam Dewan Komisaris

Tugas dan tanggung jawab Dewan Komisaris dan prosedur yang berkaitan dengan Dewan Komisaris ditetapkan dalam Anggaran Dasar Perusahaan. Saat ini Perusahaan telah memiliki Piagam Dewan Komisaris.

Independensi dan Kepemilikan Saham Dewan Komisaris

Dewan Komisaris menjalankan peran secara independen dan tidak menerima/melakukan intervensi dari/kepada pihak lainnya. Seluruh anggota Dewan Komisaris tidak memiliki saham di Perusahaan.

Komisaris Independen

Pada akhir tahun, Perusahaan memiliki 2 (dua) orang Komisaris Independen dari total 4 (empat) orang anggota Dewan Komisaris atau 50% (lima puluh persen). Dengan demikian Perusahaan telah memenuhi peraturan bahwa setiap perusahaan publik harus memiliki Komisaris Independen sekurang-kurangnya 30% (tiga puluh persen) dari jumlah anggota Dewan Komisaris.

Board of Commissioners Charter

The duties and responsibilities of the Board of Commissioners and the procedures related to the Board of Commissioners are established in the Articles of Association of the Company. At present, the Company has a Board of Commissioners' Charter.

Independency and Share Ownership of the Board of Commissioners

The Board of Commissioners operates independently in its role and does not accept/ conduct intervention from/to other parties. No members of the Board of Commissioners own shares in the Company.

Independent Commissioner

At year end, the Company had 2 (two) Independent Commissioners for a total of 4 (four) Board of Commissioners members, or 50% (fifty percent). Therefore, the Company has complied with the regulation that the Board of Commissioners members at every listed company must consist of at least 30% (thirty percent) of Independent Commissioners.

Komposisi Dewan Komisaris

Dewan Komisaris beranggotakan 4 (empat) orang. Dewan Komisaris diketuai oleh seorang Presiden Komisaris. Dewan Komisaris telah melakukan pembagian tugas pengawasan yang diputuskan secara internal oleh Dewan Komisaris. Adapun Komposisi Dewan Komisaris sebagai berikut:

Composition of the Board of Commissioners

The Board of Commissioners has 4 (four) members. The Board of Commissioners is led by a President Commissioner. The Board of Commissioners divided its supervisory duties as decided internally by the Board of Commissioners. The composition of the Board of Commissioners is as follows:

Komposisi Dewan Komisaris Composition on the Board of Commissioners

NAMA	JABATAN	DOMISILI	TANGGAL PENGANGKATAN
Name	Position	Domicile	Appointment Date
John Stuart Anderson Slack	Presiden Komisaris/ Komisaris Independen President Commissioner/ Independent Commissioner	Jakarta	19 Agustus 2020 August 19, 2020
Paul Wirawan Karmadi	Komisaris Commissioner	Jakarta	30 Juni 2009 June 30, 2009
Fred Perry Martono	Komisaris Commissioner	Jakarta	30 Juni 2009 June 30, 2009
Gunawan Tenggarahardja	Komisaris Independen Independent Commissioner	Jakarta	17 Agustus 2003 August 17, 2003

*Catatan: John Stuart Anderson Slack diangkat sebagai Komisaris Independen sejak tanggal 18 Oktober 2011

*Note: John Stuart Anderson Slack was subsequently appointed as an Independent Commissioner on October 18, 2011

Pelatihan dan Pengembangan Kompetensi

Dari waktu ke waktu, anggota Dewan Komisaris turut serta dalam kegiatan atau acara yang dapat mengembangkan kompetensi masing-masing.

Competency Training and Development

From time to time, the members of the Board of Commissioners participate in activities or events that can develop their competencies.

Frekuensi Rapat dan Kehadiran

Dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya, Dewan Komisaris melakukan rapat secara berkala sesuai dengan kebutuhan. Sepanjang tahun 2020, Dewan Komisaris melakukan rapat sebanyak 12 (dua belas) kali dengan tingkat kehadiran sebagai berikut :

Meeting Frequency and Attendance

In carrying out its duties and responsibilities, the Board of Commissioners holds periodic meetings as needed. In 2020, the Board of Commissioners held 12 (twelve) meetings with attendance as follows:

Rapat Dewan Komisaris 2020 Board of Commissioners Meetings in 2020

NAMA	JUMLAH RAPAT	JUMLAH KEHADIRAN	%KEHADIRAN
Name	Number of Meeting	Meeting Attended	%Attendance
John Stuart Anderson Slack	12	12	100%
Paul Wirawan Karmadi	12	12	100%
Fred Perry Martono	12	12	100%
Gunawan Tenggarahardja	12	12	100%

Direksi

Direksi adalah organ Perusahaan yang bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perusahaan untuk kepentingan dan tujuan Perusahaan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar. Direksi bertugas dan bertanggung jawab secara kolektif dalam mengelola Perusahaan. Direksi bertanggung jawab terhadap pengelolaan Perusahaan agar dapat menghasilkan nilai tambah dan memastikan kesinambungan usaha.

Masing-masing anggota Direksi melaksanakan tugas dan mengambil keputusan sesuai dengan pembagian tugas dan wewenang. Tugas, wewenang, dan hal-hal lain yang terkait dengan Direksi sesuai dengan anggaran dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tugas dan Tanggung Jawab

Tugas dan tanggung jawab Direksi antara lain :

- Memimpin dan mengurus Perusahaan sesuai dengan maksud dan tujuan Perusahaan dan senantiasa berusaha meningkatkan efisiensi dan efektifitas Perusahaan.
- Menguasai, memelihara dan mengurus kekayaan Perusahaan.
- Mewakili Perusahaan baik di dalam maupun di luar pengadilan sebagai amanat dari Pemegang Saham yang ditetapkan dalam RUPS.
- Menindaklanjuti temuan audit dan rekomendasi hasil pemeriksaan Unit Audit Internal maupun auditor eksternal.
- Mempertanggungjawabkan pelaksanaan tugasnya kepada Pemegang Saham melalui RUPS.

Independensi Direksi

Direksi ditetapkan untuk menjalankan segala tindakan pengurusan Perusahaan atau hubungan dengan pihak lain secara independen tanpa campur tangan pihak-pihak lain atau yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Anggaran Dasar yang secara material dapat mengganggu keobyektifan dan kemandirian tugas Direksi yang dijalankan semata-mata untuk kepentingan Perusahaan.

Persyaratan, Keanggotaan dan Komposisi Direksi

Seluruh anggota Direksi Perusahaan telah memenuhi persyaratan formal dan material yang berlaku. Persyaratan formal bersifat umum, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan persyaratan material bersifat khusus, yang disesuaikan dengan kebutuhan dan sifat bisnis Perusahaan.

Board of Directors

Board of Directors is the organ of the Company that bears the full responsibility for managing the Company in line with its interests and objectives, in accordance with the Articles of Association. The Board of Directors is collectively charged with, and collectively responsible for, the management of the Company. The Board of Directors is also responsible for managing the Company to generate added value and ensuring business sustainability.

Each member of the Board of Directors carries out his or her duties and makes decisions in accordance with the division of duties and authority. The duties and authority of the Board of Directors as well as other items related to the Board are arranged in accordance with the Articles of Association and prevailing laws and regulations.

Duties and Responsibilities

The duties and responsibilities of the Board of Directors are among others to:

- Lead and manage the Company in accordance with the Company's vision and mission as well as to continuously seek to increase efficiency and effectiveness of the Company.
- Control, maintain and manage the Company's assets.
- Represent the Company both inside and outside courts as mandated by the Shareholders within the GMS.
- Follow up on audit findings and recommendations from the Internal Audit Unit and external auditor.
- Account for the execution of their tasks to the Shareholders through the GMS.

Independency of the Board of Directors

The Board of Directors has been established to execute all actions related to the management of the Company as well as relations with other parties in an independent manner without the intervention of other parties, and free from conflicts with prevailing laws and regulations or the Articles of Association which materially may interfere with the objectivity and independency of the Board of Directors in carrying out their duties for the sole interest of the Company.

Requirements, Memberships and Composition of the Board of Directors

All members of the Board of Directors of the Company have fulfilled the applicable formal and material requirements. The formal requirement is general in nature, in accordance with prevailing laws and regulations, whereas the material requirement is specific in nature, in accordance with the needs and characteristics of the Company's business.

Direksi terdiri dari 5 (lima) orang, yaitu 1 (satu) Presiden Direktur, 1 (satu) Wakil Presiden Direktur dan 3 (tiga) Direktur. Direksi diangkat oleh RUPS, dimana periode jabatan anggota Direksi selama 3 (tiga) tahun dan dapat diangkat kembali sesuai keputusan RUPS. Jabatan anggota Direksi berakhir apabila mengundurkan diri, tidak lagi memenuhi persyaratan, meninggal dunia, diberhentikan oleh Dewan Komisaris atau berdasarkan keputusan RUPS. Seluruh anggota Direksi memiliki integritas, kompetensi dan reputasi yang memadai.

The Board of Directors consists of 5 (five) members of 1 (one) President Director, 1 (one) Vice President Director and 3 (three) Directors. The Board of Directors is appointed by GMS, with a term of service of 3 (three) years, and may be reappointed in accordance with the decision of the GMS. The tenure of members of the Board of Directors shall end in the event that the member in question resigns, no longer fulfills the requirements, passes away, is terminated by the Board of Commissioners or by an GMS resolution. All members of the Board of Directors shall possess adequate integrity, competency and reputation.

Komposisi Direksi Perusahaan ditetapkan untuk dapat menjalankan aktivitas manajemen sesuai dengan visi dan misi serta rencana Perusahaan baik untuk jangka pendek maupun jangka panjang. Direksi Perusahaan terdiri dari 5 (lima) orang dengan komposisi sebagai berikut:

The composition of the Board of Directors is established in order that management activities may be carried out in accordance with the vision and mission as well both the short and long term plans of the Company. The Board of Directors of the Company consists of 5 (five) members with the following composition:

Komposisi Direksi Composition of the Board of Directors

NAMA	JABATAN	TANGGUNG JAWAB
Name	Position	Responsibility
Jefri Darmadi	Presiden Direktur President Director	Koordinasi seluruh kegiatan Perusahaan Coordinating all the Company's activities
Purwo Hari Prawiro	Wakil Presiden Direktur Vice President Director	Pengembangan Proyek Project Development
Lim Merry	Direktur Director	Keuangan Finance
Lie Erfurt Chandra Putra Asali	Direktur Director	Divisi Hotel Hotel Division
Masaaki Tajima	Direktur Independen Independent Director	Divisi Perkantoran Office Division

Frekuensi Rapat dan Tingkat Kehadiran

Dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya, Direksi mengadakan rapat secara berkala dan sesuai kebutuhan. Sepanjang tahun 2020 Direksi mengadakan rapat sebanyak 5 (lima) kali dan 17 (tujuh belas) kali persetujuan Direksi secara sirkuler, sehingga total Rapat Direksi berjumlah 22 (dua puluh dua) rapat dengan tingkat kehadiran sebagai berikut :

Meeting Frequency and Attendance

In carrying out its duties and responsibilities, the Board of Directors held regular meetings as needed. In 2020, the Board of Directors held 5 (five) meetings and took 17 (seventeen) circular decisions, for a total of 22 (twenty two) Board of Directors' meetings with the following level of attendance:

Rapat Direksi 2020

Board of Directors Meetings in 2020

NAMA	JUMLAH RAPAT	JUMLAH KEHADIRAN	% KEHADIRAN
Name	Number of Meetings	Meetings Attended	% Attendance
Jefri Darmadi	22	22	100%
Purwo Hari Prawiro	22	22	100%
Lim Merry	22	22	100%
Lie Erfurt Chandra Putra Asali	22	22	100%
Masaaki Tajima	22	22	100%

Pelatihan dan Pengembangan Kompetensi

Dari waktu ke waktu, anggota Direksi turut serta dalam kegiatan atau acara yang dapat mengembangkan kompetensi masing-masing.

Training and Development

From time to time, the members of the Board of Directors participate in activities or events that can develop their competencies.

Hubungan Dewan Komisaris dan Direksi

Hubungan Kerja

Sebagai organ Perusahaan, Dewan Komisaris dan Direksi memiliki tugas dan tanggung jawab dalam menjalankan aktivitas Perusahaan secara harian yang berbeda. Namun demikian, kedua organ ini senantiasa berkoordinasi dan bekerja sama untuk mencapai tujuan dan kesinambungan usaha Perusahaan.

Relationship Between The Board of Commissioners and Board of Directors

Professional Relationship

As organs of the Company, the Board of Commissioners and Board of Directors have different duties and responsibilities in carrying out the Company's daily activities. However, both of these organs continuously coordinate and coordinate to achieve the objectives and business sustainability of the Company.

Tugas utama Dewan Komisaris pada intinya adalah sebagai pengawas dan pemberi saran, sementara itu tugas Direksi adalah melaksanakan keputusan RUPS, arahan dari Dewan Komisaris serta mengelola operasional Perusahaan. Hubungan kerja Dewan Komisaris dan Direksi adalah hubungan *check and balances* terkait dengan pelaksanaan tugas dan tanggung jawab masing-masing dalam pengelolaan Perusahaan dengan didasarkan pada prinsip keterbukaan dan saling menghormati. Untuk menyatukan pandangan dan memutuskan suatu persoalan penting menyangkut kelangsungan usaha dan operasional Perusahaan, Dewan Komisaris dan Direksi mengagendakan pertemuan berkala.

The primary duty of the Board of Commissioners is as a supervisor and advisor, whereas the duty of the Board of Directors is to execute resolutions of the AGM, the directives of the Board of Commissioners and to manage the Company's operations. The professional relationship of the Board of Commissioners and Board of Directors is one of checks and balances related to the implementation of their respective duties and responsibilities in managing the Company, with the principles of transparency and mutual respect as a basis. To unite their perspectives and decide key issues related to the Company's business continuity and operations, the Board of Commissioners and Board of Directors schedule regular meetings.

Sepanjang tahun 2020, Dewan Komisaris dan Direksi menyelenggarakan rapat gabungan sebanyak 5 (lima) kali dengan tingkat kehadiran sebagai berikut :

In 2020, the Board of Commissioners and Board of Directors held 5 (five) joint meetings with the following level of attendance:

Rapat Gabungan Dewan Komisaris dan Direksi

Joint Meetings of the Board of Commissioners and Board of Directors

NAMA	JUMLAH RAPAT	JUMLAH KEHADIRAN	% KEHADIRAN
Name	Number of Meetings	Meetings Attended	% Attendance
John Stuart Anderson Slack	5	5	100%
Paul Wirawan Karmadi	5	5	100%
Fred Perry Martono	5	5	100%
Gunawan Tenggarahardja	5	5	100%
Jefri Darmadi	5	5	100%
Purwo Hari Prawiro	5	5	100%
Lim Merry	5	5	100%
Lie Erfurt Chandra Putra Asali	5	5	100%
Masaaki Tajima	5	5	100%

Hubungan Keuangan dan Hubungan Keluarga

Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan tidak saling memiliki hubungan keluarga dengan sesama anggota Direksi dan/ atau anggota Dewan Komisaris serta pemegang saham pengendali hingga derajat kedua, kecuali Jefri Darmadi yang memiliki hubungan keluarga dengan pemegang saham. Hal ini adalah untuk memastikan bahwa Dewan Komisaris dan Direksi senantiasa bertindak independen dan tidak mempunyai benturan kepentingan yang dapat mengganggu kemampuannya untuk melaksanakan tugas secara mandiri dan kritis.

Selain itu, anggota Dewan Komisaris dan Direksi juga tidak memiliki hubungan keuangan dengan anggota Dewan Komisaris dan Direksi lainnya serta pemegang saham pengendali.

Financial and Familial Relationship

The Board of Commissioners and Board of Directors do not have family relationships with other members of the Board of Directors and/or Board of Commissioners and controlling shareholders to second degree except for Jefri Darmadi, who has a familial relationship with the shareholders. This is to ensure that the Board of Directors will always be independent and free of conflicts of interest which may interfere with their capacity to execute their duties independently and critically.

In addition, members of the Board of Commissioners and Board of Directors do not have financial relationships with other members of the Board of Commissioners and Board of Directors as well as with the controlling shareholders.

Hubungan Dewan Komisaris dan Direksi

Relationships Between the Board of Commissioners and Board of Directors

NAMA Name	Hubungan Keuangan dengan Financial Relationship with						Hubungan Keluarga dengan Familial Relationship with					
	Dewan Komisaris Board of Commissioners		Dewan Komisaris Board of Directors		Pemegang Saham Pengendali Controlling Shareholder		Dewan Komisaris Board of Commissioners		Dewan Komisaris Board of Directors		Pemegang Saham Pengendali Controlling Shareholder	
	Ya Yes	Tidak No	Ya Yes	Tidak No	Ya Yes	Tidak No	Ya Yes	Tidak No	Ya Yes	Tidak No	Ya Yes	Tidak No
Dewan Komisaris / Board of Commissioners												
John Stuart Anderson Slack		✓		✓		✓		✓		✓		✓
Paul Wirawan Karmadi		✓		✓		✓		✓		✓		✓
Fred Perry Martono		✓		✓		✓		✓		✓		✓
Gunawan Tenggarahardja		✓		✓		✓		✓		✓		✓
Direksi / Board of Directors												
Jefri Darmadi		✓		✓		✓		✓		✓	✓	
Purwo Hari Prawiro		✓		✓		✓		✓		✓		✓
Lim Merry		✓		✓		✓		✓		✓		✓
Lie Erfurt Chandra Putra Asali		✓		✓		✓		✓		✓		✓
Masaaki Tajima		✓		✓		✓		✓		✓		✓

Remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Pasal 96 ayat 1 Undang-Undang Perseroan Terbatas No.40 tahun 2007 yang mengatur besarnya gaji dan tunjangan Dewan Komisaris dan Direksi ditetapkan berdasarkan keputusan RUPS. Kewenangan tersebut berdasarkan Pasal 96 ayat (2) dapat dilimpahkan kepada Dewan Komisaris.

Sesuai dengan peraturan perundangan tersebut, maka prosedur penetapan remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi yang berlaku di Perusahaan adalah sebagai berikut:

1. Dewan Komisaris mengusulkan penetapan remunerasi Dewan Komisaris kepada Pemegang Saham.
2. Pemegang Saham dalam RUPS melimpahkan wewenang kepada Dewan Komisaris Perusahaan untuk menetapkan besarnya remunerasi bagi anggota Direksi.

Remuneration of The Board of Commissioners and Board of Directors

Pursuant to Article 96 paragraph 1 of the Limited Company Law No.40 of 2007 which regulates that salaries and allowances for Boards of Commissioners and Boards of Directors shall be determined based on resolutions of the GMS, based on Article 96 point (2) such authority may be delegated to the Board of Commissioners.

In accordance with this law, the Company procedure for establishing the remuneration of the Board of Commissioners and Board of Directors remuneration procedure is follows:

1. The Board of Commissioners proposes the remuneration for the Board of Commissioners to the Shareholders.
2. At the GMS, the shareholders shall delegate authority to the Board of Commissioners to determine amount of remuneration for the Board of Directors.

Komite Audit

Dewan Komisaris Perusahaan membentuk Komite Audit untuk memperkuat fungsi pengawasan Dewan Komisaris dan meningkatkan kepercayaan publik terhadap pengelolaan Perusahaan, memonitor proses perbaikan yang berkesinambungan atas kebijakan, prosedur dan praktek pada semua tingkatan dalam Perusahaan guna memastikan telah dilakukannya pengelolaan Perusahaan dan pengendalian risiko yang baik.

Tugas dan Tanggung Jawab

Tugas dan tanggung jawab Komite Audit sebagaimana ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan adalah menelaah informasi keuangan yang akan dikeluarkan oleh Perusahaan termasuk penelaahan pemeriksaan oleh auditor internal dan eksternal, membahas temuan audit, dan memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris. Komite Audit juga berinteraksi secara intensif dengan Direksi, Unit Audit Internal dan Auditor Eksternal sebagai sumber informasi.

Selama tahun 2020, Komite Audit telah melakukan 7 (tujuh) kali rapat dengan Komisaris Independen maupun dengan Direksi, khususnya membahas temuan hasil pemeriksaan auditor internal maupun temuan hasil pemeriksaan auditor eksternal.

Profil Komite Audit disajikan secara terpisah di dalam Laporan Tahunan ini.

Independensi Anggota Komite Audit

Seluruh anggota Komite Audit yang berasal dari pihak independen tidak memiliki hubungan keuangan, kepengurusan, kepemilikan saham dan/ atau hubungan keluarga dengan Dewan Komisaris, Direksi dan/atau Pemegang Saham Pengendali atau hubungan dengan Perusahaan, yang dapat mempengaruhi kemampuannya bertindak independen.

Keanggotaan Komite Audit

Susunan anggota Komite Audit Perusahaan adalah sebagai berikut :

NAMA	JABATAN	KETERANGAN
Name	Position	Description
John Stuart Anderson Slack	Ketua / Chairman	President Komisaris / President Commissioner
Gunawan Tenggarahardja	Anggota / Member	Komisaris Independen / Independent Commissioner
Nurlia	Anggota / Member	Pihak Independen / Independent Party

Audit Committee

The Board of Commissioners formed the Audit Committee to strengthen Board of Commissioners' monitoring function as well as to enhance public trust in the Company, and to monitor continuous improvements made to the policies, procedures and practices at every level in the Company towards ensuring the Company's management and risk management have been appropriately conducted.

Duties and Responsibilities

The duty and responsibility of Audit Committee as determined by the Financial Service Authority is to review the financial information to be issued by the Company, including reviewing the audits carried out by internal and external auditors, discussing the audit findings and providing recommendation to the Board of Directors and Board of Commissioners. The Audit Committee also has intensive interaction with the Board of Directors, Internal Audit Unit and External Auditor as sources of information.

In 2020, the Audit Committee conducted 7 (seven) meetings with Independent Commissioners and Board of Directors, mainly to discuss result of internal and external auditor findings.

The Profile of the Audit Committee is presented separately in this Annual Report.

Independency of Audit Committee Members

Every Audit Committee member is an Independent party without financial, managerial, or share ownership and/or family affiliation with the Board of Commissioners, Board of Directors and/or Controlling Shareholders or other affiliations with the Company which may interfere with their independency.

Membership of Audit Committee

The membership composition of the Audit Committee is as follows:

Pelaksanaan Tugas Komite Audit

Sepanjang tahun 2020, Komite Audit telah menjalankan fungsi dan tugasnya sebagai berikut:

1. Melakukan kajian terhadap kecukupan Standar *Operating System and Procedures* (SOP) yang dimiliki Perusahaan;
2. Melakukan kajian efektivitas dari Fungsi Audit Internal;
3. Melakukan pertemuan berkala dengan Auditor Eksternal;
4. Memberikan pendapat dan saran terhadap pembentukan sistem baru yang dimiliki Perusahaan.

Sekretaris Perusahaan

Untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat pemodal, sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 35/POJK.04/2014 Tentang Sekretaris Perusahaan Emiten Atau Perusahaan Publik, Perusahaan sebagai Perusahaan publik membentuk Sekretaris Perusahaan yang berperan sebagai penghubung Perusahaan dengan para investor, pelaku pasar modal, regulator dan juga para pengamat. Sekretaris Perusahaan memfasilitasi komunikasi yang efektif dan memastikan tersedianya informasi untuk berbagai pihak serta berperan sebagai penghubung utama antara Perusahaan dengan pemegang saham, Otoritas Jasa Keuangan, Bursa Efek Indonesia dan pemangku kepentingan lainnya.

Pelaksanaan Tugas Sekretaris Perusahaan

Sepanjang tahun 2020, Sekretaris Perusahaan telah melaksanakan tugas sebagai berikut:

1. Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
2. Memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan untuk mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal;
3. Membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola Perusahaan;
4. Sebagai penghubung antara Perusahaan dengan pemegang saham, Otoritas Jasa Keuangan, Bursa Efek Indonesia dan pemangku kepentingan lainnya.

Implementation of the Audit Committee's Duties

In 2020, the Audit Committee carried out the following functions and duties:

1. Reviewing adequacy of the Company's Standard Operating System and Procedures (SOP);
2. Reviewing effectiveness of Internal Audit Function;
3. Holding regular meeting with External Auditor;
4. Providing recommendation and advise on new system establishment in the Company.

Corporate Secretary

To enhance service to investors, in accordance with Financial Service Authority Regulation No. 35/POJK. 04/2014 on Corporate Secretary of Public Entity or Company, as a public company, the Company has established the Corporate Secretary whose role is to act as a liaison between the Company and investors, stock market actors, the regulator and analysts. The Corporate Secretary facilitates effective communication and ensures the availability of information for every related party as well as performing as the primary liaison between the Company with shareholders, Financial Service Authority, Indonesian Stock Exchange and other stakeholders.

Implementation of Corporate Secretary Duties

In 2020, the Corporate Secretary carried out the following duties:

1. Studied developments in the Stock Market mainly on regulations applied in the Stock Market;
2. Providing recommendations to the Board of Directors and Board of Commissioners to comply with the law and regulations in the Stock Market;
3. Assisted the Board of Directors and Board of Commissioners in implementing corporate governance;
4. Acted as a liaison between the Company with shareholders, the Financial Service Authority, the Indonesia Stock Exchange and other stakeholders.

Hubungan Investor

Perusahaan memberikan hak kepada para investor dalam rangka menjaga dan meningkatkan komunikasi antara Perusahaan dengan para investor. Fungsi Hubungan Investor antara lain menyediakan informasi terkini terkait kinerja usaha Perusahaan dan pandangan masa depan yang membantu investor dalam keputusan investasi pada saham Perusahaan. Penyebarluasan informasi dilakukan langsung kepada investor maupun kepada para analis pasar modal dalam bentuk siaran pers, presentasi dan penyelenggaraan pertemuan analisis dan investor secara berkala.

Profil Sekretaris Perusahaan

Saat ini Sekretaris Perusahaan dijabat oleh Asan Effendy. Profil Sekretaris Perusahaan dapat dilihat di bagian Profil Sekretaris Perusahaan.

Pengembangan Kompetensi

Dari waktu ke waktu, Sekretaris Perusahaan turut serta dalam kegiatan atau acara dalam rangka pengembangan wawasan dan kompetensi.

Akses Data dan Informasi

Dalam rangka untuk memberikan kemudahan bagi para pemangku kepentingan, Perusahaan senantiasa melakukan pembaharuan sarana dan prasarana penunjang penyampaian informasi. Selain itu, Perusahaan juga terus berupaya memperkuat *platform* teknologi informasi untuk menjaga dan meningkatkan kehandalan dalam penyediaan informasi secara terintegrasi, tepat waktu dan tepat sasaran melalui situs www.jsi.co.id.

Sistem Pengendalian Internal

Kebijakan

Sistem Pengendalian Internal (SPIN) merupakan suatu mekanisme proses pengawasan yang ditetapkan oleh Manajemen Perusahaan secara berkesinambungan (*on going basis*) dan dilaksanakan oleh pimpinan dan seluruh karyawan Perusahaan untuk dapat memberikan keyakinan yang memadai guna menjaga dan mengamankan aset Perusahaan, menjamin tersedianya laporan yang akurat, meningkatkan kepatuhan terhadap ketentuan yang berlaku, mengurangi dampak kerugian keuangan, penyimpangan termasuk kecurangan (*fraud*) dan pelanggaran aspek kehati-hatian, serta meningkatkan efektivitas organisasi dan meningkatkan efisiensi biaya.

Investor Relations

The Company grants the investors to the right to maintain and enhance communications between the Company and investors. The investor relation functions among others to provide current information regarding the Company's business performance and forward looking statements, to help investors in taking investment decisions on the Company's shares. Information is disseminated directly to investors as well as stock market analysts through press release and presentations as well as periodic analyst meeting and investor meetings.

Profile of Corporate Secretary

Currently the Corporate Secretary position is held by Asan Effendy. The profile of the Corporate Secretary may be seen in Company Secretary Profile section.

Competency Development

From time to time, the Corporate Secretary participates in activities or events that may further develop his knowledge and competencies.

Information and Data Access

In order to facilitate the stakeholders, the Company constantly updates its communication facilities and infrastructure. In addition, the Company continuously strives to strengthen its information technology platform in order to maintain and improve its reliable provision of providing integrated, timely and targeted information through www.jsi.co.id.

Internal Control System

Policy

The Internal Control System (SPIN) is a monitoring mechanism that the Company management has established on an ongoing basis, and is carried out by the management and all employees in order to provide adequate assurance towards maintaining and safeguarding the assets of the Company, guaranteeing the accuracy of reports, increasing compliance with prevailing regulations, minimizing financial loss impact, decreasing fraud and violations of the principle of prudence, as well as improving organizational effectiveness of and cost effectiveness.

Implementasi

Penerapan pengendalian internal yang dilakukan oleh Dewan Komisaris adalah dengan melakukan pengawasan dan penasehatan terkait proses kecukupan dan kewajaran dalam penyusunan laporan keuangan, dan terkait pengelolaan risiko dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian yang dibantu oleh Komite Audit. Sedangkan Direksi menerapkan sistem pengendalian internal melalui penerapan kebijakan dan prosedur Perusahaan secara konsisten dan memenuhi kepatuhan terhadap regulasi yang berlaku, antara lain terkait dengan kegiatan usaha Perusahaan dan manajemen risiko, rencana strategis, pembagian tugas, pendelegasian wewenang serta kebijakan akuntansi yang memadai. Direksi menetapkan suatu sistem pengendalian internal yang efektif untuk mengamankan investasi dan aset Perusahaan. Lingkungan pengendalian internal dalam Perusahaan dilaksanakan dengan disiplin dan terstruktur, integritas yang tinggi, nilai etika serta kompetensi karyawan.

Evaluasi Efektivitas

Untuk mengevaluasi pelaksanaan sistem pengendalian internal, Perusahaan membentuk Unit Audit Internal untuk membantu Direksi dalam mengevaluasi efektivitas sistem pengendalian internal, dalam memenuhi kewajibannya kepada pemegang saham. Unit Audit Internal juga membantu untuk memastikan perbaikan dan penyempurnaan sistem ataupun kebijakan yang dibutuhkan sehingga manajemen dapat secara lebih efektif menjalankan kegiatan operasional Perusahaan. Dengan demikian, Unit Audit Internal senantiasa melakukan upaya peningkatan pengendalian internal (*internal control*) dalam berbagai kegiatan operasional Perusahaan. Pengendalian internal di lingkungan Perusahaan senantiasa dievaluasi agar mampu mengikuti perkembangan usaha Perusahaan.

Unit Audit Internal

Fungsi Audit Internal di Perusahaan dijalankan oleh Unit Audit Internal. Unit Audit Internal membantu manajemen dalam mengelola Perusahaan dan menyusun suatu pendekatan yang sistematis serta teratur dalam melaksanakan tugas pemantauan dan evaluasi atas pengelolaan risiko, pengendalian serta proses penerapan tata kelola perusahaan.

Unit Audit Internal dipimpin oleh seorang Kepala yang diangkat dan diberhentikan oleh Presiden Direktur atas persetujuan Dewan Komisaris. Di dalam melaksanakan Audit Internal, Unit Audit Internal selalu diposisikan sebagai mitra strategis bagi manajemen yang dipercaya, profesional, obyektif, dan independen yang dapat memberikan nilai tambah bagi pencapaian tujuan Perusahaan dengan meningkatkan efektifitas pengelolaan risiko, pengendalian dan proses tata kelola perusahaan yang baik.

Implementation

The Board of Commissioners implements internal controls through supervision and advisory related to the adequacy and reliability of financial statements, and to risk management with due consideration of the principle of prudence and the assistance of the Audit Committee. Whereas the Board of Directors applies the internal control system through the consistent implementation of company policies and procedures in compliance with applicable regulations, among others related to company business activities and risk management, strategic plans, the division of duties, delegation of authority and adequate accounting policy. The Board of Directors has established an effective internal control system to secure the investments and assets of company. The internal control environment of the Company is implemented through discipline and structure, high integrity, ethical values and employee competencies.

Evaluation of Efficiency

To evaluate the implementation of the internal control system, the Company has established the Internal Audit Unit to assist the Board of Directors in evaluating the effectiveness of the internal control system, as part of their responsibility to shareholders. The Internal Audit Unit also helps determine needed improvements and refinements to the system or implementing policies in order for the management more effectively carry out the Company's operational activities. As such, the Internal Audit Unit continuously makes efforts to enhance internal control in various operational activities of company. The internal control in the Company's environment is constantly evaluated and adjusted in accordance with developments in the Company's business.

Internal Audit Unit

Internal Audit Function is carried out by the Internal Audit Unit. The Internal Audit Unit helps the management to manage the Company and formulate a systematic and well-ordered approach to monitoring and evaluation of risk management, control and implementation of corporate governance.

The Internal Audit Unit is led by a Division Head who is appointed and dismissed by the President Director with the approval of the Board of Commissioners. In carrying out Internal Audits, the Internal Audit Unit is positioned as a trusted, professional, objective and independent strategic partner of the management who can deliver added value towards the achievement of the Company's targets, by improving the effectiveness of risk management, risk control and good corporate governance processes.

Pedoman Kerja Unit Audit Internal

Sesuai dengan Peraturan No IX.I.7, Lampiran Keputusan Bapepam-LK No: Kep-496/BL/2008 tertanggal 28 November 2008 terkait Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Audit Internal, Perusahaan telah menyusun Pedoman Kerja Unit Audit Internal yang disebut dengan Internal Audit Charter yang ditetapkan berdasarkan Keputusan Dewan Komisaris. Penyesuaian dengan Peraturan Jasa Otoritas Keuangan No.56/POJK.04/2015 tertanggal 23 Desember 2015 sedang dalam penyusunan.

Selain sebagai pedoman kerja, Piagam Audit Internal juga berperan dalam penguatan peran dan tanggung jawab serta dasar keberadaan dan pelaksanaan tugas-tugas pengawasan bagi Unit Audit Internal, oleh karena itu, Piagam Audit Internal juga disebarluaskan agar diketahui oleh seluruh karyawan dan pihak lain yang terkait sehingga terjalin saling pengertian dan kerja sama yang baik dalam mewujudkan Visi, Misi, dan Tujuan Perusahaan.

Isi dari Piagam Audit Internal adalah:

1. Pembukaan
2. Independensi dan Objektivitas Unit Audit Internal
3. Struktur dan Kedudukan Unit Audit Internal
4. Persyaratan Auditor pada Unit Audit Internal
5. Tugas dan Tanggung jawab Unit Audit Internal
6. Wewenang Unit Audit Internal
7. Penutup

Adapun jumlah pegawai di Unit Audit Internal per 31 Desember 2020 adalah sebanyak 1 orang.

Kepala Unit Audit Internal

Kepala Unit Audit Internal dijabat oleh Agus Purwanto. Profil beliau dapat dilihat di Bagian Profil Kepala Unit Audit Internal.

Pengembangan Kompetensi Unit Audit Internal

Perusahaan senantiasa melakukan program peningkatan kompetensi personil Unit Audit Internal dengan melakukan program pengembangan kompetensi auditor secara sistematis dan berjenjang. Secara umum kebijakan pengembangan kompetensi pada 2020 ditempuh dengan 2 cara, yaitu pengembangan kompetensi pada lembaga eksternal dan pengembangan kompetensi secara internal.

Pengembangan kompetensi pada lembaga eksternal dilakukan melalui pelatihan formal dalam bentuk kursus atau seminar/lokakarya yang berkaitan dengan masalah audit baik yang dilaksanakan oleh Perusahaan maupun lembaga pendidikan eksternal lainnya.

Internal Audit Unit Charter

Pursuant to Regulation No. IX.I.7, appendix of Chairman of Bapepam-LK No. Kep-496/BL/2008 dated November 28, 2008 regarding Internal Audit Establishment and Internal Audit Charter Preparation, the Company has prepared an Internal Audit Working Manual known as the Internal Audit Charter which was established based on a Decision of the Board of Commissioners. Adjustments in line with the Financial Service Authority Regulation No.56/POJK.04/2015 dated December 23, 2015 are presently being formulated.

Besides serving as work guidelines, the Internal Audit Charter also plays a role in enforcing the role and responsibilities as well as the basis for existence and implementation of supervisory duties for the Internal Audit Unit. Therefore, the Internal Audit Charter is disseminated so that all employees and other related parties may know of it, and mutual understanding and good cooperation can be established in realizing the Company's Vision, Mission, and Objectives.

The contents of the Internal Audit Charter are the:

1. Preface
2. Internal Audit Unit Independency and Objectivity
3. Structure and Position of the Internal Audit Unit
4. Auditor Requirements for the Internal Audit Unit
5. Duties and Responsibilities of the Internal Audit Unit
6. Authority of the Internal Audit Unit
7. Closing

There were 1 employee in the Internal Audit Unit as of December 31, 2020.

Head of the Internal Audit Unit

The Head of the Internal Audit Unit is Agus Purwanto. His profile may be seen in the Profile of the Head of Internal Audit Unit section.

Internal Audit Unit Competency Development

The Company continuously carries out programs to upgrade the competencies of Internal Audit Unit personnel, by systematically conducting programs to develop auditor competencies in stages. In 2020, the policy on competency development was generally carried out in 2 ways, namely competency development at external institutions and competency development internally.

Competency development at external institutions is conducted through formal training in the form of courses or seminars/workshops related to audit issues both conducted by the Company and other external education institutions.

Tugas dan Tanggung Jawab Unit Audit Internal

Unit Audit Internal berperan memastikan dan memberikan konsultasi yang independen dan obyektif bagi manajemen sehingga dapat mendorong penciptaan nilai tambah dan memperbaiki operasional bisnis.

Tugas dan tanggung jawab Satuan Pengawasan Internal sesuai Piagam Audit Internal meliputi:

1. Menyusun dan melaksanakan Rencana Internal Audit Tahunan.
2. Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan Perusahaan.
3. Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektivitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi dan kegiatan lainnya.
4. Memberikan saran perbaikan dan informasi yang objektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkatan manajemen.
5. Membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Presiden Direktur dan Dewan Komisaris.
6. Memantau, menganalisis dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan.
7. Bekerja sama dengan Komite Audit.
8. Menyusun program untuk mengevaluasi mutu audit internal.
9. Melakukan pemeriksaan khusus apabila diperlukan.

Pelaksanaan Kegiatan Unit Audit Internal Tahun 2020

Selama 2020, Unit Audit Internal melakukan kegiatan yaitu:

1. Membantu penyusunan, penelahan dan revisi atas Standard Operating Procedures (SOP) sehubungan dengan kegiatan Perusahaan yang semakin berkembang.
2. Memeriksa kepatuhan atas Pelaksanaan Standard Operating Procedures (SOP)

Akuntan Publik

Laporan keuangan konsolidasian PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk dan anak perusahaan tahun 2020 diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja (Ernst & Young). Penunjukan Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik telah mendapat persetujuan RUPS tanggal 19 Agustus 2020.

Duties and Responsibilities of the Internal Audit Unit

The role of Internal Audit Unit is to ensure and provide independent and objective consultancy for management so as to encourage the creation of added value and to improve business operations.

The duties and responsibilities of the Internal Audit Unit pursuant to the Internal Audit Charter include:

1. To develop and implement Annual Internal Audit Plan
2. To examine and evaluate the implementation of internal control and risk management system according to Company policy.
3. To audit and assess efficiency and effectiveness in the fields of finance, accounting, operations, human resources, marketing, information technology and other activities.
4. To provide recommendations for improvement and objective information concerning the activities investigated at all levels of management.
5. To draw up a report on audit results and submit the report to the President Director and the Board of Commissioners.
6. To monitor, analyze and report the implementation of the recommended follow-up actions for improvement.
7. To cooperate with the Audit Committee.
8. To formulate a program to evaluate internal audit quality.
9. To conduct special audits if required.

Implementation of Internal Audit Unit Activities in 2020

Throughout 2020, the Internal Audit Unit conducted activities, namely:

1. Assisting the formulation and revision of Standard Operating Procedures (SOP) in relation to the company's growing activities.
2. Inspecting compliance with Standard Operating Procedures (SOP).

Public Accountant

In 2020, consolidated financial statements of PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk and subsidiaries were audited by Purwantono, Sungkoro & Surja (Ernst & Young). The AGM approved the appointment of this Public Accountant and Public Accounting Firm on August 19, 2020.

Manajemen Risiko

Perusahaan senantiasa berhadapan dengan risiko dalam kegiatan usaha setiap harinya. Fungsi utama dari manajemen risiko adalah untuk mengidentifikasi seluruh risiko dan mengelola posisi risiko sesuai dengan kebijakan dan *risk appetite*. Oleh karena itu, Perusahaan berkomitmen untuk mengimplementasikan manajemen risiko untuk berbagai jenis risiko yang dihadapi Perusahaan.

Selain itu, Perusahaan senantiasa mengantisipasi kemungkinan terjadinya risiko dan akibat yang mungkin ditimbulkannya. Perusahaan meninjau sistem dan kebijakan manajemen risiko secara berkala untuk kemudian disesuaikan dengan keadaan di pasar usaha. Dalam menjalankan operasi Perusahaan, risiko-risiko diatur secara hati-hati untuk menghindari potensi kerugian untuk Perusahaan.

Perusahaan juga senantiasa mengingatkan karyawan mengenai kesadaran risiko agar mereka dapat berkontribusi dalam manajemen risiko dan memberikan masukan yang penting dalam pengambilan keputusan. Dengan demikian, manajemen beserta seluruh karyawan berkomitmen untuk mengimplementasikan manajemen risiko.

Perusahaan mempunyai komitmen dalam mengungkapkan secara transparan risiko-risiko yang secara signifikan dapat mempengaruhi nilai Perusahaan. Dengan demikian pihak-pihak yang berkepentingan dengan Perusahaan dapat memperhitungkan risiko-risiko yang relevan apabila melakukan transaksi bisnis dengan Perusahaan. Pelaksanaan sistem manajemen risiko Perusahaan merupakan bagian dari kebijakan sistem manajemen secara keseluruhan.

Tujuan Penerapan Manajemen Risiko

- Menjadikan manajemen risiko sebagai salah satu sarana dalam mengelola kegiatan usaha mulai tingkat perusahaan sampai dengan unit kerja dan seluruh karyawan dalam Perusahaan;
- Mampu mengidentifikasi perkiraan kejadian-kejadian yang berpotensi menghambat pencapaian visi, misi Perusahaan, KPI baik di level Perusahaan maupun di level unit-unit kerja, serta mampu menentukan dan melaksanakan langkah-langkah pengendaliannya.

Risk Management

The Company continuously faces risks in its day to day business activities. The primary function of risk management is to identify all risks and to manage risk positions in accordance with risk policy and appetite. Therefore, the Company is committed to managing the various types of risks faced by the Company.

In addition, the Company always anticipates the possibility of risk and its potential impact. The Company periodically reviews its risk management system and policy and adjusts them in accordance with business conditions at. In carrying out the Company's operations, its risks are regulated prudently to avoid potential losses for the Company.

The Company also always reminds employees to be risk aware so that they can contribute to risk management and provide important input during decision making processes. As such, the management altogether with all employees is committed to implementing risk management.

The Company is also committed to transparently disclosing risks that may significantly affect the Company's value. As such, parties with interests that are related to the Company may calculate relevant risks in conducting business transactions with the Company. Implementation of the Company's risk management system is part of the overall management system policy.

Objectives of Risk Management

- To position risk management as a means to manage business activity starting from the company level to work levels covering all employees in the Company.
- To be able to identify forecasts of events with the potential to disrupt achievement of the Company's vision, mission, KPI at both corporate and work unit level, and to be able to determine and implement mitigatory actions.

Profil Risiko

Perusahaan telah mengidentifikasi risiko-risiko yang dialami Perusahaan. Berbagai risiko yang dihadapi oleh Perusahaan perlu dikelola secara bertanggung jawab dengan berlandaskan prinsip kehati-hatian untuk menjamin pertumbuhan bisnis yang sehat dan berkelanjutan. Manajemen risiko di unit kerja dimaksudkan agar Perusahaan lebih fokus dalam mengelola risiko di seluruh proses bisnis Perusahaan.

Risk Profile

The Company has identified the risks that it faces. These various risks need to be managed in a responsible manner with reference to the principle of prudence to ensure sound and sustainable business growth. Risk management at the work unit level is intended to help the company become more focused in managing risk throughout all company business processes.

JENIS RISIKO	PENJELASAN	MITIGASI RISIKO
Risk type	Description	Risk mitigation
1. Risiko Ekonomi Economic Risk	<p>Perkembangan ekonomi global dan lokal tercermin dari berbagai indikator ekonomi seperti tingkat inflasi, tingkat suku bunga, pertumbuhan ekonomi, nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing. Perusahaan senantiasa memantau perubahan-perubahan yang terjadi dan berupaya mendapatkan masukan dari pihak-pihak yang berkompeten, untuk kemudian mengambil langkah-langkah yang relevan.</p> <p>Global and national economic growth as reflected by various economic indicators such as the rate of inflation, interest rates, economic growth, and the rupiah exchange rate against foreign currency. The Company monitors all changes and seeks to obtain recommendations from competent parties to take relevant actions.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Memastikan bahwa sebagian kegiatan usaha Perusahaan telah memiliki nilai lindung secara alamiah terhadap fluktuasi mata uang melalui pendapatan dalam mata uang dolar AS dari bisnis hotel dan penyewaan. 2. Melakukan penyesuaian antara mata uang pinjaman untuk pembiayaan dengan mata uang dari pendapatan proyek. <ol style="list-style-type: none"> 1. Ensuring that a portion of the Company's business activities are naturally hedged against currency fluctuations through US dollar-denominated revenue from the hotel and rental business. 2. Adjusting the currency denomination of loans for funding with that of project revenue.
2. Risiko Politik dan Keamanan Political and Security Risk	<p>Perkembangan ekonomi global dan lokal tercermin dari berbagai indikator ekonomi seperti tingkat inflasi, tingkat suku bunga, pertumbuhan ekonomi, nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing.</p> <p>Global and national economic growth as reflected by various economic indicators such as the rate of inflation, interest rates, economic growth, and the rupiah exchange rate against foreign currency.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Penerapan <i>Standard Operating Procedures</i> (SOP) untuk masalah <i>safety & security</i> dan menerapkan standar keamanan yang ketat di semua lokasi. 2. Memulai proyek baru di pasar yang prospektif dan lokasi strategis. <ol style="list-style-type: none"> 1. Implementing Standard Operating Procedures (SOP) for safety & security issues and applying tight security standards in every locations. 2. Commencing new projects in prospective markets and strategic locations.
3. Risiko Bisnis dan Properti Business and Property Risk	<p>Terdapat risiko bencana alam dan kejadian lain yang merugikan, seperti kebakaran, gempa bumi, banjir, serta gangguan usaha lainnya.</p> <p>Risk of disasters and other events with potential loss such as fire, earthquake, flood, and other disruptions.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengasuransikan semua properti yang dimiliki Perusahaan dengan nilai pertanggungan yang sepadan dengan nilai pasar. 2. Memiliki broker asuransi yang handal dan terpercaya. 3. Menerapkan SOP untuk mengatasi kejadian-kejadian yang bersifat darurat. <ol style="list-style-type: none"> 1. Insuring all properties owned by the Company with a fair insured value compared with market value. 2. Having a reliable and trusted insurance broker. 3. Implementing SOP to handle emergency response events.

JENIS RISIKO	PENJELASAN	MITIGASI RISIKO
RISK TYPE	DESCRIPTION	RISK MITIGATION
4. Risiko Persaingan Usaha Business Competition Risk	<p>Persaingan usaha timbul karena adanya persaingan ketat dari kompetitor, terutama kompetitor yang berada dalam wilayah yang berdekatan dengan Perusahaan.</p> <p>Business competition emerges due to tight competition with competitors, mainly those in the Company's immediate location.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Senantiasa meningkatkan mutu pelayanan dalam upaya menjadi yang terbaik di kelasnya. 2. Melakukan inovasi produk untuk mempertahankan <i>competitiveness</i> Perusahaan dengan mengedepankan keaslian, keunikan, dan memberikan produk yang berkualitas tinggi, serta pelayanan prima. 3. Melengkapi dengan fasilitas penunjang yang lengkap sesuai dengan kebutuhan pelanggan dan kemajuan teknologi, serta mengeliminasi biaya-biaya yang tidak perlu, sehingga mempertahankan posisinya sebagai pemain terdepan. 4. Memperhatikan peningkatan kualitas sumber daya manusia. <ol style="list-style-type: none"> 1. Always improving service quality to be the best in its class. 2. Performing product innovation to maintain the Company's competitiveness by promoting originality, uniqueness and providing high quality products and excellent service. 3. Providing comprehensive supporting facilities based on the customer's needs and technological advances, as well as eliminating unnecessary costs that will ensure its position as a leading player. 4. Paying attention to human capital quality improvement.
5. Risiko Hukum Legal Risk	<p>Secara historis, pembebasan tanah di Indonesia kerap kali diwarnai oleh berbagai sengketa yang berkaitan dengan hak kepemilikan atau penguasaan atas tanah. Hal ini dapat menyebabkan tertundanya proses pengembangan lahan tersebut dan menimbulkan biaya tambahan bagi Perusahaan.</p> <p>Historically in Indonesia, land acquisition is often colored by various disputes related to ownership rights or land authority. This may lead to delays in the process of land development as give rise to extra costs for the Company</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Memastikan bahwa pembebasan tanah selalu / telah melewati proses verifikasi / <i>due diligences</i> dan kelengkapan dokumentasi yang jelas, sah, valid, dan terpercaya sebagai prasyarat untuk dapat disertifikasi. 2. Menyiapkan sejumlah rencana alternatif, dalam hal terjadi perubahan dalam perencanaan kota. 3. Mengikuti perkembangan peraturan pemerintah tingkat daerah setempat maupun pemerintah tingkat pusat, 4. Senantiasa memenuhi persyaratan hukum dan perundang-undangan yang berlaku.. <ol style="list-style-type: none"> 1. Ensuring that land acquisition has passed the verification due diligences/process supported by complete, legal, valid and trusted documents as pre-requirement to be certified. 2. Preparing set of alternative plans regarding any changes in the city masterplan. 3. Adhering progress in every local government regulation both in central and local level. 4. Always complying with the prevailing laws and regulations.

Perkara Hukum yang Dihadapi

Legal Cases

Perkara Hukum yang Dihadapi Perusahaan

Selama tahun 2020 tidak terdapat perkara hukum yang dihadapi Perusahaan yang menimbulkan pengaruh signifikan terhadap Perusahaan.

Legal Cases Faced by the Company

In 2020, there was no legal cases faced by the Company which had significant impact on the Company.

Perkara Hukum yang Dihadapi Entitas Anak

Selama tahun 2020 tidak terdapat perkara hukum yang dihadapi Entitas Anak yang menimbulkan pengaruh signifikan terhadap Perusahaan.

Legal Cases Faced by Subsidiaries

In 2020, there was no legal cases faced by subsidiaries which significantly impacted to the Company.

Perkara Hukum yang Dihadapi Dewan Komisaris dan Direksi

Selama tahun 2020 tidak terdapat perkara hukum yang dihadapi Dewan Komisaris atau Direksi.

Legal Cases Faced by the Board of Commissioners or Board of Directors

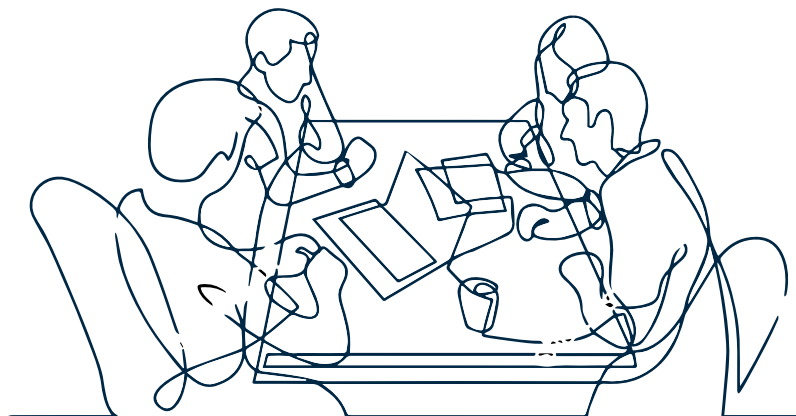
In 2020, the Board of Commissioners and Board of Directors did not face any legal cases.

Sanksi dari Regulator

Selama tahun 2020 tidak terdapat sanksi dari regulator yang dikenakan kepada Perusahaan.

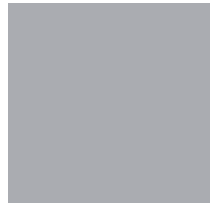
Sanctions from the Regulator

In 2020, the Company was not subject to any fines or sanctions imposed by the regulator.





HYATT REGENCY BALI





LAPORAN KOMITE AUDIT

Audit Committee Report

Pemegang Saham dan Dewan Komisaris yang Terhormat,

Sehubungan dengan penyusunan Laporan Keuangan Perusahaan PT Jakarta Setiabudi Internasional, Tbk. ("Perusahaan") untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020, dengan ini Komite Audit menyampaikan laporannya atas peran dan ruang lingkup kerjanya selama tahun berjalan.

Peran dan Tanggung Jawab

Dalam melaksanakan tugasnya, sesuai dengan Piagam Komite Audit, Komite Audit memiliki peran dan tanggung jawab sebagai berikut:

1. Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan oleh Perusahaan kepada publik dan/ atau pihak otoritas antara lain laporan keuangan, proyeksi, dan laporan lainnya terkait dengan informasi keuangan Perusahaan;
2. Melakukan penelaahan atas ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kegiatan Perusahaan;
3. Memberikan pendapat independen dalam hal terjadi perbedaan pendapat antara Manajemen dan Akuntan Publik atas hasil audit;
4. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan Kantor Akuntan Publik dan Akuntan Publik yang didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan, dan fee;
5. Selama Perusahaan belum membentuk Komite Pemantau Risiko, melakukan penelaahan terhadap aktivitas pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan oleh Direksi;
6. Melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh Audit Internal serta mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan Audit Internal;
7. Menelaah pengaduan yang berkaitan dengan proses akuntansi dan pelaporan keuangan Perusahaan;

Distinguished Shareholders and the Board of Commissioners,

In relation to the preparation of the Financial Statements of PT Jakarta Setiabudi Internasional, Tbk. (the "Company") for the year ended December 31, 2020, the Audit Committee herewith reports on its role and activities during the current year.

Role and Responsibilities

In carrying out its work, according to the Audit Committee Charter, the role and responsibility of the Audit Committee is as follows:

1. Review the Company's financial information that will be released to the public and /or authorities, among others financial statements, financial projections, and other reports related to the Company's financial information;
2. Conduct a review of compliance with laws and regulations relating to activities of the Company;
3. Provide an independent opinion in the event of a disagreement between the Management and the Public Accountant regarding the audit result;
4. Provide a recommendation to the Board of Commissioners regarding the appointment of the Public Accountant Firm and Public Accountant based on independency, the scope of assignment and fees;
5. As long as the Company has not established a Risk Monitoring Committee, to review the risk management activities carried out by the Board of Directors;
6. Conduct a review of the Internal Audit execution and oversee implementation of the follow up actions by the Board of Directors regarding any findings from the Internal Audit;
7. Examine any complaints relating to the accounting and financial reporting processes of the Company;

8. Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait dengan adanya potensi benturan kepentingan Perusahaan;
9. Menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi Perusahaan yang diperoleh dalam melaksanakan tugasnya.

8. Review and provide advice to the Board of Commissioners relating to any potential conflicts of interest in the Company;
9. Maintain confidentiality of all documents, data and information of the Company obtained in carrying out its duties.

Efektivitas Fungsi Audit Internal

Unit Audit Internal telah membuat Rencana Pemeriksaan (*Internal Audit Plan*) untuk tahun 2020 yang telah dibahas bersama dengan Direksi. Selama 2020, Unit Audit Internal melakukan kegiatan, yaitu:

1. Membantu penyusunan, penelahan dan revisi atas *Standard Operating Procedures* (SOP) sehubungan dengan kegiatan Perusahaan yang semakin berkembang.
2. Memeriksa kepatuhan atas Pelaksanaan *Standard Operating Procedures* (SOP)

Effectiveness of the Internal Audit Function

The Internal Audit prepared the Internal Audit Plan for 2020, which was previously discussed with the Board of Directors. During 2020, the Internal Audit Unit carried out several activities, namely:

1. Assisting the formulation and revision of Standard Operating Procedures (SOP) in relation to the company's growing activities.
2. Inspecting compliance with Standard Operating Procedures (SOP).

Audit Eksternal

Sepanjang tahun ini, Komite Audit terlibat dalam rapat-rapat pembahasan dengan Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja bersama Direksi serta seluruh *Accounting Personnel* yang terkait. Hasil Audit telah dibahas dan diputuskan bahwa tidak ada perbedaan pendapat antara Audit Eksternal dan Manajemen.

External Audit

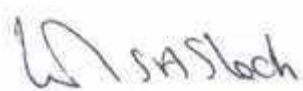
Throughout the year, the Audit Committee was involved in discussions with Public Accountant Office Purwantono, Sungkoro & Surja together with the Board of Directors and all related Accounting Personnel. Audit results have been discussed and it was decided that there is no difference of opinion between the External Audit and the Management.

Penutup

Kami ingin mengucapkan terima kasih kepada Manajemen dan Departemen Audit Internal atas pekerjaan dan dedikasinya sepanjang tahun 2020.

Closing

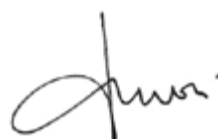
We would like to thank the Management and Internal Audit Department for its work and dedication throughout 2020.



John Stuart Anderson Slack
Ketua/Chairman



Gunawan Tenggarahardja
Anggota/Member



Nurlia
Anggota/Member



TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN

Corporate Social Responsibility

Perusahaan memiliki komitmen yang mendalam terhadap masyarakat Indonesia, sesuai dengan sejarahnya sebagai salah satu perusahaan tertua di sektor properti Indonesia. Dalam perjalanannya selama 45 tahun ini, Perusahaan sadar bahwa pencapaiannya tidak lepas dari dukungan dan kepercayaan seluruh pemangku kepentingan, yang selama ini mendukung Perusahaan sehingga dapat maju berkembang. Oleh sebab itu, Perusahaan senantiasa berperan aktif dalam meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat, yang dilakukan melalui kegiatan *Corporate Social Responsibility (CSR)*.

The Company has a deep-seated commitment to the welfare and prosperity of all of its stakeholders, in line with its history as one of the oldest companies in the Indonesian property sector. In its more than 45-year journey, the Company is aware that its many accomplishments were made possible by the support and trust of all stakeholders, which enabled the Company to advance and grow. Consequently, the Company is committed to give back to society, which it does through *Corporate Social Responsibility (CSR)* activities.

Kebijakan CSR

Kebijakan CSR Perusahaan berupaya untuk menerapkan pendekatan yang seimbang antara kinerja ekonomi, kinerja lingkungan dan kinerja sosial dengan tujuan mencapai pembangunan berkelanjutan. Landasan pelaksanaan CSR di Perusahaan berpijak pada peraturan perundang-undangan yang berlaku umum di Indonesia antara lain Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Undang-Undang No. 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 47 tahun 2012 tentang Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan Perseroan Terbatas.

CSR Policy

The Company's CSR policy strives to implement a balanced approach that takes into account economic, environment and social performance with the goal of achieving sustainable development. The Company makes reference to, and complies with, applicable laws and regulations including Law No. 40 of 2007 on Limited Liability Company, Law No. 25 of 2007 regarding Capital Investment and Government Regulation No. 47 of 2012 concerning Social and Environment Responsibility for Limited Liability Company.

Realisasi Anggaran CSR 2020

Setiap tahun, Perusahaan merancang dan menjalankan kegiatan CSR dengan tujuan memberikan manfaat kepada semua pemangku kepentingan, mencakup pelanggan, mitra bisnis, pemerintah, pemegang saham, karyawan dan masyarakat luas.

Sepanjang tahun 2020, Perusahaan merealisasi anggaran yang diberikan untuk melakukan kegiatan CSR sebagaimana diuraikan di bawah ini:

2020 CSR Budget Realization

Every year, the Company formulates and carries out CSR activities with the aim of delivering benefits to all stakeholders, including customers, business partners, government, shareholders, employees and society at large.

During 2019, the Company used the funds budgeted to carry out CSR activities as detailed below:



Tanggung Jawab dalam Aspek Sosial Kemasyarakatan

Sepanjang tahun 2020, sesuai dengan kebijakan CSR yang dianut, Perusahaan dan anak perusahaannya melakukan berbagai kegiatan CSR dengan tujuan meningkatkan kualitas hidup bagi penerima manfaat. Kegiatan tersebut dilakukan terkait bidang pendidikan, keterampilan, olahraga, kesehatan dan aspek-aspek lain, antara lain:

- Mendistribusikan makanan saat Hari Raya Nyepi
- Mempromosikan toleransi
- Membagikan makanan kepada tenaga medis di Rumah Sakit Sanglah, Bali
- Mendonasikan masker kepada masyarakat sekitar
- Mensosialisasikan protokol kesehatan

Responsibility in Social and Community Aspects

Throughout 2020, in line with the Company's CSR policies, the Company and its subsidiaries conducted numerous social and community CSR activities with the purpose of improving beneficiaries' quality of life. These activities were related to the areas of education, skills, sports, health and other aspects, such as:

- Distributing food during Nyepi Day
- Promotes tolerance
- Distributing food to medical personnel of Sanglah Hospital, Bali
- Donating masks to the surrounding community
- Socialize health protocols



Donating masks to surrounding community

Mendonasikan masker kepada masyarakat sekitar

Hyatt Regency Bali

Tanggung Jawab terhadap Lingkungan

Lingkungan yang sehat, bersih dan asri menjadi cita-cita semua masyarakat. Perusahaan dalam proyeknya senantiasa berupaya menciptakan lingkungan yang nyaman dan asri, dimana komitmen terlihat dalam upaya Perusahaan untuk senantiasa memenuhi ketentuan terkait lingkungan yang berlaku dalam setiap pembangunan proyek, serta upaya untuk beroperasi dengan cara yang hemat energi sehingga mengurangi penggunaan bahan bakar fosil dan emisi rumah kaca emisi.

Tanggung Jawab Bidang Ketenagakerjaan, Kesehatan dan Keselamatan Kerja

1 Bidang Ketenagakerjaan

Di bidang ketenagakerjaan, Perusahaan berupaya menjadi pemberi kerja yang mematuhi semua peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menerapkan praktik ketenagakerjaan yang baik. Perusahaan merekrut dan mempromosikan karyawan berdasarkan prestasi, tanpa memandang, suku, agama, ras atau gender. Perusahaan memberikan perlakuan yang adil dan setara terhadap semua karyawan dalam pemberian kesempatan kerja dan kesempatan untuk meningkatkan dan mengembangkan kompetensi masing-masing sebagai bagian dari pengembangan karir. Hal ini disertai komitmen untuk memberikan imbal jasa yang sepadan termasuk antara lain: gaji dan tunjangan, pesangon dan manfaat karyawan. Kompensasi tersebut diatur sesuai dengan ketentuan internal perusahaan dengan merujuk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perusahaan juga berusaha mewujudkan lingkungan nyaman, sehat dan mendukung keselamatan kerja karyawan, sebagaimana sebagaimana dijabarkan berikut. SDM akan lebih produktif dan termotivasi jika merasa aman dan nyaman dalam lingkungan kerjanya sehingga dapat menciptakan keunggulan kompetitif.

2. Bidang Kesehatan

Kesehatan karyawan merupakan salah satu kunci utama agar karyawan dapat memberikan kontribusi yang optimal terhadap kinerja Perusahaan. Dengan demikian, Perusahaan berusaha menjaga lingkungan kerja yang bersih dan sehat, serta memberikan fasilitas kesehatan dengan cara mengikutsertakan karyawan dalam Program Asuransi Kesehatan, untuk mendukung terjaganya kesehatan mereka. Perusahaan memfasilitasi karyawan dengan beberapa kegiatan yang diharapkan dapat membangkitkan kesadaran dan motivasi dalam menjaga kesehatan masing-masing.

Environmental Responsibility

Everyone aspires to a healthy, clean and green environment. The Company always tries to create comfortable and green surroundings in all of its projects, and comply with prevailing environmental regulations when developing property projects as well as in the Company's efforts to operate in an energy efficient manner, reducing fossil fuel usage and greenhouse Emissions.

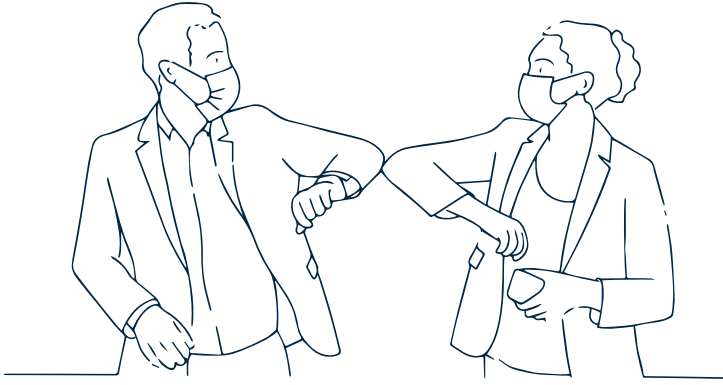
Responsible Labor, Occupational Health, Safety Practices

1 Labor

With regard to manpower, the Company seeks to be a responsible employer that complies with all relevant regulations, and implements good labor practices. The Company recruits and promotes employees based on merit, without discriminating on the basis of race, religion, ethnicity or gender. The Company provides all employees with fair and equal work and training opportunities to improve and develop their competencies as part of their career path development. This is accompanied by a commitment to reward employees suitably including among others: wages and allowances, severance pay and employee benefits. Such compensation is established in accordance with the internal policy of the Company with reference to prevailing laws and regulations. The Company also strives to create a comfortable, healthy and safe workplace as discussed in the next two points. Healthy employees who feel secure and comfortable in their work environment will be more productive and motivated, able to create competitive advantage.

2. Occupational Health

Healthy employees are key to ensuring optimal contribution and productivity towards the Company's performance. Therefore, the Company strives to maintain a clean and healthy workplace, and provide health facilities including medical insurance for employees, to help maintain their health. The Company has also facilitated several activities intended to raise employees' awareness and motivation to maintain their personal health.



3. Keselamatan Kerja

Aspek keselamatan kerja merupakan salah satu perhatian utama Perusahaan. Perusahaan bertekad menciptakan lingkungan kerja yang bebas cedera dengan cara melakukan kegiatan operasional sesuai kaidah keselamatan kerja yang berlaku. Untuk meminimalkan potensi terjadinya kecelakaan kerja dan berbagai jenis bencana di lingkungan kerja, Perusahaan telah melengkapi seluruh kantor operasionalnya dengan berbagai perangkat keselamatan kerja standar seperti: Alat Pemadam Api Ringan (APAR), *Smoke Detector*, *Diesel Pump*, Tangga Darurat. Perusahaan secara berkala melakukan pemeriksaan terhadap seluruh fasilitas tersebut untuk memastikan seluruh fasilitas tersebut dapat bekerja maksimal pada saat dibutuhkan.

Tanggung Jawab Terhadap Pelanggan

Perusahaan senantiasa berupaya mewujudkan produk dengan kualitas unggul, sejalan dengan keyakinan Perusahaan bahwa pelanggan yang puaslah yang akan membawa Perusahaan meraih keberhasilan dimasa-masa mendatang. Dengan demikian, kepuasan pelanggan merupakan salah satu indikator yang ditetapkan Perusahaan dalam mengukur keberhasilan sebuah pekerjaan, dan Perusahaan telah meluncurkan sejumlah inisiatif dalam rangka meningkatkan kualitas pelayanan kepada konsumen. Selain terus berupaya untuk meningkatkan kualitas layanan, Perusahaan juga memberikan sarana bagi pelanggan untuk menyampaikan keluhan dan mendapatkan berbagai informasi terkait Perusahaan, antara lain: Pusat Pengaduan Konsumen, Program *Engagement* Konsumen, dan Program Peningkatan Layanan.

3. Occupational Safety

The aspect of workplace safety is one of the Company's priorities. The Company is committed to a safe workplace with zero accidents, by operational activities in accordance with prevailing safety conventions. In addition, to minimize the potential for occupational accidents as well as other workplace accidents, the Company has equipped all operational branches with safety facilities including Fire Extinguishers, Smoke Detectors, Diesel Pumps, and Emergency Stairs. The Company also regularly checks these facilities to ensure that they can be optimally used when/if needed.

Responsibility to Customers

The Company strives to deliver good quality products, in line with our belief that satisfied customers will lead the Company to achieve greater success in years to come. As such, customer satisfaction is one of the indicators that the Company applies in measuring the success of a task, and has launched several initiatives to improve service quality for our customers. Besides striving to improve service quality, the Company also provides channels for customers to complaints and to gain a variety of information related to the Company, namely: Customer Call Center, the Customer Engagement Program and Service Quality Program.

1. Pusat Pengaduan Konsumen

Perusahaan telah membentuk pusat pengaduan konsumen. Pusat pengaduan konsumen ini dapat diakses oleh konsumen melalui beberapa saluran antara lain:

- Situs Perusahaan: www.jsi.co.id melalui "contact us"
- Call Center melalui Panggilan (021) 5220568 (Hunting).
- Email: corp_sec@jsi.co.id dan contact_us@jsi.co.id

1. Customer Call Center

The Company has an established customer call center. The customer call center is accessible for the customers through several channels, among others:

- Official website: www.jsi.co.id through the "contact us" menu.
- Call Center via direct call to (021) 5220568 (Hunting)
- Email to corp_sec@jsi.co.id and contact_us@jsi.co.id.



2. Mekanisme Penyelesaian Keluhan Konsumen

Perusahaan memberikan respons yang cepat atas pengaduan yang masuk dan penyelesaian secara bijak. Keluhan/ pengaduan yang ditangani khususnya terkait dengan *tenant* di bidang usaha ritel dan perkantoran.

- Perusahaan telah membentuk bagian *Tenant Relation* (TR) yang fokus untuk menangani dan menindaklanjuti pengaduan/keluhan konsumen. Pengaduan konsumen dapat disampaikan melalui cabang dengan melakukan pengisian formulir permintaan/pengaduan konsumen yang diatur tersendiri dalam peraturan internal Perusahaan atau konsumen dapat juga menyampaikan pengaduannya melalui *Call Center* Perusahaan.

2. Customer Complaint Handling Mechanism

The Company will provide a fast response and wisely handle every submitted complaint. The complaints/ reports handled are mainly related to our tenants in the retail and office segment.

- The Company has established a *Tenant Relation* (TR) Division which is responsible for handling and following-up customer complaints/reports. The customer complaint may also be addressed through our branch by filling a customer inquiry/ complaint form which is separately regulated in Corporate Internal Policy or the customer may also deliver complaints through our Call Center.

b. Mekanisme tindak lanjut terhadap pengaduan konsumen adalah sebagai berikut:

- *Tenant* menyampaikan kepada TR mengenai *complaint* melalui media e-mail, telpon, dan surat.
- TR melakukan koordinasi dengan unit kerja terkait dengan materi keluhan.
- Masing-masing unit kerja yang terkait dengan materi keluhan menangani *complaint* tersebut secara langsung.
- Kemudian dari staf yang menangani kembali melaporkan ke TR dan unit kerja terkait untuk menyatakan keluhan sudah ditangani penuh atau sebagian.
- Jika ada respon atas penanganan keluhan tersebut, maka TR akan menyampaikan, dan mengingatkan unit kerja untuk melakukan tindak lanjut sampai selesai.
- Jika sudah selesai, TR akan menghubungi *tenant* bahwa keluhan telah ditangani dan melakukan pemeriksaan kembali bahwa masalah sudah selesai.

3. Program Peningkatan Kualitas Layanan

Dalam rangka meningkatkan kualitas pelayanan yang diberikan kepada konsumen, Perusahaan melaksanakan program-program antara lain:

1. Penyusunan *standard service excellence* sesuai dengan tuntutan dan harapan konsumen.
2. Pelaksanaan dan memantau kegiatan *service excellence* secara konsisten.
3. Perusahaan telah menetapkan standar *zero defect* terhadap berbagai kegiatan operasional.

b. The following explains the customer complaints follow-up mechanism:

- Tenant contacts TR to submit complaint through e-mail, phone or mailing address channel.
- TR will coordinate with related unit connected to the complaint.
- Each unit connected to the complaint will directly handle the complaint.
- The staff who handles the complaint will report back to TR. Later on, the related unit to confirm whether the complaint has been either fully or partly handled.
- If any response to the complaint handling is received, TR will deliver and warn the related unit to undertake a complete follow-up.
- If the complaint has been settled, TR will contact the Tenant to verify that the complaint has been settled and the issue has been finished.

3. Service Quality Improvement Program

To improve the quality of services provided to our customers, the Company has conducted the following programs:

1. Formulating Standard Service Excellence according to the customer's demand and aspiration.
2. Consistently implementing and monitoring service excellence activity.
3. The Company has implemented zero defect standards in operational activities.





SUMBER DAYA MANUSIA

Human Resources

Dalam rangka pencapaian tujuan Perusahaan, maka Sumber Daya Manusia ("SDM") sebagai pemegang peran penting dan menempati posisi terdepan dalam Perusahaan, serta mendapat perhatian besar dalam pengembangannya. Kualitas SDM yang diharapkan dimiliki oleh Perusahaan adalah SDM yang berintegritas tinggi yang mampu bersikap sesuai dengan nilai-nilai dan prinsip yang diyakini oleh Perusahaan, serta selalu mampu berinovasi dalam segala kondisi untuk menghasilkan karya-karya yang berkualitas.

Kebijakan dalam Pengelolaan SDM

Pengelolaan SDM yang konsisten dan bertahap dilaksanakan melalui beberapa upaya yang dilaksanakan oleh Perusahaan, antara lain pengembangan karir dan pelatihan sesuai kebutuhan organisasi yaitu pelatihan *soft skill* serta *hard skill*. Sepanjang tahun 2020, *Human Resource* terus melaksanakan proses pengembangan profesionalisme dan peningkatan kompetensi SDM melalui kebijakan struktur organisasi, manajemen rekrutmen, serta manajemen kinerja.

Menyadari pentingnya generasi penerus sebagai pemegang tongkat estafet untuk kelangsungan Perusahaan, maka Perusahaan berkomitmen untuk memberi kesempatan yang luas bagi para generasi muda dalam mengembangkan diri. Rekrutmen untuk memenuhi beberapa jabatan diarahkan dengan mencari SDM yang berasal dari kalangan milenial, yang berwawasan luas sehingga dapat memberikan sumbangsih pengetahuan baru terutama dalam hal teknologi, ide-ide segar yang unik bahkan *anti-mainstream*.

Dalam kondisi saat ini, diperlukan komitmen dan kreativitas untuk melaksanakan tugas-tugas karena penerapan *Work from Home* (WFH) dan *Work from Office* (WFO) sesuai dengan ketetapan yang dibuat oleh Pemerintah. Koordinasi dan berbagai rapat dilaksanakan secara daring (dalam jaringan) untuk memastikan bahwa tugas dan tanggung jawab terhadap pekerjaan tetap terlaksana dengan baik. Perusahaan tetap mengedepankan protokol kesehatan bagi karyawan yang karena beban tugasnya harus terus berada di lini terdepan operasional serta memberikan kesempatan bagi karyawan yang berada dalam kondisi rentan untuk tetap berkarya dan bekerja secara maksimal sesuai aturan Pemerintah. Dengan demikian, tidak ada kendala dalam melaksanakan seluruh tugas-tugas operasional maupun strategi bagi Perusahaan, baik itu dalam kondisi WFO ataupun WFH.

In order to achieve the Company's goals, Human Resources ("HR") plays an important role on the frontline of the Company, and its development receives great attention. The Company expects to have quality HR resources with high integrity, which are able to behave in accordance with the values and principles that the Company upholds, and is able to innovate in all conditions to produce quality works.

HR Management Policy

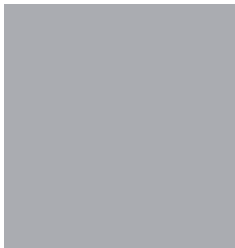
The Company's HR is managed in a consistent manner, in stages, through various efforts carried out by the Company including career development and training in accordance with the needs of the organization, namely soft skills and hard skills training. Throughout 2020, Human Resources continued the process of developing HR professionalism and competencies through organizational structure policies, recruitment management, and performance management.

Recognizing the importance of the young generation as baton holders for the sustainability of the Company, we are committed to open many opportunities for the next generations to develop and upgrade their traits. Recruitment for several positions is directed to find human resources from millennial groups, who are broad-minded and able to contribute fresh knowledge especially in terms of technology development and unique or out of the box ideas.

During the current situation, commitment and creativity are highly needed in delivering tasks amidst the government policy to *Work from Home* (WFH) and *Work from Office* (WFO). Various work-related meetings are held online to ensure that every duty and responsibility are still implemented properly. The Company continues to prioritize health protocols for employees who are bound to be at the forefront of our operations, while also providing opportunities for employees who are in a vulnerable condition by referring to Government regulations. In conclusion, there are no major obstacles that prevent us from carrying out all operational tasks and strategic plans for the Company, be it in a WFO or WFH condition.



**ANDAZ
BALI**



Kebijakan dalam Kesejahteraan Karyawan

Perusahaan memiliki program remunerasi dengan mengikuti ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan Ketenagakerjaan. Selain gaji pokok yang berada di atas batas upah minimum, Perusahaan pun mengikuti program BPJS Kesehatan yang secara paralel berjalan bersamaan dengan Asuransi Kesehatan swasta dengan standar yang telah ditentukan oleh Perusahaan, tunjangan asuransi kecelakaan kerja sesuai aturan pemerintah di Republik Indonesia, BPJS Ketenagakerjaan serta dana pensiun yang diberikan kepada karyawan yang memenuhi masa kerja sampai batas yang ditentukan oleh peraturan Ketenagakerjaan.

Employee Welfare Policy

The Company has a remuneration program by following the provisions stipulated in the government Manpower regulations. In addition to providing basic salary above the minimum wage limit, the Company also participates in the BPJS Health as well as a private Health Insurance program in accordance with the standards set by the Company, workplace accident insurance coverage in accordance with government regulations in the Republic of Indonesia, labor insurance (BPJS) as well as pension funds provided to employees who fulfill the service period as determined by Labor regulations.

Statistik Karyawan

Pertumbuhan karyawan merupakan aspek strategis yang memegang peranan penting dalam menggerakkan kinerja Perusahaan saat ini dan yang akan datang, sehingga Perusahaan memperhatikan pentingnya komposisi karyawan sesuai dengan kebutuhan pengembangan Perusahaan.

Perkembangan jumlah karyawan Perusahaan selama 3 (tiga) tahun terakhir adalah sebagai berikut:

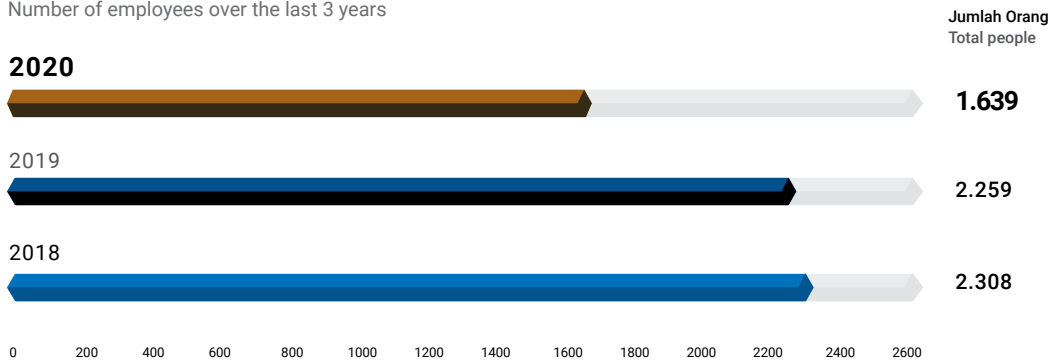
Employee Statistics

Employee growth plays an important strategic role in driving both current and future performance for the Company. Therefore, the Company pays attention to the composition of employees in accordance with the Company's development needs.

The development of the Company's number of employees during the last 3 (three) years is as follows:

Grafik jumlah karyawan dalam 3 tahun

Number of employees over the last 3 years



Jumlah karyawan Perusahaan pada 31 Desember 2020 adalah **1.639** orang, yang terdiri dari:

1. Karyawan tetap **919** orang
2. Karyawan tidak tetap **720** orang

Jumlah tersebut menurun 620 orang dibandingkan dengan 31 Desember 2019, dimana jumlah karyawan adalah 2.259 orang

The number of employees of the Company as at 31 December 2020 amounted to **1,639** people, consisting of:

1. **919** permanent employees
2. **720** contract employee

The number of employees decreased by 620 people compared to 31 December 2019, when there were 2,259 employees.

Komposisi SDM Berdasarkan Pendidikan

Composition of Employees by Education

Pendidikan	2018	2019	2020	Education
S3 & S2	38	35	29	Doctorate & Masters
SI	319	305	255	Bachelor
Diploma	841	841	632	Diploma
SLTA	1.071	1.035	693	Senior High School
SLTP	29	30	22	Junior High School
SD	11	13	8	Elementary School
Total	2.308	2.259	1.639	Total

Komposisi SDM Berdasarkan Usia

Composition of Employees by Age

Usia	2018	2019	2020	Age
>50	233	367	361	>50
41-50	893	799	470	41-50
31-40	603	487	377	31-40
21-30	576	602	422	21-30
<21	3	4	9	<21
Total	2.308	2.259	1.639	Total

Komposisi SDM berdasarkan Jabatan

Composition of Employees by Position

Jenjang	2018	2019	2020	Level
Eksekutif	25	26	21	Eksekutif
Manajerial	214	239	189	Manajerial
Staff	2.069	1.994	1.429	Staff
Total	2.308	2.259	1.639	Total

Komposisi SDM Berdasarkan Penempatan di Unit Bisnis

Composition of Employees by Business Unit

Unit Bisnis	2018	2019	2020	Business Unit
Hotel	2.059	2.035	1.473	Hotel
Residensial	57	59	41	Residential
Perkantoran	75	68	54	Office
Ritel	51	46	30	Retail
Pengembangan Proyek	18	10	8	Project Development
Kantor Pusat	48	41	33	Head Office
Total	2.308	2.259	1.639	Total

DATA PERUSAHAAN

Corporate Data



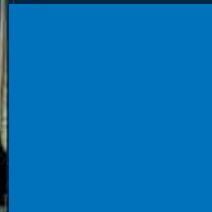
Perusahaan membangun relasi hubungan timbal balik yang saling menguntungkan dengan komunitas sekitar sehingga bisa beroperasi dengan penuh prestasi.



The company builds mutually beneficial relationships with the surrounding community so that it can operate with full success.



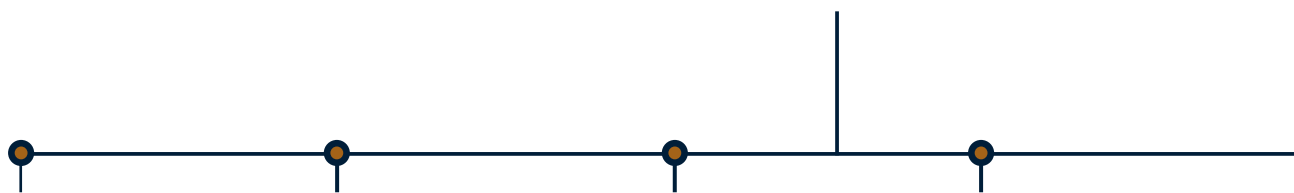
05





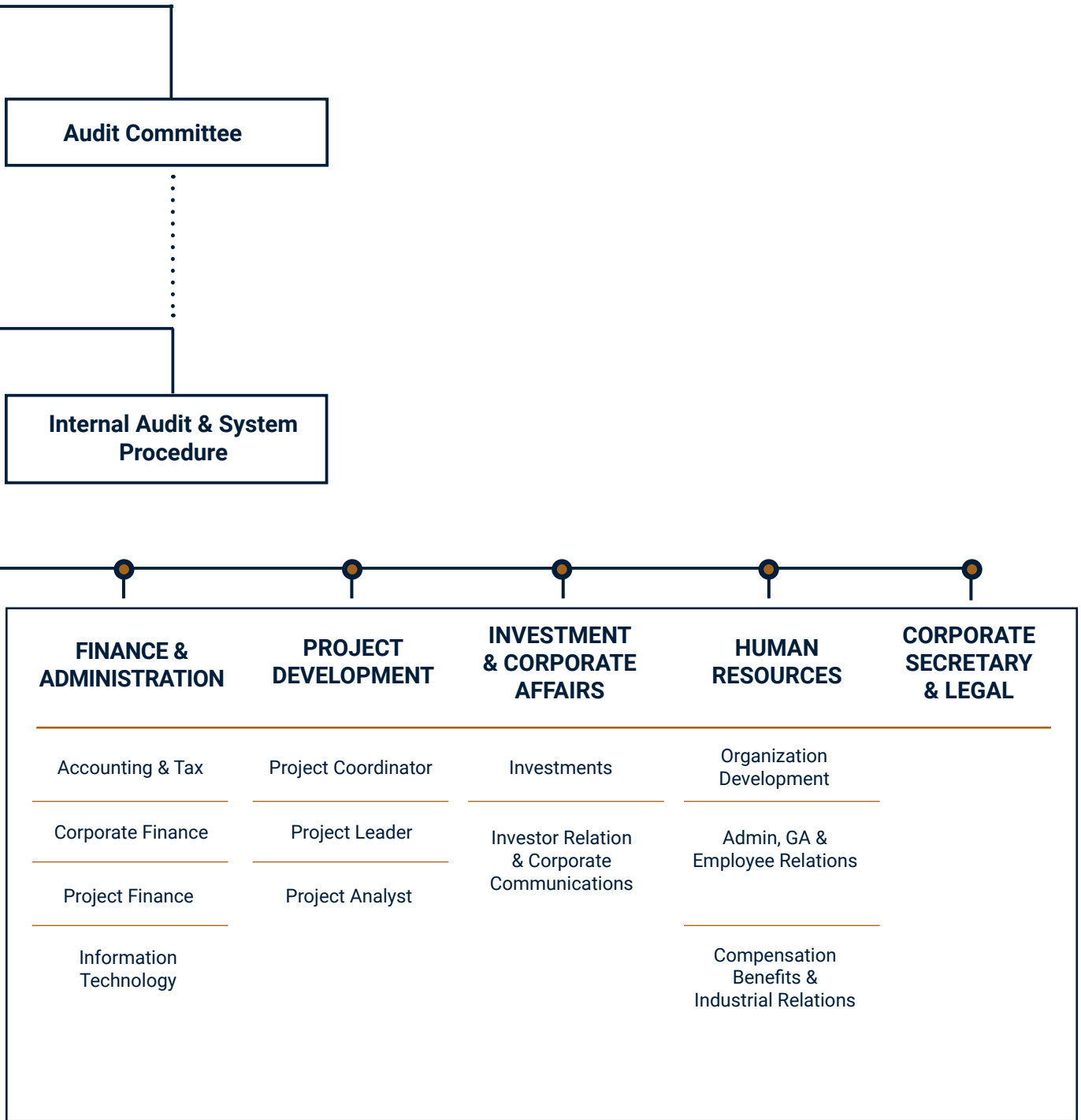
STRUKTUR ORGANISASI

Organization Structure



HOTEL	RESIDENTIAL	OFFICE	RETAIL
Finance & Accounting	Finance & Accounting	Finance & Accounting	Finance & Accounting
Financial Analyst	Sales & Marketing	Marketing	Marketing
Government & Public Relations	Estate Management	Facility Management	Facility Management
Hotel Operation	Legal	Legal	Legal
	Land Acquisition		
	Project Development		

STRATEGIC BUSINESS UNITS



PROFIL DEWAN KOMISARIS

Profile of the Board of Commissioners



John Stuart Anderson Slack

Presiden Komisaris/ Komisaris Independen

President Commissioner/Independent Commissioner

Menjadi Presiden Komisaris PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. sejak tanggal 19 Agustus 2020 dan sebelumnya sejak 30 Juni 2012 sebagai Ketua Komite Audit serta menjabat sebagai Komisaris Independen sejak 18 Oktober 2011. Beliau adalah tokoh terkemuka dalam industri keuangan di Indonesia yang berpengalaman di sejumlah industri antara lain properti, perbankan, pembangkit energi, pendidikan dan sumber daya mineral. Beliau juga pernah menjabat beberapa posisi penting di PT Astra International Tbk., antara lain sebagai Direktur Keuangan sampai dengan tahun 2005, dan sebagai Komisaris di PT Astra Agro Lestari Tbk., PT Toyota Astra Motor, PT Astra Graphia Tbk., dan perusahaan pembiayaan kredit PT FIF dan ACC. Pada 1980, Beliau bergabung dalam Fellow Institute of Chartered Accountants di Inggris dan Wales.

Appointed as a President Commissioner of PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. since August 19, 2020, and formerly appointed as Chairman of the Audit Committee since June 30, 2012, as well as Independent Commissioner since October 18, 2011. Mr. Slack is a prominent figure in the Indonesian finance industry with experience in a number of industries including property, banking, power generation, education and mineral resources. He served at PT Astra International Tbk. as Finance Director until 2005 and his responsibilities included serving as Commissioner in PT Astra Agro Lestari Tbk., PT Toyota Astra Motor, PT Astra Graphia Tbk., PT FIF and ACC Credit companies. In 1980 he became a Fellow of The Institute of Chartered Accountants in England and Wales.



Gunawan Tenggarahardja

Komisaris Independen
Independent Commissioner

Gunawan Tenggarahardja menjabat sebagai Komisaris Independen sejak tahun 2003, juga sebagai anggota Komite Audit sejak tahun 2015. Saat ini juga menjabat sebagai Komisaris Independen PT Bank Victoria International Tbk. Dikenal sebagai salah satu pendiri BaliCamp, perusahaan pengembang piranti lunak utama, beliau membangun pengalamannya dalam mengelola perusahaan publik di bidang properti dan real estat diperoleh saat menjabat sebagai Direktur Eksekutif PT Duta Pertiwi Tbk. dan kemudian Direktur PT Bhuanatala Indah Permai Tbk. Beliau memulai karirnya di Schlumberger OSA sebagai International Field Engineer, kemudian pindah ke Bank Bali sebagai Asisten Manajer, lalu bergabung dengan PT Sampoerna Transport Nusantara sebagai General Manager. Lulus dari Institut Teknologi Bandung pada tahun 1982 dengan gelar Sarjana di bidang Teknik Sipil.

Gunawan Tenggarahardja has been an Independent Commissioner of the Company since 2003 as well as a member of the Audit Committee since 2015. He concurrently serves as an Independent Commissioner for PT Bank Victoria International Tbk. Known as a founder and President Commissioner of Bali Camp, a major software developer, Mr. Tenggarahardja acquired his experience in managing publicly listed properties and real estate companies in positions as Executive Director of PT Duta Pertiwi Tbk. and Director of PT Bhuanatala Indah Permai Tbk. He started his career at Schlumberger OSA as an International Field Engineer, before joining Bank Bali as an Assistant Manager, followed by a position at PT Sampoerna Transport Nusantara as General Manager. Mr. Tenggarahardja graduated from Bandung Institute of Technology in 1982 with a degree in Civil Engineering.



Paul Wirawan Karmadi

Komisaris
Commissioner

Diangkat sebagai Komisaris PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. sejak tahun 2009. Beliau juga menjabat sebagai Komisaris PT Matari Advertising. Berpengalaman luas di industri travel dan periklanan, beliau seorang profesional yang mendirikan Matari Advertising bersama dengan (Alm.) Ken Sudarto. Pernah menjadi Penasihat Majalah periklanan Cakram dan menjabat sebagai General Manager Cahaya Sri Erawan Travel, beliau menimba pengetahuan dan kompetensi melalui serangkaian kursus di bidang Travel, Manajemen, dan Komunikasi Pemasaran di KLM Amstelveen, NW Ayer dan BBDO New York. Beliau adalah lulusan dari Fakultas Teknik Mesin Universitas Trisakti, Jakarta.

Commissioner of PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. since 2009. He concurrently serves as a Commissioner at PT Matari Advertising and Aini Eye Hospital. A well known figure with extensive experience in both the travel and advertising industries, he is the founder of Matari Advertising together with the late Ken Sudarto, and once served as an Advisor to Cakram Magazine as well as General Manager at Cahaya Sri Erawan Travel. Mr. Karmadi graduated from the School of Mechanical Engineering, Trisakti University, Jakarta and attended additional courses in Travel, Management, and Marketing Communication at KLM Amstelveen, NW Ayer and BBDO New York. He graduated from the School of Mechanical Engineering, Trisakti University, Jakarta.



Perry Martono

Komisaris
Commissioner

Menjabat sebagai Komisaris PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk.(Perusahaan) sejak 2009. Beliau sebelumnya menempati posisi sebagai Presiden Direktur PT Dharma Niaga dan Direktur PT Gunung Sewu Inti Management. Beliau juga pernah menjabat sebagai Managing Director PT Duta Anggada Realty Tbk. dan meraih gelar Sarjana Akuntansi dan Master of Business Administration dari Chaminade University, Honolulu, Amerika Serikat.

Perry Martono has served as a Commissioner of PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. (the Company) since 2009. He is concurrently an Independent Commissioner of PT Duta Anggada Realty. Previously he was Managing Director of PT Duta Anggada Realty Tbk, President Director of PT Dharma Niaga, and Director of PT Gunung Sewu Inti Management. Mr. Martono earned a Bachelor degree in Accounting and Master of Business Administration degree from Chaminade University, Honolulu, USA.

PROFIL DIREKSI

Profile of the Board of Directors



Jefri Darmadi

Presiden Direktur
President Director

Jefri Darmadi sebagai Presiden Direktur bertanggung jawab atas pengawasan investasi, pengembangan dan kegiatan Perusahaan secara keseluruhan. Beliau bergabung dengan PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. (Perusahaan) pada tahun 1997 dan pernah menjabat berbagai posisi strategis, diantaranya Komisaris, Direktur dan/atau Wakil Presiden Direktur. Sebelum bergabung dengan Perusahaan, beliau bekerja di Bank of Tokyo, New York, kemudian di CitiGrowth Funds (sekarang Sycamore Venture Capital) di New Jersey. Beliau memperoleh gelar Bachelor of Science di bidang Manajemen dari Golden Gate University dan Master of Business Administration dari University of Chicago, serta merupakan alumni dari Harvard Business School dalam program Owner President Management (OPM).

As President Director, Jefri Darmadi is responsible for the supervision of investment, development and activities of the Company as a whole. He joined PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. (the Company) in 1997, he has held various strategic positions, among others, Commissioner, Director and/or Vice President Director. Before joining The Company, he worked for the Bank of Tokyo, New York, followed by working for CitiGrowth Funds (now: Sycamore Venture Capital) in New Jersey. He obtained his Bachelor of Science in Management from Golden Gate University, and Master of Business Administration from the University of Chicago. He graduated from Harvard Business School majoring in Owner President Management (OPM).



Purwo Hari Prawiro

Wakil Presiden Direktur
Vice President Director

Purwo Hari Prawiro bertanggung jawab terhadap pengembangan proyek-proyek baru Grup Perusahaan. Beliau juga menjabat sebagai Presiden Komisaris di beberapa anak perusahaan. Bergabung dengan Perusahaan pada tahun 1989, beliau pernah menjabat beberapa posisi eksekutif, antara lain sebagai Komisaris dan Presiden Direktur Perusahaan, *Chief Operating Officer* Divisi Hotel, dan *Chief Operating Officer* Divisi Komersial. Sebelum bergabung dengan Perusahaan, beliau menjabat sebagai Vice President dan Kepala Divisi Real Estate and Structured Finance, Citibank NA, Jakarta dimana beliau sukses memelopori dan mengembangkan divisi real estat menjadi salah satu bisnis kunci. Meraih gelar Sarjana Arsitektur dan gelar Master of Business Administration dari University of New South Wales, Australia.

Mr. Purwo Hari Prawiro is responsible for the development of The Company Group's new projects. He is also President Commissioner of The Company's subsidiaries. Mr. Prawiro joined the Company in 1989, and has held various executive positions, such as Commissioner and President Director of The Company, Hotel Division Chief Operating Officer, and Commercial Division Chief Operating Officer. Before joining the Company, Mr. Prawiro was the Vice President and also the Real Estate and Structured Finance Division Head at Citibank NA, Jakarta, where he successfully pioneered and developed the real estate division into a key business. He attained his Bachelor's degree in Architecture and Master of Business Administration from the University of New South Wales, Australia.



Masaaki Tajima

Direktur Independen
Independent Director

Diangkat sebagai Direktur pada tahun 2006. Beliau juga pernah menjabat sebagai Presiden Direktur PT Skyline Building dan sejak tanggal 1 November 2014, menjabat sebagai Direktur Independen. Bergabung dengan Grup pada tahun 2005 sebagai Penasihat, beliau memiliki pengalaman yang luas melalui berbagai penugasan di Tokyo, Sri Lanka dan Singapura, ketika beliau berkarir di Itochu Corporation. Meraih gelar Master di bidang Arsitektur dari Universitas Meiji, Tokyo.

Appointed as Director since 2006, Mr. Tajima was also the President Director of PT Skyline Building and since November 1, 2014, served as an Independent Director. He joined the Group in 2005 as an Advisor. He has extensive experience from his assignments in Tokyo, Srilanka, and Singapore, when working for Itochu Corporation. Mr. Tajima attained his degree in Architecture from Meiji University, Tokyo.



Lim Merry

Direktur
Director

Bertanggung jawab atas keuangan, akuntansi dan anggaran Perusahaan. Bergabung dengan Grup pada tahun 1989, beliau pernah menjabat dalam berbagai kapasitas sebagai Direksi Grup Perusahaan dan merupakan salah satu Eksekutif Senior yang telah bertugas di setiap lini bisnis. Salah satu prestasi beliau adalah memperkenalkan dan mengimplementasikan Sistem Pelaporan *Project Cost* pada saat pengembangan Grand Hyatt Bali, resor Perusahaan. Beliau meraih dua gelar Sarjana di bidang keuangan dan akuntansi dari Universitas Atmajaya, Jakarta.

Ms. Lim is responsible for the Company's finance, accounting and budget department. She joined the Group in 1989, and held various positions as Group Director of the Company and is one of the Senior Executives who has been assigned to each of the Company's business lines. One of her achievements is introducing and implementing the Project Cost Reporting System during the development of Grand Hyatt Bali, The Company resort. Ms. Lim attained two bachelors degrees in finance and accounting from Atmajaya University, Jakarta.



Lie Erfurt Chandra Putra Asali

Direktur
Director

Bertanggung jawab terhadap manajemen dan investasi di Divisi Hotel, Lie Erfurt Chandra Putra Asali menjabat sebagai Direktur sejak tahun 2007. Beliau bergabung dengan Grup pada tahun 1997 dan menjalankan peran kunci di private arms Grup dalam pengembangan modal ventura dan pembiayaan konsumen. Sebagian besar penugasannya adalah mengelola dan mengawasi keputusan bisnis perusahaan induk, termasuk merger dan akuisisi, pengembangan usaha, restrukturisasi utang dan pembentukan usaha patungan. Sebelumnya, beliau menjabat sebagai Business Development Officer di Grup Djarum, Jakarta, Research Engineer di United Consulting Group, Philadelphia, Amerika Serikat dan Assistant Research Fellow di Unilever Research Laboratory, Biochemical Engineering Division, Vlaardingen, Belanda. Meraih gelar Sarjana di bidang Ilmu Kimia dari Institut Teknologi Bandung, Indonesia dan gelar PhD di bidang Chemical Engineering dari Lehigh University, Bethlehem, Amerika Serikat.

Responsible for management and investment in the Hotel Division, Mr. Lie Erfurt Chandra Putra Asali has been a Director since 2007. Mr. Asali joined the Group in 1997 and has been playing a key role in the Group's private arms, developing venture capital and consumer financing. Most of his assignments relate to the management and monitoring of the parent company's business decisions, including merger and acquisition, business developments, debt restructuring and joint venture formation. Previously, he was a Business Development Officer at Djarum Group, Jakarta, Research Engineer at United Consulting Group, Philadelphia, United States, and Assistant Research Fellow at the Biochemical Engineering Division of Unilever Research Laboratory, Vlaardingen, the Netherlands. He attained his bachelors degree in Chemistry from Bandung Institute of Technology, Indonesia, and a PhD degree in Chemical Engineering from Lehigh University, Bethlehem, United States.

PROFIL KOMITE AUDIT

Audit Committee Profil



John Stuart Anderson Slack

Ketua
Chairman

John Stuart Anderson Slack menjabat sebagai Ketua Komite Audit sejak 30 Juni 2012. Beliau juga menjabat sebagai Komisaris Independen.

Mr John Stuart Anderson Slack has served as Chairman of the Audit Committee since June 30, 2012. He also serves as an Independent Commissioner.



Gunawan Tenggarahardja

Anggota
Member

Gunawan Tenggarahardja menjabat sebagai Anggota Komite Audit sejak 2015. Beliau juga menjabat sebagai Komisaris Independen Perusahaan.

Gunawan Tenggarahardja has served as a member of the Audit Committee since 2015. He also served as Independent Commissioner of the Company.



Nurlia

Anggota
Member

Nurlia diangkat sebagai anggota Komite Audit pada tanggal 1 November 2017. Beliau menjabat sebagai Senior Manager Accounting & Tax Head Office Division sejak bergabung di Perusahaan pada tahun 2012. Sebelumnya, beliau menjabat sebagai Associate Manager di KAP Mulyamin Sensi Suryanto & Lianny (Moore Stephens) (2002-2012). Nurlia mulai berkarir di KAP Hans Tuannakota & Mustofa (Deloitte Touche) pada tahun 2001. Beliau meraih gelar S1 di Akuntansi dari Universitas Pancasila pada tahun 2000.

Nurlia was appointed as a member of the Audit Committee on November 1, 2017. She has served as the Senior Manager Accounting & Tax Head Office Division since joining the Company in 2012. Previously, she was an Associate Manager at KAP Mulyamin Sensi Suryanto & Lianny (Moore Stephens) (2002-2012). She began her career at KAP Hans Tuannakota & Mustofa (Deloitte Touche) in 2001. She earned a Bachelor degree in Accounting from Pancasila University in 2000.

TIM MANAJEMEN

Management Team



Andi Sofyan

**Presiden Direktur
PT Metropolitan Realty International**
President Director
PT Metropolitan Realty International

Andi Sofyan bergabung dengan Perusahaan pada tahun 1981. Berpengalaman selama lebih dari 33 tahun dalam industri properti, memiliki jaringan dan pengetahuan bisnis yang luas. Beliau adalah salah satu tokoh penting yang dilibatkan dalam pengembangan portofolio hotel budget. Beliau meraih gelar Sarjana Hukum dari Universitas Parahyangan, Bandung.

Mr. Andi Sofjan joined the Company in 1981. He has over 33 years of experience in the property industry and extensive business network and knowledge. He is a key figure involved in the development of the budget hotel portfolio. He attained his bachelors degree in law from Parahyangan University, Bandung.



Eddy

Presiden Direktur PT Antilope Madju
President Director PT Antilope Madju

Eddy bergabung dengan Perusahaan pada tahun 2016 kemudian diangkat sebagai Direktur PT Copylas Indonesia. Saat ini beliau menjabat sebagai Presiden Direktur PT Antilope Madju dan PT Copylas Indonesia. Sebelumnya pernah bekerja sebagai Corporate Finance Manager di Perusahaan selama 3 tahun sampai tahun 2000. Beliau meniti karir sejak tahun 1991 dan memegang posisi penting di berbagai perusahaan, antara lain perbankan dan perusahaan pembiayaan di Dwi Satrya Utama Group, kemudian di perusahaan properti, kehutanan, pertambangan batubara dan multimedia di Sinarmas Group selama 13 tahun. Meraih gelar Bachelor dan Master of Business Administration dari Newport University, Amerika Serikat.

Eddy joined the Company in 2016 and then appointed as Director of PT Copylas Indonesia. Mr. Eddy served as President Director of PT Antilope Madju and PT Copylas Indonesia. Previously he worked in the Company as Corporate Finance Manager for 3 years until 2000. He started career since 1991 and held several important positions in various companies, including banking and multi finance company under Dwi Satrya Utama Group for 6 years, and then in property, forestry, coal mining and multimedia company under Sinarmas Group for 13 years. He holds Bachelor and Master of Business Administration from Newport University, USA.

TIM MANAJEMEN

Management Team



Eddy Purnama

Presiden Direktur
PT Darsana Tempa Internasional
President Director
PT Darsana Tempa Internasional

Eddy Purnama menjabat sebagai Presiden Direktur PT Darsana Tempa Internasional sejak tahun 2017. Sebelumnya beliau bergabung di grup Ciputra selama 21 tahun, dan terakhir menjabat sebagai General Manager proyek Manado untuk PT. Citra Grand Manado. Beliau mulai berkarir pada tahun 1989 dan kemudian ditunjuk menjabat berbagai jabatan yang semakin senior di perusahaan ternama, termasuk di Gajah Tunggal Group dan Group Ciputra. Beliau lulus dari Institut Teknologi Nasional – Malang, Jurusan Teknik Elektro pada tahun 1988. Beliau juga telah mengikuti banyak kursus dan pelatihan.

Mr. Eddy Purnama has served as President Director of PT Darsana Tempa Internasional since 2017. Previously, he was part of the Ciputra group for 21 years, where he last served as General Manager for the Manado project at PT. Citra Grand Manado. He began his career in 1989 and was appointed to increasingly senior positions in leading companies, including Gajah Tunggal Group and Ciputra Group. He graduated from the National Technology Institute – Malang with a major in Electrical Engineering in 1988. He has also attended many courses and trainings.



Murniati Susilohadi

Direktur PT Permata Hijau
Director PT Permata Hijau

Murniati Susilohadi mempunyai peran penting dalam berbagai pengembangan proyek properti terkemuka milik Perusahaan, diantaranya proyek real estat terkemuka Mega Kebon Jeruk, Puri Botanical Residence, dan Hyarta Residence Yogyakarta. Beliau bergabung dengan JSI pada tahun 1992, sebelumnya berkarir di PT Intercon Enterprise. Meraih gelar Sarjana Hukum dari Universitas Indonesia, Jakarta.

Ms. Murniati Susilohadi has been playing a key role in the development of the Company's leading property projects, such as the leading real estate project Mega Kebon Jeruk, Puri Botanical Residence, and Hyarta Residence Yogyakarta. She joined JSI in 1992, and previously worked for PT Intercon Enterprise. She attained her law degree from the University of Indonesia, Jakarta.



Anton Goenawan

Direktur PT Wynncoor Bali
Director PT Wynncoor Bali

Anton Goenawan menjabat sebagai Direktur PT Wynncoor Bali dan GM Financial Analyst di Divisi Hotel. Memulai karir di Perusahaan sejak 2000, sebagai Manajer Keuangan PT Wynncoor Bali, dan beberapa posisi penting sebagai Senior Manager Corporate Finance, Deputy General Manager Investment, dan sebagai Kepala Departemen Hubungan Investor hingga November 2012. Sebelum bergabung di Perusahaan, Beliau berkarir di Grup Gajah Tunggal sebagai Investment Analyst. Meraih gelar Sarjana Arsitektur dari Universitas Tarumanagara dan Master of Business Administration di bidang Keuangan dari University of Texas di San Antonio, Amerika Serikat.

Mr. Anton Goenawan holds the position as Director of PT Wynncoor Bali and General Manager of Financial Analyst at the Hotel Division. He initiated his career with the Company in 2000 as Finance Manager of PT Hotel Cikini Realty and General Manager of Financial Analyst at Hotel Division and other important senior positions as Senior Manager Corporate Finance, Deputy General Manager Investment and Head of Investors Relation Department until November 2012. Before joining the Company, he was an Investment Analyst at the Gajah Tunggal Group. He obtained his Bachelor of Architecture from Tarumanegara University and Master of Business Administration in Finance from the University of Texas at San Antonio, USA.



Asan Effendy

Direktur PT Skyline Building
Director PT Skyline Building

Asan Effendy bergabung dengan Perusahaan pada tahun 2007 sebagai GM Corporate Finance dan juga menjabat sebagai Sekretaris Perusahaan sejak 2009. Sejak Mei 2013 menjabat sebagai Direktur PT Darsana Tempa Internasional dan sejak Mei 2014 menjabat sebagai Direktur PT Skyline Building. Sejak tahun 2015 menjabat sebagai Direktur PT Wynncor Bali. Sebelumnya beliau meniti karir di berbagai perusahaan, diantaranya PT Lyman Investindo, perusahaan induk dari Grup Lyman sebagai Kepala Korporasi Keuangan, PT Jakarta Internasional Hotels & Development sebagai Kepala Korporasi Keuangan Perusahaan, dan PT Borsumij Wehry Indonesia sebagai Kepala Biro Pengawasan Internal. Beliau meraih gelar Sarjana Akuntansi dari Universitas Jayabaya, Jakarta.

Mr. Asan Effendy joined the Company in 2007 as GM Corporate Finance and has also held the position as Corporate Secretary since 2009. Since May 2013, he has been the Director of PT Darsana Tempa Internasional and since May 2014 he has been the Director of PT Skyline Building. Since 2015 He has been the Director of PT Wynncor Bali. He used to work for various companies, among others, PT Lyman Investindo, the parent company of the Lyman Group, PT Jakarta International Hotels & Development as Head of Corporate Finance, and PT Borsumij Wehry Indonesia as Bureau Head of Internal Control. He obtained his Bachelor in Accountancy from the Jayabaya University, Jakarta.



Emeli S. Kadarusman

Direktur PT Copylas Indonesia
Director PT Copylas Indonesia

Emeli Kadarusman menjabat sebagai Direktur PT Copylas Indonesia. Memulai karir di Perusahaan sejak 2003, sebagai Senior Manager Treasury. Sebelumnya beliau pernah menjabat sebagai Manager Finance & Accounting di PT Copylas Indonesia, dan sebagai Treasury Analyst di PT Jan Darmadi Corporation. Sebelum bergabung dengan Perusahaan, beliau memulai karirnya sebagai accounting di Dharmala Group (IntiLand). Beliau Meraih gelar Sarjana Akuntansi dari Universitas Tarumanagara, Jakarta.

Emeli Kadarusman served as Director of PT Copylas Indonesia. Starting his career in The Company since 2003, as a Senior Manager of Treasury. Previously, she served as Manager of Finance & Accounting at PT Copylas Indonesia, and as a Treasury Analyst at PT Jan Darmadi Corporation. Prior to joining The Company, she started his career as an accounting in Dharmala Group (INTILAND). She holds a Bachelor of Accounting from the University, Jakarta.



Allen Pratomo Sulasmono

Direktur PT Hotel Kemang Realty
Director PT Hotel Kemang Realty

Allen Pratomo Sulasmono menjabat sebagai Direktur PT Skyline Building, PT Hotel Kemang Realty, dan PT Hotel Yogya Realty sejak tahun 2017. Sebelumnya beliau meniti karir di Kantor Akuntan Publik Prasetio, Sarwoko & Sanjaya (Member of Ernst & Young) sebagai Senior Associate dan banyak menangani klien dari perusahaan-perusahaan besar di Indonesia. Beliau memperoleh gelar Sarjana Akuntansi dari Universitas Trisakti, Jakarta.

Mr. Allen Pratomo Sulasmono appointed as Director of PT Skyline Building, PT Hotel kemang Realty, and PT Hotel Yogya Realty since 2017. He was previously a Senior Associate at Prasetio, Sarwoko & Sanjaya Public Accountant Office (Member of Ernst and Young) where he handled major Indonesian companies as his clients. He earned a Bachelor Degree of Accounting from Trisakti University, Jakarta.

TIM MANAJEMEN

Management Team



Bram Van Hoof

General Manager Pengembangan Bisnis
General Manager Business Development

Bram Van Hoof bergabung dengan Perusahaan pada tahun 2014 sebagai GM Business Development. Beliau memulai karirnya sebagai Property Analyst di Investment Property Databank (IPD) di London, Inggris, kemudian pindah ke Hong Kong 2007, untuk memimpin upaya business development IPD di Asia. Selanjutnya Beliau bekerja di AEW di Capital Management di Singapura, dimana beliau ikut serta dalam riset, akuisi dan pengelolaan aset di property fund seluruh Asia yang pertama dijalankan AEW. Bram memiliki gelar Business dari Ehsal University di Brussels, Belgia, serta gelar M.Sc. di real estate Royal Institute of Technology di Stockholm, Swedia.

Mr. Bram Van Hoof joined the Company in 2014 as GM Business Development. He started his career as a property analyst at Investment Property Databank (IPD) in London, UK and moved to Hong Kong in 2007 to head up IPD's business development in Asia. He subsequently worked at AEW Capital Management in Singapore where he was involved in research, acquisitions and asset management for AEW's first pan-Asian property fund. Bram holds a business degree from Ehsal University in Brussels, Belgium and a M.Sc. degree in real estate from the Royal Institute of Technology in Stockholm, Sweden.



Halion Effendi

General Manager Operasional
General Manager Operations

Halion Effendi diangkat sebagai GM Operasional di Kantor Pusat pada tahun 2006, Halion Effendi memulai karir di Departemen Teknik, PT Skyline Building tahun 1988. Beliau mengembangkan kompetensi di bidang manajemen properti melalui tugas-tugasnya sebagai GM SkyGarden Tower dan Manajer Properti di Wisma Standard Chartered Bank. Beliau lulus dengan gelar Sarjana Teknik dari Politeknik Universitas Indonesia, Jakarta.

Mr. Halion Effendi was appointed as GM Operations at the Headquarters in 2006. He started his career in the Technical Department, PT Skyline Building in 1988. He developed his competence in property management through his work as the GM of SkyGarden Tower and Property Manager of Wisma Standard Chartered Bank. He obtained his Bachelor of Engineering from the Polytechnic of the University of Indonesia, Jakarta.



Agus Purwanto

Kepala Internal Audit
Head of Internal Audit

Agus Purwanto diangkat sebagai Kepala Unit Audit Internal pada 1 November tahun 2018. Beliau terakhir menjabat sebagai Senior Manager akuntansi & pajak hotel PT Wynncoor Bali pada Oktober 2018. Beliau mengawali karirnya di bagian akuntansi dan pajak sebagai staf akuntansi hotel di PT Antilope Madju pada tahun 1995. Beliau memperoleh gelar sarjana ekonomi dari STIE Perbanas, Jakarta.

Agus Purwanto was appointed as Head of the Internal Audit Unit on November 1, 2018. He last held the position of Senior Accounting & Hotel Tax Manager at PT Wynncoor Bali (2015-October 2018). He began his career in accounting and tax as a hotel accounting staff at PT Antilope Madju (1995-2000). He earned a degree in economics from STIE Perbanas, Jakarta.



**ANDAZ
BALI**

DAFTAR ANAK PERUSAHAAN

Subsidiaries

PT Wynnco Bali

Didirikan sesuai Akta Pendirian Nomor 16 tanggal 9 Maret 1972 oleh Notaris Soeleman Ardjasasmita, S.H., Notaris di Jakarta. Bidang usaha: pelaksanaan seluruh kegiatan usaha yang berkaitan dengan pemilikan dan pengelolaan hotel dan resor. PT Jakarta Setia Budi Internasional Tbk. memiliki penyertaan sebesar 60,00% atas modal disetor.

PT Metropolitan Realty International

Didirikan sesuai Akta Pendirian Nomor 7 tanggal 2 Oktober 1970 oleh Notaris Hoebroerwanto, S.H., Notaris di Jakarta. Berusaha dalam bidang jasa hotel. PT Jakarta Setia Budi Internasional Tbk. memiliki penyertaan sebesar 75,00% atas modal disetor.

PT Hotel Investama Realty

Didirikan sesuai Akta Pendirian Nomor 12 tanggal 5 Nopember 2010 oleh Notaris Mala Mukti, S.H., LL. M., Notaris di Jakarta. Melakukan usaha dalam bidang perdagangan umum, pemilikan, pembangunan, pengelolaan, penjualan dan persewaan ruang hotel. PT Jakarta Setia Budi Internasional Tbk. memiliki penyertaan sebesar 99,97% atas modal disetor.

PT Bangun Hotel Nusantara

Didirikan sesuai Akta Pendirian Nomor 1 tanggal 1 Maret 2011 oleh Notaris Mala Mukti, S.H., LL. M., Notaris di Jakarta. Melakukan usaha di bidang pemilikan, pengelolaan dan penjualan berbagai rupa bangunan (properti) antara lain berupa bangunan perkantoran, perhotelan, rumah susun, pemukiman atau perumahan, (*real estate*), industri pariwisata dan kawasan industri beserta fasilitasnya, baik dilakukan sendiri maupun bekerja sama dengan pihak lain. PT Hotel Investama Realty memiliki penyertaan sebesar 99,93% atas modal disetor.

PT Hotel Kemang Realty

Didirikan sesuai Akta Pendirian Nomor 105 tanggal 26 Oktober 2011 oleh Notaris Mala Mukti, S.H., LL. M., Notaris di Jakarta. Melakukan usaha di bidang pemilikan, pengelolaan dan penjualan berbagai rupa bangunan (properti) antara lain berupa bangunan perkantoran, perhotelan, rumah susun, pemukiman atau perumahan, (*real estate*), industri pariwisata dan kawasan industri beserta fasilitasnya, baik dilakukan sendiri maupun bekerja sama dengan pihak lain. PT Hotel Investama Realty memiliki penyertaan sebesar 0,01% atas modal disetor dan PT Bangun Hotel Nusantara memiliki penyertaan sebesar 99,99% atas modal disetor.

PT Wynnco Bali

Established pursuant to Deed of Establishment Number 16 dated March 9, 1972 by Notary Soeleman Ardjasasmita, S.H., a notary in Jakarta. Business scope: all business activities related to ownership and management of hotels and resorts. PT Jakarta Setia Budi Internasional Tbk. owns 60.00% of paid-up capital.

PT Metropolitan Realty International

Established pursuant to Deed of Establishment Number 7 dated October 2, 1970 by Notary Hoebroerwanto, S.H., a notary in Jakarta. Business scope: hotel services. Internasional Tbk. owns 75.00% of paid-up capital.

PT Hotel Investama Realty

Established pursuant to Deed of Establishment Number 12 dated November 5, 2010 by Notary Mala Mukti, S.H., LL. M., a notary in Jakarta. Scopes of the business are general trading, ownership, development, maintenance, selling and leasing of hotels. PT Jakarta Setia Budi Internasional Tbk. owns 99.97% of paid-up capital.

PT Bangun Hotel Nusantara

Established in accordance with Deed of Establishment Number 1 dated March 1, 2011 by Notary Mala Mukti, S.H., LL. M., a notary in Jakarta. Scopes of the business are owning, managing, and selling various kinds of properties, including office buildings, hotels, flats, housings, real estates, tourism industry, and industrial estates with full facilities, both independent and in collaboration with other parties. PT Hotel Investama Realty owns 99.93% of paid-up capital.

PT Hotel Kemang Realty

Established pursuant to the Deed of Establishment Number 105 dated October 26, 2011 by Notary Mala Mukti, S.H., LL. M., a notary in Jakarta. Scopes of the business are owning, managing, and selling various kinds of properties, including office buildings, hotels, flats, housings, real estates, tourism industry, and industrial estates with full facilities, both independent and in collaboration with other parties. PT Hotel Investama Realty owns 0.01% of the paid-up capital and PT Bangun Hotel Nusantara owns 99.99% of the paid-up capital.

PT Hotel Yogya Realty

Didirikan sesuai Akta Pendirian Nomor 106 tanggal 26 Oktober 2011 oleh Notaris Mala Mukti, S.H., LL. M., Notaris di Jakarta. Melakukan usaha di bidang pemilikan, pengelolaan dan penjualan berbagai rupa bangunan (properti) antara lain berupa bangunan perkantoran, perhotelan, rumah susun, pemukiman atau perumahan, (*real estate*), industri pariwisata dan kawasan industri beserta fasilitasnya, baik dilakukan sendiri maupun bekerja sama dengan pihak lain. PT Hotel Investama Realty memiliki penyertaan sebesar 0,03% atas modal disetor dan PT Bangun Hotel Nusantara memiliki penyertaan sebesar 99,97% atas modal disetor.

PT Hotel Cikini Realty

Didirikan sesuai Akta Pendirian Nomor 119 tanggal 27 Januari 2005 oleh Notaris Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta. Melakukan usaha dibidang pemilikan, pembangunan, pengelolaan, penjualan, persewaan ruang hotel, dan pertokoan. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. memiliki penyertaan sebesar 99,58% atas modal disetor.

PT Hotel Pekalongan Realty

Didirikan sesuai Akta Pendirian Nomor 120 tanggal 27 Januari 2005 oleh Notaris Aulia Taufani, S.H. pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta. Melakukan usaha di bidang perdagangan umum, pemilikan, pembangunan, pengelolaan, penjualan dan persewaan ruang hotel. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. memiliki penyertaan sebesar 0,80% atas modal disetor dan PT Metropolitan Realty International memiliki penyertaan sebesar 99,20% atas modal disetor.

PT Antilope Madju

Didirikan sesuai Akta Pendirian Nomor 12 tanggal 7 Desember 1972 oleh Notaris Soeleman Ardjasasmita, S.H., Notaris di Jakarta. melakukan usaha di bidang pemilikan, pengelolaan dan penjualan berbagai rupa bangunan (properti) antara lain berupa bangunan perkantoran, perhotelan, rumah susun, pemukiman atau perumahan, (*real estate*), industri pariwisata dan kawasan industri beserta fasilitasnya, baik dilakukan sendiri maupun bekerja sama dengan pihak lain. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. memiliki penyertaan sebesar 60,00% atas modal disetor.

PT Hotel Yogya Realty

Established pursuant to Deed of Establishment Number 106 dated October 26, 2011 by Notary Mala Mukti, S.H., LL.M., a notary in Jakarta. Scopes of the business are owning, managing, and selling various kinds of properties, including office buildings, hotels, flats, housings, real estates, tourism industry, and industrial estates with full facilities, both independent and in collaboration with other parties. PT Hotel Investama Realty owns 0.03% of the paid-up capital and PT Bangun Hotel Nusantara owns 99.97% of the paid-up capital.

PT Hotel Cikini Realty

Established pursuant to Deed of Establishment Number 119 dated January 27, 2005 by Notary Aulia Taufani, S.H., substitute to Sutjipto, S.H., notary in Jakarta. Scopes of the business are owning, developing, managing, selling, and renting hotel spaces as well as retail spaces. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. owns 99.58% of paid-up capital.

PT Hotel Pekalongan Realty

Established pursuant to Deed of Establishment Number 120 dated January 27, 2005 by Notary Aulia Taufani, S.H., substitute to Sutjipto, S.H., notary in Jakarta. Scopes of the busines are general trading, ownership, development, management, selling and leasing of hotel rooms. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. owns 0.80% of the paid-up capital and PT Metropolitan Realty International owns 99.20% of the paid-up capital.

PT Antilope Madju

Established pursuant to Deed of Establishment Number 12 dated December 7, 1972 by Notary Soeleman Ardjasasmita, S.H., a notary in Jakarta. Scopes of the business are owning, managing, and selling various kinds of properties, including office buildings, hotels, flats, housings, real estates, tourism industry, and industrial estates with full facilities, both independent and in collaboration with other parties. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. owns 60.00% of paid-up capital.

DAFTAR ANAK PERUSAHAAN

Subsidiaries

PT Copylas Indonesia

Didirikan sesuai Akta Pendirian Nomor 32 tanggal 20 September 1972 oleh Notaris Mursanto, S.H., Notaris di Jakarta. melakukan usaha di bidang pemilikan, pengelolaan dan penjualan berbagai rupa bangunan (properti) antara lain berupa bangunan perkantoran, perhotelan, rumah susun, pemukiman atau perumahan, (*real estate*), industri pariwisata dan kawasan industri beserta fasilitasnya, baik dilakukan sendiri maupun bekerja sama dengan pihak lain. PT Antilope Madju memiliki penyertaan sebesar 94,20% atas modal disetor.

PT Permata Hijau

Didirikan sesuai Akta Pendirian Nomor 34 tanggal 23 Oktober 1974 oleh Notaris Soeleman Ardjasasmita, S.H., Notaris di Jakarta. Melakukan usaha *real estate*. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. memiliki penyertaan sebesar 79,80% atas modal disetor.

PT Puri Prima Development

Didirikan sesuai Akta Pendirian Nomor 8 tanggal 3 Agustus 2010 oleh Notaris Mala Mukti, S.H., LL. M., Notaris di Jakarta. Melakukan usaha di bidang *real estate*, penyediaan akomodasi dan penyediaan makan minum. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. memiliki penyertaan sebesar 99,99% atas modal disetor.

PT Skyline Building

Didirikan sesuai Akta Pendirian Nomor 28 tanggal 6 Agustus 1973 oleh Notaris Kartini Muljadi, S.H., Notaris di Jakarta. Berusaha dalam bidang pembangunan, pengusahaan, dan pengelolaan gedung perkantoran dan rumah susun (*flat*) serta properti lainnya, kawasan pariwisata, beserta fasilitas-fasilitasnya, perhotelan dan penyediaan akomodasi. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. memiliki penyertaan sebesar 65,00% atas modal disetor.

PT Bali Nusadewata Village

Didirikan sesuai Akta Pendirian Nomor 1 tanggal 02 Oktober 1990 oleh Notaris D.R. H. Erwal Gewang, S.H., Notaris di Jakarta. Melakukan usaha di bidang: a. properti, perdagangan dan industri; b. *real estate* yang dimiliki sendiri atau disewa; c. penyediaan akomodasi. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. memiliki penyertaan sebesar 75,00% atas modal disetor.

PT Copylas Indonesia

Established pursuant to Deed of Establishment Number 32 dated September 20, 1972 by Notary Mursanto, S.H., a notary in Jakarta. Scopes of the business are owning, managing, and selling various kinds of properties, including office buildings, hotels, flats, housings, real estates, tourism industry, and industrial estates with full facilities, both independent and in collaboration with other parties. PT Antilope Madju owns 94.20% of paid-up capital.

PT Permata Hijau

Established pursuant to Deed of Establishment Number 34 dated October 23, 1974 by Notary Soeleman Ardjasasmita, S.H., a notary in Jakarta. Scope of the business is real estate. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. owns 79.80% of paid up capital.

PT Puri Prima Development

Established pursuant to Deed of Establishment Number 8 dated August 3, 2010 by Notary Mala Mukti, S.H., LL. M., a notary in Jakarta. Scopes of the business are real estate and providers of accommodation as well as food and beverage. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. owns 99.99% of paid-up capital.

PT Skyline Building

Established pursuant to the Deed of Establishment Number 28 dated August 6, 1973 by Notary Kartini Muljadi, S.H., a notary in Jakarta. Scopes of the business are developing, owning, and managing office buildings and flats, as well as various other properties, tourism areas with all its facilities, hotels, and accommodation. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. owns 65.00% of paid-up capital.

PT Bali Nusadewata Village

Established pursuant to Deed of Establishment Number 1 dated October 02, 1990 by Notary D.R. H. Erwal Gewang, S.H., a notary in Jakarta. Scopes of the business are: a. property, trading and industry; b. private-owned or rented real estates; c. accommodation provider. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. owns 75.00% of paid-up capital.

PT Bumi Kelola Selaras

Didirikan sesuai Akta Pendirian Nomor 6 tanggal 2 Maret 2011 oleh Notaris Mala Mukti, S.H., LL. M., Notaris di Jakarta. melakukan usaha di bidang pemilikan, pengelolaan dan penjualan berbagai rupa bangunan (properti) antara lain berupa bangunan perkantoran, perhotelan, rumah susun, pemukiman atau perumahan, (*real estate*), industri pariwisata dan kawasan industri beserta fasilitasnya, baik dilakukan sendiri maupun bekerja sama dengan pihak lain. PT Hotel Investama Realty memiliki penyertaan sebesar 99,93% atas modal disetor.

PT Darsana Tempa Internasional

Didirikan sesuai Akta Pendirian Nomor 9 tanggal 15 Mei 2013 oleh Notaris Fitrilia Novia Djamily, S.H., Notaris di Jakarta. Bidang usaha: hotel dan real estat yang dimiliki sendiri atau disewa. PT Antilope Madju memiliki penyertaan sebesar 55,00% atas modal disetor.

PT Belitung Resor Internasional

Didirikan sesuai Akta Pendirian Nomor 39 tanggal 16 April 2015, dibuat di hadapan Dewi Himijati Tandika, S.H., Notaris di Jakarta. Bidang usaha: pembangunan, jasa, perdagangan real estat dan properti. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. memiliki penyertaan sebesar 99,00% atas modal disetor.

PT Medan Raya Perkasa

Didirikan sesuai Akta Pendirian Nomor 3 tanggal 6 April 2016, dibuat di hadapan Stephany Maria Lilianti, S.H., Notaris di Jakarta. Melakukan usaha di bidang pemilikan, pengelolaan dan penjualan berbagai rupa bangunan (properti) antara lain berupa bangunan perkantoran, perhotelan, rumah susun, pemukiman atau perumahan, (*real estate*), industri pariwisata dan kawasan industri beserta fasilitasnya, baik dilakukan sendiri maupun bekerja sama dengan pihak lain. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. memiliki penyertaan sebesar 17,53% atas modal disetor dan PT Copylas Indonesia memiliki penyertaan sebesar 58,93% atas modal disetor.

PT Natuna Resor Internasional

Didirikan sesuai Akta Pendirian Nomor 134 tanggal 24 Mei 2019 oleh Notaris Mala Mukti, S.H., LL.M. Notaris di Jakarta. Melakukan usaha di bidang hotel bintang lima, *real estate* yang dimiliki sendiri atau disewa. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. memiliki penyertaan melalui PT Antilope Madju sebesar 92,00% dan PT Hotel Cikini Realty sebesar 8,00% atas modal disetor.

PT Bumi Kelola Selaras

Established pursuant to Deed of Establishment Number 6 dated March 2, 2011 by Notary Mala Mukti, S.H., LL. M., a notary in Jakarta. Scopes of the business are owning, managing, and selling various kinds of properties, including office buildings, hotels, flats, housings, real estates, tourism industry, and industrial estates with full facilities, both independent and in collaboration with other parties. PT Hotel Investama Realty owns 99.93% of paid-up capital.

PT Darsana Tempa Internasional

Established pursuant to Deed of Establishment Number 9 dated May 15, 2013 by Notary Fitrilia Novia Djamily, S.H., a notary in Jakarta. Business scope: owned and leased hotel and real estate. PT Antilope Madju owns 55.00% of paid-up capital.

PT Belitung Resor Internasional

Established pursuant to Deed of Establishment Number 39 dated April 16, 2015, by Notary Dewi Himijati Tandika, S.H., a notary in Jakarta. Business scope: development, service industry, business of real estate sales and property. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. owns 99.00% of paid-up capital.

PT Medan Raya Perkasa

Established pursuant to Deed of Establishment Number 3 dated April 6, 2016, by Stephany Maria Lilianti, S.H., Notary in Jakarta. Scopes of the business are owning, managing, and selling various kinds of properties, including office buildings, hotels, flats, housings, real estates, tourism industry, and industrial estates with full facilities, both independent and in collaboration with other parties. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. owns 17.53% of the paid up capital and PT Copylas Indonesia owns 58.93% of the paid up capital.

PT Natuna Resor Internasional

Established pursuant to Deed of Establishment Number 134 dated May 24, 2019 by Notary Mala Mukti, S.H., LL.M., Notary in Jakarta. Business scope: Owned or rented real estate and provision of five-star hotel accommodations. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk owns 92.00% of paid-up capital through PT Antilope Madju and 8.00% of paid up capital through PT Hotel Cikini Realty.

ASET PORTOFOLIO

Portfolio Assets



GRAND HYATT BALI



Menempati lahan seluas 18 hektar di tepi pantai Nusa Dua, Bali. Hotel bintang lima ini memiliki 636 kamar, suite dan villa, serta dilengkapi dengan berbagai fasilitas premium seperti 24 spa villa yang mewah dan 2 *grand ballroom*, sehingga menjadikannya sebagai salah satu hotel resor terbesar dan tempat mengadakan pertemuan, pameran dan konferensi (MICE) yang paling populer di Bali.

Occupies an area of 18 hectares along the shore of Nusa Dua, Bali. This five-star hotel has 636 rooms, suites and villas, equipped with premium facilities such as 24 luxurious spa villas and two grand ballrooms, making it one of the largest and most popular resort hotels and venue for Meetings, Incentives, Conventions and Exhibitions (MICE) in Bali.

 **18,1**
hektar/hectares

 **636**
kamar/rooms



HYATT REGENCY BALI



Dahulu Bali Hyatt berubah menjadi Hyatt Regency Bali, hotel bintang lima ini dikelilingi oleh taman tropis yang eksotis di pantai Sanur. Hyatt Regency Bali memiliki 375 kamar dengan balkon pribadi yang kaya dengan nuansa Bali klasik, menawarkan fasilitas dan kenyamanan dengan sentuhan arsitektur tradisional Bali. Saat ini tengah melakukan renovasi menyeluruh.

Formerly Bali Hyatt and now Hyatt Regency Bali, this five star hotel is surrounded by exotic tropical gardens on Sanur Beach. Hyatt Regency Bali has 375 rooms equipped with private balconies that are richly appointed with classic Balinese nuances, and offers amenities and comfort with a touche of traditional Balinese architecture. The Hotel is presently undergoing a complete renovation.

 **8,4**
hektar/hectares

 **375**
kamar/rooms



ANDAZ BALI



Andaz Bali resmi dibuka pada tanggal 9 April 2021 sebagai *boutique* hotel berbintang 5 dengan konsep *Balinese Village*, terdiri dari 149 kamar dan vila di atas lahan seluas 6,2 hektar di kawasan Sanur, Bali.

Andaz Bali officially launched on April 9, 2021 as a 5-star boutique hotel with a Balinese Village concept, consisting of 149 rooms and villas on 6.2 hectares of land in Sanur, Bali.

 **6,2**
hektar/hectares

 **149**
kamar/rooms



HYATT REGENCY YOGYAKARTA



Hyatt Regency Yogyakarta adalah hotel bintang lima di Yogyakarta, jantung budaya Jawa. Hotel ini berlokasi di barat laut Yogyakarta yang terkenal dengan pemandangannya yang indah dan terletak ditengah taman seluas 22 hektar. Hotel bintang lima ini terdiri dari 269 kamar. Lokasi hotel ini menghadirkan pemandangan Gunung Merapi, Gunung Seribu dan bentang darat Pulau Jawa yang indah. Hotel ini dapat ditempuh dalam waktu 25 menit dari bandara Internasional Adisucipto.

Hyatt Regency Yogyakarta is a five star hotel in Yogyakarta, the cultural heart of Java. The hotel is situated in the scenic outskirts of northwestern Yogyakarta, elegantly set in 22 hectares of beautifully landscaped hotel gardens. This five star hotel has 269 rooms. The idyllic location of the hotel affords stunning views of Mount Merapi, Seribu Mountain and Java's beautiful landscape. The hotel is 25 minutes from the Adisucipto International Airport.



MERCURE RESORT SANUR



Terletak di tengah taman tropis seluas 3,9 hektar di sepanjang pantai berpasir putih di Sanur, Bali. Mercure Resort Sanur menawarkan kenyamanan yang dipadukan dengan keindahan. Hotel bintang empat ini dilengkapi dengan 189 kamar yang didesain dengan nuansa baru bergaya minimalis yang dibagi ke dalam 41 pondok beratap rumbia.

Located amidst 3.9 of tropical gardens along the white sandy beach of Sanur, Bali. Mercure Resort Sanur offers sublime comfort with beauty. This four star hotel has 189 rooms designed with a fresh new look in minimalist style divided among 41 thatch-roofed cottages.

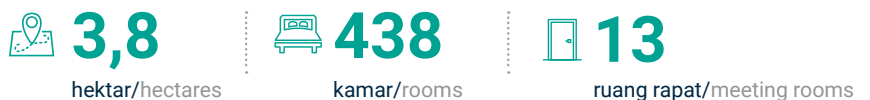


MERCURE CONVENTION CENTER



Mercure Convention Center memiliki 438 kamar dan dilengkapi 13 ruang rapat dengan berbagai fasilitas yang menunjang posisinya sebagai penyedia fasilitas MICE terdepan di Jakarta. Hotel ini terletak di Taman Impian Jaya Ancol, kawasan taman hiburan dan rekreasi terbesar di Indonesia. Dibangun di atas lahan seluas 3,8 hektar, Hotel ini merupakan satu-satunya hotel bintang empat yang menghadap pantai, dengan pemandangan ke teluk Jakarta.

Mercure Convention Center has 438 rooms and 13 meeting rooms equipped with facilities that support its position as a leading MICE facilities provider in Jakarta. The hotel is located in Taman Impian Jaya Ancol, the largest amusement and recreation park in Indonesia. Built on an area of 3.8 acres, this hotel is the only four-star hotel overlooking the beach, with views of the Jakarta bay.



ASET PORTOFOLIO

Portfolio Assets



IBIS BUDGET JAKARTA MENTENG

Terletak di kawasan elit Menteng, Jakarta Pusat, Ibis Budget Jakarta Menteng menawarkan akomodasi yang nyaman dan ekonomis dengan kualitas, pelayanan, serta keamanan berstandar internasional. Hotel ini terdiri dari 135 kamar dan ditunjang oleh Menteng Ritel. Ibis Budget Jakarta Menteng adalah bagian dari jaringan 380 hotel Ibis Budget yang tersebar di Eropa, Australia, Brazil, Afrika Selatan dan Jepang.

Located in the elite area of Menteng, Central Jakarta, Ibis Budget Jakarta Menteng offers comfortable and economical accommodation with quality, service, and security of international standards. The hotel consists of 135 rooms and is supported by Menteng Retail. Ibis Budget Jakarta Menteng is part of a network of 380 Ibis Budget hotels spread across Europe, Australia, Brazil, South Africa and Japan.

 **135**
kamar/rooms



IBIS BUDGET JAKARTA CIKINI

Ibis Budget Jakarta Cikini memiliki 150 kamar, terletak di pusat kota, bersebelahan dengan pusat seni budaya Taman Ismail Marzuki dan dekat dengan pusat bisnis Jakarta, daerah Segitiga Emas, Stasiun Kereta Api Gambir dan Universitas Indonesia. Hotel ini menawarkan akomodasi terjangkau yang bergaya kontemporer. Ibis Budget Jakarta Cikini terkoneksi dengan pusat ritel dengan berbagai gerai makanan dan minuman serta kolam renang umum dengan ukuran olimpiade. Berbagai fasilitas makanan dan minuman juga tersedia di lingkungan sekitarnya.

Ibis Budget Jakarta Cikini has 150 rooms, located in the city centre, next to the Taman Ismail Marzuki cultural arts centre and close to the Jakarta Central Business District, Golden Triangle area, Gambir Train Station and Indonesia University. The hotel offers great value accommodation in a colorful contemporary style. Ibis Budget Cikini is attached to a retail center with range of food and beverage outlets as well as an olympic sized public pool. Various range of food and beverage facilities are also available in the vicinity.

 **150**
kamar/rooms



POP! HOTEL KEMANG JAKARTA

POP! Hotel Kemang terletak di area Kemang yang trendi di pusat Kota Jakarta, hotel ini dikelilingi oleh berbagai fasilitas ritel, bar, kafe, restoran, mal dan pusat hiburan modern. Hotel ini dapat ditempuh dalam waktu 15 menit dari Segitiga Emas, kawasan bisnis Jakarta. POP! Hotel Kemang dilengkapi dengan 110 kamar bergaya modern dan ruang pertemuan untuk tamu yang peduli lingkungan.

POP! Hotel Kemang is located in the hip Kemang area at the heart of South Jakarta, the hotel is surrounded by various modern retails, bars, cafes, restaurants, shopping malls as well entertainment center. The hotel is located within 15 minutes from the Golden Triangle, Jakarta's business district. POP! Hotel Kemang offers 110 modern stylish rooms and meeting rooms for eco-conscious travelers.

 **110**
kamar/rooms



POP! HOTEL PEMUDA SEMARANG

POP! Hotel Pemuda Semarang adalah hotel budget ramah lingkungan untuk wisatawan cerdas di Semarang. Terletak di daerah Sekayu, Semarang Tengah, hotel ini memiliki lokasi strategis sekitar 11 menit dari Stasiun Semarang Tawang dan sekitar 15 menit dari Bandara Internasional Ahmad Yani, dengan akses mudah ke destinasi yang wajib dilihat di kota ini. Dilengkapi 134 kamar yang didesain minimalis dengan memaksimalkan fungsinya, Wi-Fi, dan tempat parkir mobil.

POP! Hotel Pemuda Semarang is an eco-friendly budget hotel for smart travelers in Semarang. Located in the Sekayu area, Central Semarang, this hotel is strategically located about 11 minutes from Semarang Tawang Station and about 15 minutes from Ahmad Yani International Airport, with easy access to the must-see destinations in this city. The hotel features 134 rooms with minimalist design for maximum functionality, as well as Wi-Fi and car parking.

 **134**

kamar/rooms



POP! HOTEL MALIOBORO YOGYAKARTA

POP! Hotel Malioboro terletak sangat dekat dengan jalan Malioboro yang populer, dimana banyak terdapat berbagai pertokoan serta makanan dan minuman tradisional. Lokasi ini juga terkenal sebagai pusat kegiatan budaya dan hiburan di Yogyakarta. Hotel ini dilengkapi dengan 103 kamar bergaya modern untuk tamu yang peduli lingkungan dan dapat ditempuh dalam waktu 30 menit dari Bandara Internasional Adisucipto.

POP! Hotel Malioboro is located within walking distance of the popular Malioboro street where there are numerous traditional stores and F&B choices. The location is well-known as the center of cultural and entertainment activities in Yogyakarta. The hotel offers 103 stylish modern rooms for eco-conscious travelers and is located 30 minutes from the Adisucipto International Airport.

 **103**

kamar/rooms



BALI COLLECTION

Bali Collection, tempat Belanja, Makan & Hiburan Terbaik untuk tamu di Nusa Dua Bali. Dengan area ruang terbuka dilengkapi dengan taman, Bali Collection adalah pusat perbelanjaan terbesar di Nusa Dua, terletak di kawasan wisata eksklusif dan dikelilingi oleh hotel dan resort bintang 5 di daerah yang tenang dan nyaman. Bali Collection unik karena mempertahankan lingkungan alami dengan campuran gaya Bali dan modern. Pengalaman gaya hidup yang lengkap.

Bali Collection is the Best Work, Dining and Entertainment for guests in Nusa Dua, Bali. With open land and gardens, Bali Collection is the largest shopping center in Nusa Dua, and is located in an exclusive tourism area surrounded by 5-star hotels and resorts in a quiet and comfortable area. Bali Collection uniquely maintains its natural environment, mixing Balinese and modern styles. A complete lifestyle experience.

 **12.931**

m²/sqm

ASET PORTOFOLIO

Portfolio Assets



SETIABUDI ONE

Pusat hiburan modern yang terkini, terletak pada lokasi yang strategis di Kuningan, Jakarta Selatan. Gedung 4 lantai ini memiliki area sewa seluas 11.528 m². Beragam fasilitas tersedia untuk memenuhi kebutuhan konsumen termasuk restaurant, cafe, pusat kebugaran, alat tulis kantor, hiburan, produk kesehatan dan kecantikan.

A modern, cutting edge entertainment center that is strategically located in Kuningan, South Jakarta, on the fourth floor with an area of 11,528 sqm. Various facilities are available to fulfill the needs of consumers including restaurants, cafes, fitness centers, stationary stores, entertainment, health and beauty products.

 **11.528**
m²/sqm



PLAZA MENTENG

Plaza Menteng merupakan pusat ritel yang melayani tamu Ibis Budget Jakarta Menteng dan masyarakat di sekitarnya. Menempati bangunan yang sama dengan Hotel Ibis Budget Jakarta Menteng dengan area yang disewakan seluas 990 m².

Plaza Menteng is a retail center that serves guests staying at the Ibis Budget Jakarta Menteng and surrounding communities. It occupies the same building with the Hotel Ibis Budget Jakarta Menteng area and rents an area of 990 sqm.


 **990**
m²/sqm



CIKINI RITEL

Dengan area sewa seluas 1.678 m² dan menempati dua lantai dari keseluruhan bangunan Hotel Ibis Budget Jakarta Cikini. Cikini Ritel terdiri dari berbagai restoran, bank, ATM dan minimarket. Berbagai fasilitas tersebut disediakan untuk memanjakan para tamu Ibis Budget Jakarta Cikini dan masyarakat di sekitarnya.

With a rental area of 1,678 sqm occupying two floors in the Ibis Budget Jakarta Cikini Hotel building, Cikini Retail is comprises various restaurants, banks, ATMs and minimarkets. These various facilities have been established for the enjoyment of Ibis Budget Jakarta Cikini guests and the surrounding public.


 **1.678**
m²/sqm



SETIABUDI ATRIUM

Setiabudi Atrium merupakan bagian dari Plaza Setiabudi yang menempati lokasi strategis di kawasan *Central Business District* di Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 62, Kuningan, Jakarta, yang menyewakan area seluas 22.277 m². Setiabudi Atrium merupakan gedung perkantoran yang dilengkapi Setiabudi One sebagai fasilitas pendukung bisnis dan hiburan.

Setiabudi Atrium Building is an integrated part of Plaza Setiabudi which occupies on a strategic location at the Central Business District area at Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 62, Kuningan, Jakarta, offering 22,277 sqm leaseable area. Setiabudi 2 Building is an office building that is equipped with various supporting facilities as well as the Setiabudi One entertainment center.


 **22.277**
m²/sqm



MENARA CAKRAWALA

Menara Cakrawala berlokasi tepat di jantung kota Jakarta, Jl. M.H. Thamrin, Jakarta Pusat. Gedung perkantoran 18 lantai ini memiliki area untuk disewakan seluas 17.411 m², terletak di atas pusat ritel yang menawarkan beragam pilihan kuliner dan gaya hidup.

Cakrawala Tower is located right in the heart of Jakarta, Jl. M.H. Thamrin, Central Jakarta. Located on top of a retail center that offers a variety of culinary and lifestyle choices, this 18-story office building has a leaseable area of 17,411 sqm.


 **17.411**
m²/sqm



SETIABUDI 2 BUILDING

Setiabudi 2 Building merupakan bagian dari Plaza Setiabudi yang menempati lokasi strategis di kawasan *Central Business District* di Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 62, Kuningan, Jakarta, yang menyewakan area seluas 15.393 m². Setiabudi 2 Building merupakan gedung perkantoran yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas pendukung serta pusat hiburan Setiabudi One.

Setiabudi 2 Building is an integrated part of Plaza Setiabudi which occupies on a strategic location at the Central Business District area at Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 62, Kuningan, Jakarta, offering 15,393 sqm leaseable area. Setiabudi 2 Building is an office building equipped with various supporting facilities for business and entertainment, Setiabudi One.

 **15.393**
m²/sqm

ASET PORTOFOLIO

Portfolio Assets



HYARTA ECOVILLAGE

Hyarta EcoVillage adalah hunian premium di bagian timur kota Yogyakarta dengan *green concept* dan area hijau seluas 6000 m². Proyek ini menghadirkan 120 *townhouses* dan 9 *exclusive shophouses* yang mendukung gaya hidup modern, asri dan nyaman di area seluas 3,5 ha.

Hyarta EcoVillage is a premium residential complex in the east of Yogyakarta, features green concept and green area as big as 6000 square meters. This project consists of 120 townhouses and 9 exclusive shophouses that support a modern, green and comfortable life on 3.5 ha of land.

 **3,5**

hektar/hectares

 **120**

townhouses

 **9**

shophouses



PURI BOTANICAL

Puri Botanical dirancang sebagai kawasan hunian modern yang menawarkan gaya hidup sehat serta ramah lingkungan, Puri Botanical merupakan kawasan pertama dengan konsep taman botanik, bekerjasama dengan Pusat Konservasi Kebun Raya Bogor. Dengan menggabungkan unsur konservasi alam, pendidikan dan kenyamanan, Puri Botanical menjadi hunian ideal bagi masyarakat modern. Menempati lahan seluas 135 hektar di Jakarta Barat, kawasan hunian ini akan terdiri dari sekitar 3.000 rumah dan fasilitas umum seperti sekolah nasional-plus, pusat perbelanjaan, pasar modern, gabungan hotel, apartemen dan perkantoran komersial, serta taman tematik.

Puri Botanical is designed as a modern residential area that offers healthy lifestyle and a friendly environment, Puri Botanical is the first dwelling area with a botanical gardens concept, prepared in collaboration with the Center for Conservation Bogor Botanical Gardens. By combining elements of nature conservation, education and comfort, Puri Botanical becomes the ideal dwelling for modern society. It occupies an area of 135 acres in West Jakarta, the residential area will consist of approximately 3,000 houses and public facilities such as national- plus schools, shopping centers, a modern market, a combined hotel, apartments and commercial offices, as well as a theme park.

 **135**

hektar/hectares

 **3.000**

rumah/houses



SETIABUDI SKYGARDEN

Setiabudi SkyGarden adalah kompleks permukiman di jantung CBD Jakarta. Setiabudi SkyGarden terdiri dari 2 menara strata - Sky Tower & Garden Tower - dengan 586 unit. Permukiman ini memiliki areal taman terbesar di CBD, mudah diakses dan dimanjakan oleh berbagai fasilitas, hiburan dan gaya hidup yang disajikan Plaza Setiabudi yang berlokasi di sebelahnya.

Setiabudi SkyGarden is a residential complex in the heart of Jakarta's CBD. Setiabudi SkyGarden comprises two strata towers - Sky Tower & Garden Tower - with 586 units. This residential features the largest garden area in the CBD, easily accessible and supported by various amenities, entertainment and a lifestyle offering from Plaza Setiabudi next to it.

 **586**

unit/units



SETIABUDI RESIDENCES

Apartemen dua menara dengan 300 unit *strata-title* yang dirancang dengan gaya kontemporer ini menempati lokasi strategis di kawasan Kuningan, Jakarta. Apartemen ini menawarkan konsep *sky-lounge* dimana seluruh penghuni dapat menikmati fasilitas gaya hidup kota yang moderen, seperti kolam renang, *jacuzzi*, *fitnes* dan aerobik, serta spa, pusat bisnis dan restoran di lantai paling atas.

This twin apartment tower comprising 300 strata-title units and designed in the best of contemporary style is strategically located in the Kuningan area, Jakarta. It features a sky lounge concept, whereby all residents can enjoy modern urban lifestyle facilities, such as swimming pool, jacuzzi, fitness & aerobic facilities, as well as a spa, a business center and restaurants at the top of the building.

 **300**
unit/units



LAND BANK

Perusahaan memiliki lahan di sejumlah daerah yang akan digunakan untuk pengembangan di masa depan, antara lain untuk pengembangan *mixed-use* atau residensial.

The Company owns land in a variety of locations for future development, among others for mixed-use or residential development.

1. Mega Kuningan, Jakarta-seluas 3,8 hektar
2. Joglo, Jakarta-seluas 36,0 hektar
3. Jatibening, Jawa Barat-seluas 2,4 hektar
4. Sanur, Bali-seluas 4,3 hektar
5. Yogyakarta-seluas 14,0 hektar
6. Solo, Jawa Tengah-seluas 0,7 hektar
7. Deli Serdang, Sumatera Utara-seluas +/- 667 hektar
8. Pantai Penyabong, Belitung-seluas 17,5 hektar
9. Labuan Bajo, Manggarai Barat, Nusa Tenggara Timur-seluas 5,4 hektar
10. Pulau Penarik, Pulau Natuna-seluas 71,7 Hektar

1. Mega Kuningan, Jakarta-3.8 hectares
2. Joglo, Jakarta-36.0 hectares
3. Jatibening, West Java-2.4 hectares
4. Sanur, Bali-4.3 hectares
5. Yogyakarta-14.0 hectares
6. Solo, Central Java-0.7 hectares
7. Deli Serdang, North Sumatera +/- 667 hectares
8. Pantai Penyabong, Belitung 17.5 hectares
9. Labuan Bajo, West Manggarai, East Nusa Tenggara-5.4 hectares
10. Pulau Penarik, Pulau Natuna-71.7 hectares

ALAMAT PERUSAHAAN & ANAK PERUSAHAAN

Portfolio Assets

Kantor Pusat/ Head Office
Gedung Setiabudi 2, Lantai 3A
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 62
Jakarta 12920, Indonesia
T. +6221 522 0568 (*Hunting*)
F. +6221 522 8649

PT Wynncor Bali
Gedung Setiabudi 2, Lantai 3A
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 62
Jakarta 12920, Indonesia
T +6221 525 0873/522 0568
F +6221 520 7931

PT Bali Nusadewata Village
Gedung Setiabudi 2, Lantai 3A
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 62
Jakarta 12920, Indonesia
T +6221 522 0568/520 0577
F +6221 522 8665

PT Puri Prima Development
Maisonette Mega Kebon Jeruk Unit 1-4
Jl. Raya Joglo No. 48
Jakarta 11640, Indonesia
T +6221 587 0077
F +6221 586 6688

PT Hotel Investama Realty
Gedung Setiabudi 2, Lantai 3A
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 62
Jakarta 12920, Indonesia
T +6221 525 0873/522 0568
F +6221 520 7931

PT Hotel Pekalongan Realty
Mercure Convention Center
Jl. Pantai Indah,
Taman Impian Jaya Ancol
Jakarta 14430, Indonesia
T +6221 640 6000/640 7000
F +6221 640 6123/640 4000

PT Bangun Hotel Nusantara
Gedung Setiabudi 2, Lantai 3A
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 62
Jakarta 12920, Indonesia
T. +6221 525 0873/522 0568
F. +6221 520 7931

PT Hotel Kemang Realty
Gedung Setiabudi 2, Lantai 3A
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 62
Jakarta 12920, Indonesia
T +6221 522 0568/525 0873
F +6221 520 7931

PT Hotel Yogya Realty
Gedung Setiabudi 2, Lantai 3A
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 62
Jakarta 12920, Indonesia
T +6221 522 0568/525 0873
F +6221 520 7931

PT Hotel Cikini Realty
Mercure Convention Center
Jl. Pantai Indah, Taman Impian Jaya Ancol
Jakarta 14430, Indonesia
T +6221 640 6000/640 7000
F +6221 640 6123/640 4000

PT Antilope Madju
Gedung Setiabudi 2, Lantai 3A
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 62
Jakarta 12920, Indonesia
T +6221 522 0568/520 0577
F +6221 522 8649

PT Permata Hijau
Gedung Setiabudi 2, Lantai 3A
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 62
Jakarta 12920, Indonesia
T +6221 522 0568/525 0873
F +6221 520 7931

PT Copylas Indonesia
Maisonette Mega Kebon Jeruk Unit 1-4
Jl. Raya Joglo No. 48
Jakarta 11640, Indonesia
T +6221 587 0077
F +6221 586 6688

PT Natuna Resor Internasional
Gedung Setiabudi 2, Lantai 3A
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 62
Jakarta 12920, Indonesia
T +6221 522 0568/525 0873
F +6221 522 8649

PT Bumi Kelola Selaras
Gedung Setiabudi 2, Lantai 3A
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 62
Jakarta 12920, Indonesia
T. +6221 522 0568/520 0577
F. +6221 522 8649

PT Skyline Building
Jl. M.H. Thamrin No. 9
Jakarta 10340, Indonesia
T +6221 314 1708
F +6221 319 7709

PT Metropolitan Realty International
Mercure Convention Center
Jl. Pantai Indah, Taman Impian Jaya Ancol
Jakarta 14430, Indonesia
T +6221 640 6000/640 7000
F +6221 640 6123/640 4000

PT Darsana Tempa Internasional
Gedung Setiabudi 2, Lantai 3A
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 62
Jakarta 12920, Indonesia
T +6221 522 0568/520 0577
F +6221 522 8649

PT Belitung Resor Internasional
Gedung Setiabudi 2, Lantai 3A
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 62
Jakarta 12920, Indonesia
T +6221 522 0568/520 0577
F +6221 522 8649

PT Medan Raya Perkasa
Gedung Setiabudi 2, Lantai 3A
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 62
Jakarta 12920, Indonesia
T +6221 522 0568/520 0577
F +6221 522 8649

Supporting Professionals and Institutions

LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG

Notaris/Notary

Mala Mukti, S.H., LL. M.
AXA Tower Lt.27 #06
Jl. Prof. Dr. Satrio Kav.18
Jakarta 12940, Indonesia
T +6221 30056229
F +6221 30056373

Kantor Akuntan Publik/ Public Accounting Firm

Purwanto, Sungkoro & Surja
(Ernst & Young)
Gedung Bursa Efek Indonesia Tower 2, Lt.7
Jl. Jenderal Sudirman Kav.52-53
Jakarta 12190, Indonesia
T +6221 52895000
F +6221 52894100

Biro Administrasi Efek/ Securities Administration Bureau

PT Datindo Entrycom
Jl. Hayam Wuruk No. 28, Lantai 2
Jakarta 10120 - Indonesia
T +6221 3508077
F +6221 3508078

**Akses Informasi dan Data
Perusahaan/ Access to
Company Information and Data**

PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk.
Gedung Setiabudi 2 Lantai 3A
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 62, Jakarta 12920, Indonesia
T +6221 522 0568 (*Hunting*)
F +6221 522 8649
E contact_us@jsi.co.id, corp_sec@jsi.co.id

SURAT PERNYATAAN ANGGOTA DIREKSI DAN ANGGOTA DEWAN KOMISARIS TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN TAHUNAN 2020 PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK.

STATEMENT LETTER BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF COMMISSIONERS REGARDING RESPONSIBILITY FOR THE 2020 ANNUAL REPORT OF PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK.

Kami yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa semua informasi dalam Laporan Tahunan PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. tahun 2020 telah dimuat secara lengkap dan bertanggung jawab penuh atas kebenaran isi Laporan Tahunan Perusahaan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, Mei 2021

We undersigned hereby state that the information contained in the 2020 Annual Report of PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. is complete and we are fully responsible for the veracity of the contents of this Annual Report.

The statement has been made truthfully.

Jakarta, May 2021

Dewan Komisaris Board of Commissioners



John Stuart Anderson Slack
Presiden Komisaris / Komisaris Independen
President Commissioner / Independent
Commissioner



Gunawan Tenggarahardja
Komisaris Independen
Independent Commissioner



Perry Martono
Komisaris
Commissioner



Paul Wirawan Karmadi
Komisaris
Commissioner

Direksi Board of Directors



Purwo Hari Prawiro
Wakil Presiden Direktur
Vice President Director



Jefri Darmadi
Presiden Direktur
President Director



Lim Merry
Direktur
Director



Lie Erfurt Chandra Putra Asali
Direktur
Director



Masaaki Tajima
Direktur Independen
Independent Director

halaman ini sengaja dikosongkan
this page intentionally left blank

**PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk
dan entitas anaknya/*and its subsidiaries***

Laporan keuangan konsolidasian
tanggal 31 Desember 2020 dan untuk tahun yang berakhir
pada tanggal tersebut beserta laporan auditor independen/
*Consolidated financial statements
as of December 31, 2020 and for the year then ended
with independent auditors' report*



**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2020
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA**

**BOARD OF DIRECTOR'S STATEMENT
ON THE RESPONSIBILITY FOR CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENT
AS OF DECEMBER 31, 2020
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini,

We, the undersigned,

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 1. Nama/ <i>Name</i> | : JEFRI DARMADI |
| No. Identitas/ <i>Id Number</i> | : 3171062211600003 |
| Alamat Kantor/ <i>Office Address</i> | : Gedung Setiabudi 2, Lantai 3A,
Jalan H.R. Rasuna Said Kav. 62, Jakarta 12920 |
| Alamat/ <i>Address</i> | : Jl. Bondowoso No. 15, RT 004, RW 005
Kel. Menteng, Kec. Menteng
Jakarta Pusat |
| Nomor Telepon/ <i>Phone Number</i> | : (021) 5220568 |
| Jabatan/ <i>Title</i> | : Presiden Direktur/ <i>President Director</i> |
| 2. Nama/ <i>Name</i> | : LIM MERRY |
| No. Identitas/ <i>Id Number</i> | : 3173085005550010 |
| Alamat Kantor/ <i>Office Address</i> | : Gedung Setiabudi 2, Lantai 3A,
Jalan H.R. Rasuna Said Kav. 62, Jakarta 12920 |
| Alamat/ <i>Address</i> | : Jl. Kembangan Indah V Blok G-4/47, RT 006, RW 006
Kel. Kembangan Selatan, Kec. Kembangan
Jakarta Barat |
| Nomor Telepon/ <i>Phone Number</i> | : (021) 5220568 |
| Jabatan/ <i>Title</i> | : Direktur/ <i>Director</i> |

Menyatakan bahwa :

Hereby declare :

- | | |
|---|--|
| 1. Kami yang bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk dan Entitas Anaknya ("Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anaknya"); | 1. <i>We are responsible towards the preparation and presentation of the Consolidated Financial Statements of PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk and Its Subsidiaries ("The Consolidated Financial Statements of the Company and Its Subsidiaries");</i> |
| 2. Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anaknya telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia; | 2. <i>The Consolidated Financial Statements of the Company and Its Subsidiaries have been prepared and presented in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards;</i> |
| 3. a. Semua informasi dalam Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anaknya telah dimuat secara lengkap dan benar; | 3. a. <i>All information in The Consolidated Financial Statements of the Company and Its Subsidiaries have been fully and accurately disclosed;</i> |



- b. Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anaknya tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan dan Entitas Anaknya.
- b. *The Consolidated Financial Statements of the Company and Its Subsidiaries do not contain any incorrect information or material fact, and do not omit correct information or material facts;*
4. *We are responsible for the internal control system of the Company and Subsidiaries.*

Demikian Pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

In witness whereof, the undersigned have drawn up this statement truthfully.

Jakarta, 31 Mei 2021/May 31, 2021
PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk


JEFFRI DARMADE
Presiden Direktur/
Resident Director


LIM MERRY
Direktur/Director
(Membawahi bidang Akuntansi dan Keuangan/
In charge of Accounting and Finance Department)

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2020
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
BESERTA LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2020
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
WITH INDEPENDENT AUDITORS' REPORT**

Daftar Isi

Table of Contents

	Halaman/ Page	
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditors' Report</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian.....	1-3	..... <i>Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	4-5	..... <i>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6	..... <i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	7-8	..... <i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian.....	9-175	..... <i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>
Informasi Keuangan Entitas Induk		<i>Parent Entity Financial Information</i>
Laporan Posisi Keuangan Tersendiri	i-ii	..... <i>Separate Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Tersendiri.....	iii	..... <i>Separate Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Tersendiri.....	iv	..... <i>Separate Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Tersendiri	v	..... <i>Separate Statement of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Tersendiri.....	vi-viii	..... <i>Notes to the Separate Financial Statements</i>

Laporan Auditor Independen

Laporan No. 01362/2.1032/AU.1/10/0690-1/1/V/2021

**Pemegang Saham dan Dewan Komisaris dan Direksi
PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk**

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk dan entitas anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2020, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

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

Tanggung jawab auditor

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

Independent Auditors' Report

Report No. 01362/2.1032/AU.1/10/0690-1/1/V/2021

**The Shareholders and Boards of Commissioners and Directors
PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk**

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

Management's responsibility for the financial statements

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

Auditors' responsibility

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

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Laporan No. 01362/2.1032/AU.1/10/0690-1/1/V/2021 (lanjutan)

Tanggung jawab auditor (lanjutan)

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

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

Opini

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

Independent Auditors' Report (continued)

Report No. 01362/2.1032/AU.1/10/0690-1/1/V/2021 (continued)

Auditors' responsibility (continued)

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

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

Opinion

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

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Laporan No. 01362/2.1032/AU.1/10/0690-
1/1/V/2021 (lanjutan)

Hal lain

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

Independent Auditors' Report (continued)

Report No. 01362/2.1032/AU.1/10/0690-
1/1/V/2021 (continued)

Other matter

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

Purwantono, Sungkoro & Surja



Dagmar Zevlianty Djamal

Registrasi Akuntan Publik No. AP.0690 /Public Accountant Registration No. AP. 0690

31 Mei 2021/ May 31, 2021

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION
As of December 31, 2020
(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)**

	2020	Catatan/ Notes	2019	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	559.397.807	4	712.494.822	<i>Cash and cash equivalents</i>
Kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya	27.696.645	5	18.060.504	<i>Restricted cash and cash equivalents</i>
Piutang usaha	74.925.018	6	109.639.074	<i>Trade receivables</i>
Piutang lain-lain	9.769.631		4.475.983	<i>Other receivables</i>
Persediaan	7.317.471	7	9.707.723	<i>Inventories</i>
Aset real estat	515.897.038	9	524.262.048	<i>Real estate assets</i>
Pajak dibayar di muka	23.189.885	16a	26.630.024	<i>Prepaid taxes</i>
Biaya dibayar di muka dan uang muka	9.148.167		20.399.462	<i>Prepaid expenses and advances</i>
Total Aset Lancar	1.227.341.662		1.425.669.640	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Pajak dibayar di muka	15.041.700	16a	15.799.361	<i>Prepaid taxes</i>
Estimasi tagihan pajak	37.818.340	16b	34.292.715	<i>Estimated claims for tax refund</i>
Aset pajak tangguhan	73.698.530	16h	41.794.753	<i>Deferred tax assets</i>
Investasi pada entitas asosiasi	1.727.136	8	5.969.582	<i>Investment in an associate</i>
Aset real estat	1.098.905.635	9	1.080.433.476	<i>Real estate assets</i>
Aset tetap	2.063.687.396	11,37	2.052.809.992	<i>Fixed assets</i>
Properti investasi	826.374.859	12	847.014.139	<i>Investment properties</i>
Aset hak-guna	336.147.040	13	-	<i>Right-of-use asset</i>
Uang muka pembelian aset	11.277.000	10	18.906.136	<i>Advances for acquisition of assets</i>
Sewa dibayar di muka dan aset takberwujud	58.650.792	14	67.174.237	<i>Prepaid rent and intangible assets</i>
Aset tidak lancar lainnya	964.470		1.354.684	<i>Other non-current assets</i>
Total Aset Tidak Lancar	4.524.292.898		4.165.549.075	Total Non-Current Assets
TOTAL ASET	5.751.634.560		5.591.218.715	TOTAL ASSETS

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION (continued)
As of December 31, 2020
(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)**

	2020	Catatan/ Notes	2019	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Pinjaman jangka pendek	62.767.250	19a	64.639.673	Short-term loans
Utang usaha				Trade payables
kepada pihak ketiga	23.003.808	15	36.113.699	to third parties
Utang lain-lain	126.929.643	17b	154.496.479	Other payables
Utang pajak	7.287.556	16c	22.423.262	Taxes payable
Liabilitas yang masih harus dibayar	66.669.789	17a	81.089.977	Accrued liabilities
Liabilitas imbalan kerja				Short-term employee
jangka pendek	11.787.560	33	14.702.407	benefits liabilities
Bagian liabilitas jangka panjang dan lainnya yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				Current maturities of long-term liabilities and others:
Jaminan dan uang muka diterima	63.651.683	18	241.365.758	Deposits and advances received
Pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri	51.106.903	19b	104.850.275	Loans from local and foreign lenders
Liabilitas sewa	39.388.846	13	-	Lease liabilities
Pendapatan yang ditangguhkan	48.439.196	21	102.129.299	Unearned income
Liabilitas kontrak	189.085.432	20	-	Contract liabilities
Total Liabilitas Jangka Pendek	690.117.666		821.810.829	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Liabilitas pajak tangguhan	5.809.314	16h	8.548.646	Deferred tax liabilities
Liabilitas diestimasi atas pembangunan prasarana dan fasilitas umum	5.195.802	22	5.195.802	Estimated liabilities for development of infrastructure and public facilities
Liabilitas derivatif	69.531.258	41	40.297.608	Derivative liabilities
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	70.249.816	33	89.790.109	Long-term employee benefits liabilities
Liabilitas jangka panjang dan lainnya, setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				Long-term liabilities and others, net of current maturities:
Jaminan dan uang muka diterima	24.428.452	18	55.606.870	Deposits and advances received
Pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri	1.438.944.917	19b	1.254.450.904	Loans from local and foreign lenders
Pendapatan yang ditangguhkan	84.167.291	21	11.368.099	Unearned income
Liabilitas kontrak	16.119.291	20	-	Contract liabilities
Liabilitas sewa	330.493.153	13	-	Lease liability
Total Liabilitas Jangka Panjang	2.044.939.294		1.465.258.038	Total Non-current Liabilities
TOTAL LIABILITAS	2.735.056.960		2.287.068.867	TOTAL LIABILITIES

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION (continued)
As of December 31, 2020
(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)**

	2020	Catatan/ Notes	2019	
EKUITAS				EQUITY
EKUITAS YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK				EQUITY ATTRIBUTABLE TO OWNERS OF THE PARENT ENTITY
Modal saham				<i>Capital stock</i>
Nilai nominal Rp500 (nilai penuh) per saham				<i>Rp500 par value (full amount) per share</i>
Modal dasar - 3.430.400.000 saham				<i>Authorized - 3,430,400,000 shares</i>
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 2.318.736.000 saham	1.159.368.000	24	1.159.368.000	<i>Issued and fully paid - 2,318,736,000 shares</i>
Tambahan modal disetor	(361.197.103)	25	(361.197.103)	<i>Additional paid-in capital</i>
Penyesuaian nilai wajar atas instrument lindung nilai arus kas	(36.341.740)		(18.133.924)	<i>Fair value adjustment on cash flow hedging instruments</i>
Saldo laba				<i>Retained earnings</i>
Dicadangkan	11.600.000	32	10.600.000	<i>Appropriated</i>
Tidak dicadangkan	1.412.039.860		1.577.858.961	<i>Unappropriated</i>
Komponen ekuitas lainnya				<i>Other components of equity</i>
Bagian atas perubahan lainnya dari ekuitas entitas anak	30.939.919	26	30.408.084	<i>Share in other changes of equity of a subsidiary</i>
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	2.216.408.936		2.398.904.018	<i>Total equity attributable to the owners of the Parent entity</i>
Kepentingan non-pengendali	800.168.664	23	905.245.830	<i>Non-controlling interests</i>
TOTAL EKUITAS	3.016.577.600		3.304.149.848	TOTAL EQUITY
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	5.751.634.560		5.591.218.715	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Tahun yang Berakhir pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER
COMPREHENSIVE INCOME
Year Ended December 31, 2020
(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)**

	2020	Catatan/ Notes	2019	
Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan	436.619.095		-	Revenue from contracts with customers
Pendapatan sewa	153.418.718		-	Rental income
Pendapatan	-		1.295.694.847	Revenue
TOTAL PENDAPATAN	590.037.813	27	1.295.694.847	TOTAL REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(236.626.963)	28	(415.093.677)	COST OF REVENUES
LABA BRUTO	353.410.850		880.601.170	GROSS PROFIT
Beban usaha	(514.608.231)	29	(707.477.653)	Operating expenses
Beban operasi lain-lain	(12.083.530)		(10.059.064)	Other operating expenses
Pendapatan operasi lain-lain	12.591.923	11,12	15.337.653	Other operating income
(RUGI) LABA USAHA	(160.688.988)		178.402.106	(LOSS) PROFIT FROM OPERATIONS
Bagian (rugi) laba neto entitas asosiasi	(292.446)	8	1.246.107	Equity in net (loss) profit of an associate
(Rugi) laba selisih kurs	(5.859.552)		19.564.627	Foreign exchange (loss) gain
Beban keuangan	(89.644.047)	13,19b	(61.896.428)	Finance cost
Pendapatan keuangan	20.644.175	30	31.327.260	Finance income
Pajak terkait pendapatan keuangan	(4.128.835)	30	(6.265.452)	Tax relating to finance income
(RUGI) LABA SEBELUM PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(239.969.693)		162.378.220	(LOSS) PROFIT BEFORE FINAL TAX AND INCOME TAX EXPENSE
Pajak final	(23.526.051)	16g	(28.801.345)	Final tax
(RUGI) LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(263.495.744)		133.576.875	(LOSS) PROFIT BEFORE INCOME TAX EXPENSE
MANFAAT PAJAK PENGHASILAN - NETO	27.722.990	16d	9.931.826	INCOME TAX BENEFIT - NET
(RUGI) LABA TAHUN BERJALAN	(235.772.754)		143.508.701	(LOSS) PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)
Pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi				Item that will be reclassified to profit or loss
Penyesuaian nilai wajar atas instrumen lindung nilai arus kas	(35.992.891)	41	(40.297.608)	Fair value adjustment on cash flow hedging instruments
Pajak penghasilan terkait pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi	5.646.530		10.074.402	Income tax relating to item that will be reclassified to profit or loss
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi				Item that will not be reclassified to profit or loss
Pengukuran kembali program imbalan pasti	66.396		3.684.926	Remeasurements on defined benefits plan
Pajak penghasilan terkait pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi	782.819		63.495	Income tax relating to item that will not be reclassified to profit or loss
TOTAL PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(265.269.900)		117.033.916	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Tahun yang Berakhir pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER
COMPREHENSIVE INCOME (continued)
Year Ended December 31, 2020
(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)**

	2020	Catatan/ Notes	2019	
(RUGI) LABA TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				(LOSS) PROFIT FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk	(143.214.834)		110.903.490	Owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	(92.557.920)		32.605.211	Non-controlling interests
TOTAL	(235.772.754)		143.508.701	TOTAL
TOTAL PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL COMPREHENSIVE (LOSS) INCOME FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk	(159.720.774)		96.556.366	Owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	(105.549.126)	23	20.477.550	Non-controlling interests
TOTAL	(265.269.900)		117.033.916	TOTAL
LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK (DALAM RUPIAH PENUH)	(62)	31	48	BASIC EARNINGS (LOSS) PER SHARE ATTRIBUTABLE TO OWNERS OF THE PARENT ENTITY (IN FULL RUPIAH AMOUNT)

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
For the Year Ended December 31, 2020
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/Issued and Fully Paid Share Capital	Tambahkan Modal Disetor/ Additional Paid-in Capital	Saldo Laba/Retained Earnings		Bagian Atas Perubahan Lainnya dari Ekuitas Entitas Anak/ Share in Other Changes of Equity of a Subsidiary	Penyesuaian Nilai wajar atas Instrumen Lindung Nilai Arus Kas/ Fair value Adjustment on Cash Flow Hedging Instrument	Total/ Total	Kepentingan Non-pengendali/ Non-controlling Interests	Total Ekuitas/ Total Equity	
				Dicadangkan/ Appropriated	Tidak dicadangkan*)/ Unappropriated*)						
Saldo tanggal 31 Desember 2018		1.159.368.000	(361.197.103)	9.600.000	1.508.224.655	29.698.787	-	2.345.694.339	891.119.415	3.236.813.754	Balance as of December 31, 2018
Total penghasilan komprehensif tahun berjalan		-	-	-	114.690.290	-	(18.133.924)	96.556.366	20.477.550	117.033.916	Total comprehensive income for the year
Penambahan modal entitas anak dari kepentingan non-pengendali	23	-	-	-	-	-	-	-	1.000	1.000	Additional capital to subsidiary from non-controlling interest
Selisih transaksi ekuitas dengan kepentingan non-pengendali	23	-	-	-	-	709.297	-	709.297	697.865	1.407.162	Difference in value of equity transaction with non-controlling interests
Pencadangan umum	32	-	-	1.000.000	(1.000.000)	-	-	-	-	-	Appropriation for general reserve
Dividen tunai	32	-	-	-	(44.055.984)	-	-	(44.055.984)	(7.050.000)	(51.105.984)	Cash dividends
Saldo tanggal 31 Desember 2019		1.159.368.000	(361.197.103)	10.600.000	1.577.858.961	30.408.084	(18.133.924)	2.398.904.018	905.245.830	3.304.149.848	Balance as of December 31, 2019
Dampak penerapan standar akuntansi baru	2ab	-	-	-	(118.783)	-	-	(118.783)	-	(118.783)	Impact on adoption of new accounting standard
Saldo tanggal 1 Januari 2020, disajikan kembali		1.159.368.000	(361.197.103)	10.600.000	1.577.740.178	30.408.084	(18.133.924)	2.398.785.235	905.245.830	3.304.031.065	Balance as of January 1, 2020, as restated
Total penghasilan komprehensif tahun berjalan		-	-	-	(141.512.958)	-	(18.207.816)	(159.720.774)	(105.549.126)	(265.269.900)	Total comprehensive income for the year
Selisih transaksi ekuitas dengan kepentingan non-pengendali	23	-	-	-	-	531.835	-	531.835	471.960	1.003.795	Difference in value of equity transaction with non-controlling interests
Pencadangan umum	32	-	-	1.000.000	(1.000.000)	-	-	-	-	-	Appropriation for general reserve
Dividen tunai	32	-	-	-	(23.187.360)	-	-	(23.187.360)	-	(23.187.360)	Cash dividends
Saldo tanggal 31 Desember 2020		1.159.368.000	(361.197.103)	11.600.000	1.412.039.860	30.939.919	(36.341.740)	2.216.408.936	800.168.664	3.016.577.600	Balance as of December 31, 2020

*) Saldo laba termasuk pengukuran kembali program imbalan pasti

Retained earnings include remeasurements on defined benefit plan *)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Tahun yang Berakhir pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
CASH FLOWS
Year Ended December 31, 2020
(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)**

	2020	Catatan/ Notes	2019	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	677.337.016		1.420.100.642	Cash receipts from customers
Pembayaran kepada pemasok	(352.545.437)		(710.595.524)	Payments to suppliers
Pembayaran kepada karyawan	(230.317.908)		(297.610.488)	Payments to employees
Penerimaan bunga	16.540.726		25.528.007	Interest received
Pembayaran pajak pembangunan daerah	(38.894.234)		(102.903.020)	Payments for local development taxes
Pembayaran jasa manajemen	(7.076.831)		(55.791.763)	Payments for management fees
Penerimaan dari tagihan pajak	2.348.047		4.799.927	Receipt of claim for tax refund
Pembayaran sewa tanah	-		(34.301.200)	Payments for land lease
Pembayaran beban bunga dan keuangan	(74.118.081)		(67.563.612)	Payment for interest and financial charges
Pembayaran pajak lainnya	(21.783.469)		(30.281.964)	Payment for other taxes
Pembayaran pajak penghasilan	(9.902.509)		(30.905.755)	Payment for income tax
Kas neto (digunakan untuk) diperoleh dari aktivitas operasi	(38.412.680)		120.475.250	Net cash (used in) provided by operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Perolehan aset tetap dan uang muka pembelian aset tetap	(159.399.285)		(382.796.190)	Acquisitions of fixed assets and advances for acquisition of fixed assets
Penurunan neto kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya	(9.636.141)		(3.207.925)	Net decrease in restricted cash and cash equivalent
Perolehan properti investasi	(8.927.136)	12	(96.280.288)	Acquisitions of investment properties
Penjualan aset tetap dan properti investasi	209.966	11	785.125	Disposal fixed assets and investment properties
Penerimaan dividen dari entitas asosiasi	-		3.950.000	Dividend receipt from associate
Kas neto digunakan untuk aktivitas investasi	(177.752.596)		(477.549.278)	Net cash used in investing activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penambahan pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri	217.711.623		436.902.500	Proceeds of loans from local and foreign lenders
Pembayaran pokok liabilitas sewa	(11.029.802)		-	Payments of principal portion of lease liabilities
Pembayaran dividen oleh Perusahaan	(23.187.360)		(44.055.984)	Dividends paid by the Company
Pembayaran pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri	(124.820.317)	19b	(46.312.329)	Payments of loans to local and foreign lenders
Pembayaran pinjaman dari pemegang saham	-		(7.023.133)	Payment of shareholders loan
Pembayaran dividen entitas anak kepada kepentingan non-pengendali	-	23	(7.050.000)	Payment of dividend in subsidiaries to non-controlling interests
Setoran modal kepentingan non-pengendali	-		1.000	Paid in capital from non-controlling interests
Kas neto diperoleh dari aktivitas pendanaan	58.674.144		332.462.054	Net cash provided by financing activities

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Tahun yang Berakhir pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
CASH FLOWS (continued)
Year Ended December 31, 2020
(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)**

	2020	Catatan/ Notes	2019	
PENURUNAN NETO KAS DAN SETARA KAS	(157.491.132)		(24.611.974)	NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	4.394.117		(6.774.685)	<i>Effect of foreign exchange rate changes</i>
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	712.494.822		743.881.481	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	559.397.807		712.494.822	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk (“Perusahaan”) didirikan di Republik Indonesia dalam kerangka Undang-Undang Penanaman Modal Dalam Negeri No. 6 tahun 1968 juncto Undang-Undang No. 12 tahun 1970 berdasarkan Akta Pendirian No. 4 tanggal 2 Juli 1975 dari Imas Fatimah, S.H., notaris di Jakarta, sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan No. 15 tanggal 11 September 1975, dari notaris yang sama. Akta pendirian beserta perubahannya telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No. Y.A.5/126/17 tanggal 15 Maret 1976 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 23 tanggal 19 Maret 1976, Tambahan No. 204. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami perubahan dari waktu ke waktu, terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan No. 58 tanggal 31 Juli 2019 dibuat dihadapan Fathiah Helmi, S.H., notaris di Jakarta mengenai penyesuaian maksud dan tujuan kegiatan usaha Perseroan (Pasal 3 Anggaran Dasar) sesuai dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) 2017 serta telah diberlakukannya Online Single Submission (OSS). Perubahan tersebut telah disetujui oleh Kementerian Hukum Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0052335.AH.01.02.TAHUN 2019.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan terutama meliputi bidang pemilikan, pengelolaan dan penjualan berbagai rupa bangunan perkantoran, perhotelan, rumah susun, pemukiman atau perumahan (*real estate*), pertokoan, pusat niaga, industri pariwisata dan kawasan industri beserta fasilitasnya, baik dilakukan sendiri maupun bekerja sama dengan pihak lain. Perusahaan mulai melakukan kegiatan komersial sejak tahun 1977.

Entitas induk langsung dan entitas induk terakhir (*ultimate parent*) dari Perusahaan dan entitas anak adalah PT Jan Darmadi Investindo. Perusahaan dan entitas anak (secara bersama-sama disebut sebagai “Kelompok Usaha”).

Perusahaan berdomisili di Jakarta Selatan dengan kantor pusatnya beralamat di Gedung Setiabudi 2, Lantai 3A, Jalan H.R. Rasuna Said Kav. 62, Jakarta 12920.

1. GENERAL

a. The Company’s Establishment

PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk (the “Company”) was established in the Republic of Indonesia within the framework of the Domestic Capital Investment Law No. 6 year 1968 as amended by Law No. 12 year 1970 based on Establishment Deed No. 4 dated July 2, 1975 of Imas Fatimah, S.H., notary in Jakarta, as amended by Notarial Deed No. 15 dated September 11, 1975 of the same notary. The deed of establishment and its amendment were approved by the Ministry of Justice of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. Y.A.5/126/17 dated March 15, 1976 and were published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 23 dated March 19, 1976, Supplement No. 204. The Company’s Articles of Association have been amended from time to time, most recently by Notarial Deed of the Annual General Meeting of Shareholders of the Company No. 58 dated July 31, 2019 made before Fathiah Helmi, S.H, notary in Jakarta concerning the alignment of the purpose and objectives of the Company’s business activities (Article 3 of the Articles of Association) in accordance with the 2017 Indonesian Standard Industrial Classification (KBLI) and the implementation of the Online Single Submission (OSS). The change has been approved by the Ministry of Law and Human Rights Law of the Republic of Indonesia in its letter No. AHU-0052335.AH.01.02. 2019.

In accordance with Article 3 of the Company’s articles of association, the scope of its activities mainly comprises of owning, managing and selling various form of office buildings, lodging (hotel), townhouses or real estate, store, shopping center, tourism industry and industrial areas and its facilities, either conducted by the Company or in cooperation with other parties. The Company started its commercial operations in 1977.

The direct parent and the ultimate parent of the Company and its subsidiaries is PT Jan Darmadi Investindo. The Company and its subsidiaries (collectively referred to as the “Group”).

The Company is domiciled in South Jakarta and its head office is located at Setiabudi 2 Building, 3A Floor H.R. Rasuna Said Street Kav. 62, Jakarta 12920.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

b. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Pada tanggal 12 Desember 1997, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal ("BAPEPAM") dengan suratnya No. F-2866/PM/1997 untuk melakukan penawaran umum atas saham perdana Perusahaan sejumlah 50.000.000 saham kepada masyarakat. Pada tanggal 12 Januari 1998, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia bersama-sama dengan 486.000.000 saham pendiri, atau keseluruhannya 536.000.000 saham.

Pada tanggal 14 November 2002, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua BAPEPAM dengan suratnya No. S-2460/PM/2002 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas I dalam rangka Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (*rights issue*) dengan jumlah keseluruhan sebanyak 1.782.736.000 saham. Saham-saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 11 Desember 2002.

c. Kepentingan Dalam Entitas Lain

Entitas Anak

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

Entitas Anak, Kegiatan Usaha dan Kedudukan/ <i>Subsidiaries, Business Activities and Domiciles</i>	Tahun Usaha Komersial Dimulai/ Year of Commercial Operations Started	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Total Aset dalam Jutaan Rupiah Sebelum Eliminasi/ Total Assets in Million Rupiah Before Elimination	
		2020	2019	2020	2019
<u>Dimiliki langsung oleh Perusahaan/ Held directly by the Company</u>					
PT Belitung Resor Internasional ("BRI") Properti / <i>Property</i> Jakarta	*)	99,99%**	99,99%**	55.615	55.793
PT Puri Prima Development ("PPD") Properti / <i>Property</i> Jakarta	*)	99,99%	99,99%	77.992	77.902
PT Hotel Investama Realty ("HIR") Perhotelan / <i>Hotel</i> Jakarta	2014	99,97%**	99,97%**	177.767	178.917

1. GENERAL (continued)

b. The Company's Public Offering

On December 12, 1997, the Company obtained the notice of effectivity for the initial public offering of its 50,000,000 shares from the Chairman of the Capital Market Supervisory Agency ("BAPEPAM") in his letter No. F-2866/PM/1997. On January 12, 1998, these shares were listed on the Indonesia Stock Exchange together with 486,000,000 founders' shares, or totaling 536,000,000 shares.

On November 14, 2002, the Company obtained the statement of effectivity from the Chairman of BAPEPAM in his letter No. S-2460/PM/2002 for the rights issue of its 1,782,736,000 shares. On December 11, 2002, these shares were listed on the Indonesia Stock Exchange.

c. Interests in Other Entities

Subsidiaries

The Company has ownership interest of more than 50%, directly or indirectly, in the following subsidiaries:

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

c. Kepentingan Dalam Entitas Lain (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

Entitas Anak, Kegiatan Usaha dan Kedudukan/ <i>Subsidiaries, Business Activities and Domiciles</i>	Tahun Usaha Komersial Dimulai/ Year of Commercial Operations Started	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Total Aset dalam Jutaan Rupiah Sebelum Eliminasi/ Total Assets in Million Rupiah Before Elimination	
		2020	2019	2020	2019
<u>Dimiliki langsung oleh Perusahaan (lanjutan/ Held directly by the Company (continued))</u>					
PT Hotel Cikini Realty ("HCR") Perhotelan dan penyewaan pusat ritel / Hotel and rental of retail center Jakarta	2008	99,98%**	99,98%**	49.571	52.883
PT Permata Hijau ("PH") Real estat/ Real estate Jakarta	1970	79,80%	79,80%	37.853	36.199
PT Metropolitan Realty International ("MRI") Perhotelan/ Hotel Jakarta	1971	75,00%	75,00%	187.339	215.685
PT Bali Nusadewata Village ("BNV") Penyewaan pusat ritel/ Rental of retail center Bali	1992	75,00%	75,00%	236.812	121.123
PT Skyline Building ("SB") Gedung perkantoran/ Office building Jakarta	1976	65,00%	65,00%	127.455	108.486
PT Antilope Madju ("AM") Real estat dan perhotelan/ Real estate and hotel Jakarta dan/and Yogyakarta	1980	60,00%	60,00%	1.802.113	1.807.357
PT Wynncoor Bali ("WB") Perhotelan/ Hotel Bali	1973	60,00%	60,00%	1.962.178	1.854.172
Total/Total				4.714.695	4.508.517
<u>Dimiliki melalui PT Hotel Investama Realty (HIR)/ Held through PT Hotel Investama Realty (HIR)</u>					
PT Bumi Kelola Selaras ("BKS") Perhotelan/ Hotel Jakarta	*)	99,93%**	99,93%**	60.615	60.515
PT Bangun Hotel Nusantara ("BHN") Perhotelan/ Hotel Semarang	2014	99,93%**	99,93%**	116.489	117.373
Total/Total				177.104	177.888
<u>Dimiliki melalui BHN/ Held through BHN</u>					
PT Hotel Kemang Realty ("HKR") Perhotelan/ Hotel Jakarta	2013	99,99%**	99,99%**	39.485	30.544
PT Hotel Yogya Realty ("HYR") Perhotelan/ Hotel Yogyakarta	2014	99,97%**	99,97%**	24.036	25.168
Total/Total				63.521	55.712

1. GENERAL (continued)

c. Interests in Other Entities (continued)

Subsidiaries (continued)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

c. Kepentingan Dalam Entitas Lain (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

Entitas Anak, Kegiatan Usaha dan Kedudukan/ Subsidiaries, Business Activities and Domiciles	Tahun Usaha Komersial Dimulai/ Year of Commercial Operations Started	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Total Aset dalam Jutaan Rupiah Sebelum Eliminasi/ Total Assets in Million Rupiah Before Elimination	
		2020	2019	2020	2019
<u>Dimiliki melalui PT Antilope Madju ("AM")/ Held through PT Antilope Madju ("AM")</u>					
PT Copylas Indonesia ("CI") Real Estat/ Real Estate Jakarta	1992	94,20%	94,20%	1.231.844	1.214.088
PT Darsana Tempa Internasional ("DTI") Real Estat/ Real Estate Yogyakarta	2015	55,00%	55,00%	253.235	156.347
PT Natuna Resor International ("NRI") Real Estat/ Real Estate Jakarta	*)	92,00%**	92,00%**	75.831	75.397
Total/Total				1.560.910	1.445.832
<u>Dimiliki melalui PT Copylas Indonesia ("CI")/ Held through PT Copylas Indonesia ("CI")</u>					
PT Medan Raya Perkasa ("MRP") Properti/ Property Medan	*)	58,93%***	58,68%	353.409	350.519

*) Belum beroperasi secara komersial/Has not started commercial operation

**) Total persentase kepemilikan Kelompok Usaha adalah sebanyak 100%/ Total of the Group's percentage of ownership are 100%

***) Perusahaan memiliki kepemilikan saham langsung di MRP sebanyak 17,53% (2019: 17,46%)/ The Company own directly 17.53% (2019: 17.46%) shares in MRP

Pada 19 Februari 2020, para pemegang saham MRP menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor yang semula senilai Rp360.800.000 menjadi Rp365.700.000. Pembayaran tambahan modal dilakukan dalam 2 tahap dengan total penambahan dari CI senilai Rp3.776.000 dan JSI senilai Rp1.124.000. Pada tanggal 24 Februari 2020, CI dan JSI sudah melakukan pembayaran tahap pertama senilai masing-masing Rp1.926.000 dan Rp574.000. Kepemilikan Kelompok Usaha pada MRP naik karena pihak minoritas tidak berpartisipasi atas peningkatan setoran modal tersebut. Selisih antara jumlah tercatat kepentingan non-pengendali yang disesuaikan dan imbalan yang dibayar dalam bentuk setoran modal dicatat pada akun "Bagian atas perubahan lainnya dari ekuitas entitas anak" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

On February 19, 2020, shareholders of MRP have agreed to increase the Issued and paid up capital from Rp360,800,000 to Rp365,700,000. The capital injection were paid in 2 phases with the total injection from CI amounting to Rp3,776,000 and JSI amounting to Rp1,124,000. On February 24, 2020, CI and JSI had paid the first payment with the amount Rp1,926,000 and Rp574,000, respectively. The Group's ownership interest in MRP increased since the minority shareholder did not participate in the increase of paid up capital. The difference between the adjusted carrying value of non-controlling interests and the consideration transferred through the capital contribution was recorded in "Share in other changes of equity of a subsidiary" account in the consolidated statement of financial position.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

c. Kepentingan Dalam Entitas Lain (lanjutan)

Entitas Asosiasi

Informasi mengenai Entitas Asosiasi yang dimiliki oleh Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

Entitas Asosiasi/Associate	Tahun Usaha Komersial Dimulai/ Year of Commercial Operations Started
PT Permata Asri Griya Lestari	1991

Operasi Bersama

Pada tanggal 30 Juni 2010, Perusahaan dan pihak berelasi, PT Rasuna Setiabudi Raya ("RSR"), menandatangani perjanjian untuk membangun proyek apartemen baru dengan nama produk Setiabudi SkyGarden (Catatan 35).

Pada tanggal 15 Maret 2018, CI, PT TPB Development Indonesia dan PT Summit Residential Indonesia, menandatangani perjanjian kerja sama operasi (Catatan 35).

d. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Berdasarkan Akta No. 85 tanggal 19 Agustus 2020, dibuat dihadapan Mala Mukti, S.H., Notaris di Jakarta dan telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0380846 tanggal 1 September 2020, Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

	2020
<u>Dewan Komisaris</u>	
Presiden Komisaris/ Komisaris Independen	John Stuart Anderson Slack
Komisaris	Paul Wirawan Karmadi
Komisaris	Fred Perry Martono
Komisaris Independen	Gunawan Tenggarahardja
Komisaris Independen	-
<u>Direksi</u>	
Presiden Direktur	Jefri Darmadi
Wakil Presiden Direktur	Purwo Hari Prawiro
Direktur	Lim Merry
Direktur	Lie Erfurt Chandra Putra Asali
Direktur Independen	Masaaki Tajima

1. GENERAL (continued)

c. Interests in Other Entities (continued)

Associate

Information about the Group's associate as of December 31, 2020 and 2019 are as follows:

Kegiatan Usaha/Business Activities	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	
	2020	2019
Real estat/Real estate	50%	50%

Joint Operation

In June 30, 2010, the Company and PT Rasuna Setiabudi Raya ("RSR"), a related party, entered into an agreement to construct a new apartment project, with product name Setiabudi SkyGarden (Note 35).

On March 15, 2018, CI, PT TPB Development Indonesia and PT Summit Residential Indonesia, entered into a joint operation agreement (Note 35).

d. Boards of Commissioners, Directors and Employees

Based on the Notarial Deed No. 85 dated on August 19, 2020 of Mala Mukti, S.H., Notary in Jakarta that has been acknowledged and registered in the Legal Database Administration System of Ministry of Laws and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-AH.01.03-0380846 dated September 1, 2020, the Company's Board of Commissioners and Directors at December 31, 2020 and 2019 consist of the following:

	2019
<u>Board of Commissioners</u>	
Presiden Komisaris/ Independent Commissioner	Paul Capelle*
Commissioner	Paul Wirawan Karmadi
Commissioner	Fred Perry Martono
Independent Commissioner	Gunawan Tenggarahardja
Independent Commissioner	John Stuart Anderson Slack
<u>Board of Directors</u>	
President Director	Jefri Darmadi
Vice President Director	Purwo Hari Prawiro
Director	Lim Merry
Director	Lie Erfurt Chandra Putra Asali
Independent Director	Masaaki Tajima

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, susunan Komite Audit Perusahaan adalah sebagai berikut:

**Komite Audit/
Audit Committee**

Ketua
Anggota
Anggota

John Stuart Anderson Slack
Gunawan Tenggarahardja
Nurlia

Chairman
Member
Member

Pada tanggal 31 Desember 2020, Kelompok Usaha memiliki 919 orang (2019: 1.362) karyawan tetap (tidak diaudit).

*) Meninggal dunia pada tanggal 30 Maret 2020

e. Proyek-proyek Kelompok Usaha

Proyek-proyek Kelompok Usaha, adalah pada tanggal 31 Desember 2020:

Entitas/Entity	Nama proyek/Project Name	Keterangan/Description
Perusahaan/The Company	- Setiabudi One - Setiabudi 2 Building - Setiabudi Atrium - Setiabudi Residences - Setiabudi SkyGarden	Penyewaan pusat ritel/ Rental of retail center Gedung perkantoran/ Office building Gedung perkantoran/ Office building Unit apartemen/ Apartment Units Unit apartemen/ Apartment Units (Catatan 35)/(Note 35)
	- Ibis Budget Jakarta Menteng	Perhotelan dan penyewaan pusat ritel/ Hotel and rental of retail center
PT Metropolitan Realty International PT Hotel Cikini Realty	- Mercure Resort Sanur - Mercure Convention Center - Ibis Budget Jakarta Cikini	Perhotelan/ Hotel Perhotelan/ Hotel Perhotelan dan penyewaan pusat ritel/ Hotel and rental of retail center
PT Permata Hijau	- Taman Permata Buana	Penjualan kavling tanah dan bangunan/ Sale of plots of land and building
PT Bali Nusadewata Village	- Bali Collection - Hyarta Ecovillage ^(*)	Penyewaan pusat ritel/ Rental of retail center Penjualan kavling tanah dan bangunan/ Sale of plots of land and building
PT Skyline Building PT Wynncor Bali	- Menara Cakrawala - Hyatt Regency Bali - Hotel Andaz Bali ^(*) - Grand Hyatt Bali	Gedung perkantoran/ Office building Perhotelan/ Hotel Perhotelan/ Hotel (catatan 37)/(note 37) Perhotelan/ Hotel
PT Antilope Madju PT Copylas Indonesia	- Hyatt Regency Yogyakarta - Puri Botanical	Perhotelan/ Hotel Penjualan kavling tanah dan bangunan/ Sale of plots of land and building
PT Darsana Tempa Internasional	- Branz Puri Botanical ^(*) - Hyarta Ecovillage	Unit apartemen/ Apartment Units Penjualan kavling tanah dan bangunan/ Sale of plots of land and building
PT Hotel Kemang Realty PT Hotel Yogya Realty PT Bangun Hotel Nusantara	- POP! Hotel Kemang - POP! Hotel Malioboro - POP! Hotel Semarang	Perhotelan/ Hotel Perhotelan/ Hotel Perhotelan/ Hotel

^(*) dalam proses pembangunan/in construction process

f. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian ini telah diselesaikan dan disetujui untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Mei 2021.

1. GENERAL (continued)

d. Boards of Commissioners, Directors and Employees (continued)

As of December 31, 2020 and 2019, the members of the Company's Audit Committee are as follows:

As of December 31, 2020, The Group has a total of 919 permanent employees (2019: 1,362) (unaudited).

*) Passed away on March 30,2020

e. The Group's Projects

The Group's projects as of December 31, 2020, are as follows:

f. Completion of the Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements were completed and authorized for issue by the Company's Directors on May 31, 2021.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan dan Interpretasi yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK") dan Peraturan No.VIII.G.7 tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan ("OJK").

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan basis akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian, dengan menggunakan konsep biaya historis, kecuali untuk akun-akun tertentu yang diukur dengan menggunakan dasar kebijakan akuntansi terkait dengan akun tersebut.

Laporan arus kas konsolidasian menyajikan arus kas yang diklasifikasikan dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan. Arus kas dari aktivitas operasi disajikan dengan metode langsung.

Mata uang penyajian yang digunakan pada laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah (Rp), yang juga merupakan mata uang fungsional Kelompok Usaha.

b. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian terdiri dari laporan keuangan Perusahaan dan entitas anaknya yang disebutkan pada Catatan 1c.

Pengendalian didapat ketika Kelompok Usaha terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee* dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas *investee*.

Secara khusus, Kelompok Usaha mengendalikan *investee* jika, dan hanya jika, Kelompok Usaha memiliki seluruh hal berikut ini:

- a. kekuasaan atas *investee* (misalnya adanya hak yang memberikan Kelompok Usaha kemampuan saat ini untuk mengarahkan aktivitas *investee* yang relevan);

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Basis of Preparation of the Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which comprise the Statements and Interpretations issued by the Financial Accounting Standards Board ("DSAK") of the Indonesian Institute of Accountants and the Regulation No.VIII.G.7 regarding the Guidelines on Financial Statement Presentation and Disclosures of Issued or Public Companies issued by the Financial Services Authority ("OJK").

The consolidated financial statements have been prepared using the accrual basis, except for the consolidated statement of cash flows, and using the historical cost concept of accounting, except for certain accounts which are measured on the basis described in the related accounting policies for those accounts.

The consolidated statement of cash flows presents cash flows classified into operating, investing and financing activities. The cash flows from operating activities are presented using the direct method.

The presentation currency used in the preparation of the consolidated financial statements is the Indonesian Rupiah (Rp), which is also the functional currency of the Group.

b. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Company and its subsidiaries as described in Note 1c.

Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the *investee* and has the ability to affect those returns through its power over the *investee*.

Specifically, the Group controls an *investee* if, and only if, the Group has all of the following:

- a. power over the *investee* (e.g., existing rights that give it the current ability to direct the relevant activities of the *investee*);

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

b. Prinsip-prinsip Konsolidasian (lanjutan)

- b. eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatan Kelompok Usaha dengan *investee*; dan
- c. kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi imbal hasil Kelompok Usaha.

Umumnya, kepemilikan hak suara mayoritas menghasilkan pengendalian. Untuk mendukung hal ini, dan jika Kelompok Usaha memiliki hak suara kurang dari hak suara mayoritas, atau hak sejenis atas suatu *investee*, Kelompok Usaha mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan ketika menilai apakah Kelompok Usaha memiliki kekuasaan atas *investee*, termasuk:

- a. pengaturan kontraktual dengan pemegang hak suara lainnya pada *investee*;
- b. hak-hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan
- c. hak suara yang dimiliki Kelompok Usaha dan hak suara potensial.

Kelompok Usaha menilai kembali apakah masih mengendalikan *investee* jika fakta dan keadaan mengindikasikan bahwa terdapat perubahan dalam satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian. Konsolidasi atas entitas anak dimulai sejak tanggal Kelompok Usaha memperoleh pengendalian atas entitas anak dan berakhir ketika Kelompok Usaha kehilangan pengendalian atas entitas anak.

Laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik entitas induk dari Kelompok Usaha dan kepentingan non-pengendali ("KNP"), meskipun hal tersebut mengakibatkan KNP memiliki saldo defisit.

Laporan keuangan konsolidasian disusun dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk transaksi dan peristiwa lain dalam keadaan yang serupa. Jika anggota Kelompok Usaha menggunakan kebijakan akuntansi yang berbeda untuk transaksi dan peristiwa dalam keadaan yang serupa, maka penyesuaian dilakukan atas laporan keuangannya dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian.

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

b. Principles of Consolidation (continued)

- b. exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the *investee*; and
- c. the ability to use its power over the *investee* to affect the Group's returns.

Generally, there is a presumption that a majority of voting rights results in control. To support this presumption and when the Group has less than a majority of the voting, or similar, rights of an *investee*, it considers all relevant facts and circumstances in assessing whether it has power over an *investee*, including:

- a. the contractual arrangement(s) with the other vote holders of the *investee*;
- b. rights arising from other contractual arrangements; and
- c. the Group's voting rights and potential voting rights.

The Group reassesses whether or not it controls an *investee* if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control. Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary.

Profit or loss and each component of other comprehensive income ("OCI") are attributed to the owners of the parent of the Group and to the non-controlling interests ("NCI"), even if this results in the NCI having a deficit balance.

The consolidated financial statements are prepared using uniform accounting policies for like transactions and other events in similar circumstances. If a member of the Group uses different accounting policies for like transactions and events in similar circumstances, appropriate adjustments are made to its financial statements in preparing the consolidated financial statements.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

b. Prinsip-prinsip Konsolidasian (lanjutan)

Seluruh saldo akun dan transaksi yang signifikan antar Perusahaan dengan entitas anak telah dieliminasi secara penuh dalam proses konsolidasi.

Perubahan dalam bagian kepemilikan Kelompok Usaha pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas.

Ketika Kelompok Usaha kehilangan pengendalian pada entitas anak, maka Kelompok Usaha menghentikan pengakuan aset (termasuk *goodwill*), liabilitas, KNP dan komponen ekuitas lainnya serta mengakui keuntungan atau kerugian terkait dengan hilangnya pengendalian. Saldo investasi yang masih dimiliki diakui pada nilai wajarnya.

KNP mencerminkan bagian atas laba atau rugi dan aset neto dari entitas anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung kepada Perusahaan, yang masing-masing disajikan dalam laba atau rugi dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

c. Kas dan Setara Kas yang Dibatasi Penggunaannya

Deposito berjangka dengan jangka waktu tiga bulan atau kurang sejak tanggal penempatan, yang tidak dibatasi penggunaannya atau tidak digunakan sebagai jaminan atas utang, diklasifikasikan sebagai "Setara kas".

Kas dan Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya atau dijaminan disajikan sebagai bagian dari "Kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya".

d. Investasi pada Entitas Asosiasi

Investasi Kelompok Usaha pada entitas asosiasi diukur dengan menggunakan metode ekuitas. Entitas asosiasi adalah suatu entitas di mana Kelompok Usaha mempunyai pengaruh signifikan. Sesuai dengan metode ekuitas, investasi pada entitas asosiasi pada laporan posisi keuangan konsolidasian diakui sebesar biaya perolehan dan yang selanjutnya disesuaikan dengan perubahan pasca perolehan dalam bagian Kelompok Usaha atas aset neto dari entitas asosiasi tersebut.

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

b. Principles of Consolidation (continued)

All significant intercompany accounts and transactions between the Company and subsidiaries have been eliminated in full on consolidation process.

A change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction.

If the Group loses control of a subsidiary, it derecognizes the related assets (including any goodwill), liabilities, NCI and other components of equity and any resulting gain or loss associated with the loss of control. Any investment retained is recognized at its fair value.

NCI represents the portion of profit or loss and net assets of subsidiaries not attributable, directly or indirectly, to the Company, which are presented in profit or loss and under the equity section in the consolidated statements of financial position, respectively, separately from the corresponding portion attributable to the owners of the parent entity.

c. Restricted Cash and Cash Equivalents

Time deposits with maturities of three months or less at the time of placement, which are not restricted as to withdrawal or are not pledged as collateral for loans, are classified as "Cash equivalents".

Cash and time deposits which are restricted or pledged are presented as part of "Restricted cash and cash equivalent".

d. Investment in an Associate

The Group's investment in its associates is accounted for using the equity method. An associate is an entity in which the Group has significant influence. Under the equity method, the investment in the associate is carried in the consolidated statement of financial position at cost and adjusted thereafter for the post acquisition changes in the Group's share of net assets of the associate.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

d. Investasi pada Entitas Asosiasi (lanjutan)

Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian mencerminkan bagian atas hasil operasi dari entitas asosiasi. Bila terdapat perubahan yang diakui langsung pada ekuitas dari entitas asosiasi, Kelompok Usaha mengakui bagiannya atas perubahan tersebut dan mengungkapkan hal ini, jika dapat diterapkan, dalam laporan perubahan ekuitas konsolidasian. Laba atau rugi yang belum direalisasi yang timbul dari transaksi antara Kelompok Usaha dengan entitas asosiasi dieliminasi pada jumlah yang sesuai dengan kepentingan Kelompok Usaha dalam entitas asosiasi.

Laporan keuangan entitas asosiasi disusun atas periode pelaporan yang sama dengan Kelompok Usaha.

Kelompok Usaha menentukan apakah diperlukan untuk mengakui rugi penurunan nilai atas investasi Kelompok Usaha dalam entitas asosiasi. Kelompok Usaha menentukan pada setiap tanggal pelaporan apakah terdapat bukti yang obyektif yang mengindikasikan bahwa investasi dalam entitas asosiasi mengalami penurunan nilai. Dalam hal ini, Kelompok Usaha menghitung jumlah penurunan nilai berdasarkan selisih antara jumlah terpulihkan atas investasi dalam entitas asosiasi dan nilai tercatatnya dan mengakuinya dalam laba atau rugi.

Setelah kehilangan pengaruh signifikan atas entitas asosiasi atau pengendalian bersama atas ventura bersama tersebut, Kelompok Usaha mengukur dan mengakui investasi yang ditahan pada nilai wajarnya. Selisih antara jumlah tercatat entitas asosiasi atau ventura bersama dengan kehilangan pengaruh signifikan atau pengendalian bersama dan nilai wajar investasi yang ditahan dan hasil pelepasan diakui dalam laba rugi.

e. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

Kelompok Usaha mempunyai transaksi dengan pihak berelasi sebagaimana didefinisikan pada PSAK No. 7.

Transaksi dengan pihak berelasi dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak, yang mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi.

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

d. Investment in an Associate (continued)

Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income reflect the share on the results of operations of the associate. Where there has been a change recognized directly in the equity of the associate, the Group recognizes its share of any such changes and discloses this, when applicable, in the consolidated statement of changes in equity. Unrealized gains and losses resulting from transactions between the Group and the associate are eliminated to the extent of the Group's interest in the associate.

The financial statements of the associate are prepared for the same reporting period of the Group.

The Group determines whether it is necessary to recognize an impairment loss on the Group's investment in its associate. The Group determines at each reporting date whether there is any objective evidence that the investment in the associate is impaired. If this is the case, the Group calculates the amount of impairment as the difference between the recoverable amount of the investment in associate and its carrying value, and recognizes the amount in profit or loss.

Upon loss of significant influence over the associate or joint control over the joint venture, the Group measures and recognizes any retained investment at its fair value. Any difference between the carrying amount of the associate or joint venture upon loss of significant influence or joint control and the fair value of the retained investment and proceeds from disposal is recognized in profit or loss.

e. Transactions with Related Parties

The Group has transactions with related parties as defined in PSAK No. 7.

Transactions with related parties are made based on terms agreed by the parties, which may not be the same as those of the transaction between unrelated parties.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

**e. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi
(lanjutan)**

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

f. Persediaan

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto (*the lower of cost or net realizable value*). Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata tertimbang.

Nilai realisasi neto adalah estimasi harga jual wajar setelah dikurangi dengan taksiran biaya untuk menyelesaikan dan menjual persediaan barang jadi yang dihasilkan.

Kelompok Usaha menetapkan penyisihan penurunan nilai pasar dan keusangan persediaan untuk menurunkan nilai persediaan ke nilai realisasi netonya berdasarkan penelaahan berkala atas nilai pasar dan kondisi fisik persediaan.

g. Biaya Dibayar Di Muka

Biaya dibayar di muka diamortisasi berdasarkan masa manfaat dengan menggunakan metode garis lurus.

h. Aset Tetap

Aset tetap, kecuali tanah, dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, jika ada, kecuali untuk tanah yang tidak disusutkan. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan.

Selanjutnya, pada saat dilakukan pemeriksaan yang signifikan, biaya pemeriksaan itu diakui ke dalam jumlah tercatat (*carrying amount*) aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laba atau rugi pada saat terjadinya.

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

**e. Transactions with Related Parties
(continued)**

The details and balances of all significant transactions with related parties are disclosed in the relevant notes to the consolidated financial statements.

f. Inventories

Inventories are stated at the lower of cost or net realizable value. Cost is determined by the weighted average method.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

The Group provides allowance for decline in the market value of inventories and for the obsolescence to reduce their costs to net realizable value based on a periodical review of the market value and physical condition of the inventories.

g. Prepaid Expenses

Prepaid expenses are amortized over the periods benefited using the straight-line method.

h. Fixed Assets

Fixed assets, except land, are stated at cost less accumulated depreciation and impairment loss, if any, except for land which is not depreciated. Such cost includes the cost of replacing part of the fixed assets when that cost is incurred, if the recognition criteria are met.

Likewise, when a major inspection is performed, its cost is recognized in the carrying amount of the fixed assets as a replacement if the recognition criteria are met. All other repairs and maintenance costs that do not meet the recognition criteria are recognized in profit and loss as they are incurred.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

h. Aset Tetap (lanjutan)

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*), kecuali untuk MRI, entitas anak, yang menggunakan metode saldo menurun ganda (*double-declining method*) untuk aset tetap selain bangunan dan kendaraan berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

	Tahun/Years
Bangunan dan prasarana	5-25
Instalasi	4-10
Partisi	4
Mesin	4-12
Kendaraan, peralatan kantor dan perlengkapan hotel	4-8
Peralatan operasional	2-4

Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan karena manajemen berpendapat bahwa besar kemungkinan hak atas tanah tersebut dapat diperbaharui diperpanjang pada saat jatuh tempo. Biaya legal pengurusan hak atas tanah pada saat perolehan tanah tersebut diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah aset tetap.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap. Akumulasi biaya perolehan aset dalam penyelesaian akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat aset tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat 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) dimasukkan dalam laba atau rugi pada periode aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Pada setiap akhir tahun buku, umur manfaat dan metode penyusutan direviu, dan jika sesuai dengan keadaan, disesuaikan secara prospektif.

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

h. Fixed Assets (continued)

Depreciation is computed using the straight-line method over the estimated useful lives of the assets, except for MRI, subsidiary, which use double-declining method for their fixed asset, other than building and vehicles, based on the estimated useful lives of the assets as follows:

<i>Buildings and improvements</i>
<i>Installations</i>
<i>Partitions</i>
<i>Machinery</i>
<i>Vehicles, office and hotel equipment</i>
<i>Operating equipment</i>

Land is stated at cost and is not depreciated as the management is of the opinion that it is probable the titles of land rights can be renewed/ extended upon expiration. The legal cost of land rights upon acquisition of the land is recognized as part of the cost of land under fixed asset.

Construction in progress is stated at cost and is accounted as part of fixed assets. The accumulated costs are reclassified to the appropriate fixed asset account when the construction is completed and the constructed asset is ready for its intended use.

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

The fixed assets' useful lives and methods of depreciation are reviewed and adjusted prospectively, if appropriate, at each financial year end.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

i. Aset Real Estat

Aset real estat terdiri dari persediaan tanah dan bangunan, tanah yang belum dan sedang dikembangkan, dan bangunan yang sedang dikonstruksi di mana dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto.

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

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 ditambah kapitalisasi biaya pinjaman dan biaya lainnya sehubungan dengan biaya perolehan tanah. Akumulasi biaya tersebut akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah dimulai.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek, biaya tidak langsung lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan proyek dan kapitalisasi biaya pinjaman.

Beban bunga dan selisih kurs sehubungan dengan pinjaman yang diterima untuk membiayai perolehan dan pengembangan tanah dan bangunan sedang dikonstruksi dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset yang bersangkutan. Kapitalisasi dihentikan pada saat pengembangan proyek ditangguhkan atau ditunda pelaksanaannya atau proses pembangunan proyek tersebut sesuai dengan tujuannya secara substansial telah selesai.

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat dialokasikan ke setiap unit real estat dengan metode identifikasi khusus. Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual lainnya, dialokasikan ke proyek berdasarkan luas area yang dapat dijual.

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

i. Real Estate Assets

Real estate assets, which consist of inventories of land and buildings, land not yet developed, land under development, and buildings under construction, are stated at the lower of cost or net realizable value.

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

Land not yet developed consists of land that has not been developed yet and is stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

The costs of land not yet developed consist of the pre-acquisition and purchase costs of land, borrowing costs and other costs related to the acquisition of land. Its accumulated costs are transferred to land under development when the development of such land has started.

Costs of building under construction include costs that relate directly to the project, indirect costs that are attributable to the project development activities and capitalized borrowing costs.

Interest and foreign exchange differences capitalized as part of the carrying amount of land and building under construction are those relating to debts obtained to finance the acquisition and development of the asset under construction. Capitalization ceases when the development of the project is deferred or postponed or when activities to develop the project for its intended use are substantially completed.

Costs capitalized to real estate project development are allocated to each real estate unit using the specific identification method. The development costs of land include land used for roads and other amenities or unsaleable areas, which are allocated to projects based on the area of saleable lots.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

j. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) untuk menghasilkan *rental* atau untuk kenaikan nilai atau keduanya. Properti investasi diukur sebesar nilai perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus, kecuali untuk PT Skyline Building, entitas anak, yang menggunakan metode saldo menurun ganda (*double-declining method*) untuk properti investasi selain bangunan dan peralatan operasional, berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dari properti investasi berikut ini:

	<u>Tahun/Years</u>
Bangunan dan prasarana	5-20
Instalasi	4-10
Partisi	4
Mesin	5-10
Peralatan operasional	4-6

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan. Biaya legal pengurusan hak atas tanah pada saat perolehan tanah tersebut diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah properti investasi.

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

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

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

j. Investment Properties

Investment properties are properties (land or a building - or part of a building - or both) held to earn rentals or for capital appreciation or both. Investment properties are measured at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Depreciation is computed using the straight-line method, except for PT Skyline Building, a subsidiary, which uses double-declining method for its investment properties, other than building and operating equipment, based on the estimated useful lives of the investment properties as follows:

	<u>Tahun/Years</u>	
Bangunan dan improvements	5-20	<i>Buildings and improvements</i>
Instalasi	4-10	<i>Installations</i>
Partisi	4	<i>Partitions</i>
Mesin	5-10	<i>Machinery</i>
Peralatan operasional	4-6	<i>Operating equipment</i>

Land is stated at cost and is not depreciated. The legal cost of land rights upon acquisition of the land is recognized as part of the cost of land under investment properties.

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

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

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

k. Sewa

Efektif mulai 1 Januari 2020

Kelompok Usaha menilai pada awal kontrak apakah suatu kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Artinya, jika kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset teridentifikasi selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

Kelompok Usaha sebagai lessee

Kelompok Usaha menerapkan satu pendekatan pengakuan dan pengukuran bagi seluruh sewa, kecuali untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah. Kelompok Usaha mengakui liabilitas sewa untuk melakukan pembayaran sewa dan aset hak-guna yang merupakan hak untuk menggunakan aset pendasar.

i) Aset hak-guna

Kelompok Usaha mengakui aset hak-guna pada tanggal permulaan sewa (yaitu tanggal aset tersedia untuk digunakan). Aset hak-guna diukur pada harga perolehan, dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, dan disesuaikan untuk setiap pengukuran kembali liabilitas sewa. Biaya perolehan aset hak-guna mencakup jumlah liabilitas sewa yang diakui, biaya langsung yang timbul diawal, dan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal mulai dikurangi setiap insentif sewa yang diterima. Aset hak-guna disusutkan dengan metode garis lurus selama periode yang lebih pendek antara sewa dan estimasi masa manfaat aset, sebagai berikut:

Tahun/Years

Tanah

3 - 26

Land

Jika kepemilikan aset sewaan beralih ke Kelompok Usaha pada akhir masa sewa atau biaya perolehan mencerminkan pelaksanaan opsi beli, penyusutan dihitung dengan menggunakan estimasi masa manfaat aset.

Aset hak-guna juga mengalami penurunan nilai. Lihat kebijakan akuntansi pada bagian Penurunan nilai aset non-keuangan (Catatan 2n).

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

k. Leases

Effective beginning January 1, 2020

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

Group as a lessee

The Group applies a single recognition and measurement approach for all leases, except for short-term leases and leases of low-value assets. The Group recognizes lease liabilities to make lease payments and right-of-use assets representing the right to use the underlying assets.

i) Right-of-use assets

The Group recognizes right of use assets at the commencement date of the lease (i.e., the date the underlying asset is available for use). Right of use assets are measured at cost, less any accumulated depreciation and impairment losses, and adjusted for any remeasurement of lease liabilities. The cost of right of use assets includes the amount of lease liabilities recognized, initial direct costs incurred, and lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received. Right of use assets are depreciated on a straight-line basis over the shorter of the lease term and the estimated useful lives of the assets, as follows:

If ownership of the leased asset transfers to the Group at the end of the lease term or the cost reflects the exercise of a purchase option, depreciation is calculated using the estimated useful life of the asset.

The right-of-use assets are also subject to impairment. Refer to the accounting policies in Impairment of non-financial assets (Note 2n).

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

k. Sewa (lanjutan)

Efektif mulai 1 Januari 2020 (lanjutan)

ii) Liabilitas sewa

Pada tanggal dimulainya sewa, Kelompok Usaha mengakui liabilitas sewa yang diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang harus dilakukan selama masa sewa. Pembayaran sewa mencakup pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara substansi) dikurangi piutang insentif sewa, pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga, dan jumlah yang diharapkan akan dibayar dalam jaminan nilai residual. Pembayaran sewa juga mencakup harga eksekusi opsi beli yang cukup pasti akan dieksekusi oleh Kelompok Usaha, dan pembayaran penalti karena penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan Kelompok Usaha mengeksekusi opsi untuk menghentikan sewa. Pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau suku bunga diakui sebagai beban (kecuali terjadi untuk menghasilkan persediaan) pada periode di mana peristiwa atau kondisi yang memicu terjadinya pembayaran.

Dalam menghitung nilai kini pembayaran sewa, Kelompok Usaha menggunakan suku bunga pinjaman inkremental pada tanggal dimulainya sewa karena tingkat bunga implisit dalam sewa tidak dapat segera ditentukan. Setelah tanggal permulaan, jumlah liabilitas sewa ditingkatkan untuk merefleksikan penambahan bunga dan mengurangi pembayaran sewa yang dilakukan. Selain itu, nilai tercatat liabilitas sewa diukur kembali jika ada modifikasi, perubahan masa sewa, perubahan pembayaran sewa (misalnya, perubahan pembayaran masa depan akibat perubahan indeks atau suku bunga yang digunakan untuk pembayaran sewa) atau perubahan penilaian opsi untuk membeli aset pendasar.

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

k. Leases (continued)

Effective beginning January 1, 2020
(continued)

ii) Lease liabilities

At the commencement date of the lease, the Group recognizes lease liabilities measured at the present value of lease payments to be made over the lease term. The lease payments include fixed payments (including in-substance fixed payments) less any lease incentives receivable, variable lease payments that depend on an index or a rate, and amounts expected to be paid under residual value guarantees. The lease payments also include the exercise price of a purchase option reasonably certain to be exercised by the Group and payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the Group exercising the option to terminate. Variable lease payments that do not depend on an index or a rate are recognized as expenses (unless they are incurred to produce inventories) in the period in which the event or condition that triggers the payment occurs.

In calculating the present value of lease payments, the Group uses its incremental borrowing rate at the lease commencement date because the interest rate implicit in the lease is not readily determinable. After the commencement date, the amount of lease liabilities is increased to reflect the accretion of interest and reduced for the lease payments made. In addition, the carrying amount of lease liabilities is remeasured if there is a modification, a change in the lease term, a change in the lease payments (e.g., changes to future payments resulting from a change in an index or rate used to determine such lease payments) or a change in the assessment of an option to purchase the underlying asset.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

k. Sewa (lanjutan)

Efektif mulai 1 Januari 2020 (lanjutan)

iii) Sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah

Kelompok Usaha menerapkan pengecualian pengakuan sewa jangka pendek untuk sewa mesin dan peralatan jangka pendeknya (yaitu, sewa yang memiliki jangka waktu sewa 12 bulan atau kurang, dari tanggal permulaan dan tidak mengandung opsi beli). Hal ini juga berlaku untuk pengecualian pengakuan sewa aset bernilai rendah untuk sewa peralatan kantor yang dianggap bernilai rendah. Pembayaran sewa untuk sewa jangka pendek dan sewa dari aset bernilai rendah diakui sebagai beban dengan metode garis lurus selama masa sewa.

Kelompok Usaha sebagai lessor

Sewa di mana Kelompok Usaha tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan suatu aset diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Pendapatan sewa yang timbul dicatat dengan metode garis lurus selama masa sewa dan dimasukkan dalam pendapatan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian karena sifat operasinya. Biaya perolehan langsung awal yang timbul dalam negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan ke nilai tercatat aset sewaan dan diakui selama masa sewa atas dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Sewa kontinjensi diakui sebagai pendapatan pada periode perolehannya.

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

k. Leases (continued)

Effective beginning January 1, 2020
(continued)

iii) Short-term leases and leases of low-value assets

The Group applies the short-term lease recognition exemption to its short-term leases of machinery and equipment (i.e., those leases that have a lease term of 12 months or less from the commencement date and do not contain a purchase option). It also applies the lease of low-value assets recognition exemption to leases of office equipment that are considered to be low value. Lease payments on short-term leases and leases of low-value assets are recognized as expense on a straight-line basis over the lease term.

Group as a lessor

Leases in which the Group does not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership of an asset are classified as operating leases. Rental income arising is accounted for on a straight-line basis over the lease terms and is included in revenue in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income due to its operating nature. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized over the lease term on the same basis as rental income. Contingent rents are recognized as revenue in the period in which they are earned.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

k. Sewa (lanjutan)

Sebelum 1 Januari 2020

Penentuan apakah suatu perjanjian merupakan, atau mengandung, sewa didasarkan atas substansi dari perjanjian tersebut pada penetapan awal. Perjanjian tersebut ditelaah apakah pemenuhannya bergantung pada penggunaan suatu aset atau aset-aset tertentu secara spesifik atau perjanjian mengalihkan hak untuk menggunakan aset atau aset-aset, walaupun hak tersebut tidak dijabarkan secara eksplisit dalam perjanjian.

Kelompok Usaha sebagai lessor

Sewa di mana Kelompok Usaha tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

Kelompok Usaha sebagai lessee

Sewa pembiayaan yang mengalihkan kepada Kelompok Usaha secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset, dikapitalisasi pada awal masa sewa sebesar nilai wajar dari aset sewa pembiayaan atau, jika lebih rendah, sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum. Pembayaran sewa dipisahkan antara beban keuangan dan pengurangan liabilitas sewa, sedemikian rupa sehingga menghasilkan suatu suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas yang tersisa. Beban keuangan dibebankan langsung pada laba rugi.

Pembayaran sewa operasi diakui sebagai beban usaha dalam laba atau rugi secara garis lurus selama masa sewa.

l. Kapitalisasi Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, konstruksi atau pembuatan aset kualifikasian dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada periode terjadinya. Biaya pinjaman dapat meliputi beban bunga, beban keuangan dalam sewa pembiayaan dan selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga.

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

k. Leases (continued)

Prior to January 1, 2020

The determination of whether an arrangement is, or contains, a lease is based on the substance of the arrangement at the inception date. The arrangement is assessed for whether fulfillment of the arrangement is dependent on the use of a specific asset or assets or the arrangement conveys a right to use the asset or assets, even if that right is not explicitly specified in an arrangement.

Group as a lessor

Lessee where the Group does not transfer substantially all the risks and rewards of the asset ownership are classified as operating leases.

Group as a lessee

A finance lease that transfers to the Group substantially all the risks and benefits incidental to ownership of the leased item, is capitalized at the commencement of the lease at the fair value of the finance lease or, if lower, at the present value of the minimum lease payments. Lease payments are apportioned between finance charges and reduction of the lease liability so as to achieve a constant rate of interest on the remaining balance of the liability. Finance charges are charged directly to profit or loss.

Operating lease payments are recognized as an operating expense in profit or loss on a straight-line basis over the lease term.

l. Capitalization of Borrowing Costs

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of the related asset. Other borrowing costs are recognized as expenses in the period in which they are incurred. Borrowing costs may include interest, finance charges in respect of finance leases and foreign exchange differences arising from foreign currency borrowings to the extent that they are regarded as adjustment to interest costs.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

I. Kapitalisasi Biaya Pinjaman (lanjutan)

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

m. Aset Takberwujud - Hak Atas Tanah

Biaya pembaruan atau pengurusan perpanjangan hak atas tanah diakui sebagai aset takberwujud dan diamortisasi selama periode hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam kontrak atau umur ekonomis aset, mana yang lebih pendek.

n. Penurunan Nilai Aset Non-keuangan

Pada setiap tanggal pelaporan, Kelompok Usaha menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat pengujian penurunan nilai aset (yaitu aset takberwujud dengan umur manfaat tidak terbatas, atau aset takberwujud yang belum dapat digunakan) diperlukan, maka Kelompok Usaha membuat estimasi jumlah terpulihkan atas aset tersebut.

Jumlah terpulihkan yang ditentukan untuk aset individual adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset atau Unit Penghasil Kas ("UPK") dikurangi biaya untuk menjual dengan nilai pakainya, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain. Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dipertimbangkan mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan nilainya menjadi sebesar jumlah terpulihkannya.

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

**I. Capitalization of Borrowing Costs
(continued)**

Capitalization of borrowing costs commences when the activities to prepare the qualifying asset for its intended use have started and the expenditures for the qualifying asset and the borrowing costs have been incurred. Capitalization of borrowing costs ceases when all the activities necessary to prepare the qualifying asset for its intended use are substantially completed.

m. Intangible Assets - Landright

The cost of renewal or extension of legal rights on land is recognized as an intangible asset and amortized over the period of land rights as stated in the contract or economic life of the asset, whichever is shorter.

n. Impairment of Non-financial Assets

The Group assesses at each reporting date whether there is an indication that assets may be impaired. If any such indication exists, or when annual impairment testing for assets (i.e., an intangible asset with an indefinite useful life, or an intangible asset not yet available for use) is required, the Group makes an estimate of the recoverable amounts of the respective assets.

An asset's recoverable amount is the higher of the asset's or its Cash-Generating Unit ("CGU")'s fair value less costs to sell and its value in use, and is determined for an individual asset, unless the asset does not generate cash inflows that are largely independent of those from other assets or group of assets. Where the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

**n. Penurunan Nilai Aset Non-keuangan
(lanjutan)**

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. Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, digunakan harga penawaran pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, model penilaian yang sesuai digunakan untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda (*valuation multiples*) atau indikator nilai wajar lain yang tersedia.

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

o. Biaya Penerbitan Emisi Efek Ekuitas

Biaya emisi efek ekuitas disajikan sebagai pengurang "Tambahan modal disetor" sebagai bagian dari ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

p. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Efektif mulai 1 Januari 2020

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan

Sumber pendapatan utama Kelompok Usaha berasal dari kegiatan pemilikan, pengelolaan dan penjualan berbagai rupa bangunan perkantoran, perhotelan, rumah susun, pemukiman atau perumahan (*real estate*) dan pertokoan pusat niaga. Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat pengendalian barang atau jasa dialihkan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diharapkan akan menjadi hak Kelompok Usaha dalam pertukaran barang atau jasa tersebut. Kelompok Usaha secara umum menyimpulkan bahwa Kelompok Usaha berperan sebagai prinsipal dalam pengaturan pendapatannya, karena secara khusus mengendalikan barang atau jasa sebelum mentransfernya ke pelanggan.

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

**n. Impairment of Non-financial Assets
(continued)**

In assessing the value in use, the estimated net future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset. In determining fair value less costs to sell, recent market transactions are taken into account, if available. If no such transactions can be identified, an appropriate valuation model is used to determine the fair value of the asset. These calculations are corroborated by valuation multiples or other available fair value indicators.

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

o. Stock Issuance Costs

Stock issuance costs are presented as deduction from "Additional paid-in capital" in the equity section in the consolidated statements of financial position.

p. Revenue and Expense Recognition

Effective beginning January 1, 2020

Revenue from contracts with customers

The Group main sources of income came from its activities of owning, managing and selling various form of office buildings, lodging (hotel), apartment, townhouses or real estate, store and shopping center. Revenue from contracts with customers is recognized when control of the goods or services are transferred to the customer at an amount that reflects the consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for those goods or services. The Group has generally concluded that it is the principal in its revenue arrangements, because it typically controls the goods or services before transferring them to the customer.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

p. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Efektif mulai 1 Januari 2020 (lanjutan)

**Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan
(lanjutan)**

Pendapatan hotel

Pendapatan dari hotel, yang timbul dari sewa kamar, makanan dan minuman dan jasa lainnya, masing-masing merupakan kewajiban pelaksanaan yang terpisah. Pendapatan sewa kamar diakui sepanjang waktu waktu berdasarkan tingkat hunian aktual. Pendapatan dari makanan dan minuman diakui pada suatu waktu pada saat pesanan dipenuhi. Pendapatan yang berasal dari fasilitas penunjang hotel lainnya diakui pada waktu tertentu pada saat jasa diberikan atau berdasarkan perjanjian kontrak.

Pendapatan dari penjualan real estat

Kelompok Usaha mengakui pendapatan dari penjualan real estat pada suatu waktu ketika pengendalian barang dialihkan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diharapkan akan menjadi hak Kelompok Usaha dalam pertukaran barang atau jasa tersebut.

Pendapatan dari jasa ke penyewa

Kelompok Usaha mengakui pendapatan sebagai pesewa dari perjanjian sewa yang diatur dalam PSAK 73. Perjanjian-perjanjian ini juga mencakup beberapa jasa yang diberikan kepada penyewa termasuk jasa pemeliharaan area umum seperti kebersihan dan keamanan, dan juga jasa pendukung lainnya seperti *reception services*. Imbalan yang ditagihkan kepada tenant adalah berdasarkan harga tetap. Jasa-jasa ini tercakup pada perjanjian sewa dan ditagihkan terpisah.

Kelompok Usaha menentukan bahwa jasa-jasa ini bukan merupakan komponen sewa. Kelompok Usaha mengalokasikan pertimbangan dalam kontrak ke komponen pendapatan berdasarkan nilai transaksi yang berdiri sendiri. Jasa-jasa ini merupakan jasa harian yang terpenuhi sepanjang waktu karena penyewa secara terus-menerus mendapatkan dan menerima manfaat yang diberikan oleh Kelompok Usaha

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

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

**Effective beginning January 1, 2020
(continued)**

**Revenue from contracts with customers
(continued)**

Hotel revenue

Revenue from Hotel, which arising from room rentals, food and beverages and other services, these products and services, each represent separate performance. Room rental revenue is recognized over time based on the actual hotel occupancy. Food and beverage revenues are recognized at a point a time when orders are served. Revenue from other hotel's supporting facilities are recognized at point a time upon execution of the service or based on contractual agreements.

Revenue from sale of real estate

The Group recognized the revenue from sale of real estate at a point a time when control of goods are transferred to the customer at an amount that reflects the consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for those goods or services.

Revenue from services to tenants

The Group earns revenue from acting as a lessors from lease agreements which governed by PSAK 73. These agreements include certain services performed to tenants including common area maintenace services such as cleaning and security, as well as other support services such as reception services. The consideration charged to tenants for these services based on the fixed rate. These services are specified in the lease agreements and separately invoiced.

The Group determines that these services represents non-lease components. The Group allocated the consideration in the contract to the revenue components on a relative stand-alone selling price basis. These services represent a series of daily services that are individually satisfied over time because the tenants simultaneously received and consume the benefits provided by the Group.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

p. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Efektif mulai 1 Januari 2020 (lanjutan)

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

Sebelum 1 Januari 2020

Pendapatan diakui bila besar kemungkinan manfaat ekonomi akan diperoleh Kelompok Usaha dan jumlahnya dapat diukur secara handal. Pendapatan diukur pada nilai wajar pembayaran yang diterima, tidak termasuk diskon, rabat dan Pajak Pertambahan Nilai ("PPN"). Kriteria spesifik berikut ini juga harus dipenuhi sebelum pendapatan diakui:

Pendapatan hotel

Pendapatan hotel dari hunian kamar diakui pada tanggal terhuninya dan untuk pendapatan hotel lainnya diakui pada saat barang atau jasa diserahkan kepada pelanggan.

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 ditangguhkan" dan akan diakui sebagai pendapatan secara berkala sesuai dengan periode kontrak sewa yang berlaku.

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

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

**Effective beginning January 1, 2020
(continued)**

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

Prior to January 1, 2020

Revenue is recognized to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Group and the revenue can be reliably measured. Revenue is measured at the fair value of the consideration received, excluding discounts, rebates and Value Added Taxes ("VAT"). The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognized:

Hotel revenue

Hotel room revenue is recognized based on room occupancy while other hotel revenues are recognized when the goods are delivered or the services are rendered to the customers.

Rental revenue

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

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

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

p. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Sebelum 1 Januari 2020 (lanjutan)

Pendapatan dan beban dari aktivitas real estat

(i) Pendapatan dari penjualan kavling tanah tanpa bangunan, diakui dengan metode akrual penuh jika seluruh syarat berikut terpenuhi:

- jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
- harga jual akan tertagih;
- tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
- proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan tanah kavling yang dijual, seperti kewajiban untuk mematangkan tanah kavling atau kewajiban untuk membangun fasilitas-fasilitas pokok yang dijanjikan oleh atau yang menjadi kewajiban penjual, sesuai dengan pengikatan jual beli atau ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- hanya tanah kavling saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas tanah kavling tersebut.

(ii) Pendapatan dari penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta tanah kavlingnya diakui dengan metode akrual penuh 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.

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

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

Prior to January 1, 2020 (continued)

Revenues and expenses from real estate activities

(i) Revenue from retail sale of land without building thereon is recognized based on the full accrual method when all of the following conditions are met:

- total payments by the buyer equal or exceed 20% of the agreed sales price and no refund could be made by the buyer; and
- the selling price is collectible;
- the receivable will not be subordinated to other loans, which will be obtained by the buyer; and
- the process of land development has been completed that the seller is no longer obligated to develop the lots sold, such as the obligation to construct amenities or other facilities applicable to the lots sold as provided in the agreement between the seller and the buyer or regulated by law; and
- the sale consists only of the lots of land, without any involvement of the seller in the construction of the building on the lots sold.

(ii) Revenue from sale of residential houses, shop houses, and other similar type including the land is recognized based on the full accrual method when all of the following conditions are met:

- the sale is consummated;
- the selling price is collectible;
- the receivable will not be subordinated to other loans, which will be obtained by the buyer; and
- the seller has transferred to the buyer the risks and rewards of ownership in a transaction that is in substance a sale and does not have a substantial continuing involvement with the property.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

p. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Sebelum 1 Januari 2020 (lanjutan)

Pendapatan dan beban dari aktivitas real estat
(lanjutan)

(iii) Pendapatan dari penjualan apartemen *strata title*, perkantoran dan bangunan sejenisnya, yang pembangunannya dilaksanakan lebih dari satu tahun diakui dengan menggunakan metode persentase penyelesaian (*percentage of completion method*), apabila seluruh syarat berikut terpenuhi:

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

Tingkat penyelesaian ditentukan berdasarkan survei pekerjaan yang telah dilaksanakan.

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.

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

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

Prior to January 1, 2020 (continued)

Revenues and expenses from real estate
activities (continued)

(iii) Revenues from sale of *strata title* apartments, office buildings and buildings alike, which are constructed for more than one year are recognized using the *percentage of completion method*, when all of the following criteria are met:

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

The completion stage is determined based on a survey on the work that has been carried out.

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

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

p. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Sebelum 1 Januari 2020 (lanjutan)

Pendapatan dan beban dari aktivitas real estat
(lanjutan)

Piutang bersih yang diakui dari pengakuan pendapatan dengan menggunakan metode akrual penuh didiskontokan ke nilai sekarang dengan menggunakan tingkat bunga yang sesuai, yang tidak boleh lebih rendah dari tingkat bunga yang diperjanjikan di pengikatan atau perjanjian jual beli. Diskonto tidak dilakukan bila umur sisa tagihan kurang dari 12 bulan.

Beban pokok penjualan tanah ditentukan berdasarkan nilai perolehan tanah ditambah pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah.

Pendapatan dividen

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

Pendapatan keuangan

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

Beban

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

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

q. Imbalan Kerja

Akuntansi untuk kontribusi iuran dari pekerja atau pihak ketiga yang tidak bergantung pada jumlah tahun jasa, misalnya iuran pekerja yang dihitung berdasarkan persentase tetap dari gaji.

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

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

Prior to January 1, 2020 (continued)

Revenues and expenses from real estate
activities (continued)

Net receivables from sales recognized using full accrual method are discounted to their present values using an appropriate interest rate, which should not be lower than the interest rate agreed in the sales and purchase commitment or agreement. The net receivables shall not be discounted if the age of the remaining receivables is less than 12 months.

The cost of sales of land is determined based on the cost of land acquisition and other expenditures incurred for land development.

Dividend income

Dividend revenue from investments is recognized when the shareholders' rights to receive payment has been established.

Finance income

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

Expenses

Expenses in relation with revenues which are recognized using the percentage of completion method are recognized in accordance with the percentage of completion on each unit every end of year.

Expenses, except for those in relation with revenues which are recognized using the percentage of completion method, are recognized when incurred and over the periods of benefit (*accrual basis*).

q. Employee Benefits

Accounting for contributions from employees or third parties that do not depend on the number of years of service, for example, worker contributions are calculated based on a fixed percentage of salary.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

q. Imbalan Kerja (lanjutan)

Ketika iuran tersebut terkait dengan jasa, iuran tersebut harus diatribusikan pada periode jasa sebagai manfaat negatif. Jika jumlah iuran tidak bergantung pada jumlah tahun jasa, entitas diperbolehkan untuk mengakui iuran tersebut sebagai pengurang dari biaya jasa dalam periode ketika jasa terkait diberikan, daripada mengalokasikan iuran tersebut sepanjang periode jasa.

Program iuran pasti

Hotel Grand Hyatt Bali ("GHB") yang dimiliki oleh PT Wynncoor Bali ("WB"), entitas anak, menyelenggarakan program pensiun iuran pasti.

Untuk program pensiun iuran pasti, kontribusi yang terutang oleh GHB diakui sebagai beban.

Program imbalan pasti

Kelompok Usaha memberikan imbalan pasca kerja dalam bentuk imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003.

Beban atas pemberian imbalan dalam program imbalan manfaat pasti ditentukan dengan metode *Projected Unit Credit*.

Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto, yang diakui sebagai penghasilan komprehensif lain, terdiri dari:

- i. keuntungan dan kerugian aktuarial;
- ii. imbal hasil atas aset program, tidak termasuk jumlah yang dimasukkan dalam bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto; dan
- iii. setiap perubahan dampak batas aset, tidak termasuk jumlah yang dimasukkan dalam bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto.

Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto yang diakui sebagai penghasilan komprehensif lain tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya.

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

q. Employee Benefits (continued)

Where the contributions are linked to service, these should be attributed to periods of service as a negative benefit. If the amount of the contributions is independent of the number of service years, an entity is permitted to recognize such contributions as a reduction in the service cost in the period in which the service is rendered instead of allocating the contributions to the periods of service.

Defined contribution plan

Grand Hyatt Bali Hotel ("GHB"), owned by PT Wynncoor Bali ("WB"), a subsidiary, has a defined contribution pension plan.

For the defined contribution pension plan, contributions payable by GHB are charged to profit or loss.

Defined benefit plan

The Group provides post-employment defined benefits as required under Labor Law No. 13/2003 (the "Labor Law").

The cost of providing benefits under the defined benefits plan is determined using the *Projected Unit Credit* method.

Remeasurements of the net defined benefit liability (asset), which are recognized as other comprehensive income, consists of:

- i. actuarial gain and losses;
- ii. the return on plan assets, excluding amounts included in net interest on the net defined benefit liability (asset); and
- iii. any change in the effect of the asset ceiling, excluding amounts included in net interest on the net defined benefit liability (asset).

Remeasurements of the net defined benefit liability (asset) recognized in other comprehensive income will not be reclassified to profit or loss in the next periods.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

q. Imbalan Kerja (lanjutan)

Program imbalan pasti (lanjutan)

Biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi pada tanggal yang lebih awal antara:

- tanggal amandemen atau kurtailmen program; dan
- tanggal pada saat Kelompok Usaha mengakui biaya restrukturisasi terkait.

Bunga neto ditentukan dengan mengalikan liabilitas (aset) imbalan pasti neto dengan tingkat diskonto. Kelompok Usaha mengakui perubahan atas liabilitas imbalan pasti neto berikut pada "Beban Pokok Pendapatan", dan "Beban Usaha" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian:

- biaya jasa yang terdiri dari biaya jasa kini, biaya jasa lalu dan keuntungan dan kerugian atas kurtailmen; dan
- beban atau pendapatan bunga neto.

Keuntungan atau kerugian atas kurtailmen atau penyelesaian suatu program imbalan pasti diakui ketika kurtailmen atau penyelesaian terjadi.

Kurtailmen terjadi apabila salah satu dari kondisi berikut terpenuhi:

- i. menunjukkan komitmennya untuk mengurangi secara signifikan jumlah pekerja yang ditanggung oleh program; atau
- ii. mengubah ketentuan dalam program imbalan pasti yang menyebabkan bagian yang signifikan dari jasa masa depan pekerja tidak lagi memberikan imbalan atau memberikan imbalan yang lebih rendah.

Penyelesaian program terjadi ketika Kelompok Usaha melakukan transaksi yang menghapuskan semua kewajiban hukum atau konstruktif atas sebagian atau seluruh imbalan dalam program imbalan pasti.

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

q. Employee Benefits (continued)

Defined benefit plan (continued)

Past service costs are recognized in profit or loss at the earlier of:

- the date of the plan amendment or curtailment; and
- the date that the Group recognizes related restructuring costs.

Net interest is calculated by applying discount rate to the net defined benefit liability (asset). The Group recognizes the following changes in the net defined benefit obligation under "Cost of Revenues", "Operating Expense" in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income:

- service costs comprising current service costs, past-service costs and gains and losses on curtailments; and
- net interest expense or income.

Gain or losses on the curtailment or settlement of a defined benefit plan are recognized when curtailment or settlement plan are occurs.

A curtailment occurs when an entity either:

- i. is demonstrably committed to make a significant reduction in the number of employees covered by a plan; or
- ii. amends the terms of a defined benefit plan so that a significant element of future service by current employees will no longer qualify for benefits, or will qualify only for reduced benefits.

A settlement occurs when the Group enters into a transaction that eliminates all further legal or constructive obligation for part or all of the benefits provided under a defined benefit plan.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

q. Imbalan Kerja (lanjutan)

Imbalan jangka panjang lainnya

Beban imbalan kerja jangka panjang lainnya ditentukan dengan metode *Projected Unit Credit* dengan metode yang disederhanakan di mana metode ini tidak mengakui pengukuran kembali dalam penghasilan komprehensif lain. Total nilai neto dari biaya jasa kini, biaya bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto dan pengukuran kembali liabilitas (aset) imbalan pasti neto diakui pada laba rugi tahun berjalan.

Pesangon (*Termination benefit*)

Pesangon (*Termination benefits*) dihasilkan baik dari keputusan entitas untuk memutuskan hubungan kerja atau keputusan pekerja untuk menerima tawaran imbalan dari entitas atas terminasi kontrak kerja. Perbedaan antara imbalan yang disediakan untuk terminasi kontrak kerja atas permintaan pekerja dan imbalan yang lebih tinggi disediakan atas permintaan Kelompok Usaha adalah pesangon.

Kelompok Usaha mengakui liabilitas dan beban pesangon pada tanggal lebih awal diantara:

- (a) Ketika Kelompok Usaha tidak dapat lagi menarik tawaran atas imbalan tersebut; dan
- (b) Ketika Kelompok Usaha mengakui biaya untuk restrukturisasi yang berada dalam ruang lingkup PSAK No. 57 dan melibatkan pembayaran pesangon.

r. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing

Pembukuan tersendiri dari masing-masing entitas dalam Kelompok Usaha, diselenggarakan dalam mata uang Rupiah, mata uang dari lingkungan ekonomi utama di mana entitas beroperasi (mata uang fungsionalnya).

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

q. Employee Benefits (continued)

Other long-term benefit

The cost of providing other long-term employee benefits is determined using the *Projected Unit Credit* method using simplified method of not recognizing remeasurements in other comprehensive income. The net total of service cost, interest on the net defined benefit liability (asset) and remeasurements of the net defined benefit liability (asset) are recognized in profit or loss for the year.

Termination benefit

Termination benefits result from either the Group's decision to terminate the employment or an employee's decision to accept the Group's offer of benefits in exchange for termination of employment. The difference between the benefit provided for termination of employment at the request of the employee and a higher benefit provided at the request of the Group is a termination benefit.

The Group recognizes a liability and expense for termination benefits at the earlier of the following dates:

- (a) When the Group can no longer withdraw the offer of those benefits; and
- (b) When the Group recognizes costs for a restructuring that is within the scope of PSAK No. 57 and involves the payment of termination benefits.

r. Foreign Currency Transactions and Balances

The individual books of accounts of each entity in the Group, are maintained in Indonesian Rupiah, the currency of the primary economic environment in which the entity operates (its functional currency).

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

**r. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing
(lanjutan)**

Transaksi dalam mata uang asing dicatat berdasarkan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada setiap akhir periode pelaporan, aset dan liabilitas keuangan dalam mata uang asing dijabarkan sesuai dengan rata-rata kurs jual dan beli yang diterbitkan oleh Bank Indonesia pada tanggal transaksi perbankan terakhir untuk tahun yang bersangkutan, dan laba atau rugi kurs yang terjadi dikreditkan atau dibebankan pada operasi tahun berjalan.

Pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Kelompok Usaha menggunakan kurs tengah Bank Indonesia masing-masing pada hari bisnis terakhir untuk tahun yang bersangkutan untuk menjabarkan aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing.

	<u>2020</u>
AS\$ setara dengan Rp	14.105
EU£ setara dengan Rp	17.330

s. Provisi

Provisi diakui jika Kelompok Usaha memiliki liabilitas kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) yang akibat peristiwa masa lalu, besar kemungkinannya penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan estimasi andal mengenai total liabilitas tersebut dapat dibuat.

Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan kewajiban kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibatalkan.

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

**r. Foreign Currency Transactions and
Balances (continued)**

Transactions involving foreign currencies are recorded at the rates of exchange prevailing at the time the transactions are made. At the end of the reporting period, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are adjusted to reflect the average of the selling and buying rates of exchange prevailing at the last banking transaction date of the year, as published by Bank Indonesia, and the resulting gains or losses are credited or charged to current year operations.

As of December 31, 2020 and 2019, the Group used the Bank Indonesia Rupiah middle exchange rates published on the last business day of the year, to translate its monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies.

	<u>2019</u>	
	13.901	US\$ equivalent to Rp
	15.589	EU£ equivalent to Rp

s. Provisions

A provision is recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) where, as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

All of the provisions are reviewed at each reporting date and adjusted to reflect the current best estimate. If it is no longer probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligations, the provisions are reversed.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

t. Perpajakan

Pajak final

Sesuai peraturan perpajakan di Indonesia, pajak final dikenakan atas nilai bruto transaksi, dan tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian.

Pajak final tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK No. 46. Oleh karena itu, Kelompok Usaha memutuskan untuk menyajikan pajak final sehubungan dengan aktivitas real estat dan sewa sebagai pos tersendiri.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret 2002, pajak penghasilan untuk pendapatan ruang perkantoran dan pusat ritel dikenakan pajak bersifat final sebesar 10% dari nilai pendapatan yang bersangkutan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016 dan Peraturan Menteri Keuangan No.261/PMK.03/2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/bangunan dikenakan pajak bersifat final sebesar 2,5%.

Pajak penghasilan tidak final

Beban (manfaat) pajak atas estimasi laba kena pajak (rugi fiskal) yang tidak dikenakan pajak penghasilan final merupakan jumlah atau nilai bersih dari pajak penghasilan badan yang terutang saat ini dan pajak tangguhan.

Pajak kini

Aset dan liabilitas pajak kini untuk tahun berjalan diukur sebesar jumlah yang diharapkan dapat direstitusi dari atau dibayarkan kepada otoritas perpajakan.

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak tahun berjalan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

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

t. Taxation

Final tax

In accordance with tax regulation in Indonesia, final tax is applied to the gross value of transactions, even when the parties carrying the transaction recognizing losses.

Final tax is no longer governed by PSAK No. 46. Therefore, the Group has decided to present all of the final tax arising from real estate activities and rent as a separate line item.

Based on the Government Regulation No. 5 dated March 23, 2002, income from rental of office space and retail center is subject to a final tax of 10% from the related income.

Based on Government Regulation No. 34/2016 dated August 8, 2016 and Ministry of Finance Regulation No.261/PMK.03/2016, the income from sale of land and/or buildings subject to final tax of 2.5%.

Non-final income tax

Income tax expense (benefit) on estimated taxable income (tax loss) not subject to final tax represents the sum or the net amount of the current corporate income tax and deferred tax.

Current tax

Current income tax assets and liabilities for the current period are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authority.

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

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

t. Perpajakan (lanjutan)

Pajak kini (lanjutan)

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima atau, jika diajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan ditetapkan.

Kekurangan/kelebihan pembayaran pajak penghasilan dicatat sebagai bagian dari "Beban pajak kini" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Kelompok Usaha juga menyajikan bunga/denda, jika ada, sebagai bagian dari "Beban pajak kini".

Pajak tangguhan

Pajak tangguhan diakui dengan menggunakan metode liabilitas atas perbedaan temporer pada tanggal pelaporan antara dasar pengenaan pajak dari aset dan liabilitas dan jumlah tercatatnya untuk tujuan pelaporan keuangan pada tanggal pelaporan.

Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer yang kena pajak, kecuali bagi liabilitas pajak tangguhan yang berasal dari:

- i. pengakuan awal *goodwill*; atau
- ii. pada saat pengakuan awal aset atau liabilitas dari transaksi yang: (1) bukan transaksi kombinasi bisnis, dan (2) pada waktu transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi dan laba kena pajak/rugi pajak.

Aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan akumulasi rugi fiskal, sepanjang besar kemungkinan perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan akumulasi rugi fiskal tersebut dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa depan.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir setiap periode pelaporan dan diturunkan apabila laba fiskal mungkin tidak memadai untuk mengkompensasi sebagian atau semua manfaat aset pajak tangguhan tersebut.

Pada akhir setiap periode pelaporan, Kelompok Usaha menilai kembali aset pajak tangguhan yang tidak diakui. Kelompok Usaha mengakui aset pajak tangguhan yang sebelumnya tidak diakui apabila besar kemungkinan bahwa laba fiskal pada masa depan akan tersedia untuk pemulihannya.

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

t. Taxation (continued)

Current tax (continued)

Amendments to tax obligations are recorded when a tax assessment letter is received or, if appealed against, when the result of the appeal is determined.

Underpayment/overpayment of income tax are presented as part of "Tax expense - Current" in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income. The Group also presented interest/penalty, if any, as part of "Tax expense - current".

Deferred tax

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes at the reporting date.

Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences, except for the deferred tax liability arising from:

- i. the initial recognition of goodwill; or
- ii. an asset or liability in a transaction that: (1) is not a business combination; and (2) at the time of the transaction, affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss.

Deferred tax assets are recognized for deductible temporary differences and accumulated fiscal losses to the extent that it is probable that taxable profit will be available in future years against which the deductible temporary differences and accumulated fiscal losses can be utilized.

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

At the end of each reporting period, the Group reassesses unrecognized deferred tax assets. The Group recognizes a previously unrecognized deferred tax assets to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

t. Perpajakan (lanjutan)

Pajak tangguhan (lanjutan)

Pajak tangguhan dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal pelaporan. Perubahan nilai tercatat aset dan liabilitas pajak tangguhan yang disebabkan oleh perubahan tarif pajak dibebankan pada usaha periode berjalan, kecuali untuk transaksi-transaksi yang sebelumnya telah langsung dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan disajikan secara saling hapus dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, kecuali aset dan liabilitas pajak tangguhan untuk entitas yang berbeda, sesuai dengan penyajian aset dan liabilitas pajak kini.

u. Aset dan Liabilitas Keuangan

Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang memberikan aset keuangan bagi satu entitas dan liabilitas keuangan atau ekuitas bagi entitas lain.

Efektif mulai 1 Januari 2020

Aset Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Aset keuangan diklasifikasikan, pada pengakuan awal, yang selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi, nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lain (OCI), dan nilai wajar melalui laba rugi.

Klasifikasi aset keuangan pada pengakuan awal tergantung pada karakteristik arus kas kontraktual aset keuangan dan model bisnis Kelompok Usaha untuk mengelolanya. Dengan pengecualian piutang usaha yang tidak mengandung komponen pembiayaan yang signifikan atau yang mana Kelompok Usaha telah menerapkan panduan praktis, Kelompok Usaha pada awalnya mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, biaya transaksi. Piutang usaha yang tidak mengandung komponen pembiayaan yang signifikan atau yang mana Kelompok Usaha telah menerapkan panduan praktis, diukur pada harga transaksi.

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

t. Taxation (continued)

Deferred tax (continued)

Deferred tax is calculated at the tax rates that have been enacted or substantively enacted at the reporting date. Changes in the carrying amount of deferred tax assets and liabilities due to a change in tax rates are charged to current period operations, except to the extent that they relate to items previously charged or credited to equity.

Deferred tax assets and liabilities are offset in the consolidated statement of financial position, except if they are for different legal entities, consistent with the presentation of current tax assets and liabilities.

u. Financial Assets and Liabilities

A financial instrument is any contract that gives rise to a financial asset of one entity and a financial liability or equity instrument of another entity.

Effective beginning January 1, 2020

Financial Assets

Initial Recognition and Measurement

Financial assets are classified, at initial recognition, as subsequently measured at amortized cost, fair value through other comprehensive income (OCI), and fair value through profit or loss.

The classification of financial assets at initial recognition depends on the financial asset's contractual cash flow characteristics and the Group's business model for managing them. With the exception of trade receivables that do not contain a significant financing component or for which the Group has applied the practical expedient, the Group initially measures a financial asset at its fair value plus, in the case of a financial asset not at fair value through profit or loss, transaction costs. Trade receivables that do not contain a significant financing component or for which the Group has applied the practical expedient are measured at the transaction price.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

u. Aset dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Berlaku mulai 1 Januari 2020 (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Pengakuan dan Pengukuran Awal (lanjutan)

Agar aset keuangan diklasifikasikan dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui OCI, aset keuangan harus menghasilkan arus kas yang 'semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga (SPPI)' dari jumlah pokok terutang. Penilaian ini disebut sebagai tes SPPI dan dilakukan pada tingkat instrumen.

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

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh regulasi atau konvensi di pasar (perdagangan reguler) diakui pada tanggal perdagangan, yaitu tanggal Kelompok Usaha berkomitmen untuk membeli atau menjual aset.

Pengukuran Selanjutnya

Untuk tujuan pengukuran selanjutnya, aset keuangan diklasifikasikan sebagai:

- Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen utang)
- Aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi

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

u. Financial Assets and Liabilities (continued)

Effective beginning January 1, 2020
(continued)

Financial Assets (continued)

Initial Recognition and Measurement
(continued)

In order for a financial asset to be classified and measured at amortised cost or fair value through OCI, it needs to give rise to cash flows that are 'solely payments of principal and interest (SPPI)' on the principal amount outstanding. This assessment is referred to as the SPPI test and is performed at an instrument level.

The Group's business model for managing financial assets refers to how it manages its financial assets in order to generate cash flows. The business model determines whether cash flows will result from collecting contractual cash flows, selling the financial assets, or both.

Purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within a time frame established by regulation or convention in the market place (regular way trades) are recognized on the trade date, i.e., the date that the Group commits to purchase or sell the asset.

Subsequent Measurement

For purposes of subsequent measurement, financial assets are classified as:

- *Financial assets at amortized cost (debt instruments)*
- *Financial assets at fair value through profit or loss*

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

u. Aset dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Berlaku mulai 1 Januari 2020 (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya (lanjutan)

**Aset keuangan pada biaya perolehan
diamortisasi (instrumen utang)**

Kelompok Usaha 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 pada nilai wajar melalui laba rugi

Aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi termasuk aset keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan, aset keuangan yang ditetapkan pada pengakuan awal pada nilai wajar melalui laba rugi, atau aset keuangan yang wajib diukur pada nilai wajar. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan jika mereka diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat.

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

u. Financial Assets and Liabilities (continued)

Effective beginning January 1, 2020
(continued)

Financial Assets (continued)

Subsequent Measurement (continued)

**Financial assets at amortized cost (debt
instruments)**

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

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

Financial assets at amortized cost are subsequently measured using the effective interest (EIR) method and are subject to impairment. Gains and losses are recognized in profit or loss when the asset is derecognized, modified or impaired.

**Financial assets at fair value through profit
or loss**

Financial assets at fair value through profit or loss include financial assets held for trading, financial assets designated upon initial recognition at fair value through profit or loss, or financial assets mandatorily required to be measured at fair value. Financial assets are classified as held for trading if they are acquired for the purpose of selling or repurchasing in the near term.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

u. Aset dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Berlaku mulai 1 Januari 2020 (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi (lanjutan)

Aset keuangan dengan arus kas yang tidak semata-mata pembayaran pokok dan bunga diklasifikasikan dan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, terlepas dari model bisnisnya. Terlepas dari kriteria untuk instrumen utang yang akan diklasifikasikan pada biaya perolehan diamortisasi atau pada nilai wajar melalui OCI, seperti dijelaskan di atas, instrumen utang dapat ditetapkan pada nilai wajar melalui laba rugi pada pengakuan awal jika hal tersebut menghilangkan, atau secara signifikan mengurangi, ketidaksesuaian akuntansi.

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dicatat dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar neto diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Kategori ini mencakup instrumen derivatif dan investasi ekuitas yang terdaftar di mana Kelompok Usaha tidak dipilih secara tidak dapat ditarik kembali untuk diklasifikasikan pada nilai wajar melalui OCI. Dividen atas investasi ekuitas tercatat juga diakui sebagai pendapatan lain-lain dalam laba rugi pada saat hak pembayaran telah ditetapkan.

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 Kelompok Usaha) ketika:

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

u. Financial Assets and Liabilities (continued)

Effective beginning January 1, 2020
(continued)

Financial Assets (continued)

Financial assets at fair value through profit or loss (continued)

Financial assets with cash flows that are not solely payments of principal and interest are classified and measured at fair value through profit or loss, irrespective of the business model. Notwithstanding the criteria for debt instruments to be classified at amortized cost or at fair value through OCI, as described above, debt instruments may be designated at fair value through profit or loss on initial recognition if doing so eliminates, or significantly reduces, an accounting mismatch.

Financial assets at fair value through profit or loss are carried in the consolidated statement of financial position at fair value with net changes in fair value recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

This category includes derivative instruments and listed equity investments which the Group had not irrevocably elected to classify at fair value through OCI. Dividends on listed equity investments are also recognized as other income in the profit or loss when the right of payment has been established.

Derecognition

A financial asset (or, where applicable, a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets) is primarily derecognized (i.e., removed from the Group's consolidated statement of financial position) when:

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

u. Aset dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Berlaku mulai 1 Januari 2020 (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Penghentian pengakuan (lanjutan)

- Hak untuk menerima arus kas dari aset telah kedaluwarsa;
- Kelompok Usaha 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) Kelompok Usaha telah mengalihkan secara substansial semua risiko dan manfaat aset, atau (b) Kelompok Usaha tidak mengalihkan atau memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat aset, tetapi telah mengalihkan pengendalian aset.

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

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 Kelompok Usaha.

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

u. Financial Assets and Liabilities (continued)

Effective beginning January 1, 2020
(continued)

Financial Assets (continued)

Derecognition (continued)

- The rights to receive cash flows from the asset have expired;
- The Group has transferred its rights to receive cash flows from the asset or has assumed an obligation to pay the received cash flows in full without material delay to a third party under a 'pass-through' arrangement; and either (a) the Group has transferred substantially all the risks and rewards of the asset, or (b) the Group has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the asset, but has transferred control of the asset.

When the Group has transferred its rights to receive cash flows from an asset or has entered into a pass-through arrangement, it evaluates if, and to what extent, it has retained the risks and rewards of ownership. When it has neither transferred nor retained substantially all of the risks and rewards of the asset, nor transferred control of the asset, the Group continues to recognize the transferred asset to the extent of its continuing involvement. In that case, the Group also recognizes an associated liability. The transferred asset and the associated liability are measured on a basis that reflects the rights and obligations that the Group has retained.

Continuing involvement that takes the form of a guarantee over the transferred asset is measured at the lower of the original carrying amount of the asset and the maximum amount of consideration that the Group could be required to repay.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

u. Aset dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Berlaku mulai 1 Januari 2020 (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Penurunan nilai aset keuangan

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

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

u. Financial Assets and Liabilities (continued)

Effective beginning January 1, 2020
(continued)

Financial Assets (continued)

Impairment of financial assets

The Group recognizes an allowance for expected credit losses (ECLs) for all debt instruments not held at fair value through profit or loss. ECLs are based on the difference between the contractual cash flows due in accordance with the contract and all the cash flows that the Group expects to receive, discounted at an approximation of the original effective interest rate. The expected cash flows will include cash flows from the sale of collateral held or other credit enhancements that are integral to the contractual terms.

ECLs are recognized in two stages. For credit exposures for which there has not been a significant increase in credit risk since initial recognition, ECLs are provided for credit losses that result from default events that are possible within the next 12-months (a 12-month ECL). For those credit exposures for which there has been a significant increase in credit risk since initial recognition, a loss allowance is required for credit losses expected over the remaining life of the exposure, irrespective of the timing of the default (a lifetime ECL).

For trade receivables and contract assets, the Group applies a simplified approach in calculating ECLs. Therefore, the Group does not track changes in credit risk, but instead recognizes a loss allowance based on lifetime ECLs at each reporting date. The Group has established a provision matrix that is based on its historical credit loss experience, adjusted for forward-looking factors specific to the debtors and the economic environment.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

u. Aset dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Berlaku mulai 1 Januari 2020 (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Penurunan nilai aset keuangan (lanjutan)

Kelompok Usaha menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pembayaran kontraktual telah lewat 90 hari. Namun, dalam kasus tertentu, Kelompok Usaha juga dapat mempertimbangkan aset keuangan mengalami gagal bayar ketika informasi internal atau eksternal menunjukkan bahwa Kelompok Usaha 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.

Kewajiban keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

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

Semua liabilitas keuangan pada awalnya diakui pada nilai wajar dan, untuk utang dan pinjaman dan utang usaha, setelah dikurangi biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi termasuk liabilitas keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan dan liabilitas keuangan yang ditetapkan pada pengakuan awal sebagai nilai wajar melalui laba rugi.

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

u. Financial Assets and Liabilities (continued)

Effective beginning January 1, 2020
(continued)

Financial Assets (continued)

Impairment of financial assets (continued)

The Group considers a financial asset in default when contractual payments are 90 days past due. However, in certain cases, the Group may also consider a financial asset to be in default when internal or external information indicates that the Group is unlikely to receive the outstanding contractual amounts in full before taking into account any credit enhancements held by the Group. A financial asset is written off when there is no reasonable expectation of recovering the contractual cash flows.

Financial liabilities

Initial Recognition and Measurement

Financial liabilities are classified, at initial recognition, as financial liabilities at fair value through profit or loss, loans and borrowings, payables, or as derivatives designated as hedging instruments in an effective hedge, as appropriate.

All financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of loans and borrowings and payables, net of directly attributable transaction costs.

Financial liabilities at fair value through profit or loss include financial liabilities held for trading and financial liabilities designated upon initial recognition as at fair value through profit or loss.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

u. Aset dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Berlaku mulai 1 Januari 2020 (lanjutan)

Kewajiban keuangan (lanjutan)

Pengakuan dan Pengukuran Awal (lanjutan)

Setelah pengakuan awal, utang dan pinjaman yang dikenakan bunga selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode SBE. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laba rugi pada saat kewajiban dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi SBE.

Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan mempertimbangkan diskonto atau premi atas akuisisi dan biaya atau biaya yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari SBE. Amortisasi SBE dicatat sebagai beban keuangan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Penghentian pengakuan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas tersebut dilepaskan atau dibatalkan atau kadaluwarsa. Ketika kewajiban keuangan yang ada digantikan oleh yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang secara substansial berbeda, atau persyaratan dari kewajiban yang ada secara substansial dimodifikasi, pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan kewajiban awal dan pengakuan kewajiban baru. Selisih nilai tercatat masing-masing diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

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.

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

u. Financial Assets and Liabilities (continued)

Effective beginning January 1, 2020
(continued)

Financial liabilities (continued)

Initial Recognition and Measurement
(continued)

After initial recognition, interest-bearing loans and borrowings are subsequently measured at amortized cost using the EIR method. Gains and losses are recognized in profit or loss when the liabilities are derecognized as well as through the EIR amortization process.

Amortized cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition and fees or costs that are an integral part of the EIR. The EIR amortization is included as finance costs in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Derecognition

A financial liability is derecognized when the obligation under the liability is discharged or cancelled or expires. When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as the derecognition of the original liability and the recognition of a new liability. The difference in the respective carrying amounts is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Offsetting of financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount is reported in the consolidated statement of financial position if there is a currently enforceable legal right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, to realize the assets and settle the liabilities simultaneously.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

u. Aset dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Sebelum 1 Januari 2020

Aset Keuangan

Pengakuan awal

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang dinilai pada nilai wajar melalui laba rugi, pinjaman yang diberikan dan piutang, investasi yang dimiliki hingga tanggal jatuh tempo dan aset keuangan tersedia untuk dijual. Aset keuangan pada awalnya diukur pada nilai wajar, dan dalam hal aset keuangan yang tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, ditambah dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang mensyaratkan penyerahan aset dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh peraturan atau kebiasaan yang berlaku di pasar (pembelian yang lazim/regular) diakui pada tanggal perdagangan, yaitu tanggal Kelompok Usaha berkomitmen untuk membeli atau menjual aset tersebut.

Aset keuangan Kelompok Usaha meliputi kas dan setara kas, kas yang dibatasi penggunaannya, piutang usaha dan piutang lain-lain.

Pengukuran setelah pengakuan awal

Pengukuran aset keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasinya. Aset keuangan Kelompok Usaha seluruhnya diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang.

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

u. Financial Assets and Liabilities (continued)

Prior to January 1, 2020

Financial Assets

Initial recognition

Financial assets are classified as financial assets at fair value through profit or loss, loans and receivables, held-to-maturity investments and available-for-sale financial assets. Financial assets are recognized initially at fair value plus, in the case of financial assets not at fair value through profit or loss, directly attributable transaction costs.

Purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within a time frame established by regulation or convention in the market place (regular way trades) are recognized on the trade date, i.e., the date that the Group commits to purchase or sell the assets.

The Group's financial assets include cash and cash equivalents, restricted cash, trade and other receivables.

Subsequent measurement

The subsequent measurement of financial assets depends on their classification. All of Group's financial assets are classified as loan and receivables.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

u. Aset dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Berlaku sebelum 1 Januari 2020 (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Pengukuran setelah pengakuan awal (lanjutan)

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan non derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan, yang tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif.

Setelah pengukuran awal, aset keuangan tersebut dicatat pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif ("SBE"), dan keuntungan dan kerugian terkait diakui dalam laba atau rugi pada saat pinjaman yang diberikan dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, demikian juga melalui proses amortisasi.

Penghentian pengakuan aset keuangan

Aset keuangan, atau, bila dapat diterapkan untuk bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa, dihentikan pengakuannya pada saat:

- i. hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir; atau
- ii. Kelompok Usaha mentransfer hak untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut atau menanggung liabilitas untuk membayar arus kas yang diterima tersebut tanpa penundaan yang signifikan kepada pihak ketiga melalui suatu kesepakatan penyerahan dan (a) secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, atau (b) secara substansial tidak mentransfer dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, namun telah mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut.

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

u. Financial Assets and Liabilities (continued)

Effective sebelum January 1, 2020 (continued)

Financial Assets (continued)

Subsequent measurement (continued)

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market.

After initial measurement, such financial assets are carried at amortized cost using the effective interest rate ("EIR") method, and gains and losses are recognized in profit or loss when the loans and receivables are derecognized or impaired, as well as through the amortization process.

Derecognition of financial assets

A financial asset, or where applicable, a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets, is derecognized when:

- i. the contractual rights to receive cash flows from the asset have expired; or
- ii. the Group has transferred its rights to receive cash flows from the financial asset or has assumed an obligation to pay the received cash flows in full without material delay to a third party under a "pass-through" arrangement; and either (a) has transferred substantially all the risks and rewards of the financial asset, or (b) has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the financial asset, but has transferred control of the financial asset.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

u. Aset dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Berlaku sebelum 1 Januari 2020 (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Penghentian pengakuan aset keuangan
(lanjutan)

Ketika Kelompok Usaha mentransfer hak untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau mengadakan kesepakatan penyerahan, maka Kelompok Usaha mengevaluasi sejauh mana tetap memiliki risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut. Jika Kelompok Usaha tidak mentransfer maupun tidak memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan tersebut dan juga tidak mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut, maka aset keuangannya diakui oleh Kelompok Usaha sebesar keterlibatannya yang berkelanjutan dengan aset keuangan tersebut.

Keterlibatan berkelanjutan yang berbentuk pemberian jaminan atas aset yang ditransfer diukur sebesar jumlah terendah antara nilai aset yang ditransfer dan jumlah maksimum pembayaran yang mungkin harus dibayar kembali oleh Kelompok Usaha.

Pada saat penghentian pengakuan atas aset keuangan secara keseluruhan, maka selisih antara nilai tercatat dan jumlah dari (i) pembayaran yang diterima, termasuk aset baru yang diperoleh dikurangi dengan liabilitas baru yang ditanggung dan (ii) keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui secara langsung dalam ekuitas, harus diakui pada laba atau rugi.

Penurunan nilai aset keuangan

Pada setiap tanggal pelaporan, Kelompok Usaha mengevaluasi apakah terdapat bukti yang obyektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Penurunan nilai atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan dianggap telah terjadi jika, dan hanya jika, terdapat bukti yang obyektif mengenai penurunan nilai sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset tersebut ("peristiwa yang merugikan"), dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara handal.

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

u. Financial Assets and Liabilities (continued)

Effective sebelum January 1, 2020 (continued)

Financial Assets (continued)

Derecognition of financial assets (continued)

When the Group has transferred its rights to receive cash flows from a financial asset or has entered into a pass-through arrangement, it evaluates if and to what extent it has retained the risks and rewards of the financial asset ownership. When it has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the financial asset nor transferred control of the financial asset, the financial asset is recognized to the extent of the Group's continuing involvement in the financial asset.

Continuing involvement that takes the form of a guarantee over the transferred asset, is measured at the lower of the original carrying amount of the asset and the maximum amount of consideration received that Group could be required to repay.

On derecognition of a financial asset in its entirety, the difference between the carrying amount and the sum of (i) the consideration received, including any new assets obtained less any new liabilities assumed and (ii) any cumulative gain or loss which has been recognized directly in the equity, is recognized in profit or loss.

Impairment of financial assets

At each reporting date, the Group assesses whether there is any objective evidence that a financial asset or a group of financial assets is impaired. A financial asset or a group of financial assets is deemed to be impaired if, and only if, there is objective evidence of impairment as a result of one or more events that has occurred after the initial recognition of the asset (an incurred "loss event") and that loss event has an impact on the estimated future cash flows of the financial asset or the group of financial assets that can be reliably estimated.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

u. Aset dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Berlaku sebelum 1 Januari 2020 (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Penurunan nilai aset keuangan (lanjutan)

Bukti penurunan nilai dapat meliputi indikasi pihak peminjam atau kelompok pihak peminjam mengalami kesulitan keuangan signifikan, wanprestasi atau tunggakan pembayaran bunga atau pokok, terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya dan pada saat data yang dapat diobservasi mengindikasikan adanya penurunan yang dapat diukur atas estimasi arus kas masa depan, seperti meningkatnya tunggakan atau kondisi ekonomi yang berkorelasi dengan wanprestasi.

Untuk pinjaman yang diberikan dan piutang yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi, Kelompok Usaha pertama kali menentukan apakah terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai secara individual atas aset keuangan yang signifikan secara individual, atau secara kolektif untuk aset keuangan yang jumlahnya tidak signifikan secara individual.

Jika Kelompok Usaha menentukan tidak terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai atas aset keuangan yang dinilai secara individual, terlepas aset keuangan tersebut signifikan atau tidak, maka aset tersebut dimasukkan ke dalam kelompok aset keuangan yang memiliki karakteristik risiko kredit yang sejenis dan menilai penurunan nilai kelompok tersebut secara kolektif. Aset yang penurunan nilainya dinilai secara individual, dan untuk itu kerugian penurunan nilai diakui atau tetap diakui, tidak termasuk dalam penilaian penurunan nilai secara kolektif.

Jika terdapat bukti obyektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi, jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa depan (tidak termasuk ekspektasi kerugian kredit masa depan yang belum terjadi).

Nilai kini estimasi arus kas masa depan didiskonto menggunakan SBE awal dari aset keuangan tersebut. Jika pinjaman yang diberikan dan piutang memiliki suku bunga variabel, tingkat diskonto yang dipakai untuk mengukur kerugian penurunan nilai adalah SBE yang berlaku.

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

u. Financial Assets and Liabilities (continued)

Effective sebelum January 1, 2020 (continued)

Financial Assets (continued)

Impairment of financial assets (continued)

Evidence of impairment may include indications that the debtors or a group of debtors is experiencing significant financial difficulty, default or delinquency in interest or principal payments, the probability that they will enter bankruptcy or other financial reorganization and when observable data indicate that there is a measurable decrease in the estimated future cash flows, such as changes in arrears or economic conditions that correlate with defaults.

For loans and receivables carried at amortized cost, the Group first assesses whether objective evidence of impairment exists individually for financial assets that are individually significant, or collectively for financial assets that are not individually significant.

If the Group determines that no objective evidence of impairment exists for an individually assessed financial asset, whether significant or not, the asset is included in a group of financial assets with similar credit risk characteristics and collectively assessed them for impairment. Assets that are individually assessed for impairment and for which an impairment loss is, or continues to be recognized, are not included in a collective assessment of impairment.

If there is objective evidence that an impairment loss has occurred, the amount of the loss is measured as the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows (excluding future expected credit losses that have not yet been incurred).

The present value of the estimated future cash flows is discounted at the financial asset's original EIR. If a loan and receivable has a variable interest rate, the discount rate for measuring impairment loss is the current EIR.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

u. Aset dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Berlaku sebelum 1 Januari 2020 (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Penurunan nilai aset keuangan (lanjutan)

Nilai tercatat aset tersebut dikurangi melalui penggunaan akun cadangan dan jumlah kerugian tersebut diakui secara langsung dalam laba atau rugi. Pendapatan bunga tetap diakui berdasarkan nilai tercatat yang telah dikurangi, berdasarkan SBE awal atas aset keuangan tersebut. Pinjaman yang diberikan dan piutang, bersama-sama dengan cadangan terkait, akan dihapuskan pada saat tidak terdapat kemungkinan yang realistis atas pemulihan di masa mendatang dan seluruh agunan, jika ada, telah direalisasi atau telah dialihkan kepada Kelompok Usaha.

Jika, pada periode berikutnya, nilai estimasi kerugian penurunan nilai aset keuangan bertambah atau berkurang karena suatu peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, maka kerugian penurunan nilai yang sebelumnya diakui ditambah atau dikurangi (dipulihkan) dengan menyesuaikan akun cadangan. Pemulihan tersebut tidak boleh mengakibatkan nilai tercatat aset keuangan melebihi biaya perolehan diamortisasi yang seharusnya jika penurunan nilai tidak diakui pada tanggal pemulihan dilakukan. Jumlah pemulihan aset keuangan diakui pada laba atau rugi. Jika penghapusan kemudian dipulihkan, maka pemulihan tersebut diakui dalam laba atau rugi.

Liabilitas Keuangan

Pengakuan awal

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dan liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi (piutang dan utang). Kelompok Usaha menetapkan klasifikasi atas liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal.

Liabilitas keuangan pada awalnya diukur pada nilai wajar dan, dalam hal liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

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

u. Financial Assets and Liabilities (continued)

Effective sebelum January 1, 2020 (continued)

Financial Assets (continued)

Impairment of financial assets (continued)

The carrying amount of the asset is reduced through the use of an allowance account and the amount of the loss is recognized in profit or loss. Interest income continues to be accrued on the reduced carrying amount based on the original EIR of the asset. Loans and receivable, together with the associated allowance, are written off when there is no realistic prospect of future recovery and all collateral, if any, has been realized or has been transferred to the Group.

If in a subsequent period, the amount of the estimated impairment loss increases or decreases because of an event occurring after the impairment was recognized, the previously recognized impairment loss is increased or reduced (reversed) by adjusting the allowance account. The recovery should not lead to the carrying amount of the asset exceeds its amortized cost that would have been determined had no impairment loss been recognized for the asset at the reversal date. The amount of reversal is recognized in profit or loss. If a future write-off is later recovered, the recovery is recognized in profit or loss.

Financial Liabilities

Initial recognition

Financial liabilities are classified as financial liabilities at fair value through profit or loss and financial liabilities at amortized cost (loans and borrowings). The Group determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

Financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of financial liabilities at amortized cost, inclusive of directly attributable transaction costs.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

u. Aset dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Berlaku sebelum 1 Januari 2020 (lanjutan)

Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Pengakuan awal (lanjutan)

Liabilitas keuangan Kelompok Usaha meliputi utang usaha, utang lain-lain, liabilitas yang masih harus dibayar, pinjaman jangka pendek, pinjaman dari kreditur dalam dan luar negeri jangka panjang.

Pengukuran setelah pengakuan awal

Pengukuran liabilitas keuangan tergantung pada klasifikasinya. Seluruh liabilitas keuangan Kelompok Usaha diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Setelah pengakuan awal, pinjaman dan utang yang dikenakan bunga selanjutnya diukur pada 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 dalam laba atau rugi ketika liabilitas dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi menggunakan metode SBE.

Penghentian pengakuan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat liabilitas tersebut dihentikan atau dibatalkan atau kadaluwarsa.

Ketika sebuah liabilitas keuangan yang ada 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 dalam laba rugi.

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

u. Financial Assets and Liabilities (continued)

Effective sebelum January 1, 2020 (continued)

Financial Liabilities (continued)

Initial recognition (continued)

The Group's financial liabilities include trade payables, other payables, accrued liabilities, short-term loans, long-term loans from local and foreign lenders.

Subsequent measurement

The measurement of financial liabilities depends on their classification. All of the Group's financial liabilities are classified as financial liabilities at amortized cost.

After initial recognition, interest-bearing loans and borrowings are subsequently measured at amortized cost using the EIR method. At reporting date, the accrued interest is recorded separately from the respective principal loans as part of current liabilities. Gains and losses are recognized in the profit or loss when the liabilities are derecognized as well as through the amortization process using the EIR method.

Derecognition of financial liabilities

A financial liability is derecognized when the obligation under the liability is discharged or cancelled or has expired.

When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as a derecognition of the original liability and the recognition of a new liability, and the difference in the respective carrying amounts is recognized in profit or loss.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

u. Aset dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Berlaku sebelum 1 Januari 2020 (lanjutan)

**Biaya Perolehan Diamortisasi dari Instrumen
Keuangan**

Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan menggunakan metode SBE dikurangi cadangan atas penurunan nilai dan pembayaran pokok atau nilai yang tidak dapat ditagih. Perhitungan tersebut mempertimbangkan premium atau diskonto pada saat perolehan dan termasuk biaya transaksi dan *fee* yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari SBE.

Saling Hapus dari Instrumen Keuangan

Aset dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai netonya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah tercatat dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut dan terdapat intensi untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan.

v. Penentuan Nilai Wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran. Pengukuran nilai wajar berdasarkan asumsi bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi di:

- pasar utama untuk aset dan liabilitas tersebut; atau
- dalam hal tidak terdapat pasar utama, maka pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut.

Kelompok Usaha harus memiliki akses ke pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan tersebut.

Nilai wajar suatu aset atau liabilitas diukur menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset dan liabilitas tersebut dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomik terbaiknya.

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

u. Financial Assets and Liabilities (continued)

Effective sebelum January 1, 2020 (continued)

Amortized Cost of Financial Instruments

Amortized cost is computed using the EIR method less any allowance for impairment and principal repayment or reduction. The calculation takes into account any premium or discount on acquisition and includes transaction costs and fees that are an integral part of the EIR.

Offsetting of Financial Instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the consolidated statements of financial position if, and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously.

v. Determination of Fair Value

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:

- in the principal market for the asset or liability; or
- in the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.

The principal or the most advantageous market must be accessible by the Group.

The fair value of an asset or a liability is measured using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their economic best interest.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

v. Penentuan Nilai Wajar (lanjutan)

Pengukuran nilai wajar aset non keuangan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomik dengan menggunakan aset dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya atau dengan menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya.

Kelompok Usaha menggunakan teknik penilaian yang sesuai dalam keadaan dan di mana data yang memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar, memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi, yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Semua aset dan liabilitas yang nilai wajarnya diukur atau diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian dikelompokkan dalam hirarki nilai wajar, sebagaimana dijelaskan di bawah ini, berdasarkan tingkatan level input yang terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar secara keseluruhan:

- Level 1 - harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik.
- Level 2 - teknik penilaian di mana tingkat level input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar dapat diobservasi baik secara langsung atau tidak langsung.
- Level 3 - teknik penilaian di mana tingkat level input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar tidak dapat diobservasi baik secara langsung atau tidak langsung.

Untuk aset dan liabilitas yang diukur secara berulang dalam laporan keuangan konsolidasian, Kelompok Usaha menentukan apakah perpindahan antar level hirarki telah terjadi dengan melakukan evaluasi pengelompokan (berdasarkan level input yang terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar secara menyeluruh) pada setiap akhir periode pelaporan.

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

v. Determination of Fair Value (continued)

A fair value measurement of a non financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the assets in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the assets in its highest and best use.

The Group uses valuation techniques that is appropriate in the circumstances and for which sufficient data is available to measure fair value, maximizing the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the consolidated financial statements are categorized within the fair value hierarchy, described as follows, based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole:

- *Level 1 - Quoted (unadjusted) market prices in active markets for identical assets or liabilities.*
- *Level 2 - Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly observable.*
- *Level 3 - Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly unobservable.*

For assets and liabilities that are recognized in the consolidated financial statements on a recurring basis, the Group determines whether transfers have occurred between levels in the hierarchy by re-assessing categorization (based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole) at the end of each reporting period.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

w. Instrumen keuangan derivatif

Kelompok Usaha menggunakan instrumen keuangan derivatif dalam bentuk swap suku bunga, untuk melindungi risiko suku bunga. Instrumen keuangan derivatif tersebut pada awalnya diakui pada nilai wajar pada tanggal kontrak derivatif ditandatangani dan selanjutnya diukur kembali pada nilai wajar. Derivatif dicatat sebagai aset keuangan jika nilai wajarnya positif dan sebagai kewajiban keuangan jika nilai wajarnya negatif.

Kelompok Usaha menerapkan akuntansi lindung nilai atas transaksi lindung nilai yang memenuhi kriteria akuntansi lindung nilai.

Untuk tujuan akuntansi lindung nilai, lindung nilai diklasifikasikan sebagai:

- Lindung nilai nilai wajar saat lindung nilai terhadap eksposur terhadap perubahan nilai wajar aset atau liabilitas yang diakui atau komitmen pasti yang tidak diakui;
- Lindung nilai arus kas saat melakukan lindung nilai terhadap eksposur variabilitas arus kas yang dapat diatribusikan pada risiko tertentu yang terkait dengan aset atau liabilitas yang diakui atau prakiraan transaksi yang sangat mungkin terjadi atau risiko mata uang asing dalam komitmen pasti yang tidak diakui; dan
- *Hedges* dari investasi neto dalam operasi asing.

Pada permulaan hubungan lindung nilai, Kelompok Usaha secara formal menetapkan dan mendokumentasikan hubungan lindung nilai yang ingin diterapkan akuntansi lindung nilai serta tujuan dan strategi manajemen risiko untuk melaksanakan lindung nilai.

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

w. Derivative financial instruments

The Group uses derivative financial instruments in form of interest rate swaps to hedge its interest rate risks. Such derivative financial instruments are initially recognized at fair value on the date on which a derivative contract is entered into and are subsequently remeasured at fair value. Derivatives are carried as financial assets when the fair value is positive and as financial liabilities when the fair value is negative.

The Group applies hedge accounting to hedging transaction that meet the criteria for hedge accounting.

For the purpose of hedge accounting, hedges are classified as:

- *Fair value hedges when hedging the exposure to changes in the fair value of a recognized asset or liability or an unrecognized firm commitment;*
- *Cash flow hedges when hedging the exposure to variability in cash flows that is either attributable to a particular risk associated with a recognized asset or liability or a highly probable forecast transaction or the foreign currency risk in an unrecognized firm commitment; and*
- *Hedges of a net investment in a foreign operation.*

At the inception of a hedge relationship, the Group formally designates and documents the hedge relationship to which it wishes to apply hedge accounting and the risk management objective and strategy for undertaking the hedge.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

w. Instrumen keuangan derivatif (lanjutan)

Sebelum 1 Januari 2020, dokumentasi mencakup identifikasi instrumen lindung nilai, item atau transaksi lindung nilai, sifat risiko yang dilindungi nilai dan bagaimana Kelompok Usaha akan menilai efektivitas perubahan nilai wajar instrumen lindung nilai dalam mengimbangi eksposur terhadap perubahan dalam nilai wajar item lindung nilai atau arus kas yang dapat diatribusikan ke risiko lindung nilai. Lindung nilai tersebut diharapkan menjadi sangat efektif dalam mencapai saling hapus perubahan nilai wajar atau arus kas dan dinilai secara berkelanjutan untuk menentukan bahwa lindung nilai tersebut sebenarnya sangat efektif selama periode pelaporan keuangan yang ditetapkan.

Mulai 1 Januari 2020, dokumentasi tersebut mencakup identifikasi instrumen lindung nilai, item lindung nilai, sifat risiko yang dilindungi nilai dan bagaimana Kelompok Usaha akan menilai apakah hubungan lindung nilai tersebut memenuhi persyaratan efektivitas lindung nilai (termasuk analisis sumber ketidakefektifan lindung nilai, dan bagaimana rasio lindung nilai ditentukan). Hubungan lindung nilai memenuhi syarat untuk akuntansi lindung nilai jika memenuhi semua persyaratan efektivitas berikut:

- Terdapat 'hubungan ekonomik' antara item lindung nilai dengan instrumen lindung nilai.
- Pengaruh risiko kredit tidak 'mendominasi perubahan nilai' yang dihasilkan dari hubungan ekonomi tersebut.
- Rasio lindung nilai dari hubungan lindung nilai sama dengan yang dihasilkan dari jumlah item lindung nilai yang Kelompok Usaha benar-benar lindung nilai dan jumlah instrumen lindung nilai yang benar-benar digunakan Kelompok Usaha untuk lindung nilai atas jumlah item lindung nilai tersebut.

Lindung nilai yang memenuhi semua kriteria kualifikasi untuk akuntansi lindung nilai diperhitungkan, seperti yang dijelaskan di bawah ini:

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

w. Derivative financial instruments (continued)

Before January 1, 2020, the documentation includes identification of the hedging instrument, the hedged item or transaction, the nature of the risk being hedged and how the Group will assess the effectiveness of changes in the hedging instrument's fair value in offsetting the exposure to changes in the hedged item's fair value or cash flows attributable to the hedged risk. Such hedges are expected to be highly effective in achieving offsetting changes in fair value or cash flows and are assessed on an ongoing basis to determine that they actually have been highly effective throughout the financial reporting periods for which they were designated.

Beginning January 1, 2020, the documentation includes identification of the hedging instrument, the hedged item, the nature of the risk being hedged and how the Group will assess whether the hedging relationship meets the hedge effectiveness requirements (including the analysis of sources of hedge ineffectiveness and how the hedge ratio is determined). A hedging relationship qualifies for hedge accounting if it meets all of the following effectiveness requirements:

- There is 'an economic relationship' between the hedged item and the hedging instrument.
- The effect of credit risk does not 'dominate the value changes' that result from that economic relationship.
- The hedge ratio of the hedging relationship is the same as that resulting from the quantity of the hedged item that the Group actually hedges and the quantity of the hedging instrument that the Group actually uses to hedge that quantity of hedged item.

Hedges that meet all the qualifying criteria for hedge accounting are accounted for, as described below:

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

w. Instrumen keuangan derivatif (lanjutan)

Lindung nilai arus kas

Bagian efektif dari keuntungan atau kerugian instrumen lindung nilai diakui di OCI sebagai cadangan lindung nilai arus kas, sedangkan bagian yang tidak efektif segera diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Cadangan lindung nilai arus kas disesuaikan dengan jumlah yang lebih rendah dari keuntungan atau kerugian kumulatif instrumen lindung nilai dan perubahan kumulatif nilai wajar item lindung nilai.

Kelompok Usaha menggunakan swap atas suku bunga sebagai lindung nilai atas eksposurnya terhadap risiko tingkat suku bunga. Bagian yang tidak efektif sehubungan dengan swap atas suku bunga diakui sebagai beban lain-lain dan bagian yang diakui sebagai beban lain-lain diakui dalam pendapatan atau beban operasional lainnya.

Jumlah yang terakumulasi di OCI diperhitungkan, tergantung pada sifat transaksi lindung nilai yang mendasarinya. Jika transaksi lindung nilai kemudian menghasilkan pengakuan item non-keuangan, jumlah yang diakumulasi dalam ekuitas dikeluarkan dari komponen ekuitas yang terpisah dan dimasukkan ke dalam biaya awal atau jumlah tercatat lainnya dari aset atau liabilitas yang dilindungi nilainya. Ini bukan penyesuaian reklasifikasi dan tidak akan diakui di OCI untuk periode tersebut. Hal ini juga berlaku di mana prakiraan transaksi lindung nilai dari aset non-keuangan atau kewajiban non-keuangan selanjutnya menjadi komitmen pasti yang diterapkan akuntansi lindung nilai wajar.

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

w. Derivative financial instruments (continued)

Cash flow hedges

The effective portion of the gain or loss on the hedging instrument is recognized in OCI in the cash flow hedge reserve, while any ineffective portion is recognized immediately in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. The cash flow hedge reserve is adjusted to the lower of the cumulative gain or loss on the hedging instrument and the cumulative change in fair value of the hedged item.

The Group uses interest rate swaps as hedges of its exposure to interest rate risk. The ineffective portion relating to interest rate swap is recognized as other expense and the ineffective portion relating to commodity contracts is recognized in other operating income or expenses.

The amounts accumulated in OCI are accounted for, depending on the nature of the underlying hedged transaction. If the hedged transaction subsequently results in the recognition of a non-financial item, the amount accumulated in equity is removed from the separate component of equity and included in the initial cost or other carrying amount of the hedged asset or liability. This is not a reclassification adjustment and will not be recognized in OCI for the period. This also applies where the hedged forecast transaction of a non-financial asset or non-financial liability subsequently becomes a firm commitment for which fair value hedge accounting is applied.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

w. Instrumen keuangan derivatif (lanjutan)

Lindung nilai arus kas (lanjutan)

Untuk lindung nilai arus kas lainnya, jumlah yang terakumulasi di OCI direklasifikasi ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi pada periode atau periode yang sama di mana arus kas lindung nilai memengaruhi laba rugi.

Jika akuntansi lindung nilai arus kas dihentikan, jumlah yang telah diakumulasi di OCI harus tetap dalam akumulasi OCI jika arus kas masa depan yang dilindungi nilainya masih diharapkan terjadi. Jika tidak, jumlah tersebut akan segera direklasifikasi ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi. Setelah penghentian, setelah arus kas lindung nilai terjadi, setiap jumlah yang tersisa dalam akumulasi OCI harus diperhitungkan tergantung pada sifat transaksi yang mendasari seperti dijelaskan di atas.

x. Laba (Rugi) Per Saham

Laba (rugi) per saham dasar dihitung dengan membagi (rugi) laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar selama tahun yang bersangkutan.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Kelompok Usaha tidak mempunyai efek berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif. Oleh karenanya, laba (rugi) per saham dilusian tidak dihitung dan disajikan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

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

w. Derivative financial instruments (continued)

Cash flow hedges (continued)

For any other cash flow hedges, the amount accumulated in OCI is reclassified to profit or loss as a reclassification adjustment in the same period or periods during which the hedged cash flows affect profit or loss.

If cash flow hedge accounting is discontinued, the amount that has been accumulated in OCI must remain in accumulated OCI if the hedged future cash flows are still expected to occur. Otherwise, the amount will be immediately reclassified to profit or loss as a reclassification adjustment. After discontinuation, once the hedged cash flow occurs, any amount remaining in accumulated OCI must be accounted for depending on the nature of the underlying transaction as described above.

x. Earnings (Loss) Per Share

Basic earnings (loss) per share amount is calculated by dividing the (loss) profit for the year attributable to owners of the parent entity by the weighted average number of shares outstanding during the year.

As of December 31, 2020 and 2019, the Group has no outstanding potential dilutive ordinary shares; accordingly, no diluted earnings (loss) per share amount is calculated and presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

y. Informasi Segmen

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

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

z. Kepentingan dalam Pengaturan Bersama

Seluruh prinsip kombinasi bisnis dalam PSAK No. 22: Kombinasi Bisnis dan PSAK lain beserta persyaratan pengungkapannya diterapkan untuk akuisisi awal pada kepentingan dalam operasi bersama dan untuk akuisisi tambahan pada kepentingan dalam operasi bersama, sepanjang tidak bertentangan dengan pedoman yang ada dalam PSAK No. 66.

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

y. Segment Information

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

An operating segment is a component of an entity:

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

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

z. Interest in Joint Arrangement

All the principles of business combination in PSAK No. 22: Business Combination and other PSAK with other disclosure requirements is applied to initial acquisition of interests in joint operations and for additional acquisition of interests in joint operations, as long as they do not conflict with the existing guidance in PSAK No. 66.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

**z. Kepentingan dalam Pengaturan Bersama
(lanjutan)**

Pengaturan bersama adalah pengaturan yang dua atau lebih pihak memiliki pengendalian bersama. Pengendalian bersama adalah persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Operasi bersama adalah salah satu jenis pengaturan bersama di mana para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset, kewajiban atas liabilitas, terkait dengan pengaturan tersebut.

Kelompok Usaha memiliki kepemilikan dalam operasi bersama di mana Kelompok Usaha termasuk salah satu pihak yang memiliki pengendalian bersama (operator bersama), atau pihak yang berpartisipasi tidak memiliki pengendalian bersama atas operasi bersama tersebut.

Kelompok Usaha mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

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

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

z. Interest in Joint Arrangement (continued)

A joint arrangement is an arrangement over which two or more parties have joint control. Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exists only when decisions about the relevant activities require the unanimous consent of the parties sharing control.

A joint operation is a type of joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the assets, and obligations for the liabilities, relating to the arrangement.

The Group has interests in several joint operation whereby the Group includes as a party which have joint control of a joint operation (joint operator), or as party that participate in, but do not have joint control of, a joint operation.

The Group recognizes the following in relation to its interests in joint operations:

- *Assets, including its share of any assets held jointly;*
- *Liabilities, including its share of any liabilities incurred jointly;*
- *Revenue from the sale of its share of the output arising from the joint operations;*
- *Share of the revenue from the sale of the output by the joint operations; and*
- *Expenses, including its share of any expenses incurred jointly.*

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

**z. Kepentingan dalam Pengaturan Bersama
(lanjutan)**

Ketika Kelompok Usaha melakukan transaksi dengan operasi bersama, di mana Kelompok Usaha merupakan salah satu operator bersama, maka Kelompok Usaha mengakui keuntungan dan kerugian yang dihasilkan dari transaksi tersebut hanya sebatas kepentingan para pihak lain dalam operasi bersama tersebut.

Ketika Kelompok Usaha kehilangan pengendalian bersama, Kelompok Usaha mengakui dan mencatat investasi yang tersisa pada nilai wajar. Perbedaan antara nilai tercatat dari entitas pengendalian bersama dahulu saat kehilangan pengendalian bersama dan nilai wajar investasi yang tersisa dan pendapatan dari pelepasan dicatat dalam laba rugi. Ketika investasi tersisa menunjukkan pengaruh yang signifikan, maka investasi akan dicatat sebagai investasi pada entitas asosiasi.

aa. Hibah pemerintah

Hibah pemerintah diakui jika terdapat keyakinan memadai bahwa hibah akan diterima dan semua kondisi terkait telah dipatuhi. Jika hibah berhubungan dengan biaya, hibah diakui sebagai pendapatan dengan dasar sistematis selama periode di mana biaya terkait yang dimaksudkan akan dikompensasi.

Hibah terkait pendapatan disajikan sebagai bagian dari laba rugi, disajikan sebagai pengurangan dalam melaporkan biaya terkait. Pembayaran kembali hibah yang terkait dengan pendapatan harus diterapkan terlebih dahulu terhadap saldo kredit yang ditangguhkan yang belum diamortisasi yang diakui sehubungan dengan hibah tersebut. Sejauh pembayaran kembali melebihi kredit yang ditangguhkan tersebut, atau jika tidak terdapat saldo kredit yang ditangguhkan, pembayaran kembali harus segera diakui dalam laporan laba rugi.

ab. Perubahan kebijakan akuntansi

Kelompok Usaha menerapkan PSAK 71, PSAK 72 dan PSAK 73 dengan menggunakan metode penerapan retrospektif yang dimodifikasi dengan tanggal penerapan awal 1 Januari 2020. Berdasarkan metode ini, standar diterapkan secara retrospektif dengan efek kumulatif dari penerapan awal standar yang diakui pada tanggal penerapan awal.

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

z. Interest in Joint Arrangement (continued)

When the Group enters into a transaction with a joint operation in which it is a joint operator, the Group recognizes gains and losses resulting from such a transaction only to the extent of the other parties' interests in the joint operation.

Upon loss of joint control, the Group measures and recognizes its remaining investment at its fair value. Any difference between the carrying amount of the former jointly controlled entity upon loss of joint control and the fair value of the remaining investment and gain from disposal is recognized in profit or loss. When the remaining investment constitutes significant influence, it is accounted for as investment in an associates.

aa. Government grant

Government grants are recognised where there is reasonable assurance that the grant will be received and all attached conditions will be complied with. When the grant relates to an expense item, it is recognised as income on a systematic basis over the periods that the related costs, for which it is intended to compensate.

Grants related to income are presented as part of profit or loss, deducted in reporting the related expense. Repayment of a grant related to income shall be applied first against any unamortised deferred credit recognised in respect of the grant. To the extent that the repayment exceeds any such deferred credit, or when no deferred credit exists, the repayment shall be recognised immediately in profit or loss.

ab. Changes in accounting principles

The Group adopted PSAK 71, PSAK 72 and PSAK 73 using the modified retrospective method of adoption with the date of initial application of January 1, 2020. Under this method, the standard is applied retrospectively with the cumulative effect of initially applying the standard recognized at the date of initial application.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

ab. Perubahan kebijakan akuntansi (lanjutan)

Sifat dan dampak perubahan sebagai akibat dari penerapan standar akuntansi baru dan revisi tersebut dijelaskan sebagai berikut:

• PSAK 71: Instrumen Keuangan

PSAK 71: Instrumen Keuangan menggantikan PSAK 55: Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran untuk periode tahun yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2020, dimana PSAK tersebut menggabungkan ketiga aspek akuntansi untuk instrumen keuangan: klasifikasi dan pengukuran; penurunan nilai; dan akuntansi lindung nilai.

Kelompok Usaha tidak menyajikan kembali informasi terkait untuk tahun 2019 untuk instrumen keuangan dalam ruang lingkup PSAK 71. Oleh karena itu, informasi terkait untuk tahun 2019 dilaporkan berdasarkan PSAK 55 dan tidak dapat dibandingkan dengan informasi yang disajikan untuk tahun 2020. Perbedaan, jika ada, yang timbul dari penerapan PSAK 71 telah diakui secara langsung dalam saldo laba tanggal 1 Januari 2020.

Dampak penerapan PSAK 71 pada tanggal 1 Januari 2020 adalah sebagai berikut:

Aset
Piutang usaha
Total Aset

Total penyesuaian ekuitas:
Saldo laba

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

**ab. Changes in accounting principles
(continued)**

The nature and effect of the changes as a result of adoption of these new and revised accounting standards and described below:

• PSAK 71: Financial Instruments

PSAK 71: Financial Instruments replaces PSAK 55: Financial Instruments: Recognition and Measurements for annual periods beginning on or after January 1, 2020, bringing together all three aspects of the accounting for financial instruments: classification and measurement; impairment; and hedge accounting.

The Group has not restated corresponding information for 2019 for financial instruments in the scope of PSAK 71. Therefore, the corresponding information for 2019 is reported under PSAK 55 and is not comparable with the information presented for 2020. Differences, if any, arising from the adoption of PSAK 71 have been recognized directly in retained earnings as of January 1, 2020.

The effect of adoption PSAK 71 as at January 1, 2020 is as follows:

1 Januari 2020/
January 1, 2020

	(118.783)
	(118.783)
	(118.783)
	(118.783)

Assets
Trade receivables
Total Assets

Total adjustments on equity
Retained earnings

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

ab. Perubahan kebijakan akuntansi (lanjutan)

- PSAK 71: Instrumen Keuangan (lanjutan)

Sifat penyesuaian ini dijelaskan di bawah ini:

(a) Klasifikasi dan pengukuran

Berdasarkan PSAK 71, instrumen utang selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, biaya diamortisasi, atau nilai wajar melalui OCI. Klasifikasi tersebut didasarkan pada dua kriteria: model bisnis Kelompok Usaha untuk mengelola aset; dan apakah arus kas kontraktual instrumen mewakili "pembayaran pokok dan bunga semata-mata (SPPI)" dari jumlah pokok terutang.

Penilaian model bisnis Kelompok Usaha dilakukan pada tanggal penerapan awal, 1 Januari 2020. Penilaian apakah arus kas kontraktual atas instrumen utang hanya semata untuk pembayaran pokok dan bunga dibuat berdasarkan fakta dan keadaan pada saat pengakuan awal aset.

Persyaratan klasifikasi dan pengukuran PSAK 71 tidak memiliki pengaruh yang signifikan bagi Kelompok Usaha. Kelompok Usaha terus mengukur pada nilai wajar semua aset keuangan yang sebelumnya dimiliki pada nilai wajar berdasarkan PSAK 55. Berikut ini adalah perubahan klasifikasi aset keuangan Kelompok Usaha:

- Piutang usaha, piutang lain-lain dan aset keuangan tidak lancar lainnya diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang dimiliki untuk memperoleh arus kas kontraktual dan menghasilkan arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga. Aset keuangan tersebut sekarang diklasifikasikan dan diukur sebagai instrumen utang yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi mulai 1 Januari 2020.

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

**ab. Changes in accounting principles
(continued)**

- PSAK 71: Financial Instruments (continued)

The nature of these adjustments are described below:

(a) Classification and measurements

Under PSAK 71, debt instruments are subsequently measured at fair value through profit or loss, amortized costs, or fair value through OCI. The classification is based on two criteria: the Group's business model for managing the assets; and whether the instruments' contractual cash flows represent "solely payments of principal and interest (SPPI)" on the principal amount outstanding.

The assessment of the Group's business model was made as of the date of initial application, January 1, 2020. The assessment of whether contractual cash flows on debt instruments are solely comprised of principal and interest was made based on the facts and circumstances as at the initial recognition of the assets.

The classification and measurement requirements of PSAK 71 did not have a significant impact to the Group. The Group continued measuring at fair value all financial assets previously held at fair value under PSAK 55. The following are the changes in the classification of the Group's financial assets:

- Trade receivables, other receivables and other non-current financial assets classified as Loans and receivables are held to collect contractual cash flows and give rise to cash flows representing solely payments of principal and interest. These are now classified and measured as Debt instruments at amortized cost beginning January 1, 2020.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

ab. Perubahan kebijakan akuntansi (lanjutan)

- PSAK 71: Instrumen Keuangan (lanjutan)

(a) Klasifikasi dan pengukuran (lanjutan)

Kelompok Usaha tidak menetapkan liabilitas keuangan apa pun yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Tidak ada perubahan dalam klasifikasi dan pengukuran untuk liabilitas keuangan Kelompok Usaha.

(b) Penurunan nilai

Penerapan PSAK 71 telah secara fundamental mengubah akuntansi kerugian penurunan nilai Kelompok Usaha untuk aset keuangan dengan mengganti pendekatan kerugian yang terjadi PSAK 55 dengan pendekatan kerugian kredit ekspektasian (ECL) perkiraan masa depan. PSAK 71 mengharuskan Kelompok Usaha untuk mengakui penyisihan ECL untuk semua instrumen utang yang tidak dimiliki pada nilai wajar melalui laba rugi dan aset kontrak.

Setelah penerapan PSAK 71, Kelompok Usaha mengakui tambahan penurunan nilai atas piutang usaha Kelompok Usaha sebesar Rp118.783 dan mencatat dampak penurunan tersebut pada saldo laba, sebesar Rp118.783 pada tanggal 1 Januari 2020.

Di bawah ini adalah rekonsiliasi dari penyisihan penurunan nilai sesuai dengan PSAK 55 ke penyisihan kerugian pembukaan yang ditentukan sesuai dengan PSAK 71:

Pinjaman yang diberikan dan piutang berdasarkan PSAK 55 / Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi berdasarkan PSAK 71 dan aset kontrak	Cadangan penurunan nilai berdasarkan PSAK 55 per 31 Desember 2019 / Allowance for impairment under PSAK 55 as of December 31, 2019	Pengukuran ulang / Remeasurement	ECL berdasarkan PSAK 71 per 1 Januari 2020 / ECL under PSAK 71 as of January 1, 2020
	950.565	118.783	1.069.348
	<u>950.565</u>	<u>118.783</u>	<u>1.069.348</u>

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

**ab. Changes in accounting principles
(continued)**

- PSAK 71: Financial Instruments (continued)

(a) Classification and measurements (continued)

The Group has not designated any financial liabilities as at fair value through profit or loss. There are no changes in classification and measurement for the Group's financial liabilities.

(b) Impairment

The adoption of PSAK 71 has fundamentally changed the Group's accounting for impairment losses for financial assets by replacing PSAK 55's incurred loss approach with a forward-looking expected credit loss (ECL) approach. PSAK 71 requires the Group to recognize an allowance for ECLs for all debt instruments not held at fair value through profit or loss and contract assets.

Upon adoption of PSAK 71 the Group recognized additional impairment on the Group's trade receivables amounted to Rp118,783 and recorded the impact of such decrease to retained earnings amounted to Rp118,783 as at January 1, 2020.

Set out below is the reconciliation of the ending impairment allowances in accordance with PSAK 55 to the opening loss allowances determined in accordance with PSAK 71:

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

ab. Perubahan kebijakan akuntansi (lanjutan)

- PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan

PSAK 72 menggantikan PSAK 34: Kontrak Konstruksi, PSAK 23: Pendapatan dan Interpretasi terkait dan berlaku, dengan pengecualian terbatas, untuk semua pendapatan yang timbul dari kontrak dengan pelanggan. PSAK 72 menetapkan model lima langkah untuk pengakuan pendapatan yang timbul dari kontrak dengan pelanggan dan mensyaratkan bahwa pendapatan diakui pada jumlah yang mencerminkan imbalan yang diperkirakan menjadi hak entitas dalam pertukaran untuk mengalihkan barang atau jasa kepada pelanggan.

PSAK 72 mengharuskan entitas untuk menerapkan pertimbangan, dengan mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan ketika menerapkan setiap langkah pada kontrak dengan pelanggan mereka. Standar ini juga mengatur akuntansi untuk biaya tambahan untuk memperoleh kontrak dan biaya yang terkait langsung dengan pemenuhan kontrak. Selain itu, standar tersebut membutuhkan pengungkapan yang luas.

Kelompok Usaha menerapkan PSAK 72 dengan menggunakan metode penerapan retrospektif yang dimodifikasi dengan tanggal penerapan awal 1 Januari 2020. Berdasarkan metode ini, standar dapat diterapkan untuk semua kontrak pada tanggal penerapan awal atau hanya untuk kontrak yang bukan merupakan kontrak selesai selesai pada tanggal ini. Kelompok Usaha memilih untuk menerapkan standar hanya untuk kontrak yang belum selesai pada 1 Januari 2020.

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

**ab. Changes in accounting principles
(continued)**

- PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers

PSAK 72 supersedes PSAK 34: Construction Contracts, PSAK 23: Revenue and related Interpretations and it applies, with limited exceptions, to all revenue arising from contracts with customers. PSAK 72 establishes a five-step model to account for revenue arising from contracts with customers and requires that revenue be recognized at an amount that reflects the consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring goods or services to a customer.

PSAK 72 requires entities to exercise judgment, taking into consideration all of the relevant facts and circumstances when applying each step of the model to contracts with their customers. The standard also specifies the accounting for the incremental costs of obtaining a contract and the costs directly related to fulfilling a contract. In addition, the standard requires extensive disclosures.

The Group adopted PSAK 72 using the modified retrospective method of adoption with the date of initial application of January 1, 2020. Under this method, the standard can be applied either to all contracts at the date of initial application or only to contracts that are not completed at this date. The Group elected to apply the standard only to contracts that are not completed at January 1, 2020.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

ab. Perubahan kebijakan akuntansi (lanjutan)

- PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan (lanjutan)

Kelompok Usaha mengevaluasi PSAK No. 72 atas kontrak dengan pelanggan yang belum selesai pada tanggal 1 Januari 2020 dan menetapkan bahwa penerapan PSAK No. 72 tidak mempengaruhi waktu pengakuan pendapatan serta jumlah pendapatan yang harus diakui, karena kontrak dengan pelanggan tidak memiliki imbalan variabel seperti hak retur dan volume rabat, dan tidak memiliki komponen pembiayaan yang signifikan, imbalan non-tunai dan utang imbalan kepada pelanggan. Oleh karena itu, tidak diperlukan penyesuaian atas saldo awal penerapan.

- PSAK No. 73: "Sewa"

PSAK 73 menggantikan PSAK 30: Sewa, ISAK 8: Penentuan apakah suatu Perjanjian mengandung suatu Sewa, ISAK 23: Sewa Operasi-Insentif dan ISAK 24: Evaluasi Substansi Beberapa Transaksi yang Melibatkan Suatu Bentuk Legal Sewa. Standar tersebut menetapkan prinsip-prinsip untuk pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan sewa dan mengharuskan penyewa untuk mengakui sebagian besar sewa di laporan posisi keuangan.

Akuntansi pesewa berdasarkan PSAK 73 secara substansial tidak berubah dari PSAK 30. Pesewa akan terus mengklasifikasikan sewa sebagai sewa operasi atau keuangan dengan menggunakan prinsip yang sama seperti dalam PSAK 30. Oleh karena itu, PSAK 73 tidak berdampak pada sewa di mana Kelompok Usaha adalah pesewa.

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

**ab. Changes in accounting principles
(continued)**

- PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers (continued)

The Group evaluated PSAK No. 72 on the contracts that are not completed at January 1, 2020 and determined that the adoption of PSAK No. 72 did not affect the timing of revenue recognition as well as the amount of revenue to be recognized, as the contracts with customers have no variable consideration such as rights of return and volume rebates, and have no significant financing component, non-cash consideration and consideration payable to customers. Hence, no adjustment to the beginning balance is necessary.

- PSAK No. 73: "Leases"

PSAK 73 supersedes PSAK 30: Leases, ISAK 8: Determining whether an Arrangement contains a Lease, ISAK 23: Operating Leases-Incentives and ISAK 24: Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease. The standard sets out the principles for the recognition, measurement, presentation and disclosure of leases and requires lessees to recognize most leases on the statement of financial position.

Lessor accounting under PSAK 73 is substantially unchanged from PSAK 30. Lessors will continue to classify leases as either operating or finance leases using similar principles as in PSAK 30. Therefore, PSAK 73 did not have an impact for leases where the Group is the lessor.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

ab. Perubahan kebijakan akuntansi (lanjutan)

- PSAK No. 73: "Sewa" (lanjutan)

Kelompok Usaha memilih untuk menggunakan panduan praktis transisi untuk tidak menilai kembali apakah suatu kontrak merupakan, atau mengandung, sewa pada tanggal 1 Januari 2020. Sebaliknya, Kelompok Usaha menerapkan standar hanya untuk kontrak yang sebelumnya diidentifikasi sebagai sewa yang menerapkan PSAK 30 dan ISAK 8 pada tanggal aplikasi awal.

Dampak penerapan PSAK 73 pada tanggal 1 Januari 2020 adalah sebagai berikut:

	1 Januari 2020 / January 1, 2020
Aset	
Aset hak-guna	361.161.744
Sewa dibayar di muka dan aset takberwujud	(14.417.507)
Total Aset	346.744.237
Liabilitas	
Liabilitas sewa	(347.302.737)
Liabilitas yang masih harus dibayar	558.500
Total liabilitas	(346.744.237)

Kelompok Usaha memiliki kontrak sewa untuk tanah. Sebelum penerapan PSAK 73, Kelompok Usaha mengklasifikasikan setiap sewa (sebagai lessee) pada tanggal permulaan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi. Kelompok Usaha mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa untuk sewa tersebut, kecuali untuk sewa jangka pendek dan sewa dari aset bernilai rendah. Aset hak-guna untuk sebagian besar sewa diakui berdasarkan nilai tercatat seolah-olah standar tersebut selalu diterapkan, selain dari penggunaan suku bunga pinjaman inkremental pada tanggal penerapan awal. Dalam beberapa sewa, aset hak-guna diakui berdasarkan jumlah yang sama dengan liabilitas sewa, disesuaikan dengan pembayaran sewa dibayar di muka dan yang masih harus dibayar yang diakui sebelumnya. Liabilitas sewa diakui berdasarkan nilai kini dari sisa pembayaran sewa, didiskontokan dengan menggunakan suku bunga pinjaman inkremental pada tanggal penerapan awal.

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

**ab. Changes in accounting principles
(continued)**

- PSAK No. 73: "Leases" (continued)

The Group elected to use the transition practical expedient to not reassess whether a contract is, or contains a lease at January 1, 2020. Instead, the Group applied the standard only to contracts that were previously identified as leases applying PSAK 30 and ISAK 8 at the date of initial application.

The effect of adoption PSAK 73 as at January 1, 2020 is, as follows:

	Assets
	Right-of-use assets
	Prepaid rent and intangible assets
	Total Assets
	Liabilities
	Lease liabilities
	Accrued liabilities
	Total liabilities

The Group has lease contracts for land. Before the adoption of PSAK 73, the Group classified each of its leases (as lessee) at the inception date as either a finance lease or an operating lease. The Group recognized right of use assets and lease liabilities for those leases, except for short-term leases and leases of low-value assets. The right of use assets for most leases were recognized based on the carrying amount as if the standard had always been applied, apart from the use of incremental borrowing rate at the date of initial application. In some leases, the right of use assets were recognized based on the amount equal to the lease liabilities, adjusted for any related prepaid and accrued lease payments previously recognized. Lease liabilities were recognized based on the present value of the remaining lease payments, discounted using the incremental borrowing rate at the date of initial application.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

ab. Perubahan kebijakan akuntansi (lanjutan)

- PSAK No. 73: "Sewa" (lanjutan)

Sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai sewa operasi

Kelompok Usaha juga menerapkan cara praktis yang tersedia di mana:

- Menggunakan tingkat diskonto tunggal untuk portofolio sewa dengan karakteristik yang cukup serupa
- Mengandalkan penilaiannya apakah sewa bersifat memberatkan segera sebelum tanggal penerapan awal sebagai alternatif untuk melakukan tinjauan penurunan nilai
- Menerapkan pengecualian sewa jangka pendek untuk sewa dengan jangka waktu sewa yang berakhir dalam 12 bulan sejak tanggal penerapan awal
- Mengecualikan biaya langsung awal dari pengukuran aset hak-guna pada tanggal penerapan awal
- Menggunakan tinjauan kebelakang (*hindsight*) dalam menentukan jangka waktu sewa di mana kontrak mengandung opsi untuk memperpanjang atau menghentikan sewa

Pada tanggal 1 Januari 2020, rekonsiliasi antara liabilitas sewa dengan komitmen sewa operasi tanggal 31 Desember 2019, adalah sebagai berikut:

	Jumlah / Amount	
Komitmen sewa operasi per 31 Desember 2019	851.209.941	Operating lease commitments as of December 31, 2019
Kurang:		Less:
Komitmen yang berkaitan dengan sewa jangka pendek	-	Commitments relating to short-term leases
Komitmen yang berkaitan dengan sewa aset bernilai rendah	-	Commitments relating to leases of low-value assets
Menambahkan:		Add:
Komitmen yang berkaitan dengan sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan	-	Commitments relating to leases previously classified as finance leases
Pembayaran sewa terkait dengan periode perpanjangan tidak termasuk dalam komitmen sewa operasi per 31 Desember 2019	22.500.000	Lease payments relating to renewal periods not included in operating lease commitments as of December 31, 2019
Liabilitas sewa kotor per 1 Januari 2020	873.709.941	Gross lease liabilities as of January 1, 2020
Rata-rata tertimbang suku bunga pinjaman inkremental per 1 Januari 2020	9% - 12,59%	Weighted average incremental borrowing rate as of January 1, 2020
Liabilitas sewa per 1 Januari 2020	347.302.737	Lease liabilities as of January 1, 2020

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

**ab. Changes in accounting principles
(continued)**

- PSAK No. 73: "Leases" (continued)

Leases previously classified as operating lease

The Company also applied the available practical expedients wherein it:

- Used a single discount rate to a portfolio of leases with reasonably similar characteristics
- Relied on its assessment of whether leases are onerous immediately before the date of initial application as an alternative to performing an impairment review
- Applied the short-term leases exemptions to leases with lease term that ends within 12 months of the date of initial application
- Excluded the initial direct costs from the measurement of the right of use asset at the date of initial application
- Used hindsight in determining the lease term where the contract contained options to extend or terminate the lease

As of January 1, 2020, the reconciliation of lease liabilities as of January 1, 2020 and the operating lease commitments as of December 31, 2019, as follows:

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

ab. Perubahan kebijakan akuntansi (lanjutan)

- Amandemen PSAK No. 71: "Instrumen Keuangan: Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif"

Berdasarkan PSAK 71, instrumen utang dapat diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau pada nilai wajar melalui OCI, asalkan arus kas kontraktual adalah 'hanya pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang' (kriteria SPPI) dan instrumen tersebut diadakan dalam model bisnis yang sesuai untuk klasifikasi tersebut. Amandemen PSAK 71 mengklarifikasi bahwa aset keuangan memenuhi kriteria SPPI terlepas dari peristiwa atau keadaan yang menyebabkan penghentian kontrak lebih awal dan terlepas dari pihak mana yang membayar atau menerima kompensasi yang wajar untuk penghentian kontrak lebih awal. Amandemen ini tidak berdampak pada laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha.

- Amendemen PSAK 15: Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama tentang Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama

Amandemen tersebut mengklarifikasi bahwa entitas menerapkan PSAK 71 untuk kepentingan jangka panjang dalam entitas asosiasi atau ventura bersama di mana metode ekuitas tidak diterapkan tetapi, secara substansi, merupakan bagian dari investasi neto pada entitas asosiasi atau ventura bersama (jangka panjang minat). Klarifikasi ini relevan karena mengimplikasikan bahwa model kerugian kredit ekspektasian dalam PSAK 71 berlaku untuk kepentingan jangka panjang tersebut.

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

**ab. Changes in accounting principles
(continued)**

- *Amendments to PSAK 71: "Financial Instruments: Prepayment Features with Negative Compensation"*

Under PSAK 71, a debt instrument can be measured at amortized cost or at fair value through OCI, provided that the contractual cash flows are 'solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding' (the SPPI criterion) and the instrument is held within the appropriate business model for that classification. The amendments to PSAK 71 clarify that a financial asset passes the SPPI criterion regardless of an event or circumstance that causes the early termination of the contract and irrespective of which party pays or receives reasonable compensation for the early termination of the contract. These amendments had no impact on the consolidated financial statements of the Group.

- *Amendments to PSAK 15: Long-term interests in associates and joint ventures*

The amendments clarify that an entity applies PSAK 71 to long-term interests in an associate or joint venture to which the equity method is not applied but that, in substance, form part of the net investment in the associate or joint venture (long-term interests). This clarification is relevant because it implies that the expected credit loss model in PSAK 71 applies to such long-term interests.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

ab. Perubahan kebijakan akuntansi (lanjutan)

- Amendemen PSAK 15: Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama tentang Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama (lanjutan)

Amandemen tersebut juga mengklarifikasi bahwa, dalam menerapkan PSAK 71, entitas tidak memperhitungkan kerugian entitas asosiasi atau ventura bersama, atau setiap kerugian penurunan nilai atas investasi neto, yang diakui sebagai penyesuaian atas investasi neto pada entitas asosiasi atau ventura bersama yang timbul dari penerapan PSAK 15: Investasi pada Perusahaan Asosiasi dan Ventura Bersama.

Amandemen ini tidak berdampak pada laporan keuangan konsolidasian karena Kelompok tidak memiliki kepentingan jangka panjang dalam entitas asosiasi dan ventura bersama di mana metode ekuitas tidak diterapkan.

- Amendemen PSAK No. 1 dan PSAK No. 25: "Definisi Material"

Amandemen tersebut memberikan definisi baru tentang materialitas yang menyatakan, "informasi adalah material jika dihilangkan, salah disajikan, atau dikaburkan, dapat secara wajar diperkirakan mempengaruhi keputusan yang dibuat oleh pengguna utama laporan keuangan bertujuan umum yang mendasarkan keputusannya berdasarkan laporan keuangan tersebut, yang memberikan informasi tentang entitas pelapor tertentu. Amandemen tersebut mengklarifikasi bahwa materialitas akan bergantung pada sifat atau ukuran informasi, baik secara sendiri maupun bersama dengan informasi lain, dalam konteks laporan keuangan. Kesalahan penyajian informasi bersifat material jika secara wajar diperkirakan dapat mempengaruhi keputusan yang dibuat oleh pengguna utama. Amandemen ini tidak berdampak pada laporan keuangan, juga tidak diharapkan akan berdampak di masa depan bagi Kelompok Usaha.

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

**ab. Changes in accounting principles
(continued)**

- Amendments to PSAK 15: Long-term interests in associates and joint ventures (continued)*

The amendments also clarified that, in applying PSAK 71, an entity does not take account of any losses of the associate or joint venture, or any impairment losses on the net investment, recognized as adjustments to the net investment in the associate or joint venture that arise from applying PSAK 15: Investments in Associates and Joint Ventures.

These amendments had no impact on the consolidated financial statements as the Group does not have long-term interests in its associate and joint venture to which equity method is not applied.

- Amendments to PSAK No. 1 and PSAK No. 25: "Definition of Material"*

The amendments provide a new definition of material that states, "information is material if omitting, misstating or obscuring it could reasonably be expected to influence decisions that the primary users of general purpose financial statements make on the basis of those financial statements, which provide financial information about a specific reporting entity." The amendments clarify that materiality will depend on the nature or magnitude of information, either individually or in combination with other information, in the context of the financial statements. A misstatement of information is material if it could reasonably be expected to influence decisions made by the primary users. These amendments had no impact on the financial statements of, nor is there expected to be any future impact to the Group.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

ab. Perubahan kebijakan akuntansi (lanjutan)

- ISAK 36: Interpretasi atas Interaksi antara Ketentuan Mengenai Hak atas Tanah dalam PSAK 16: Aset Tetap dan PSAK 73: Sewa

ISAK 36 ini memberikan penegasan atas intensi dan pertimbangan DSAK yang dicakup dalam Dasar Kesimpulan PSAK 73 paragraf DK02-DK10 mengenai perlakuan akuntansi atas hak atas tanah yang bersifat sekunder.

- ISAK 36: Interpretasi atas Interaksi antara Ketentuan Mengenai Hak atas Tanah dalam PSAK 16: Aset Tetap dan PSAK 73: Sewa (lanjutan)

Secara umum ISAK 36 ini mengatur mengenai: (1) penilaian dalam menentukan perlakuan akuntansi terkait suatu hak atas tanah yang melihat pada substansi dari hak atas tanah dan bukan bentuk legalnya; (2) perlakuan akuntansi terkait hak atas tanah yang sesuai dengan PSAK 16 yaitu jika suatu ketentuan kontraktual memberikan hak yang secara substansi menyerupai pembelian aset tetap termasuk ketentuan dalam PSAK 16 paragraf 58 yang mengatur bahwa pada umumnya tanah tidak disusutkan; dan (3) perlakuan akuntansi terkait hak atas tanah yang sesuai dengan PSAK 73 yaitu jika substansi suatu hak atas tanah tidak mengalihkan pengendalian atas aset pendasar dan hanya memberikan hak untuk menggunakan aset pendasar tersebut selama suatu jangka waktu, maka substansi hak atas tanah tersebut adalah transaksi sewa.

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

**ab. Changes in accounting principles
(continued)**

- *ISAK 36: Interpretation of the Interaction between Provisions regarding Land Rights in PSAK 16: Fixed Assets and PSAK 73: Leases*

ISAK 36 provides confirmation of the intentions and considerations of the DSAK covered in the Basis for Conclusion PSAK 73 paragraphs DK02 to DK10 regarding the accounting treatment of secondary land rights.

- *ISAK 36: Interpretation of the Interaction between Provisions regarding Land Rights in PSAK 16: Fixed Assets and PSAK 73: Leases (continued)*

In general, ISAK 36 sets out the principles on: (1) judgments in determining the accounting treatment of a land right that looks at the substance of a land right and not its legal form; (2) accounting treatment of land rights in accordance with PSAK 16, where if a contractual provision provides rights that in substance resemble the purchase of fixed assets, including the provisions in paragraph 58 of PSAK 16 which stipulates that, in general, land is not depreciated; and (3) accounting treatment of land rights in accordance with PSAK 73 that is, if the substance of a land right does not transfer control over the underlying asset and only gives the right to use the underlying asset for a period of time, then the substance of the land right to is a lease transaction.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

**ac. Standar akuntansi yang telah diterbitkan
namun belum berlaku efektif**

Standar akuntansi yang telah diterbitkan sampai tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha namun belum berlaku efektif diungkapkan berikut ini.

Berlaku efektif pada atau setelah 30 Juni 2021

- Amendemen PSAK 73: Sewa tentang Konsesi Sewa terkait Covid-19

DSAK IAI menerbitkan Konsesi Sewa Terkait Covid-19 - amendemen PSAK 73: Sewa. Amendemen tersebut memberikan kelonggaran bagi lessee untuk menerapkan pedoman PSAK 73 tentang modifikasi sewa akuntansi untuk konsesi sewa yang timbul sebagai akibat langsung dari pandemi Covid-19. Sebagai cara praktis, lessee dapat memilih untuk tidak menilai apakah konsesi sewa terkait Covid-19 dari lessor merupakan modifikasi sewa. Lessee yang membuat pemilihan ini memperhitungkan setiap perubahan dalam pembayaran sewa yang dihasilkan dari konsesi sewa terkait Covid-19 dengan cara yang sama akan menjelaskan perubahan berdasarkan PSAK 73, jika perubahan tersebut bukan merupakan modifikasi sewa.

Berlaku efektif pada atau setelah 1 Januari 2021

- Amendemen PSAK 22: Kombinasi Bisnis tentang Definisi Bisnis

Amendemen PSAK 22 Kombinasi Bisnis mengklarifikasi unsur bisnis bahwa untuk dipertimbangkan sebagai suatu bisnis, suatu rangkaian terintegrasi dari aktivitas dan aset yang diakuisi mencakup, minimum, input dan proses substantif yang bersama-sama berkontribusi secara signifikan terhadap kemampuan untuk menghasilkan output.

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

**ac. Accounting standards issued but not yet
effective**

The accounting standards that have been issued up to the date of issuance of the Group's consolidated financial statements, but not yet effective are disclosed below.

Effective beginning on or after June 30, 2021

- Amendments to PSAK 73: Covid-19 Related Rent Concessions

The DSAK IAI published Covid-19-Related Rent Concessions - amendment to PSAK 73: Leases. The amendments provide relief to lessees from applying PSAK 73 guidance on lease modification accounting for rent concessions arising as a direct consequence of the Covid-19 pandemic. As a practical expedient, a lessee may elect not to assess whether a Covid-19 related rent concession from a lessor is a lease modification. A lessee that makes this election accounts for any change in lease payments resulting from the Covid-19 related rent concession the same way it would account for the change under PSAK 73, if the change were not a lease modification.

Effective beginning on or after January 1, 2021

- Amendments to PSAK 22: Definition of a Business

The amendment to PSAK 22 Business Combinations clarifies that to be considered a business, an integrated set of activities and assets must include, at a minimum, an input and a substantive process that, together, significantly contribute to the ability to create output. Furthermore, it clarifies that a business can exist without including all of the inputs and processes needed to create outputs.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

**ac. Standar akuntansi yang telah diterbitkan
namun belum berlaku efektif (lanjutan)**

Berlaku efektif pada atau setelah 1 Januari 2021
(lanjutan)

- Amendemen PSAK 22: Kombinasi Bisnis tentang Definisi Bisnis (lanjutan)

Amendemen ini efektif untuk kombinasi bisnis yang tanggal akuisisinya pada atau setelah awal periode tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2021 dan untuk akuisisi aset yang terjadi pada atau setelah awal periode tersebut dengan penerapan lebih dini diperkenankan.

- Amendemen PSAK 71: Instrumen Keuangan, Amendemen PSAK 55: Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran, Amendemen PSAK 60: Instrumen Keuangan: Pengungkapan, Amendemen PSAK 62: Kontrak Asuransi dan Amendemen PSAK 73: Sewa tentang Reformasi Acuan Suku Bunga – Tahap 2

Amendemen PSAK 71, Amendemen PSAK 55, Amendemen PSAK 60, Amendemen PSAK 62 dan Amendemen PSAK 73 tentang Reformasi Acuan Suku Bunga – Tahap 2 diadopsi dari IFRS tentang Interest Rate Benchmark Reform - Phase 2.

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

**ac. Accounting standards issued but not yet
effective (continued)**

Effective beginning on or after January 1, 2021
(continued)

- *Amendments to PSAK 22: Definition of a Business (continued)*

These amendments effective for business combinations for which the acquisition date is on or after the beginning of the first annual reporting period beginning on or after January 1, 2021 and to asset acquisitions that occur on or after the beginning of that period with earlier application permitted.

- *Amendments to PSAK 71: Financial Instruments, Amendments to PSAK 55: Financial Instruments: Recognition and Measurement, Amendments to PSAK 60: Financial Instruments: Disclosures, Amendments to PSAK 62: Insurance Contracts and Amendments to PSAK 73: Leases on Interest Rate Reference Reform - Stage 2*

Amendments to PSAK 71, Amendments to PSAK 55, Amendments to PSAK 60, Amendments to PSAK 62 and Amendments to PSAK 73 concerning Interest Rate Reference Reform - Phase 2 were adopted from IFRS concerning Interest Rate Benchmark Reform - Phase 2.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

**ac. Standar akuntansi yang telah diterbitkan
namun belum berlaku efektif (lanjutan)**

Berlaku efektif pada atau setelah 1 Januari 2021
(lanjutan)

- Amendemen PSAK 71: Instrumen Keuangan, Amendemen PSAK 55: Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran, Amendemen PSAK 60: Instrumen Keuangan: Pengungkapan, Amendemen PSAK 62: Kontrak Asuransi dan Amendemen PSAK 73: Sewa tentang Reformasi Acuan Suku Bunga – Tahap 2 (lanjutan)

Reformasi Acuan Suku Bunga - Tahap 2 membahas isu yang mungkin mempengaruhi pelaporan keuangan selama reformasi acuan suku bunga, termasuk dampak perubahan arus kas kontraktual atau hubungan lindung nilai yang timbul dari penggantian acuan suku bunga dengan acuan alternatif yang baru. Amendemen ini mengubah persyaratan dalam PSAK 71: Instrumen Keuangan, PSAK 55: Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran, PSAK 60: Instrumen Keuangan: Pengungkapan, PSAK 62: Kontrak Asuransi dan PSAK 73: Sewa yang terkait dengan:

- perubahan dasar untuk menentukan arus kas kontraktual dari aset keuangan, liabilitas keuangan dan liabilitas sewa;
- akuntansi lindung nilai; dan
- pengungkapan.

Reformasi Acuan Suku Bunga - Tahap 2 hanya berlaku untuk perubahan yang disyaratkan oleh reformasi acuan suku bunga untuk instrumen keuangan dan hubungan lindung nilai.

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

**ac. Accounting standards issued but not yet
effective (continued)**

Effective beginning on or after January 1, 2021
(continued)

- Amendments to PSAK 71: Financial Instruments, Amendments to PSAK 55: Financial Instruments: Recognition and Measurement, Amendments to PSAK 60: Financial Instruments: Disclosures, Amendments to PSAK 62: Insurance Contracts and Amendments to PSAK 73: Leases on Interest Rate Reference Reform - Stage 2 (continued)

Interest Rate Reference Reform - Stage 2 addresses issues that may affect financial reporting during the benchmark interest rate reform, including the impact of changes in contractual cash flows or hedging relationships that arise from replacing the benchmark interest rate with a new alternative reference. These amendments amend the requirements of PSAK 71: Financial Instruments, PSAK 55: Financial Instruments: Recognition and Measurement, PSAK 60: Financial Instruments: Disclosures, PSAK 62: Insurance Contracts and PSAK 73: Leases related to:

- changes in the basis for determining the contractual cash flows of financial assets, financial liabilities and lease liabilities;
- hedge accounting; and
- disclosure.

Interest Rate Reference Reform - Stage 2 applies only to changes required by the benchmark interest rate reform for financial instruments and hedge relationships.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

**ac. Standar akuntansi yang telah diterbitkan
namun belum berlaku efektif (lanjutan)**

Berlaku efektif pada atau setelah 1 Januari 2022

- Amendemen PSAK 57: Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak

Amendemen ini mengklarifikasi biaya untuk memenuhi suatu kontrak dalam kaitannya dalam menentukan apakah suatu kontrak merupakan kontrak memberatkan.

Amendemen PSAK 57 mengatur bahwa biaya untuk memenuhi kontrak meliputi biaya yang berhubungan langsung dengan kontrak. Biaya yang berhubungan langsung dengan kontrak terdiri dari:

- Biaya inkremental untuk memenuhi kontrak tersebut, dan
- Alokasi biaya lain yang berhubungan langsung untuk memenuhi kontrak.

Berlaku efektif pada atau setelah 1 Januari 2023

- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang

Amandemen menentukan persyaratan untuk mengklasifikasikan liabilitas sebagai jangka pendek atau jangka panjang. Amandemen tersebut menjelaskan:

- „ Apa yang dimaksud dengan hak untuk menanggguhkan penyelesaian
- „ Bahwa hak entitas untuk menanggguhkan penyelesaian liabilitas harus ada pada akhir periode pelaporan
- „ Klasifikasi tersebut tidak terpengaruh oleh kemungkinan bahwa entitas akan menggunakan haknya untuk menanggguhkan penyelesaian liabilitas
- „ Hanya jika suatu derivatif melekat dalam liabilitas konvertibel merupakan instrumen ekuitas saja, penggunaan frasa liabilitas tidak akan memengaruhi klasifikasinya

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

**ac. Accounting standards issued but not yet
effective (continued)**

Effective beginning on or after January 1, 2022

- Amendments to PSAK 57: Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets regarding Aggravating Contracts - Contract Fulfillment Costs

This amendment clarifies the cost of fulfilling a contract in relation to determining whether a contract is a burdensome contract.

The amendments to PSAK 57 provide that costs to fulfill a contract comprise of costs that are directly related to the contract. Costs that are directly related to the contract consist of:

- Incremental costs to fulfill the contract, and
- Allocation of other costs that are directly related to fulfilling the contract.

Effective beginning on or after January 1, 2023

- Amendments to PSAK 1: Classification of Liabilities as Current or Non-current

The amendments specify the requirements for classifying liabilities as current or non-current. The amendments clarify:

- „ What is meant by a right to defer settlement
- „ That a right to defer must exist at the end of the reporting period
- „ That classification is unaffected by the likelihood that an entity will exercise its deferral right
- „ That only if an embedded derivative in a convertible liability is itself an equity instrument would the terms of a liability not impact its classification

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

**ac. Standar akuntansi yang telah diterbitkan
namun belum berlaku efektif (lanjutan)**

Kelompok Usaha sedang mengevaluasi dampak dari standar akuntansi dan interpretasi standar akuntansi tersebut dan belum dapat menentukan dampaknya terhadap laporan keuangan konsolidasiannya.

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

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan, beban, aset dan liabilitas dan pengungkapan atas liabilitas kontinjensi, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

Pertimbangan

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

Ketidakpastian kewajiban perpajakan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan maupun pajak lainnya atas transaksi tertentu. Ketidakpastian timbul terkait dengan interpretasi dari peraturan perpajakan yang kompleks dan jumlah dan waktu dari penghasilan kena pajak pada masa depan dan mengingat bahwa Kelompok Usaha bergerak dalam lebih dari satu segmen operasi yang dikenakan baik pajak final maupun non final.

Pertimbangan juga dilakukan dalam menentukan penyisihan atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal.

Kelompok Usaha mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan. Nilai tercatat neto liabilitas pajak penghasilan badan pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp252.566 (2019: Rp3.464.550). Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 16c.

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

**ac. Accounting standards issued but not yet
effective (continued)**

The Group is presently evaluating and has not yet determined the effects of these accounting standards and interpretation of accounting standards on its consolidated financial statements.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS AND
ESTIMATES**

The preparation of the Group's consolidated financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities and the disclosure of contingent liabilities, at the end of the reporting period. Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset and liability affected in future periods.

Judgments

The following judgments are made by management in the process of applying the Group's accounting policies that have the most significant effects on the amounts recognized in the consolidated financial statements:

Uncertain tax exposure

Significant judgment is involved in determining the provision for corporate income tax and other taxes on certain transactions. Uncertainties exist with respect to the interpretation of complex tax regulations and the amount and timing of future taxable income and considering that the Group involves in more than one business segments that are subjected to final as well as non-final taxes.

Judgment is also involved in determining the provision for corporate income tax. There are certain transactions and computation for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business.

The Group recognizes liabilities for expected corporate income tax issues based on estimates of whether additional corporate income tax will be due. The net carrying amount of corporate income tax payable as of December 31, 2020 was Rp252,566 (2019: Rp3,464,550). Further details are disclosed in Note 16c.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**3. PERTIMBANGAN PENTING AKUNTANSI DAN
ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

Pertimbangan (lanjutan)

Tagihan dan keberatan atas hasil pemeriksaan
pajak

Berdasarkan peraturan perpajakan yang berlaku saat ini, manajemen mempertimbangkan apakah jumlah yang tercatat dalam akun di atas dapat dipulihkan dan direstitusi oleh Kantor Pajak. Nilai tercatat atas tagihan dan keberatan atas hasil pemeriksaan pajak Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp37.818.340 (2019: Rp34.292.715). Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 16b.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama terkait ketidakpastian estimasi masa depan dan sumber utama lain ketidakpastian estimasi pada tanggal pelaporan, yang memiliki risiko signifikan menyebabkan penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas pada tahun finansial berikutnya diungkapkan di bawah ini. Kelompok Usaha mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Situasi dan asumsi yang ada pada saat ini mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi yang timbul diluar kendali Kelompok Usaha. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS
AND ESTIMATES (continued)**

Judgments (continued)

Claims for tax refund and tax assessments under
appeal

Based on the tax regulations currently enacted, the management uses judgement if the amounts recorded under the above account are recoverable and refundable by the Tax Office. The carrying amount of the Group's claims for tax refund and tax assessments under appeal as of December 31, 2020 was Rp37,818,340 (2019: Rp34,292,715). Further details are disclosed in Note 16b.

Estimates and Assumptions

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date, that have a significant risk of causing material adjustments to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are disclosed below. The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the consolidated financial statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments may change due to market changes or circumstances arising that are beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**3. PERTIMBANGAN PENTING AKUNTANSI DAN
ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Provisi kerugian kredit ekspektasian atas piutang
usaha (Efektif mulai 1 Januari 2020)

Kelompok Usaha menggunakan matriks provisi untuk menghitung ECL untuk piutang usaha. Tingkat provisi didasarkan pada hari lewat jatuh tempo untuk pengelompokan berbagai segmen pelanggan yang memiliki pola kerugian yang serupa.

Matriks provisi pada awalnya didasarkan pada tingkat gagal bayar Kelompok Usaha yang diamati secara historis. Kelompok Usaha akan mengkalibrasi matriks untuk menyesuaikan pengalaman kerugian kredit historis dengan informasi yang bersifat perkiraan masa depan (*forward-looking*). Misalnya, jika perkiraan kondisi ekonomi diekspektasikan akan memburuk pada tahun berikutnya yang dapat menyebabkan peningkatan jumlah gagal bayar di sektor perhotelan, tingkat gagal bayar historis disesuaikan. Pada setiap tanggal pelaporan, tingkat gagal bayar yang diamati secara historis diperbarui dan perubahan dalam estimasi perkiraan masa depan dianalisis.

Penilaian korelasi antara tingkat default yang diamati secara historis, prakiraan kondisi ekonomi, dan ECL adalah estimasi yang signifikan. Jumlah ECL sensitif terhadap perubahan keadaan dan prakiraan kondisi ekonomi. Pengalaman kerugian kredit historis Kelompok Usaha dan perkiraan kondisi ekonomi mungkin juga tidak mewakili gagal bayar pelanggan yang sebenarnya di masa depan. Informasi tentang ECL pada piutang usaha Kelompok Usaha dan aset kontrak diungkapkan dalam Catatan 6.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS AND
ESTIMATES (continued)**

Estimates and Assumptions (continued)

Provision for expected credit losses of trade
receivables (Effective beginning January 1, 2020)

The Group uses a provision matrix to calculate ECLs for trade receivables. The provision rates are based on days past due for groupings of various customer segments that have similar loss patterns.

The provision matrix is initially based on the Group's historical observed default rates. The Group will calibrate the matrix to adjust the historical credit loss experience with forward-looking information. For instance, if forecast economic conditions are expected to deteriorate over the next year which can lead to an increased number of defaults in the hospitality sector, the historical default rates are adjusted. At every reporting date, the historical observed default rates are updated and changes in the forward-looking estimates are analyzed.

The assessment of the correlation between historical observed default rates, forecast economic conditions and ECLs is a significant estimate. The amount of ECLs is sensitive to changes in circumstances and of forecast economic conditions. The Group's historical credit loss experience and forecast of economic conditions may also not be representative of customer's actual default in the future. The information about the ECLs on the Group's trade receivables and contract assets is disclosed in Note 6.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**3. PERTIMBANGAN PENTING AKUNTANSI DAN
ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Penyisihan atas Penurunan Nilai Piutang Usaha
(Sebelum 1 Januari 2020)

Evaluasi Individual

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

Cadangan atas kerugian penurunan nilai piutang usaha - evaluasi kolektif

Bila Kelompok Usaha memutuskan bahwa tidak terdapat bukti obyektif atas penurunan nilai pada evaluasi individual atas piutang usaha, baik yang nilainya signifikan maupun tidak, Kelompok Usaha menyertakannya dalam kelompok piutang usaha dengan risiko kredit yang serupa karakteristiknya dan melakukan evaluasi kolektif atas penurunan nilai. Karakteristik yang dipilih mempengaruhi estimasi arus kas masa depan atas kelompok piutang usaha tersebut karena merupakan indikasi bagi kemampuan pelanggan untuk melunasi jumlah terhutang.

Arus kas masa depan pada kelompok piutang usaha yang dievaluasi secara kolektif untuk penurunan nilai diestimasi berdasarkan pengalaman kerugian historis bagi piutang usaha dengan karakteristik risiko kredit yang serupa dengan piutang usaha pada kelompok tersebut.

Nilai tercatat dari piutang usaha Kelompok Usaha sebelum penyisihan untuk penurunan nilai pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp75.584.871 (2019: Rp110.589.639). Rincian lebih lanjut atas piutang usaha diungkapkan dalam Catatan 6

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS AND
ESTIMATES (continued)**

Estimates and Assumptions (continued)

Allowance for Impairment of Trade Receivables
(Prior to January 1, 2020)

Individual Assessment

The Group evaluates specific accounts where it has information that certain customers are unable to meet their financial obligations. In these cases, the Group uses judgment, based on the best available facts and circumstances, including but not limited to, the length of its relationship with the customer and the customer's current credit status, to record specific provisions for customers against amounts due to reduce its receivable amounts that the Group expects to collect.

Allowance for impairment losses on trade receivables - collective assessment

If the Group determines that no objective evidence of impairment exists for an individually assessed trade receivables, whether significant or not, it includes the asset in a group of financial assets with similar credit risk characteristics and collectively assesses them for impairment. The characteristics chosen are relevant to the estimation of future cash flows for groups of such trade receivables by being indicative of the customers' ability to pay all amounts due.

Future cash flows in a group of trade receivables that are collectively evaluated for impairment are estimated on the basis of historical loss experience for the trade receivables with credit risk characteristics similar to those in the group.

The carrying amount of the Group's trade receivables before allowance for impairment as of December 31, 2020 was Rp75,584,871 (2019: Rp110,589,639). Further details on trade receivables are disclosed in Note 6.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

3. PERTIMBANGAN PENTING AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi

Estimasi masa manfaat aset tetap dan properti investasi

Masa manfaat setiap aset tetap dan properti investasi Kelompok Usaha ditentukan berdasarkan kegunaan yang diharapkan dari aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direviu secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset.

Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi dimasa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan biaya yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan di atas.

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

Jumlah tercatat aset tetap dan properti investasi diungkapkan dalam Catatan 11 dan 12.

Pensiun dan imbalan kerja

Biaya program pensiun manfaat pasti dan imbalan kerja jangka panjang lainnya serta nilai kini kewajiban imbalan kerja ditentukan dengan menggunakan penilaian aktuarial. Penilaian aktuarial melibatkan penentuan berbagai asumsi, termasuk penentuan tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji masa depan, tingkat mortalitas, tingkat pengunduran diri karyawan, tingkat kecacatan dan tingkat hasil yang diharapkan dari aset program, jika ada. Karena kerumitan penilaian, asumsi yang mendasari dan sifat jangka panjangnya, kewajiban manfaat pasti sangat sensitif terhadap perubahan asumsi-asumsi tersebut. Seluruh asumsi ditelaah setiap akhir periode pelaporan.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS AND ESTIMATES (continued)

Estimates and Assumptions

Estimating useful lives of fixed assets and investment properties

The useful life of each item of the Group's fixed assets and investment properties are estimated based on the period over which the asset is expected to be available for use. Such estimation is based on internal technical evaluation and experience with similar assets. The estimated useful life of each asset is reviewed periodically and updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other limits on the use of the asset.

It is possible, however, that future results of operations could be materially affected by changes in the amounts and timing of recorded expenses brought about by changes in the factors mentioned above.

A change in the estimated useful life of any item of fixed assets and investment properties would affect the recorded depreciation expense and decrease in the carrying amounts of these assets.

The carrying amounts of fixed assets and investment properties are disclosed in Notes 11 and 12.

Pension and employee benefits

The cost of defined benefit pension plans and other long-term employee benefits and the present value of the defined benefit obligation are determined using actuarial valuations. An actuarial valuation involves making various assumptions, which includes the determination of the discount rate, future salary increases, mortality rates, employee turn-over rate, disability rate and the expected rate of return on plan assets, if any. Due to the complexity of the valuation, the underlying assumptions and its long term nature, a defined benefit obligation is highly sensitive to changes in these assumptions. All assumptions are reviewed at the end of reporting period.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**3. PERTIMBANGAN PENTING AKUNTANSI DAN
ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Pensiun dan imbalan kerja (lanjutan)

Dalam menentukan tingkat diskonto yang sesuai, manajemen memperhitungkan tingkat bunga (pada akhir periode pelaporan) dari obligasi pemerintah dalam Rupiah. Kelompok Usaha menggunakan tingkat diskonto yang berbeda untuk masing-masing entitas dalam Kelompok Usaha yang mencerminkan rata-rata perkiraan jadwal pembayaran imbalan dan mata uang yang digunakan dalam membayar imbalan. Tingkat mortalitas adalah berdasarkan tabel mortalita yang tersedia pada publikasi. Tingkat kenaikan gaji masa depan didasarkan pada rencana kerja jangka panjang Kelompok Usaha yang juga dipengaruhi oleh tingkat inflasi masa depan yang diharapkan di dalam suatu negara.

Walaupun Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Kelompok Usaha dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto. Nilai tercatat atas liabilitas imbalan kerja jangka panjang Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp76.877.050 (2019: Rp94.499.302). Penjelasan lebih rinci mengenai asumsi-asumsi yang digunakan diungkapkan pada Catatan 33.

Cadangan penurunan nilai untuk aset real estat

Aset real estat dinyatakan pada nilai terendah antara harga perolehan dan nilai realisasi bersih ("NRV"). NRV untuk unit apartemen dan rumah hunian ditelaah dengan mengacu pada kondisi dan harga pasar yang tersedia pada tanggal pelaporan. NRV untuk aset real estat yang sedang dalam konstruksi ditelaah dengan mengacu pada harga pasar pada akhir periode pelaporan, dikurangi dengan biaya untuk penyelesaian dan estimasi nilai waktu (time value of money) sampai dengan tanggal penyelesaian, jika ada. Tanah mengacu pada harga pasar di daerah sekitar tanah lokasi yang bersangkutan. Jumlah tercatat aset real estat diungkapkan dalam Catatan 9.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS AND
ESTIMATES (continued)**

Estimates and Assumptions (continued)

Pension and employee benefits (continued)

In determining the appropriate discount rate, management considers the market yields (at the end of reporting period) on Indonesian Rupiah government bonds. The Group uses a different discount rate for each entity within the Group that reflects the estimated average timing of benefit payments and the currency in which the benefits are to be paid. The mortality rate is based on publicly available mortality tables. Future salary increase is based on the Group's long-term business plan which is also influenced by expected future inflation rates for the country.

While the Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group's actual experiences or significant changes in the Group's assumptions may materially affect its estimated liabilities for pension and employee benefits and net employee benefits expense. The carrying amount of the Group's long-term liabilities for employee benefits as of December 31, 2020 was Rp76,877,050 (2019: Rp94,499,302). Further details about the assumptions used are discussed in Note 33.

Allowance for decline in value of real estate assets

Real estate assets are stated at the lower of cost and net realizable value ("NRV"). NRV for completed apartment and residential units are assessed with reference to market conditions and prices existing at the reporting date. NRV in respect of real estate property under construction is assessed with reference to market prices at the reporting date for similar completed property, less estimated costs to complete construction and less an estimate of the time value of money to the date of completion, if any. Land is referred to market prices in area surrounding the said parcels of land. The carrying amount of real estate assets are disclosed in Note 9.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**3. PERTIMBANGAN PENTING AKUNTANSI DAN
ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Liabilitas diestimasi atas pembangunan prasarana dan fasilitas umum

Dalam menentukan beban pokok penjualan aset real estat pada saat Kelompok Usaha belum menyelesaikan semua pembangunan prasarana dan fasilitas umum yang diharuskan, Kelompok Usaha harus mengestimasi biaya untuk menyelesaikan pembangunan tersebut. Dalam membuat estimasi tersebut, Kelompok Usaha harus menggunakan berbagai asumsi seperti biaya dan jenis bahan yang digunakan, tingkat inflasi, dan lamanya waktu penyelesaian prasarana tersebut.

Sementara Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Kelompok Usaha dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi tersebut (Catatan 22).

Realisasi aset pajak tangguhan

Jumlah aset tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang oleh Kelompok Usaha pada akhir setiap periode pelaporan dan diturunkan apabila laba fiskal mungkin tidak memadai untuk mengkompensasi sebagian atau semua manfaat aset pajak tangguhan tersebut.

Evaluasi Kelompok Usaha atas pengakuan aset pajak tangguhan atas rugi pajak dan perbedaan temporer yang dapat dikurangkan didasarkan pada waktu atas estimasi laba kena pajak periode setelah periode pelaporan. Perkiraan ini yang dapat dikurangkan didasarkan pada hasil masa lalu dan harapan masa depan atas laba dan biaya serta strategi perencanaan pajak masa depan. Namun, tidak ada jaminan bahwa Kelompok Usaha akan menghasilkan pendapatan kena pajak yang cukup untuk memungkinkan seluruh atau sebagian dari aset pajak tangguhan dapat dimanfaatkan. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan pada Catatan 16h.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS AND
ESTIMATES (continued)**

Estimates and Assumptions (continued)

Estimated liabilities for development of infrastructure and public utilities

In determining the costs of sales of real estate assets wherein the Group has not yet finished constructing all the required infrastructure and public utilities, it has to estimate the costs to complete such construction. In making such estimation, the Group has to use various assumptions such as costs and types of materials used, inflation rate and length of time to complete the utilities.

While the Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group's actual experiences or significant changes in the Group's assumptions may materially affect such estimated liabilities (Note 22).

Realizability of deferred tax assets

The Group reviews the carrying amounts of deferred tax assets at the end of each reporting period and reduces these to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable income will be available to allow all or part of the deferred tax assets to be utilized.

The Group assessment on the recognition of deferred tax assets on tax losses and deductible temporary differences is based on the level and timing of forecasted taxable income of subsequent reporting periods. This forecast is based on the Group's past results and future expectations on revenues and expenses as well as future tax planning strategies. However, there is no assurance that the Group will generate sufficient taxable income to allow all or part of deferred income tax assets to be utilized. Further detail are discussed in Note 16h.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**3. PERTIMBANGAN PENTING AKUNTANSI DAN
ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Sewa - Menentukan masa sewa kontrak dengan opsi pembaharuan dan pengakhiran - Kelompok Usaha sebagai penyewa

Kelompok Usaha menentukan jangka waktu sewa sebagai jangka waktu sewa yang tidak dapat dibatalkan, bersama dengan setiap periode yang dicakup oleh opsi untuk memperpanjang sewa jika dipastikan secara wajar untuk dilaksanakan, atau setiap periode yang dicakup oleh opsi untuk mengakhiri sewa, jika cukup dipastikan untuk tidak dilakukan.

Kelompok Usaha memiliki beberapa kontrak sewa yang mencakup opsi perpanjangan dan terminasi. Kelompok Usaha menerapkan pertimbangan dalam mengevaluasi apakah cukup pasti untuk menggunakan opsi untuk memperbarui atau menghentikan sewa atau tidak. Artinya, semua faktor relevan yang menciptakan insentif ekonomi untuk melakukan pembaruan atau penghentian dipertimbangkan. Setelah tanggal dimulainya sewa, Kelompok Usaha menilai kembali jangka waktu sewa jika terdapat peristiwa atau perubahan signifikan pada keadaan yang berada dalam kendalinya dan mempengaruhi kemampuannya untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan opsi untuk memperbarui atau menghentikan. Berdasarkan evaluasi dan pertimbangan manajemen atas beberapa kontrak sewa di mana Kelompok Usaha adalah penyewa, manajemen menentukan bahwa cukup pasti bagi Kelompok Usaha untuk mengeksekusi opsi perpanjangan sewa.

Sewa - Memperkirakan suku bunga pinjaman tambahan

Kelompok Usaha tidak dapat langsung menentukan tingkat bunga implisit dalam sewa, oleh karena itu, Kelompok Usaha menggunakan suku bunga pinjaman tambahan (IBR) untuk mengukur liabilitas sewa. IBR adalah tingkat bunga yang harus dibayar oleh Kelompok Usaha untuk meminjam dengan syarat yang sama, dan dengan jaminan serupa, dana yang diperlukan untuk memperoleh aset dengan nilai yang sama dengan aset hak-guna dalam lingkup ekonomi yang serupa. Oleh karena itu, IBR mencerminkan apa yang 'harus dibayar' oleh Kelompok Usaha, yang memerlukan estimasi ketika tidak tersedianya tingkat suku bunga yang dapat diobservasi atau ketika perlu disesuaikan untuk mencerminkan syarat dan ketentuan dari sewa. Kelompok Usaha mengestimasi IBR menggunakan input yang dapat diamati jika tersedia dan diperlukan untuk membuat estimasi spesifik entitas tertentu.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS AND
ESTIMATES (continued)**

Estimates and Assumptions (continued)

Leases - Determining the lease term of contracts with renewal and termination options – Group as lessee

The Group determines the lease term as the non-cancellable term of the lease, together with any periods covered by an option to extend the lease if it is reasonably certain to be exercised, or any periods covered by an option to terminate the lease, if it is reasonably certain not to be exercised.

The Group has several lease contracts that include extension and termination options. The Group applies judgement in evaluating whether it is reasonably certain whether or not to exercise the option to renew or terminate the lease. That is, it considers all relevant factors that create an economic incentive for it to exercise either the renewal or termination. After the commencement date, the Group reassesses the lease term if there is a significant event or change in circumstances that is within its control and affects its ability to exercise or not to exercise the option to renew or to terminate. Based on management's evaluation and judgment on certain lease contracts wherein the Group is a lessee, management has determined that it is reasonably certain for the Group to exercise the option to renew the lease.

Leases - Estimating the incremental borrowing rate

The Group cannot readily determine the interest rate implicit in the lease, therefore, it uses its incremental borrowing rate (IBR) to measure lease liabilities. The IBR is the rate of interest that the Group would have to pay to borrow over a similar term, and with a similar security, the funds necessary to obtain an asset of a similar value to the right of use asset in a similar economic environment. The IBR therefore reflects what the Group 'would have to pay', which requires estimation when no observable rates are available or when they need to be adjusted to reflect the terms and conditions of the lease. The Group estimates the IBR using observable inputs when available and is required to make certain entity-specific estimates.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

4. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri dari :

	2020	2019
Kas	669.801	596.431
Bank - pihak ketiga		
Rupiah		
PT Bank OCBC NISP Tbk	25.989.165	40.400.778
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	24.853.222	28.580.318
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	7.566.845	22.128.579
PT Bank Central Asia Tbk	19.747.695	19.033.476
PT Bank CIMB Niaga Tbk	6.628.395	4.679.519
PT Bank Permata Tbk	3.045.050	3.468.778
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1.000.000)	2.467.427	2.484.247
Dolar AS		
PT Bank OCBC NISP Tbk	68.463.299	27.498.386
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	943.983	4.070.448
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1.000.000)	2.152.002	1.760.966
Euro		
PT Bank OCBC NISP Tbk	36.200	33.939
Total bank	161.893.283	154.139.434
Deposito berjangka - pihak ketiga		
Rupiah		
PT Bank OCBC NISP Tbk	134.888.669	169.628.240
PT Bank ICBC Indonesia	27.111.572	26.773.040
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	23.165.000	94.900.000
PT Bank Permata Tbk	18.837.453	22.800.375
PT Bank Rakyat Indonesia Tbk	10.000.000	-
PT Bank CIMB Niaga Tbk	9.189.696	9.979.156
PT Bank Ganesha Tbk	8.092.170	11.943.037
PT Bank Mayora	7.750.000	5.850.000
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	6.000.000	6.000.000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	3.006.793	3.655.000
PT Bank Bukopin Tbk	-	19.965.000
Lain-lain	1.379.403	288.367
Dolar AS		
PT Bank OCBC NISP Tbk	129.205.266	166.816.781
PT Bank Ganesha Tbk	7.316.901	7.027.832
PT Bank ICBC Indonesia	6.860.591	8.170.345
PT Bank Permata Tbk	4.019.925	3.961.784
PT Bank Ganesha Tbk	11.284	-
Total deposito berjangka	396.834.723	557.758.957
Total	559.397.807	712.494.822

This account consists of :

Cash on hand
Cash in banks - third parties
Rupiah
PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Permata Tbk
Others (each below Rp1,000,000)
US Dollar
PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Others (each below Rp1,000,000)
Euro
PT Bank OCBC NISP Tbk
Total cash in banks
Time deposits - third parties
Rupiah
PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank ICBC Indonesia
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Permata Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Ganesha Tbk
PT Bank Mayora
PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Bukopin Tbk
Others
US Dollar
PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Ganesha Tbk
PT Bank ICBC Indonesia
PT Bank Permata Tbk
PT Bank Ganesha Tbk
Total time deposits
Total

Tingkat bunga deposito berjangka per tahun:

Annual interest rate of time deposits:

	2020	2019	
Rupiah	1,50%-8,50%	3,25%-8,50%	Rupiah
Dolar AS	0,50%-2,00%	0,10%-2,00%	US Dollar

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

4. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, rekening koran beberapa entitas anak termasuk dana yang disisihkan untuk pembelian atau penggantian peralatan dan perlengkapan hotel masing-masing sebesar Rp12.469.763 dan Rp81.543.749. Dana tersebut tidak dibatasi penggunaannya sesuai dengan kebijaksanaan Kelompok Usaha.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, saldo kas di bank masing-masing sebesar Rp47.574.531 dan Rp6.542.713 yang termasuk di dalam saldo kas dan setara kas merupakan rekening koran entitas anak yang ditempatkan pada PT Bank OCBC NISP Tbk sebagai rekening penampungan (*escrow account*). Entitas anak dapat menggunakan dana yang ada di rekening penampungan untuk keperluan operasional lainnya dengan persetujuan kreditur atau *agent servicing* (Catatan 19).

5. KAS DAN SETARA KAS YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

Akun ini terdiri dari :

	2020	2019
Bank - pihak ketiga		
Rupiah		
PT Bank Central Asia Tbk	1.086.403	695.214
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	1.004.425	528.626
Total bank	2.090.828	1.223.840
Deposito berjangka - pihak ketiga		
Rupiah		
PT Bank OCBC NISP Tbk	13.736.645	6.517.221
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	2.372.950	854.940
PT Bank Permata Tbk	1.604.266	1.555.788
PT Bank Central Asia Tbk	156.909	322.397
Dolar AS		
PT Bank OCBC NISP Tbk	3.916.118	3.822.621
PT Bank CIMB Niaga Tbk	3.818.929	3.763.697
Total deposito berjangka	25.605.817	16.836.664
Total	27.696.645	18.060.504

Tingkat bunga deposito yang dibatasi penggunaannya per tahun:

	2020	2019
Rupiah	3,50% - 5,25%	4,50% - 5,75%
Dolar AS	0,60% - 1,90%	1,50% - 2,50%

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (continued)

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

As of December 31, 2020 and 2019, certain subsidiaries' current accounts include fund set aside as reserve for acquisition or replacement of hotel furniture, fixtures and equipment amounting to Rp12,469,763 and Rp81,543,749, respectively. The funds are unrestricted in use at the Group's discretion.

As of December 31, 2020 and 2019, cash in banks balances totaling to Rp47,574,531 and Rp6,542,713, respectively, which were included in cash and cash equivalents balance represents the current accounts of a subsidiary placed as escrow accounts in PT Bank OCBC NISP Tbk. The subsidiary is allowed to utilize the funds placed in escrow accounts for operational expenditures with the approval from the creditors or servicing agent (Note 19).

5. RESTRICTED CASH AND CASH EQUIVALENT

This account consists of :

Cash in banks - third parties
Rupiah
PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Total cash in banks
Time deposits - third parties
Rupiah
PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Permata Tbk
PT Bank Central Asia Tbk
US Dollar
PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk
Total

Annual interest rate of restricted time deposits:

Rupiah
US Dollar

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**5. KAS DAN SETARA KAS YANG DIBATASI
PENGGUNAANNYA (lanjutan)**

Seluruh saldo deposito yang dibatasi penggunaannya ditempatkan pada pihak ketiga.

Semua kas di bank dan deposito berjangka Rupiah yang dibatasi penggunaannya merupakan jumlah yang dijadikan jaminan sesuai dengan perjanjian kredit kepemilikan apartemen (yang dimiliki Operasi Bersama) dan rumah (yang dimiliki CI, DTI dan AM) dengan bank yang bersangkutan (Catatan 37c).

Deposito berjangka sebesar AS\$270.750 yang ditempatkan pada PT Bank CIMB Niaga Tbk masing-masing pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 digunakan sebagai jaminan atas pembayaran untuk satu tahun kompensasi minimum sewa tanah Bali Collection, yang dimiliki oleh PT Bali Nusadewata Village, kepada PT Pengembangan Pariwisata Bali (Persero) (Indonesia Tourism Development Corporation ("ITDC")) (Catatan 37b).

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, deposito berjangka sebesar AS\$277.640 dan AS\$274.989 yang ditempatkan pada PT Bank OCBC NISP Tbk digunakan sebagai jaminan atas pembayaran untuk satu tahun kompensasi minimum sewa tanah Hotel Grand Hyatt Bali, yang dimiliki oleh PT Wynncor Bali, kepada ITDC (Catatan 37b).

6. PIUTANG USAHA

Akun ini terdiri dari :

	2020	2019
Rupiah		
Hotel	15.208.224	38.569.728
Sewa	24.050.738	22.578.443
Penjualan tanah dan/atau bangunan	1.307.434	13.100.061
Jasa layanan dan pemeliharaan	13.087.757	7.243.813
Lain-lain	19.003.599	15.081.920
Dolar AS		
Hotel	2.922.267	13.986.624
Euro		
Hotel	4.852	29.050
Total	75.584.871	110.589.639
Dikurangi penyisihan kerugian kredit ekspektasian pada 31 Desember 2020 (2019: penyisihan evaluasi individu)	(659.853)	(950.565)
Total	74.925.018	109.639.074

**5. RESTRICTED CASH AND CASH EQUIVALENT
(continued)**

All the restricted time deposits are placed with third parties.

All the restricted Rupiah cash in bank and time deposits represent the amounts used as collateral in accordance with the apartment (owned by the Joint Operation) and housing (owned by CI, DTI and AM) ownership credit facility agreements with the related banks (Note 37c).

The time deposit amounting to US\$270,750 placed at PT Bank CIMB Niaga Tbk as of December 31, 2020 and 2019, respectively, is used as a guarantee for one year minimum land lease compensation payment of Bali Collection, owned by PT Bali Nusadewata Village, to PT Pengembangan Pariwisata Bali (Persero) (Indonesia Tourism Development Corporation ("ITDC")) (Note 37b).

As of December 31, 2020 and 2019, time deposits amounting to US\$277,640 and US\$274,989, respectively, placed at PT Bank OCBC NISP Tbk is used as a guarantee for one year minimum land lease compensation payment of Grand Hyatt Bali Hotel owned by PT Wynncor Bali, to ITDC (Note 37b).

6. TRADE RECEIVABLES

This account consists of :

	Rupiah
Hotel	38.569.728
Rental	22.578.443
Sale of land and/or buildings	13.100.061
Service charge and maintenance fees	7.243.813
Others	15.081.920
US Dollar	
Hotel	13.986.624
Euro	
Hotel	29.050
Total	110.589.639
Less allowance for expected credit loss as of December 31, 2020 (2019: allowance of individual assessment)	(950.565)
Total	109.639.074

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

6. PIUTANG USAHA (lanjutan)

Di bawah ini adalah informasi tentang eksposur risiko kredit atas piutang usaha Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2020 menggunakan matriks provisi:

	Tingkat kerugian kredit ekspektasian/ Expected credit loss rate	Jumlah tercatat default/Carrying amount of default	Kerugian kredit ekspektasian/ Expected credit loss	
Piutang usaha:				Trade receivables:
Lancar	0,38%-3,67%	31.257.724	47.519	Current
Telah jatuh tempo:				Past due:
1-30 hari	0,66%-5,53%	6.198.946	36.076	1-30 days
31-60 hari	0,91%-6,33%	8.626.226	69.038	31-60 days
61-90 hari	0,91%-6,33%	4.746.773	16.421	61-90 days
Lebih dari 90 hari	0,91%-6,33%	24.755.202	490.799	More than 90 days
Total		75.584.871	659.853	Total

6. TRADE RECEIVABLES (continued)

Set out below is the information about the credit risk exposure on the Group's trade receivables as of December 31, 2020 using a provision matrix:

Analisis umur piutang usaha pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

The aging analysis of trade receivables as of December 31, 2019 is as follows:

	2019		
<u>Belum mengalami penurunan nilai:</u>			<u>Not impaired:</u>
Belum jatuh tempo dan jatuh tempo kurang dari 30 hari	74.860.558		Not yet due and past due than 30 days
Telah jatuh tempo:			Past due:
31 - 60 hari	21.554.579		31 - 60 days
61 - 90 hari	5.420.025		61 - 90 days
Lebih dari 91 hari	7.803.912		More than 91 days
<u>Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai:</u>			<u>Past due and impaired:</u>
31 - 60 hari	395.497		31 - 60 days
61 - 90 hari	544.017		61 - 90 days
Lebih dari 91 hari	11.051		More than 91 days
Total	110.589.639		Total
Cadangan kerugian penurunan nilai	(950.565)		Allowance for impairment losses
Total	109.639.074		Total

Di bawah ini adalah pergerakan penyisihan kerugian kredit ekspektasian dari piutang usaha:

Set out below is the movement in the allowance for expected credit losses of trade receivables:

	2020	2019	
Saldo awal	950.565	252.465	Beginning balance
Penambahan (pemulihan) penurunan nilai piutang	(290.712)	698.100	Additional (recovery) allowance on receivables
Saldo akhir	659.853	950.565	Ending balance

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

6. PIUTANG USAHA (lanjutan)

Piutang usaha PT WB digunakan sebagai jaminan atas fasilitas pinjaman yang diperoleh dari kreditur (Catatan 19).

Jangka waktu rata-rata penjualan dan pendapatan usaha kredit adalah 30 hari dan piutang tersebut tanpa bunga. Cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha diakui berdasarkan penelaahan Kelompok Usaha terhadap kondisi masing-masing pelanggan.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap adanya penurunan nilai pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan atas penurunan nilai piutang usaha di atas cukup untuk menutup kerugian atas penurunan nilai piutang tersebut.

Kelompok Usaha mempunyai hak terhadap aset apabila terdapat kegagalan pembayaran oleh pelanggan atas penjualan tanah dan/atau bangunan. Untuk piutang usaha dari hotel, jasa layanan dan pemeliharaan dan lain-lain, tidak ada jaminan dan peningkatan kualitas kredit.

Sehubungan dengan sewa operasi Kelompok Usaha, berikut adalah jumlah agregat penerimaan masa depan untuk setiap periode dalam sewa operasi yang tidak dapat dibatalkan:

	2020	2019	
1 tahun	165.695.235	192.287.321	Within one year
2 - 5 tahun	100.532.810	173.670.927	2 - 5 years
Lebih dari 5 tahun	405	200.508	More than 5 years
Total	266.228.450	366.158.756	Total

Penjelasan persyaratan dan ketentuan perjanjian sewa adalah sebagai berikut:

- Jangka waktu sewa berkisar antara 1 - 5 tahun
- Penyewa wajib membayar biaya sewa dari uang muka sewa yang tidak dapat dikembalikan pada awal periode sewa, sedangkan sisa pembayaran dapat diangsur selama periode sewa sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak
- Penyewa wajib membayar biaya pelayanan (*service charge*) sebesar tarif tertentu per meter persegi
- Penyewa wajib membayar uang jaminan sewa, biaya pelayanan (*service charge*), telepon dan lain-lain kepada pemilik.

6. TRADE RECEIVABLES (continued)

The receivables of PT WB are pledged as collateral to the loan facilities obtained from creditors (Note 19).

The average credit period of sales and revenue is 30 days and these receivables are non-interest bearing. Allowance for impairment losses on trade receivables are recognized based on the Group's review of condition of each customer.

Based on the results of review for impairment at the end of the year, the management believes that the above allowance for impairment of trade receivables is sufficient to cover losses from impairment of such receivables.

The Group has the right to the assets in the event of default from the customers for the sale of land and/or buildings. For the trade receivables from hotel, service charges and maintenance fees and others, there are no collaterals and credit enhancements.

With respect to the Group's operating leases, the following is the aggregate amount of future receipts for each period in operating leases that cannot be cancelled:

Explanation of the terms and conditions of the rental agreement are as follows:

- The lease period ranges from 1 - 5 years
- Tenants are required to pay rental fees from down payment that can not be returned at the beginning of the rental period, while the remaining payment can be paid in installments for rental period in accordance with the agreement of both parties,
- Tenants are required to pay a service charge of a certain rate per meter square
- Tenants are required to pay a rental deposit, service charge, telephone and other things to the owner.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

7. PERSEDIAAN

Akun ini terdiri dari:

	2020
Barang dagangan dan perlengkapan hotel	
Perlengkapan operasional dan material	2.627.546
Minuman	3.035.669
Makanan	1.158.663
Lain-lain	495.593
Total	7.317.471

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, persediaan diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu yang digabung dengan aset tetap dan properti investasi (Catatan 11 dan 12). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut memadai untuk menutup kemungkinan kerugian yang dapat timbul dari risiko yang dipertanggungjawabkan.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap kondisi pasar dan fisik dari persediaan, manajemen berkeyakinan bahwa tidak diperlukan pembentukan penyisihan penurunan atas nilai persediaan dan persediaan usang.

7. INVENTORIES

This account consists of:

	2019	
		Merchandise inventories and hotel supplies
		Operating supplies and materials
		Beverage
		Food
		Others
Total	9.707.723	Total

As of December 31, 2020 and 2019, the inventories are covered by insurance against losses from fire and other risks under certain insurance policies combined with those of fixed assets and investment properties (Notes 11 and 12). Management is of the opinion that the insurance amount is adequate to cover possible losses that may arise from the insured risks.

Based on the result of the assessment of market condition and physical condition of inventories, the Management is in the opinion that no provision for decline in inventory value and obsolescence is necessary provided.

8. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

Akun ini terdiri dari:

	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Nilai Tercatat 1 Jan. 2020/ Carrying Amount Jan. 1, 2020	Bagian Total Rugi Komprehensif /Share in Total Comprehensive Loss	Penerimaan Dividen/ Cash Dividend Received	Nilai Tercatat 31 Des. 2020/ Carrying Amount Dec. 31, 2020
<u>Metode ekuitas/Equity method</u> PT Permata Asrigriya Lestari	50%	5.969.582	(292.446)	(3.950.000)	1.727.136

	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Nilai Tercatat 1 Jan. 2019/ Carrying Amount Jan. 1, 2019	Bagian Total Laba Komprehensif /Share in Total Comprehensive Income	Nilai Tercatat 31 Des. 2019/ Carrying Amount Dec. 31, 2019
<u>Metode ekuitas/Equity method</u> PT Permata Asrigriya Lestari	50%	4.723.475	1.246.107	5.969.582

8. INVESTMENT IN AN ASSOCIATE

This account consists of:

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

8. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (lanjutan)

Tabel berikut menyajikan informasi keuangan atas investasi Kelompok Usaha pada entitas asosiasi.

Laporan posisi keuangan:

2020							
	Aset Lancar/ Current Assets	Aset Tidak Lancar/ Non-current Assets	Liabilitas Jangka Pendek/ Current Liabilities	Liabilitas Jangka Panjang/ Non-current Liabilities	Ekuitas/ Equity	Kepentingan/ Interest	Nilai tercatat/ Carrying Amount
PT Permata Asrigriya Lestari	5.568.475	-	2.114.203	-	3.454.272	50%	1.727.136
2019							
	Aset Lancar/ Current Assets	Aset Tidak Lancar/ Non-current Assets	Liabilitas Jangka Pendek/ Current Liabilities	Liabilitas Jangka Panjang/ Non-current Liabilities	Ekuitas/ Equity	Kepentingan/ Interest	Nilai tercatat/ Carrying Amount
PT Permata Asrigriya Lestari	13.905.288	-	1.966.125	-	11.939.163	50%	5.969.582

Laba rugi dan penghasilan komprehensif lain:

2020						
	Pendapatan/ Revenues	Laba Rugi/ Profit or Loss	Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income	Total (Rugi) Penghasilan Komprehensif/ Total Comprehensive (Loss) Income	Kepentingan/ Interest	Bagian Investor/ Investor's Shares
PT Permata Asrigriya Lestari	-	(584.891)	-	(584.891)	50%	(292.446)
2019						
	Pendapatan/ Revenues	Laba Rugi/ Profit or Loss	Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income	Total Penghasilan Komprehensif/ Total Comprehensive Income	Kepentingan/ Interest	Bagian Investor/ Investor's Shares
PT Permata Asrigriya Lestari	3.285.000	2.492.213	-	2.492.213	50%	1.246.107

PT Permata Hijau, entitas anak, mempunyai kepemilikan kepentingan sebesar 50% di PT Permata Asrigriya Lestari yang berkedudukan di Jakarta dan bergerak di bidang pengembangan real estat.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan potensial atas nilai investasi pada entitas asosiasi.

8. INVESTMENT IN AN ASSOCIATE (continued)

The following table illustrates summarized financial information of the Group's investment in an associate.

Statement of financial position:

2020							
	Aset Lancar/ Current Assets	Aset Tidak Lancar/ Non-current Assets	Liabilitas Jangka Pendek/ Current Liabilities	Liabilitas Jangka Panjang/ Non-current Liabilities	Ekuitas/ Equity	Kepentingan/ Interest	Nilai tercatat/ Carrying Amount
PT Permata Asrigriya Lestari	5.568.475	-	2.114.203	-	3.454.272	50%	1.727.136
2019							
	Aset Lancar/ Current Assets	Aset Tidak Lancar/ Non-current Assets	Liabilitas Jangka Pendek/ Current Liabilities	Liabilitas Jangka Panjang/ Non-current Liabilities	Ekuitas/ Equity	Kepentingan/ Interest	Nilai tercatat/ Carrying Amount
PT Permata Asrigriya Lestari	13.905.288	-	1.966.125	-	11.939.163	50%	5.969.582

Profit or loss and other comprehensive income:

2020						
	Pendapatan/ Revenues	Laba Rugi/ Profit or Loss	Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income	Total (Rugi) Penghasilan Komprehensif/ Total Comprehensive (Loss) Income	Kepentingan/ Interest	Bagian Investor/ Investor's Shares
PT Permata Asrigriya Lestari	-	(584.891)	-	(584.891)	50%	(292.446)
2019						
	Pendapatan/ Revenues	Laba Rugi/ Profit or Loss	Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income	Total Penghasilan Komprehensif/ Total Comprehensive Income	Kepentingan/ Interest	Bagian Investor/ Investor's Shares
PT Permata Asrigriya Lestari	3.285.000	2.492.213	-	2.492.213	50%	1.246.107

PT Permata Hijau, a subsidiary, has a 50% ownership interest in PT Permata Asrigriya Lestari, which is domiciled in Jakarta and engaged in real estate development.

On December 31, 2020 and 2019, management believes that there is no potential decline in the value of investment in an associate.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

9. ASET REAL ESTAT

Akun ini terdiri dari:

	2020	2019
<u>Aset Lancar</u>		
Apartemen dengan hak strata tersedia untuk dijual		
Setiabudi SkyGarden, Jakarta (Catatan 35a)	60.618.990	60.356.286
Setiabudi Residence, Jakarta	3.847.024	3.847.024
Branz Simatupang, Jakarta	17.245.083	-
Tanah dan bangunan		
Puri Botanical, Jakarta	115.127.141	126.491.916
Taman Permata Buana, Jakarta	3.667.938	4.930.249
Tanah sedang dikembangkan		
Hyarta Ecovillage, Yogyakarta	155.736.716	168.651.246
Puri Botanical, Jakarta	95.927.866	96.360.666
Branz Puri Botanical, Jakarta (Catatan 35c)	63.726.280	63.624.661
Total	515.897.038	524.262.048
<u>Aset Tidak Lancar</u>		
Tanah belum dikembangkan		
Puri Botanical, Jakarta	584.214.132	567.619.025
Deli Serdang, Sumatera Utara	400.803.262	399.118.302
Kepulauan Natuna	111.973.998	111.781.906
Taman Permata Buana, Jakarta	1.517.632	1.517.632
Jatibening, Bekasi	396.611	396.611
Total	1.098.905.635	1.080.433.476

9. REAL ESTATE ASSETS

This account consists of:

	2020	2019
<u>Current Assets</u>		
Apartment under strata title available for sale		
Setiabudi SkyGarden, Jakarta (Note 35a)	60.618.990	60.356.286
Setiabudi Residence, Jakarta	3.847.024	3.847.024
Branz Simatupang, Jakarta	17.245.083	-
Land and buildings		
Puri Botanical, Jakarta	115.127.141	126.491.916
Taman Permata Buana, Jakarta	3.667.938	4.930.249
Land under development		
Hyarta Ecovillage, Yogyakarta	155.736.716	168.651.246
Puri Botanical, Jakarta	95.927.866	96.360.666
Branz Puri Botanical, Jakarta (Note 35c)	63.726.280	63.624.661
Total	515.897.038	524.262.048
<u>Non-current Assets</u>		
Land not yet developed		
Puri Botanical, Jakarta	584.214.132	567.619.025
Deli Serdang, North Sumatera	400.803.262	399.118.302
Natuna Island	111.973.998	111.781.906
Taman Permata Buana, Jakarta	1.517.632	1.517.632
Jatibening, Bekasi	396.611	396.611
Total	1.098.905.635	1.080.433.476

Proyek Apartemen yang berlokasi di Jalan Karbela, Kuningan, Jakarta, merupakan bagian Perusahaan atas aset real estat melalui Operasi Bersama dengan pihak berelasi (Catatan 35a) nama proyek Setiabudi SkyGarden.

Apartment Project located in Karbela street, Kuningan, Jakarta, reflects the Company's portion in the Joint Operation's real estate assets with a related party (Note 35a) named Setiabudi SkyGarden project.

Proyek apartemen Perusahaan di tanah Kuningan, Jakarta dengan nama Setiabudi Residences selesai dibangun pada bulan April 2007 dan telah 99% terjual sampai dengan tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

The Company's apartment project on its land in Kuningan, Jakarta, namely Setiabudi Residences, was completed in April 2007 and has been 99% sold out up to December 31, 2020 and 2019.

PT Antilope Madju ("AM"), melalui entitas anaknya PT Copylas Indonesia ("CI"), terus mengembangkan tanahnya di Joglo, Jakarta Barat, dengan memakai nama Puri Botanical, sebuah kompleks hunian.

PT Antilope Madju ("AM"), through its subsidiary PT Copylas Indonesia ("CI"), continues developing its land in Joglo, West Jakarta, under the name of Puri Botanical, a housing complex.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

9. ASET REAL ESTAT (lanjutan)

Tanah dan bangunan di Taman Permata Buana, Jakarta, merupakan tanah kavling yang tersedia untuk dijual.

Tanah yang sedang dikembangkan di Branz Puri Botanical, Jakarta merupakan aset real estat dalam operasi bersama CI dengan pihak ketiga (Catatan 35c).

PT Darsana Tempa Internasional ("DTI") sedang mengembangkan proyek di Yogyakarta dengan menggunakan nama "Hyarta Ecovillage". Pada tahun 2018, PT Bali Nusadewata Village ("BNV") ikut mengembangkan proyek tersebut dengan lahan yang dimilikinya.

Beberapa bidang tanah yang dikembangkan di Hyarta Ecovillage yang dimiliki DTI digunakan sebagai jaminan untuk pinjaman yang diperoleh DTI dari PT Bank Mayora (Catatan 19).

Biaya pinjaman bersih yang dikapitalisasi ke akun aset real estat adalah masing-masing sebesar Rp9.197.127 pada tahun 2020 dan (Rp497.520) pada tahun 2019 (Catatan 19). Nilai aset real estat mencakup akumulasi biaya pinjaman sebesar Rp484.642.821 dan Rp475.445.694 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019. Saldo akumulasi biaya pinjaman tersebut mencakup porsi yang telah dibebankan ke beban pokok penjualan sampai dengan tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

Tanah belum dikembangkan terdiri dari:

	Lokasi/ Location	2020 Tidak diaudit/ Unaudited	2019 Tidak diaudit/ Unaudited
PT Coptylas Indonesia	Jakarta Barat/ West Jakarta	30,3ha	30,3ha
PT Medan Raya Perkasa	Sumatera Utara/ North Sumatera	644ha	644ha
PT Natuna Resor Indonesia	Kepulauan Natuna/ Natuna Island	40,7ha	40,7ha
PT Puri Prima Development	Kepulauan Natuna/ Natuna Island	31,0ha	31,0ha

CI menjaminkan 2 bidang tanah kavling dengan luas total 685m² senilai Rp4.096.970 milik CI kepada PT Pelita Reliance International Hospital sebagai jaminan atas penyelesaian kewajiban CI dalam perjanjian jual beli.

9. REAL ESTATE ASSETS (continued)

Land and building in Taman Permata Buana, Jakarta, are land plots which are available for sale.

Land under development in Branz Puri Botanical, Jakarta is real estate assets in joint operation between CI and third parties (Note 35c).

PT Darsana Tempa Internasional ("DTI") is currently developing a new project located in Yogyakarta under the name "Hyarta Ecovillage". In 2018, PT Bali Nusadewata Village ("BNV") participated to develop such project with its own land.

Certain parcel of land that develop in Hyarta Ecovillage that owned by DTI are used as collateral for the loan obtained by DTI from PT Bank Mayora (Notes 19).

Net borrowing costs capitalized to real estate assets amounted to Rp9,197,127 and (Rp497,520) in 2020 and 2019, respectively (Note 19). The value of real estate assets include accumulated capitalized borrowing costs amounting to Rp484,642,821 and Rp475,445,694 as of December 31, 2020 and 2019, respectively. Such accumulated capitalized borrowing costs included the portion charged to cost of sales up to December 31, 2020 and 2019.

Land not yet developed represents:

CI pledged 2 plots of land with covering 685sqm with amount of Rp4,096,970 owned by CI to PT Pelita Reliance International Hospital as a guarantee for completion of CI's obligation in sale and purchase agreement.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

9. ASET REAL ESTAT (lanjutan)

Beberapa bidang tanah yang belum dikembangkan di Puri Botanical yang dimiliki CI digunakan sebagai jaminan untuk pinjaman yang diperoleh CI dari PT Bank OCBC NISP Tbk (Catatan 19).

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan potensial atas nilai aset real estat, oleh karena itu, tidak diperlukan cadangan penurunan nilai aset.

Seperti dijelaskan dalam Catatan 38, terdapat aset real estat tertentu milik CI yang masih dalam sengketa dengan pihak ketiga.

Total persediaan real estat yang pengikatan jual belinya telah berlaku, tetapi penjualannya belum diakui adalah sebagai berikut:

	<u>2020</u>
<u>Aset Lancar</u>	
Tanah dan bangunan	
Puri Botanical, Jakarta	97.504.990
Tanah sedang dikembangkan	
Hyarta Ecovillage, Yogyakarta	31.344.327

Uang muka yang diterima sehubungan dengan aset real estat di atas pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp175.997.014 (2019: Rp194.299.278) disajikan sebagai Liabilitas kontrak (2019 : disajikan sebagai bagian dari "Jaminan dan Uang Muka Diterima") pada laporan posisi keuangan konsolidasian pada Catatan 20 dan 18.

10. UANG MUKA PEMBELIAN ASET

Akun ini terdiri dari:

	<u>2020</u>
Tanah	2.000.000
Lain-lain	9.277.000
Total	11.277.000

Pada tahun 2020, uang muka pembelian aset yang dibayarkan oleh Perusahaan dan entitas anak merupakan uang muka untuk pembelian tanah di Bekasi dan pembelian aset tetap di Bali dan Jakarta. Sedangkan pada tahun 2019, uang muka pembelian aset yang dibayarkan oleh Perusahaan dan entitas anak merupakan uang muka untuk pembelian tanah di Bekasi, Batam dan Jakarta dan pembelian aset tetap di Bali.

9. REAL ESTATE ASSETS (continued)

Certain parcels of the land not yet developed in Puri Botanical owned by CI are used as collateral for the loan obtained by CI from PT Bank OCBC NISP Tbk (Note 19).

As of December 31, 2020 and 2019, management believes that there is no potential decline in the value of real estate assets, and thus, no provision for impairment in asset value is necessary.

As explained in Note 38, there are certain real estate assets of subsidiary CI that are still in dispute with third parties.

Real estate development inventories which are already covered by signed sales/purchase agreements but have not yet been recognized as sales are as follows:

	<u>2019</u>	<u>Current Assets</u>
		<u>Land and building</u>
		Puri Botanical, Jakarta
		<u>Land under development</u>
		Hyarta Ecovillage, Yogyakarta

The advances received related to the above mentioned real estate assets as of December 31, 2020 amounting to Rp175,997,014 (2019: to Rp194,299,278) are presented as contract liabilities (2019 : presented as part of "Deposits and Advances Received") in the consolidated statement of financial position in Notes 20 and 18.

10. ADVANCES FOR ACQUISITION OF ASSETS

This account consists of:

	<u>2019</u>	
	8.039.228	Land
	10.866.908	Others
Total	18.906.136	Total

In 2020, advances for acquisition of assets represents the advances paid by the Company and subsidiaries for acquisition of land in Bekasi advances for acquisition of fixed asset in Bali and Jakarta. While in 2019, advances for acquisition of assets represents the advances paid by the Company and subsidiaries for acquisition of land Bekasi, Batam and Jakarta and advances for acquisition of fixed asset in Bali.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

11. ASET TETAP

Akun ini terdiri dari:

	1 Januari 2020/ January 1, 2020	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember 2020/ December 31, 2020	
Harga perolehan:						Acquisition cost:
Kepemilikan langsung:						Direct ownership:
Tanah	250.126.396	-	-	-	250.126.396	Land
Bangunan dan prasarana	1.855.364.933	315.780	41.613	-	1.855.639.100	Buildings and improvements
Instalasi	211.545.167	189.747	42.998	-	211.691.916	Installations
Partisi	2.243.747	-	-	-	2.243.747	Partitions
Mesin	438.484.180	34.474	-	188.000	438.706.654	Machinery
Kendaraan	8.249.561	4.397.733	692.850	-	11.954.444	Vehicles
Peralatan kantor	26.356.347	159.119	-	-	26.515.466	Office equipment
Perlengkapan hotel	435.152.308	4.403.498	40.225	722.572	440.238.153	Hotel equipment
Peralatan operasional	5.574.355	-	-	-	5.574.355	Operating equipment
Aset dalam penyelesaian	527.858.114	164.260.570	-	2.472.379	694.591.063	Construction in progress
Total harga perolehan	3.760.955.108	173.760.921	817.686	3.382.951	3.937.281.294	Total acquisition cost
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Kepemilikan langsung:						Direct ownership:
Bangunan dan prasarana	957.198.705	64.567.570	35.111	-	1.021.731.164	Buildings and improvements
Instalasi	173.455.332	9.553.354	42.998	-	182.965.688	Installations
Partisi	2.224.501	279.256	-	-	2.503.757	Partitions
Mesin	259.137.370	29.712.137	-	-	288.849.507	Machinery
Kendaraan	7.217.568	1.084.709	692.850	-	7.609.427	Vehicles
Peralatan kantor	23.613.727	2.152.993	-	-	25.766.720	Office equipment
Perlengkapan hotel	279.987.552	58.909.947	40.225	-	338.857.274	Hotel equipment
Peralatan operasional	5.310.361	-	-	-	5.310.361	Operating equipment
Total akumulasi penyusutan	1.708.145.116	166.259.966	811.184	-	1.873.593.898	Total accumulated depreciation
Total nilai tercatat	2.052.809.992				2.063.687.396	Total carrying amount

	1 Januari 2019/ January 1, 2019	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
Harga perolehan:						Acquisition cost:
Kepemilikan langsung:						Direct ownership:
Tanah	250.126.396	-	-	-	250.126.396	Land
Bangunan dan prasarana	1.672.470.627	6.747.554	-	176.146.752	1.855.364.933	Buildings and improvements
Instalasi	210.694.144	866.023	15.000	-	211.545.167	Installations
Partisi	2.214.762	28.985	-	-	2.243.747	Partitions
Mesin	410.082.089	6.131.280	-	22.270.811	438.484.180	Machinery
Kendaraan	9.114.917	192.970	1.058.326	-	8.249.561	Vehicles
Peralatan kantor	24.719.818	1.544.601	-	91.928	26.356.347	Office equipment
Perlengkapan hotel	393.597.926	10.533.045	269.898	31.291.235	435.152.308	Hotel equipment
Peralatan operasional	5.579.355	-	5.000	-	5.574.355	Operating equipment
Aset dalam penyelesaian	297.099.788	458.040.121	-	(227.281.795)	527.858.114	Construction in progress
Total harga perolehan	3.275.699.822	484.084.579	1.348.224	2.518.931	3.760.955.108	Total acquisition cost
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Kepemilikan langsung:						Direct ownership:
Bangunan dan prasarana	895.511.736	61.686.969	-	-	957.198.705	Buildings and improvements
Instalasi	162.565.882	10.904.450	15.000	-	173.455.332	Installations
Partisi	1.931.905	292.596	-	-	2.224.501	Partitions
Mesin	226.888.688	32.248.682	-	-	259.137.370	Machinery
Kendaraan	7.699.824	521.954	1.004.210	-	7.217.568	Vehicles
Peralatan kantor	22.233.448	1.380.279	-	-	23.613.727	Office equipment
Perlengkapan hotel	222.829.971	57.427.479	269.898	-	279.987.552	Hotel equipment
Peralatan operasional	5.315.361	-	5.000	-	5.310.361	Operating equipment
Total akumulasi penyusutan	1.544.976.815	164.462.409	1.294.108	-	1.708.145.116	Total accumulated depreciation
Total nilai tercatat	1.730.723.007				2.052.809.992	Total carrying amount

Pada tahun 2020, reklasifikasi sebesar Rp3.382.951 merupakan penambahan dari reklasifikasi uang muka pembelian aset WB.

Pada tahun 2019, reklasifikasi sebesar Rp2.518.931 merupakan penambahan dari reklasifikasi uang muka pembelian mesin di Hotel Mercure Resort Sanur oleh Perusahaan.

Pada tahun 2020 dan 2019, biaya pinjaman yang dikapitalisasi pada aset dalam penyelesaian masing-masing sebesar Rp37.902.136 dan Rp7.583.048, dengan tingkat kapitalisasi sebesar 4,16% pada tahun 2020 dan 2,48% pada tahun 2019.

This account consists of:

In 2020, reclassification amounting to Rp3,382,951 represents addition due to reclassification of advance for purchase of fixed assets of WB.

In 2019, reclassification amounting to Rp2,518,931 represents addition due to reclassification of advance for purchase of machinery in Mercure Resort Sanur by the Company.

In 2020 and 2019, borrowing costs capitalized to construction in progress amounted to Rp37,902,136 and Rp7,583,048, respectively, with capitalization at 4.16% in 2020 and 2.48% in 2019.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

11. ASET TETAP (lanjutan)

Pada tahun 2020, Kelompok Usaha melakukan transaksi penjualan bangunan dan prasarana, perlengkapan hotel dan mesin, dengan nilai tercatat sebesar Rp6.502 (2019: Rp54.116) dengan harga jual sebesar Rp196.329 (2019: Rp660.126) dan mengakui laba penjualan sebesar Rp189.827 (2019: Rp606.010) yang disajikan dalam akun "Pendapatan Operasi Lain-Lain" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Beberapa aset tetap Kelompok Usaha dijadikan jaminan atas pinjaman kepada kreditur dalam negeri dan luar negeri (Catatan 19) dengan rincian sebagai berikut:

Entitas/Entities
PT Antilope Madju
PT Wynncor Bali
PT Metropolitan Realty International
PT Bumi Kelola Selaras

Aset tetap, properti investasi (Catatan 12) dan persediaan (Catatan 7), kecuali tanah, telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya dengan jumlah nilai pertanggungan sebesar AS\$530.189 dan Rp10.112.300 dan AS\$521.619 dan Rp11.116.800 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

11. FIXED ASSETS (continued)

In 2020, the Group sold building and improvements, hotel equipment and machinery with carrying value amounting to Rp6,502 (2019: Rp54,116) with a selling price amounting to Rp196,329 (2019: Rp660,126) and recognized gain on sale amounting to Rp189,827 (2019: Rp606,010) presented as part of "Other Operating Income" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Certain fixed assets of the Group are pledged as collateral to the loans obtained from local and foreign lenders (Note 19) with the details as follows:

Aset yang dijaminkan/Pledged assets
- Tanah dan bangunan Hyatt Regency Yogyakarta/ Land and buildings of Hyatt Regency Yogyakarta
- Bangunan Grand Hyatt Bali/ Buildings of Grand Hyatt Bali
- Mesin dan Peralatan termasuk Perlengkapan dan Perabotan Grand Hyatt Bali dan Hyatt Regency Bali/ Machinery and Equipment including Furniture and Fixtures of Grand Hyatt Bali and Hyatt Regency Bali
- Tanah dan Bangunan Hyatt Regency Bali dan Hotel Andaz/ Land and Buildings of Hyatt Regency Bali and Hotel Andaz
- Komplek Bangunan Mercure Convention Center/ Complex of Buildings Mercure Convention Center
- Peralatan Hotel Mercure Convention Center/ Hotel Equipment of Mercure Convention Center
- Tanah Pop! Semarang/ Land of Pop! Semarang

All fixed assets, investment properties (Note 12) and inventories (Note 7), except for land, are insured against fire and other risks with total insured amount of US\$530,189 dan Rp10,112,300 and US\$521,619 dan Rp11,116,800 as of December 31, 2020 and 2019, respectively. The management is of the opinion that the insurance coverage is adequate to cover possible losses that may arise from the insured risks.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

11. ASET TETAP (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2020, Kelompok Usaha memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Jakarta, Yogyakarta, Medan, Belitung, Solo, Semarang dan Bali berupa Hak Guna Bangunan ("HGB") dengan sisa masa berlaku antara 2 (dua) tahun sampai dengan 25 (dua puluh lima) tahun yang jatuh tempo pada berbagai tanggal sampai dengan tahun 2045. Manajemen berpendapat bahwa HGB ini dapat diperpanjang pada saat berakhirnya hak tersebut (Catatan 14).

Aset dalam penyelesaian

	Persentase Penyelesaian/ Percentage of Completion		Estimasi Tanggal Penyelesaian/ Estimated Date of Completion
	2020	2019	
Pembangunan hotel – PT WB	76%	28%	Kuartal ke-2 2021/ 2 nd Quarter of 2021
Renovasi hotel – PT AM	4%	2%	2024/ 2024
Total			

Pada bulan Maret 2019, renovasi hotel PT WB telah selesai dan dipindahkan ke akun aset tetap-bangunan dan perlengkapan hotel.

Pada bulan Mei 2019, renovasi hotel PT MRI telah selesai dan dipindahkan ke akun aset tetap-bangunan dan sarana prasarana, mesin, dan perlengkapan kantor.

Manajemen tidak melihat adanya peristiwa yang akan menghambat penyelesaian aset dalam penyelesaian tersebut.

Beban penyusutan atas aset tetap dicatat sebagai beban usaha.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, total harga perolehan aset tetap Kelompok Usaha yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan dalam kegiatan operasionalnya adalah masing-masing sebesar Rp1.058.688.489 dan Rp1.015.367.103 yang terutama terdiri atas bangunan dan prasarana, mesin, perlengkapan hotel, instalasi dan peralatan kantor.

Berdasarkan laporan penilai independen Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") dan penilaian internal manajemen, nilai wajar aset tetap pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar Rp8.382.858.823 dan Rp8.517.003.461 (tidak diaudit). Perhitungan nilai wajar tersebut diklasifikasikan dengan level 3 pada hierarki nilai wajar dan dihitung dengan menggunakan pendekatan penghasilan, data pasar dan biaya pengganti tersusutkan.

11. FIXED ASSETS (continued)

As of December 31, 2020, Group owns several parcels of land located in Jakarta, Yogyakarta, Medan, Belitung, Solo, Semarang and Bali with the Building Use Rights (Hak Guna Bangunan or "HGB") certificates with validity terms of between 2 (two) to 25 (twenty five) years and will be due on various dates up to 2045. Management is of the opinion that these HGBs are renewable upon expiration (Note 14).

Construction in progress

	2020	2019	
	690.495.179	525.233.833		Hotel construction – PT WB
4.095.884	2.624.281	Hotel renovation – PT AM	
694.591.063	527.858.114	Total	

In March 2019, hotel renovation of PT WB was completed and transferred to fixed assets-building and hotel furniture and fixture accounts.

In May 2019, hotel renovation PT MRI was completed and transferred to fixed assets-building and improvement, machinery, and office equipment.

Management does not foresee any events that may occur that would prevent completion of such constructions in progress.

Depreciation expense for fixed asset were recorded under operating expenses.

As of December 31, 2020 and 2019, the acquisition cost of the Group's fixed assets which have been fully depreciated but are still in use in its operational activities amounted to Rp1,058,688,489 and Rp1,015,367,103 which mainly consist of building and improvements, machinery, hotel equipment, installations and office equipment.

Based on the independent appraisal report of a firm of independent appraisers ("KJPP") and internal valuation by management, the fair value of the fixed assets as of December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp8,382,858,823 and Rp8,517,003,461 (unaudited), respectively. The fair value is determined based on level 3 of the fair value hierarchy using income, market data and depreciated replacement cost approach.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

11. ASET TETAP (lanjutan)

Berdasarkan penilaian manajemen Kelompok Usaha, Nilai tercatat aset tetap Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2020 tidak melebihi estimasi nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset tetap tersebut.

Berdasarkan penilaian manajemen Kelompok Usaha, tidak terdapat kejadian atau perubahan-perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai pada aset tetap pada tanggal 31 Desember 2019.

11. FIXED ASSETS (continued)

Based on the assessment of the Group's management believes the carrying amount of the Group's fixed assets on December 31, 2020 does not exceed its recoverable amount.

Based on the assessment of the Group's management believes that there are no event or changes in circumstances, which may indicate impairment in value of fixed assets as of December 31, 2019.

12. PROPERTI INVESTASI

Akun ini terdiri dari:

12. INVESTMENT PROPERTIES

This account consists of:

	1 Januari 2020/ January 1, 2020	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember 2020/ December 31, 2020	
Harga perolehan:						Acquisition cost:
Kepemilikan langsung:						Direct ownership:
Tanah	645.914.692	275.626	-	7.320.788	653.511.106	Land
Bangunan dan prasarana	345.719.785	1.190.201	-	(17.390.000)	329.519.986	Buildings and improvements
Instalasi	94.492.356	2.374.519	301.250	-	96.565.625	Installations
Partisi	1.356.183	-	-	-	1.356.183	Partitions
Mesin	40.394.680	119.861	-	-	40.514.541	Machinery
Peralatan operasional	21.895.544	226.619	-	-	22.122.163	Operating equipment
Aset dalam penyelesaian	60.577.007	4.740.310	-	-	65.317.317	Construction in progress
Total harga perolehan	1.210.350.247	8.927.136	301.250	(10.069.212)	1.208.906.921	Total acquisition cost
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Kepemilikan langsung:						Direct ownership:
Bangunan dan prasarana	233.251.177	10.664.097	-	(144.917)	243.770.357	Buildings and improvements
Instalasi	76.993.872	5.859.977	301.250	-	82.552.599	Installations
Partisi	1.259.856	82.261	-	-	1.342.117	Partitions
Mesin	33.056.330	856.450	-	-	33.912.780	Machinery
Peralatan operasional	18.774.873	2.179.336	-	-	20.954.209	Operating equipment
Total akumulasi penyusutan	363.336.108	19.642.121	301.250	(144.917)	382.532.062	Total accumulated depreciation
Total Nilai Tercatat	847.014.139				826.374.859	Total Carrying Amount
	1 Januari 2019/ January 1, 2019	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
Harga perolehan:						Acquisition cost:
Kepemilikan langsung:						Direct ownership:
Tanah	640.081.519	-	-	5.833.173	645.914.692	Land
Bangunan dan prasarana	282.034.112	63.620.567	-	65.106	345.719.785	Buildings and improvements
Instalasi	86.175.050	10.854.122	2.536.816	-	94.492.356	Installations
Partisi	1.356.183	-	-	-	1.356.183	Partitions
Mesin	39.011.246	1.383.434	-	-	40.394.680	Machinery
Peralatan operasional	20.917.760	977.784	-	-	21.895.544	Operating equipment
Aset dalam penyelesaian	36.542.722	24.684.837	585.446	(65.106)	60.577.007	Construction in progress
Total harga perolehan	1.106.118.592	101.520.744	3.122.262	5.833.173	1.210.350.247	Total acquisition cost
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Kepemilikan langsung:						Direct ownership:
Bangunan dan prasarana	224.518.511	8.732.666	-	-	233.251.177	Buildings and improvements
Instalasi	73.532.138	5.913.312	2.451.578	-	76.993.872	Installations
Partisi	1.168.170	91.686	-	-	1.259.856	Partitions
Mesin	31.101.483	1.954.847	-	-	33.056.330	Machinery
Peralatan operasional	17.530.567	1.244.306	-	-	18.774.873	Operating equipment
Total akumulasi penyusutan	347.850.869	17.936.817	2.451.578	-	363.336.108	Total accumulated depreciation
Total Nilai Tercatat	758.267.723				847.014.139	Total Carrying Amount

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

12. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Pada tahun 2020, reklasifikasi sebesar Rp7.320.788 merupakan reklasifikasi dari aset real estat berupa tanah yang berlokasi di Puri Botanical melalui PT Permata Hijau dan reklasifikasi sebesar Rp17.245.083 merupakan reklasifikasi unit Apartment Branz Simatupang yang dimiliki oleh PT Puri Prima Development ke aset real estat.

Pada tahun 2019, reklasifikasi sebesar Rp5.833.173 merupakan reklasifikasi dari aset real estat berupa tanah yang berlokasi di Puri Botanical dan Medan yang dimiliki melalui PT Copenlas Indonesia dan PT Medan Raya Perkasa.

Beban penyusutan atas properti investasi dicatat sebagai beban usaha.

Pada tahun 2019, Perusahaan melakukan transaksi penjualan *elevator* dengan nilai tercatat sebesar Rp85.238 dengan harga jual sebesar Rp125.000 dan mengakui laba penjualan sebesar Rp39.762 yang disajikan dalam akun "Pendapatan Operasi Lain-Lain" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Pada tahun 2019, Perusahaan melakukan penghapusan properti investasi berupa aset dalam penyelesaian dengan nilai tercatat sebesar Rp585.446 dan membukukan kerugian atas penghapusan aset tersebut yang disajikan dalam akun "Beban operasi lain-lain" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, aset dalam penyelesaian merupakan biaya pengembangan untuk proyek mendatang di atas sebidang tanah di Mega Kuningan, Jakarta masing-masing sebesar Rp65.317.317 dan Rp60.577.007.

Pendapatan properti investasi atas sewa ruang perkantoran dan pusat ritel pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp208.648.664 dan Rp267.302.082 (Catatan 27).

Beberapa properti investasi Kelompok Usaha dijadikan jaminan atas pinjaman kepada kreditur dalam negeri dan luar negeri (Catatan 19) dengan rincian sebagai berikut:

Entitas/Entity

Perusahaan/*The Company*

PT Metropolitan Realty International

12. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

In 2020, reclassification amounted to Rp7,320,788 were addition due to reclassification from real estate assets which represents land located in Puri Botanical owned through PT Permata Hijau and reclassification amounted to Rp17,245,083 represents reclassification of Branz Simatupang units Apartment owned by PT Puri Prima Development to real estate asset.

In 2019, reclassification amounting to Rp5,833,173 represents addition due to reclassification from real estate assets which located in Puri Botanical and Medan dan owned through PT Copenlas Indonesia and PT Medan Raya Perkasa.

Depreciation expense of investment properties were recorded under operating expenses.

In 2019, the Company sold elevator with carrying value amounting to Rp85,238 with a selling price amounting to Rp125,000 and recognized gain on sale amounting to Rp39,762 presented as part of "Other Operating Income" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

In 2019, the Company wrote off its investment properties under the construction in progress with a carrying value amounting to Rp585,446 and recognized loss on of the assets write-off presented in the "Other operating expenses" account in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

As of December 31, 2020 and 2019, construction in progress mainly represents the development costs for a future project on a parcel of land in Mega Kuningan, Jakarta amounting to Rp65,317,317 and Rp60,577,007, respectively.

Revenues from investment properties on rental of office space and retail center in 2020 and 2019 amounted to Rp208,648,664 and Rp267,302,082, respectively (Note 27).

Certain investment properties of the Group are pledged as collateral to the loans obtained from local and foreign lenders (Note 19) with the details as follows:

Aset yang Dijaminkan/Pledged Assets

- Tanah dan bangunan Setiabudi Atrium/
Land and building of Setiabudi Atrium
- Tanah dan bangunan Setiabudi One/
Land and building Setiabudi One
- Komplek Bangunan Mercure Convention Center/
Complex of Buildings Mercure Convention Center

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

12. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, properti investasi diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu yang digabung dengan aset tetap (Catatan 11). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut memadai untuk menutup kemungkinan kerugian yang dapat timbul dari risiko yang dipertanggungjawabkan.

Pada tanggal 31 Desember 2020, Kelompok Usaha memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Jakarta, Bali, Medan dan Labuan Bajo berupa Hak Guna Bangunan ("HGB") dengan sisa masa berlaku antara 9 (sembilan) tahun sampai dengan 27 (dua puluh tujuh) tahun yang jatuh tempo pada berbagai tanggal sampai dengan tahun 2047. Manajemen berpendapat bahwa HGB ini dapat diperpanjang pada saat berakhirnya hak tersebut (Catatan 14).

Berdasarkan laporan penilai independen KJPP dan penilaian internal manajemen, nilai wajar properti investasi pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah masing-masing sebesar Rp7.818.370.699 dan Rp7.844.995.604 (tidak diaudit).

Penilaian dilakukan berdasarkan pendekatan penghasilan, data pasar, dan biaya pengganti tersusutkan. Perhitungan nilai wajar tersebut diklasifikasikan sebagai level 3 pada hierarki nilai wajar.

Berdasarkan penilaian manajemen Kelompok Usaha, Nilai tercatat properti investasi Kelompok Usaha pada 31 Desember 2020 tidak melebihi estimasi nilai yang dapat diperoleh kembali dari properti investasi tersebut.

Berdasarkan penilaian manajemen Kelompok Usaha, tidak terdapat kejadian atau perubahan-perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai pada aset tetap pada tanggal 31 Desember 2019.

13. SEWA

Kelompok Usaha memiliki kontrak sewa untuk tanah yang digunakan dalam operasinya. Sewa tanah memiliki jangka waktu sewa 3 - 26 tahun. Kewajiban Kelompok Usaha atas sewa yang dijamin dengan hak lessor atas aset yang disewakan. Salah satu kontrak sewa tanah Kelompok Usaha mencakup opsi perpanjangan selama 10 tahun.

Kelompok Usaha juga memiliki sewa peralatan kantor dengan nilai yang rendah. Kelompok Usaha menerapkan pengecualian pengakuan 'sewa jangka pendek dan sewa dari aset bernilai rendah' untuk sewa tersebut.

12. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

As of December 31, 2020 and 2019, the investment properties are covered by insurance against losses from fire and other risks under certain insurance policies combined with those of fixed assets (Note 11). The management is of the opinion that the insurance amount is adequate to cover possible losses that may arise from the insured risks.

As of December 31, 2020, the Group owns several parcels of land located in Jakarta, Bali, Medan and Labuan Bajo with the Building Use Rights (Hak Guna Bangunan or "HGB") certificates with validity terms between 9 (nine) to 27 (twenty seven) years and will be due on various dates up to 2047. The management is of the opinion that these HGBs are renewable upon expiration (Note 14).

Based on the independent appraisal report of KJPP and internal valuation by management, the fair value of the investment properties as of December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp7,818,370,699 and Rp7,844,995,604, respectively (unaudited).

The valuation were conducted based on income, market data, and depreciated replacement cost approach. The fair value is determined based on level 3 of the fair value hierarchy.

Based on the assessment of the Group's management believes the carrying amount of the Group's investment properties as of December 31, 2020 does not exceed its recoverable amount.

Based on the assessment of the Group's management believes that there are no event or changes in circumstances, which may indicate impairment in value of fixed assets as of December 31, 2019.

13. LEASE

The Group has lease contracts for land used in its operations. Leases of land have lease terms of 3 - 26 years. The Group's obligations under its leases are secured by the lessor's title to the leased assets. One of the Group's land lease contracts includes extension options of 10 years.

The Group also has leases of office equipment with low value. The Group applies the 'short term lease and lease of low-value assets' recognition exemptions for these leases.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

13. SEWA (lanjutan)

Di bawah ini adalah jumlah tercatat aset hak-guna yang diakui dan pergerakannya selama periode tersebut:

	Jumlah / Amount
Per tanggal 1 Januari 2020, sebelum penerapan PSAK No.73 Pengaruh penerapan PSAK No.73	- <u>361.161.744</u>
Pada tanggal 1 Januari 2020, setelah penerapan PSAK No.73	361.161.744
Penambahan	-
Beban penyusutan tahun berjalan	<u>(25.014.704)</u>
Pada tanggal 31 Desember 2020	<u>336.147.040</u>

Di bawah ini adalah nilai tercatat liabilitas sewa dan pergerakannya selama periode tersebut:

	Jumlah / Amount
Per tanggal 1 Januari 2020, sebelum penerapan PSAK No.73 Pengaruh penerapan PSAK 73	- <u>347.302.737</u>
Pada tanggal 1 Januari 2020, setelah penerapan PSAK No.73	347.302.737
Penambahan	128.787
Akresi bunga	30.876.300
Pembayaran	<u>(11.029.802)</u>
Lain-lain	<u>2.603.977</u>
Pada tanggal 31 Desember 2020	<u>369.881.999</u>
Lancar	<u>(39.388.846)</u>
Tidak lancar	330.493.153

Analisis jatuh tempo liabilitas sewa adalah sebagai berikut:

	Jumlah / Amount
Dalam 1 tahun	<u>77.918.342</u>
1 sampai 5 tahun	163.111.136
> 5 tahun	<u>619.297.498</u>
Total	<u>860.326.976</u>

Berikut ini adalah jumlah yang diakui dalam laba rugi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020:

	Jumlah / Amount
Beban penyusutan aset hak-guna	25.014.704
Beban bunga atas liabilitas sewa	30.876.300
Biaya yang berkaitan dengan sewa jangka pendek dan sewa dari aset bernilai rendah (dicatat sebagai bagian dari beban usaha)	1.271.017
Pembayaran sewa variabel (dicatat sebagai bagian dari beban usaha)	<u>128.787</u>
Total	<u>57.290.808</u>

13. LEASE (continued)

Set out below are the carrying amounts of right-of-use assets recognized and the movements during the period:

As at January 1, 2020, prior to application of PSAK No.73	-
Effect of adoption of PSAK No. 73	361.161.744
As at January 1, 2020, after application of PSAK No. 73	361.161.744
Additions	-
Depreciation charged during the year	<u>(25.014.704)</u>
As at December 31, 2020	<u>336.147.040</u>

Set out below are the carrying amounts of lease liabilities and the movements during the period:

As at January 1, 2020, prior to application of PSAK No.73	-
Effect of adoption of PSAK 73	347.302.737
As at January 1, 2020, after the application of PSAK No.73	347.302.737
Additions	128.787
Accretion of interest	30.876.300
Payments	<u>(11.029.802)</u>
Other	<u>2.603.977</u>
As at December 31, 2020	<u>369.881.999</u>
Current	<u>(39.388.846)</u>
Non-current	330.493.153

The maturity analysis of the lease liabilities are as follows:

Within 1 year	77.918.342
1 to 5 years	163.111.136
> 5 years	<u>619.297.498</u>
Total	<u>860.326.976</u>

The following are the amounts recognized in profit or loss for the year ended December 31, 2020:

Depreciation expense of right-of-use assets	25.014.704
Interest expense on lease liabilities	30.876.300
Expense relating to short term leases and leases of low-value assets (recorded as part of Operating expenses)	1.271.017
Variable lease payments (recorded as part of Operating expenses)	<u>128.787</u>
Total	<u>57.290.808</u>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

13. SEWA (lanjutan)

Beberapa kontrak sewa tanah Kelompok Usaha mencakup opsi perpanjangan. Opsi ini dinegosiasikan oleh manajemen untuk memberikan fleksibilitas dalam mengelola portofolio aset sewaan dan selaras dengan kebutuhan bisnis Kelompok Usaha. Manajemen melakukan pertimbangan yang signifikan bahwa Kelompok Usaha cukup pasti untuk mengeksekusi opsi untuk memperpanjang sewa dikarenakan opsi perpanjangan sewa berada dalam pengendalian Kelompok Usaha, pemeliharaan berkala telah dilakukan untuk menjaga manfaat ekonomi dari sewa tersebut dan tidak ada persyaratan terkait dengan eksekusi opsi perpanjangan.

Di bawah ini adalah pembayaran sewa masa depan potensial yang tidak didiskontokan terkait dengan periode setelah tanggal pelaksanaan opsi perpanjangan yang tidak termasuk dalam jangka waktu sewa:

	Dalam lima tahun / <i>Within five years</i>	Lebih dari lima tahun / <i>More than five years</i>	Total / <i>Total</i>	
Opsi perpanjangan diharapkan tidak diambil	-	22.500.000.000	22.500.000.000	<i>Extension options expected not to be exercised</i>

13. LEASE (continued)

Certain of Group's land lease contracts include extension options. The option are negotiated by management to provide flexibility in managing the leased-asset portfolio and align with the Group's business needs. Management exercises significant judgement in determining that it is reasonably certain for the Group to exercise the option of new lease as the extension option is within the control of the Group, regular maintenance has been done to maintain the economic benefit from the lease and there are no requirement in order to execute the extension option.

Set out below are the undiscounted potential future rental payments relating to periods following the exercise date of extension options that are not included in the lease term:

14. SEWA DIBAYAR DI MUKA DAN ASET TAKBERWUJUD

Akun ini terdiri dari:

	2020	2019
Hak atas tanah		
Perusahaan	7.374.834	7.374.834
Entitas Anak		
PT Metropolitan Realty International	58.457.351	58.457.351
PT Wynncor Bali	18.782.726	18.782.726
PT Bali Nusadewata Village	3.906.648	3.906.648
Sewa tanah dan pantai		
Perusahaan	-	9.514.639
Entitas Anak		
PT Hotel Kemang Realty	-	13.500.000
Pembayaran ke PT Pengembangan Pariwisata Bali (ITDC) (Persero)		
PT Wynncor Bali	-	1.623.344
Total	88.521.559	113.159.542
Dikurangi akumulasi amortisasi	(29.870.767)	(45.985.305)
Total	58.650.792	67.174.237

14. PREPAID RENT AND INTANGIBLE ASSETS

This account consists of:

<i>Landrights</i>
<i>The Company</i>
<i>Subsidiaries</i>
<i>PT Metropolitan Realty International</i>
<i>PT Wynncor Bali</i>
<i>PT Bali Nusadewata Village</i>
<i>Land and beach lease</i>
<i>The Company</i>
<i>Subsidiary</i>
<i>PT Hotel Kemang Realty</i>
<i>Payments to PT Pengembangan</i>
<i>Pariwisata Bali (ITDC) (Persero)</i>
<i>PT Wynncor Bali</i>
Total
<i>Less accumulated amortization</i>
Total

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**14. SEWA DIBAYAR DI MUKA DAN ASET
TAKBERWUJUD (lanjutan)**

Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan biaya legal atas perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh Kelompok Usaha dengan sisa masa berlaku antara 3 (tiga) sampai dengan 20 (dua puluh) tahun. Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Hak tanah dari PT WB digunakan sebagai jaminan atas pinjaman yang diperoleh entitas anak tersebut (Catatan 19).

**14. PREPAID RENT AND INTANGIBLE ASSETS
(continued)**

Landrights

Amounts related to landrights represent legal processing fees for the extension of the Building Use Rights Certificates held by the Group for the validity terms between 3 (three) to 20 (twenty) years. Management is of the opinion that there are no problems with the extensions of landrights as the land acquisitions are valid and properly supported by appropriate title documents.

Landright of PT WB is used as collateral to the loans obtained by the subsidiary (Note 19).

15. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

Akun ini terdiri dari :

a. Berdasarkan segmen usaha:

	2020	2019	
Hotel	20.336.210	29.957.674	Hotel
Real estat	998.963	3.613.239	Real estate
Sewa ruangan	1.668.635	2.542.786	Space rental
Total	23.003.808	36.113.699	Total

b. Berdasarkan mata uang:

	2020	2019	
Rupiah	20.438.106	34.573.303	Rupiah
Dolar AS	2.565.702	1.540.396	US Dollar
Total	23.003.808	36.113.699	Total

c. Berdasarkan umur utang usaha:

	2020	2019	
Lancar	11.805.558	23.996.007	Current
Telah jatuh tempo:			Overdue:
1-30 hari	2.087.514	10.921.515	1 - 30 days
31-60 hari	1.021.866	289.107	31 - 60 days
61-90 hari	776.862	193.565	61 - 90 days
Lebih dari 90 hari	7.312.008	713.505	More than 90 days
Total	23.003.808	36.113.699	Total

15. TRADE PAYABLES TO THIRD PARTIES

This account consists of :

a. By business segment:

b. By currencies:

c. By aging analysis:

Jangka waktu kredit yang timbul dari pembelian bahan baku, baik dari pemasok dalam maupun luar negeri, adalah 30 hingga 60 hari dan tanpa bunga.

Purchase of material, both from local and foreign suppliers, have credit terms of 30 to 60 days and non-interest bearing.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

16. PERPAJAKAN

Akun ini terdiri dari :

a. Pajak Dibayar Di muka

	2020	2019	
Pajak Pertambahan Nilai ("PPN")	31.528.904	31.235.530	Value Added Tax ("VAT")
Pajak penghasilan Pasal 4 (2)	6.702.681	11.193.855	Income tax Article 4 (2)
Total	38.231.585	42.429.385	Total
Dikurangi bagian lancar	(23.189.885)	(26.630.024)	Less current portion
Bagian tidak lancar	(15.041.700)	(15.799.361)	Non-current portion

b. Estimasi Tagihan Pajak

	2020	2019	
Tahun berjalan			Current year
Perusahaan	-	898.159	The Company
Entitas anak	5.922.706	19.616.459	Subsidiaries
Tahun sebelumnya			Previous years
Perusahaan	898.159	1.057.863	The Company
Entitas anak	30.997.475	12.720.234	Subsidiaries
Total	37.818.340	34.292.715	Total

c. Utang Pajak

	2020	2019	
Pajak Penghasilan badan			Corporate income tax
Entitas anak	252.566	3.464.550	The Subsidiaries
Pajak dipungut			Withholding taxes
Pasal 4 (2)	683.252	2.762.960	Article 4 (2)
Pasal 21	1.213.763	3.113.130	Article 21
Pasal 23	707.353	1.150.890	Article 23
Pasal 26	427.459	331.565	Article 26
Pajak hotel dan restoran ("PB1")	2.822.561	9.092.411	Hotel and restaurant tax ("PB1")
PPN keluaran	1.180.602	2.507.756	VAT out
Total	7.287.556	22.423.262	Total

16. TAXATION

This account consists of :

a. Prepaid Taxes

	2020	2019	
Value Added Tax ("VAT")	31.528.904	31.235.530	Value Added Tax ("VAT")
Income tax Article 4 (2)	6.702.681	11.193.855	Income tax Article 4 (2)
Total	38.231.585	42.429.385	Total
Less current portion	(23.189.885)	(26.630.024)	Less current portion
Non-current portion	(15.041.700)	(15.799.361)	Non-current portion

b. Estimated Claims for Tax Refund

	2020	2019	
Current year			Current year
The Company	-	898.159	The Company
Subsidiaries	5.922.706	19.616.459	Subsidiaries
Previous years			Previous years
The Company	898.159	1.057.863	The Company
Subsidiaries	30.997.475	12.720.234	Subsidiaries
Total	37.818.340	34.292.715	Total

c. Taxes Payable

	2020	2019	
Corporate income tax			Corporate income tax
The Subsidiaries	252.566	3.464.550	The Subsidiaries
Withholding taxes			Withholding taxes
Article 4 (2)	683.252	2.762.960	Article 4 (2)
Article 21	1.213.763	3.113.130	Article 21
Article 23	707.353	1.150.890	Article 23
Article 26	427.459	331.565	Article 26
Hotel and restaurant tax ("PB1")	2.822.561	9.092.411	Hotel and restaurant tax ("PB1")
VAT out	1.180.602	2.507.756	VAT out
Total	7.287.556	22.423.262	Total

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

16. PERPAJAKAN (lanjutan)

16. TAXATION (continued)

d. Beban Pajak Penghasilan - Neto

d. Income Tax Expense - Net

	2020	2019	
Beban pajak kini			Current tax
Perusahaan			The Company
tahun berjalan	(784.909)	-	Prior year correction
Entitas anak			Subsidiaries
Tahun berjalan	(16.304)	(6.932.811)	Current tax
Koreksi tahun sebelumnya	310.443	(1.129.316)	Prior year correction
Total beban pajak kini	(490.770)	(8.062.127)	Total current tax
Manfaat (beban) pajak tangguhan			Deferred tax income (expense)
Perusahaan	-	(4.586.004)	The Company
Entitas anak	28.213.760	22.579.957	Subsidiaries
Total manfaat pajak tangguhan	28.213.760	17.993.953	Total deferred tax income
Total manfaat pajak Penghasilan - neto	27.722.990	9.931.826	Total income tax benefit - net

e. Pajak Kini

e. Current Tax

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak final dan beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian Kelompok Usaha dengan laba kena pajak (rugi fiskal) Perusahaan adalah sebagai berikut:

The reconciliation between profit before final tax and income tax expense as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income of the Group and the Company's taxable income (fiscal loss) is as follows:

	2020	2019	
(Rugi) laba sebelum pajak final dan beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(239.969.693)	162.378.220	(Loss) profit before final tax and income tax expense per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income
Ditambah (dikurangi):			Add (deduct):
Pendapatan dividen dari			Dividend income from
PT Skyline Building	-	11.700.000	PT Skyline Building
PT Hotel Cikini Realty	3.983.200	2.987.400	PT Hotel Cikini Realty
PT Bali Nusadewata Village	-	2.250.000	PT Bali Nusadewata Village
Rugi (laba) entitas anak yang dikonsolidasi sebelum pajak	274.874.938	(85.956.010)	(Loss) income before tax of the consolidated subsidiaries
Penyesuaian konsolidasian	327.158	(17.169.174)	Consolidation adjustments
Laba sebelum beban pajak penghasilan Perusahaan	39.215.603	76.190.436	Profit before income tax expense of the Company
Pendapatan Perusahaan yang dikenakan pajak final	(129.244.650)	(152.704.133)	Revenues of the Company subject to final tax
Beban usaha Perusahaan sehubungan pendapatan yang dikenakan pajak final	74.908.615	85.887.522	Expenses of the Company relating to revenues subject to final tax
(Rugi) laba Perusahaan atas penghasilan yang pajaknya bersifat tidak final	(15.120.432)	9.373.825	(Loss) profit on operations subjected to non-final tax of the Company
Beda temporer:			Temporary differences:
Penyusutan dan amortisasi	(69.035)	(290.997)	Depreciation and amortization
Imbalan kerja karyawan	(43.348)	397.176	Employee benefits
Total	(112.383)	106.179	Total

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

16. PERPAJAKAN (lanjutan)

e. Pajak Kini (lanjutan)

	2020	2019
Beda tetap:		
Biaya yang tidak dapat dikurangkan menurut pajak	1.397.088	2.217.254
Pendapatan dividen	(3.983.200)	(16.937.400)
Penghasilan bunga yang dikenakan pajak final	(2.848.297)	(3.111.488)
Total	(5.434.409)	(17.831.634)
Rugi fiskal	(20.667.224)	(8.351.630)
Beban pajak kini tahun berjalan	-	-
Dikurangi pembayaran pajak penghasilan dimuka Pasal 23	-	(898.159)
Estimasi tagihan pajak pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019	-	(898.159)

16. TAXATION (continued)

e. Current Tax (continued)

<i>Permanent differences: Non-deductible expenses for tax purposes Dividend income</i>
<i>Interest income subject to final tax</i>
<i>Total</i>
<i>Tax loss</i>
Current income tax expenses
<i>Less prepayment of income tax Articles 23</i>
Estimated claim for tax refund as of December 31, 2020 and 2019

Perusahaan akan menyampaikan SPT tahun 2020 sesuai dengan angka estimasi di atas.

Pada tanggal 31 Maret 2020, Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2020 yang menetapkan, antara lain, penurunan tarif pajak penghasilan wajib pajak badan dalam negeri dan bentuk usaha tetap dari semula 25% menjadi 22% untuk tahun pajak 2020 dan 2021 dan 20% mulai tahun pajak 2022 dan seterusnya, serta pengurangan lebih lanjut tarif pajak sebesar 3% untuk wajib pajak badan dalam negeri berbentuk perseroan terbuka yang memenuhi persyaratan tertentu.

Perusahaan telah menggunakan tarif pajak penghasilan tunggal sebesar 22% pada tahun 2020 (2019: 25%).

Rekonsiliasi antara beban pajak penghasilan Kelompok Usaha dan hasil perkalian laba Kelompok Usaha sebelum beban pajak penghasilan dengan tarif pajak yang berlaku adalah sebagai berikut:

The Company will file the 2020 SPT in accordance with the above estimated figures.

On March 31, 2020, the Government issued a Government Regulation in lieu of the Law of the Republic of Indonesia Number 1 Year 2020 which stipulates, among others, reduction to the tax rates for corporate income tax payers and permanent establishments entities from previously 25% to become 22% for fiscal years 2020 and 2021 and 20% starting fiscal year 2022 and onwards, and further reduction of 3% for listed corporate income tax payers that fulfill certain criteria.

The Company has applied a single tax rate of 22% for the fiscal year 2020 (2019: 25%).

The reconciliation between the income tax expense of the Group and the amounts computed by applying the applicable tax rate on the Group's profit before income tax expense is as follows:

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

16. PERPAJAKAN (lanjutan)

e. Pajak Kini (lanjutan)

	2020	2019
(Rugi) laba sebelum beban pajak penghasilan konsolidasian	(263.495.744)	133.576.875
Laba yang dikenakan pajak final	(54.434.633)	(99.435.863)
(Rugi) laba sebelum beban pajak penghasilan konsolidasian tidak final yang dikenakan tarif pajak yang berlaku	(317.930.377)	34.141.012
Beban pajak berdasarkan tarif pajak yang berlaku	69.944.683	(8.535.253)
Efek pajak pada tarif pajak yang berlaku atas:		
Beda tetap	(3.087.160)	(1.759.320)
Aset pajak tangguhan yang tidak diakui	(30.299.572)	(6.972.350)
Koreksi pajak tahun sebelumnya	(480.402)	(1.129.316)
Penghapusan estimasi tagihan Pajak	(735.874)	-
Dampak perubahan tarif pajak	(8.659.015)	-
Pemulihan aset pajak tangguhan yang sebelumnya tidak diakui	1.040.330	28.328.065
Total	27.722.990	9.931.826

16. TAXATION (continued)

e. Current Tax (continued)

<i>Consolidated (loss) profit before income tax expense</i>
<i>Profit subject to final tax</i>
<i>Consolidated (loss) profit before income tax expense non final subject to the applicable tax rate</i>
<i>Tax expense at applicable tax rate</i>
<i>Tax effects at applicable tax rate on:</i>
<i>Permanent differences</i>
<i>Unrecognized deferred tax assets</i>
<i>Prior year tax correction</i>
<i>Write off estimated claim for tax refund</i>
<i>Impact of changes in tax rate</i>
<i>Utilization of previously unrecognized deferred tax assets</i>
Total

f. Hasil Pemeriksaan Pajak

Pada tahun 2021, entitas anak menerima Surat Ketetapan Pajak sebagai berikut:

f. Results of Tax Assessment

In 2021, the subsidiaries received the Tax Assessment Letter as follow:

Entitas/Entity	Jenis pajak/Type of tax	Masa pajak/Tax period	Lebih atau kurang bayar pajak/ Tax over/under payment	Jumlah menurut Kelompok Usaha/ Amount claimed by the Group	Jumlah menurut otoritas pajak/Amount based on Tax authorities	Jenis Surat pajak/Tax letter type	Status/Status
WB	PPh Badan/ Corporate income tax	2019	Lebih bayar/ Overpayment	Rp19.359.923	Rp19.359.923	Surat Ketetapan Pajak/ Tax assessment letter	WB telah menyetujui ketetapan pajak/ WB accepted tax assessment letter
	PPh 26/ WHT 26	2019	Kurang bayar/ Underpayment	-	Rp2.643.861	Surat Ketetapan Pajak/ Tax assessment letter	WB telah menyetujui ketetapan pajak/ WB accepted tax assessment letter
	PPN/VAT	2019	Sanksi/ Penalty	-	Rp79.254	Surat Tagihan Pajak/ Tax demand letter	WB telah menyetujui tagihan pajak/ WB accepted tax demand letter

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

16. PERPAJAKAN (lanjutan)

f. Hasil Pemeriksaan Pajak (lanjutan)

Pada tahun 2021, entitas anak menerima Surat Ketetapan Pajak sebagai berikut:

Entitas/Entity	Jenis pajak/Type of tax	Masa pajak/Tax period	Lebih atau kurang bayar pajak/ Tax over/under payment	Jumlah menurut Kelompok Usaha/ Amount claimed by the Group	Jumlah menurut otoritas pajak/Amount based on Tax authorities	Jenis Surat pajak/Tax letter type	Status/Status
HCR	PPH Badan/ Corporate income tax	2016	Kurang bayar/ Underpayment	-	Rp2.936	Surat Ketetapan Pajak/ Tax assessment letter	HCR telah menyetujui ketetapan pajak/ HCR accepted tax assessment letter
		2016	Sanksi/ Penalty	-	Rp700	Surat Tagihan Pajak/ Tax demand letter	HCR telah menyetujui tagihan pajak/ HCR accepted tax demand letter
	PPH 4 (2), 21, 23 dan PPN/ WHT 4(2), 21, 23 and VAT	2016	Kurang bayar/ Underpayment	-	Rp129, Rp3.387, Rp5.853 Rp1.970	Surat Ketetapan Pajak/ Tax assessment letter	HCR telah menyetujui ketetapan pajak/ HCR accepted tax assessment letter

Pada tahun 2020, Perusahaan menerima Surat Ketetapan Pajak sebagai berikut:

Entitas/Entity	Jenis pajak/Type of tax	Masa pajak/Tax period	Lebih atau kurang bayar pajak/ Tax over/under payment	Jumlah menurut Kelompok Usaha/ Amount claimed by the Group	Jumlah menurut otoritas pajak/Amount based on Tax authorities	Jenis Surat pajak/Tax letter type	Status/Status
Perusahaan ("JSI")	PPH Badan/ Corporate income tax	2018	Lebih bayar/ Overpayment	Rp1.057.863	Rp1.008.829	Surat Ketetapan Pajak/ Tax assessment letter	JSI telah menyetujui ketetapan pajak/ JSI accepted tax assessment letter
	PPN/ VAT	2018	Kurang bayar/ Underpayment	-	Rp172,305	Surat Ketetapan Pajak/ Tax assessment letter	JSI telah menyetujui ketetapan pajak/ JSI accepted tax assessment letter
	PPN/VAT	2018	Sanksi/ Penalty	-	Rp23.744	Surat Tagihan Pajak/ Tax demand letter	JSI telah menyetujui tagihan pajak/ JSI accepted tax demand letter

16. TAXATION (continued)

f. Results of Tax Assessment (continued)

In 2021, the subsidiaries received the Tax Assessment Letter as follow:

In 2020, the Company received the Tax Assessment Letter as follow:

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

16. PERPAJAKAN (lanjutan)

f. Hasil Pemeriksaan Pajak (lanjutan)

Pada tahun 2019, entitas anak menerima Surat Ketetapan Pajak sebagai berikut:

16. TAXATION (continued)

f. Results of Tax Assessment (continued)

In 2019, the subsidiaries received the Tax Assessment Letter as follow:

Entitas/Entity	Jenis pajak/Type of tax	Masa pajak/Tax period	Lebih atau kurang bayar/ Tax over/under payment	Jumlah menurut Kelompok Usaha/ Amount claimed by the Group	Jumlah menurut otoritas pajak/Amount based on Tax authorities	Jenis Surat pajak/Tax letter type	Status/Status
MRI	PPH Badan/ Corporate income tax	2014	Kurang bayar/ Underrpayment	-	Rp334.394	Surat Ketetapan Pajak/ Tax assessment letter	MRI telah menyetujui ketetapan pajak/MRI has accepted tax assessment letter
WB	PPH Badan/ Corporate income tax	2017	Lebih bayar/ Overpayment	Rp5.338.281	Rp4.799.927	Surat Ketetapan Pajak/ Tax assessment letter	WB telah menyetujui ketetapan pajak/ WB accepted tax assessment letter
		2018	Lebih bayar/ Overpayment	Rp2.582.956	Rp1.399.218	Surat Ketetapan Pajak/ Tax assessment letter	WB telah menyetujui ketetapan pajak/ WB accepted tax assessment letter
	PPH 21, 23, 26 dan PPN/ WHT 21,23, 26 and VAT	2018	Kurang bayar/ Underpayment	-	Rp409.210, Rp2.134, Rp842.310, Rp438.634	Surat Ketetapan Pajak/ Tax assessment letter	WB telah menyetujui ketetapan pajak/ WB accepted tax assessment letter
	PPN/VAT	2018	Sanksi/ Penalty	-	Rp202.925	Surat Tagihan Pajak/ Tax demand letter	WB telah menyetujui tagihan pajak/ WB accepted tax demand letter
	PPH 21, 26, dan PPN/ WHT 21, 26 and VAT	2017	Kurang bayar/ Underpayment	-	Rp445.027, Rp828.769, Rp410.007	Surat Ketetapan Pajak/ Tax assessment letter	WB telah menyetujui ketetapan pajak/ WB accepted tax assessment letter
	PPH 26 dan PPN/ WHT 26 and VAT	2017	Sanksi/ Penalty	-	Rp900, Rp172.044	Surat Tagihan Pajak/ Tax demand letter	WB telah menyetujui tagihan pajak/ WB accepted tax demand letter

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

16. PERPAJAKAN (lanjutan)

f. Hasil Pemeriksaan Pajak (lanjutan)

Pada tahun 2018, entitas anak menerima Surat Ketetapan Pajak sebagai berikut:

Entitas/Entity	Jenis pajak/Type of tax	Masa pajak/Tax period	Lebih atau kurang bayar pajak/ Tax over/under payment	Jumlah menurut Kelompok Usaha/ Amount claimed by the Group	Jumlah menurut otoritas pajak/Amount based on Tax authorities	Jenis Surat pajak/Tax letter type	Status/Status
MRP	PPN/VAT	Desember 2016/ December 2016	Lebih bayar/ Overpayment	Rp 11.381.015	Rp11.380.805	Surat Ketetapan Pajak/ Tax assessment letter	MRP telah mengajukan banding/ MRP has submitted for appeal
		September – November 2016/ September – November 2016	Kurang bayar/ Underpayment	-	Rp22.761.610	Surat Ketetapan Pajak/ Tax assessment letter	MRP telah mengajukan banding/ MRP has submitted for appeal

16. TAXATION (continued)

f. Results of Tax Assessment (continued)

In 2018, the subsidiaries received the Tax Assessment Letter as follow:

g. Pajak Final

Pajak final Kelompok Usaha adalah sebagai berikut :

	2020	2019
<u>Perusahaan</u>		
Pajak final yang berasal dari :		
Penyewaan dan jasa pengelolaan	(12.622.984)	(14.680.960)
Penjualan apartemen dengan hak strata	(251.737)	(512.059)
Sub-total	(12.874.721)	(15.193.019)
<u>Entitas anak</u>		
Pajak final yang berasal dari :		
Sewa	(8.534.487)	(12.084.108)
Penjualan aset real estat	(2.116.843)	(1.524.218)
Sub-total	(10.651.330)	(13.608.326)
Total	(23.526.051)	(28.801.345)

g. Final Tax

The final tax of the Group are as follows:

<u>The Company</u>
Final tax from :
Rental and service charge
Sale of apartment unit under strata title
Sub-total
<u>Subsidiaries</u>
Final tax from:
Rental
Sale of real estate assets
Sub-total
Total

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

16. PERPAJAKAN (lanjutan)

16. TAXATION (continued)

h. Pajak Tangguhan

Rincian dari aset dan liabilitas pajak tangguhan Kelompok Usaha adalah sebagai berikut:

h. Deferred Tax

The details of deferred tax assets and liabilities of the Group are as follows:

	Saldo Awal per 31 Des. 2019/ Beginning Balance Dec. 31, 2019	Dibebankan ke Laporan Laba Rugi/ charged to the Profit or Loss	Dibebankan ke Penghasilan Komprehensif lain/ Charged to the Other Comprehensive Income	Penyesuaian tarif pajak/ Tax rate adjustment	Saldo Akhir per 31 Des. 2020/ Ending Balance Dec. 31, 2020	
Aset pajak tangguhan						Deferred tax assets
Entitas anak						The subsidiaries
Perbedaan nilai buku aset tetap komersial dan fiskal	16.554.196	(10.840.815)	-	(2.260.693)	3.452.688	Difference in commercial and tax net book value of fixed asset
Penyesuaian nilai wajar atas instrument lindung nilai arus kas	10.074.402	-	5.646.530	-	15.720.932	Fair value adjustment on cash flow hedging instruments
Liabilitas imbalan kerja jangka Panjang	9.256.508	(2.860.839)	375.191	(964.685)	5.806.175	Long-term employee benefits liabilities
Rugi fiskal	6.133.994	28.320.052	-	(4.607.799)	29.846.247	Fiscal loss
Aset tak berwujud-hak atas tanah	(224.347)	(67.891)	-	-	(235.395)	Intangible asset - landright
Liabilitas sewa	-	2.971.098	-	(207.163)	2.763.935	Lease liability
Penyisihan kerugian kredit ekspektasian atas piutang usaha	-	100.955	-	-	100.955	Allowance for expected credit losses of trade receivable
Pendapatan yang ditangguhkan	-	17.822.362	-	(1.579.369)	16.242.993	Unearned income
Aset pajak tangguhan, neto	41.794.753	35.444.922	6.021.721	(9.562.866)	73.698.530	Deferred tax assets, net
Liabilitas pajak tangguhan						Deferred tax liabilities
Entitas anak						The subsidiaries
Perbedaan nilai buku aset tetap komersial dan fiskal	12.231.076	(1.871.239)	-	(2.093.460)	8.266.377	Difference in commercial and tax net book value of fixed asset
Liabilitas imbalan kerja jangka Panjang	(3.388.482)	194.758	(407.628)	1.152.328	(2.449.024)	Long-term employee benefits liabilities
Liabilitas imbalan kerja lainnya	(293.948)	258.674	-	35.274	-	Other employee benefits liabilities
Liabilitas sewa	-	(10.046)	-	2.007	(8.039)	Lease liability
Liabilitas pajak tangguhan, neto	8.548.646	(1.427.853)	(407.628)	(903.851)	5.809.314	Deferred tax liabilities, net
	Saldo Awal per 31 Des. 2018/ Beginning Balance Dec. 31, 2018	Dibebankan ke Laporan Laba Rugi/ Charged to the Profit or Loss	Dibebankan ke Penghasilan Komprehensif Lain/ Charged to the Other Comprehensive Income		Saldo Akhir per 31 Des. 2019/ Ending Balance Dec. 31, 2019	
Aset pajak tangguhan						Deferred tax assets
Perusahaan						The Company
Perbedaan nilai buku aset tetap komersial dan fiskal	24.769	(24.769)	-	-	-	Difference in commercial and tax net book value of fixed asset
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	5.418.058	(4.561.235)	(856.823)	-	-	Long-term employee benefits liabilities
Sub-total	5.442.827	(4.586.004)	(856.823)			Sub-total
Entitas anak						The subsidiaries
Perbedaan nilai buku aset tetap komersial dan fiskal	4.260.330	12.293.866	-	-	16.554.196	Difference in commercial and tax net book value of fixed asset
Penyesuaian nilai wajar atas instrument lindung nilai arus kas	-	-	10.074.402	-	10.074.402	Fair value adjustment on cash flow hedging instruments
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	6.354.040	1.959.591	942.877	-	9.256.508	Long-term employee benefits liabilities
Rugi fiskal	-	6.133.994	-	-	6.133.994	Fiscal loss
Aset tak berwujud - hak atas tanah	(246.671)	22.324	-	-	(224.347)	Intangible asset - landright
Sub-total	10.367.699	20.409.775	11.017.279		41.794.753	Sub-total
Aset pajak tangguhan, neto	15.810.526	15.823.771	10.160.456		41.794.753	Deferred tax assets, net

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

16. PERPAJAKAN (lanjutan)

h. Pajak Tangguhan (lanjutan)

	Saldo Awal per 31 Des. 2018/ Beginning Balance Dec. 31, 2018	Dibebankan ke Laporan Laba Rugi/ Charged to the Profit or Loss
Liabilitas pajak tangguhan (lanjutan)		
Entitas anak		
Perbedaan nilai buku aset tetap komersial dan fiskal	13.532.179	(1.301.103)
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	(2.732.420)	(678.621)
Liabilitas imbalan kerja lainnya	(103.490)	(190.458)
Liabilitas pajak tangguhan, neto	10.696.269	(2.170.182)

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa aset pajak tangguhan yang dicatat dapat dipulihkan.

Pada tanggal 31 Desember 2020, Kelompok Usaha memiliki estimasi rugi pajak sebagai berikut:

	Tahun Kadaluwarsa/ Expiry Year	Jumlah/ Amount
Tahun pajak 2020	2025	259.506.182
Tahun pajak 2019	2024	39.578.817
Tahun pajak 2018	2023	11.068.329
Tahun pajak 2017	2022	8.170.366
Tahun pajak 2016	2021	10.213.385
Total		328.537.079

Berdasarkan penilaian manajemen, Kelompok Usaha tidak mengakui aset pajak tangguhan yang berasal dari rugi fiskal dan beda temporer yang dapat dikurangkan dikarenakan ketidakpastian pemulihan aset pajak tangguhan tersebut masing-masing sebesar Rp36.416.485 dan Rp20.304.793 pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

Tidak ada konsekuensi pajak atas beda temporer dari investasi pada entitas anak dan asosiasi dan Kelompok Usaha tidak bermaksud menjual entitas anak dan entitas asosiasinya.

16. TAXATION (continued)

h. Deferred Tax (continued)

Dibebankan ke Penghasilan Komprehensif Lain/ Charged to the Other Comprehensive Income	Saldo Akhir per 31 Des. 2019/ Ending Balance Dec. 31, 2019
-	12.231.076
22.559	(3.388.482)
-	(293.948)
22.559	8.548.646

**Deferred tax liabilities (continued)
The subsidiaries**

Difference in commercial and tax
net book value of fixed asset
Long-term employee benefits
liabilities
Other employee benefit
liabilities

Deferred tax liabilities, net

As of December 31, 2020 and 2019, the management of the Group believes that the above deferred tax assets are recoverable.

As of December 31, 2020, the Group an estimated tax losses carry forward as follows:

Based on management assessment, the Group did not recognize the deferred tax assets arises from fiscal loss and deductible temporary difference as the uncertainty of such recoverability of deferred tax asset amounting to Rp36,416,485 and Rp20,304,793 as of December 31, 2020 and 2019, respectively.

There is no tax consequence for temporary difference from investment in subsidiaries and associate and the Group does not have intention to sell the subsidiaries and associate.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**17. LIABILITAS YANG MASIH HARUS DIBAYAR
DAN UTANG LAIN-LAIN**

a. Liabilitas yang Masih Harus Dibayar

Akun ini terdiri dari :

	2020
Estimasi biaya konstruksi	23.970.378
Kontraktor	8.969.476
Telepon, listrik dan air	5.081.999
Jasa manajemen	4.831.964
Jasa profesional	2.419.050
Bunga dan biaya jasa keuangan lainnya (Catatan 19 dan 34)	3.629.215
Komisi agen perjalanan	117.060
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1.000.000)	17.650.647
Total liabilitas yang masih harus dibayar	66.669.789

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, estimasi biaya konstruksi merupakan liabilitas yang masih harus dibayar untuk proyek pengembangan fasilitas perumahan pada Puri Botanical, Hyarta Ecovillage dan pembangunan aset.

Liabilitas yang masih harus dibayar lain-lain terdiri dari liabilitas yang masih harus dibayar milik entitas anak kepada pemasok pihak ketiga yang belum ditagihkan.

b. Utang Lain-lain

Akun ini terdiri dari :

	2020
Kontraktor	70.589.544
Deposit tamu	37.004.725
Utang biaya jasa	2.226.516
Utang retensi	2.229.483
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1.000.000)	14.879.375
Total utang lain-lain	126.929.643

17. ACCRUED LIABILITIES AND OTHER PAYABLE

a. Accrued Liabilities

This account consists of :

	2019	
Estimasi biaya konstruksi	24.777.067	Estimated construction costs
Kontraktor	6.826.951	Contractor
Telepon, listrik dan air	8.350.996	Telephone, electricity and water
Jasa manajemen	7.633.770	Management fees
Jasa profesional	2.937.627	Professional fees
Bunga dan biaya jasa keuangan lainnya (Notes 19 and 34)	2.955.197	Interest and other financial charges (Notes 19 and 34)
Komisi agen perjalanan	1.209.118	Travel agent commission
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1.000.000)	26.399.251	Others (each below Rp1,000,000)
Total liabilitas yang masih harus dibayar	81.089.977	Total accrued liabilities

As of December 31, 2020 and 2019, estimated construction costs was accrued liabilities for development of real estate facilities in Puri Botanical, Hyarta Ecovillage and construction for assets.

Other accrued liabilities consist of accrued liabilities of subsidiaries to third parties, which have not yet billed.

b. Other Payables

This account consists of :

	2019	
Kontraktor	96.721.560	Contractor
Deposit tamu	38.487.836	Guest deposit
Utang biaya jasa	6.273.714	Service charge payable
Utang retensi	2.725.976	Retention
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1.000.000)	10.287.393	Others (each below Rp1,000,000)
Total utang lain-lain	154.496.479	Total other payables

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

18. JAMINAN DAN UANG MUKA DITERIMA

Akun ini terdiri dari :

	2020	2019
Jaminan:		
Jaminan penyewa:		
Sewa		
Rupiah	60.159.228	67.624.251
Dolar AS	604.283	595.544
Telepon		
Rupiah	3.046.311	2.977.311
Dolar AS	1.143.004	1.126.474
Total jaminan	64.952.826	72.323.580
Uang muka diterima:		
Penjualan tanah dan/atau bangunan	-	199.770.626
Penjualan unit apartemen	-	710.252
Lain-lain	23.127.309	24.168.170
Total uang muka diterima	23.127.309	224.649.048
Total	88.080.135	296.972.628
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(63.651.683)	(241.365.758)
Bagian jangka panjang	24.428.452	55.606.870

Uang muka diterima lain-lain merupakan uang muka titipan dari pelanggan atas pengurusan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan serta pengurusan akta jual beli.

Uang jaminan yang diterima dari penyewa ruang perkantoran dan pusat ritel merupakan uang jaminan tanpa bunga.

Uang muka penjualan tanah dan/atau bangunan yang diterima di tahun 2019 merupakan uang muka penjualan tanah dan bangunan di Hyarta Ecovillage dan Puri Botanical (Catatan 9). Pada tanggal 31 Desember 2020, saldo tersebut disajikan pada akun kontrak liabilitas (Catatan 20).

Uang muka penjualan unit apartemen yang diterima di tahun 2019 merupakan bagian Perusahaan atas uang muka penjualan unit apartemen Setiabudi SkyGarden oleh Operasi Bersama (Catatan 35). Pada tanggal 31 Desember 2020, saldo tersebut disajikan pada akun kontrak liabilitas (Catatan 20).

18. DEPOSITS AND ADVANCES RECEIVED

This account consists of :

Deposits :
Tenants' deposits:
Rental
Rupiah
US Dollar
Telephone
Rupiah
US Dollar
Total deposits
Advances received:
Sale of land and/or buildings
Sale of apartment units
Others
Total advances received
Total
Less current maturities
Long-term portion

Advances received others represent advances for deposits from customers to process duty on land and building right acquisition and sale and purchase deeds.

Deposits received from tenants of office space and retail center are non-interest bearing.

The advances received in 2019 for sale of land and/or buildings represent the advance received from the sale of land and buildings in Hyarta Ecovillage and Puri Botanical (Note 9). As of December 31, 2020, the balance presented as contract liabilities (Note 20).

The advances received in 2019 for sale of apartment units represent the Company's portion in the advances received by the Joint Operation for the sale of Setiabudi SkyGarden apartment units (Note 35). As of December 31, 2020, the balance presented as contract liabilities (Note 20).

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**19. PINJAMAN DARI KREDITUR DALAM NEGERI
DAN LUAR NEGERI**

a. Pinjaman Jangka Pendek

Pinjaman jangka pendek ini terdiri dari :

	2020	2019
<u>Perusahaan</u>		
PT Bank ICBC Indonesia - AS\$2.900.000	40.904.500	40.312.915
<u>Entitas anak</u>		
PT Antilope Madju PT Bank ICBC Indonesia - AS\$1.550.000 (2019 AS\$1.750.000)	21.862.750	24.326.758
Total	62.767.250	64.639.673

19. LOANS FROM LOCAL AND FOREIGN LENDERS

a. Short-term Loans

Short-term loans consists of :

<u>The Company</u>
PT Bank ICBC Indonesia - US\$2,900,000
<u>Subsidiary</u>
PT Antilope Madju PT Bank ICBC Indonesia - US\$1,550,000 (2019: US\$1,750,000)
Total

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

19. PINJAMAN DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI (lanjutan)

a. Pinjaman Jangka Pendek (lanjutan)

Peminjam/ Creditors	Kreditur/ Lenders	Fasilitas/ Facility	Tanggal efektif pinjaman/ Effective loan date	Jadwal pelunasan/ Repayment schedule	Jaminan/ Security	Tingkat bunga/ Interest rate
Perusahaan/ The Company	PT Bank ICBC Indonesia	Pinjaman tetap <i>on demand/ Fixed loan on demand</i> ¹⁾	27 Januari 2010/ January 27, 2010	22 Maret 2022/ March 22, 2022	Hak tanggungan peringkat dua atas tanah dan bangunan Hotel Hyatt Regency Yogyakarta milik AM/ <i>Second rank mortgage (hak tanggungan) on land and buildings of Hyatt Regency Yogyakarta Hotel owned by AM</i>	5,50% per tahun/ <i>per annum</i>
AM	PT Bank ICBC Indonesia	Pinjaman tetap <i>on demand/ Fixed loan on demand</i> ²⁾	25 Mei 2009 /May 25, 2009	25 Mei 2021/ May 25, 2021 3)	Hak tanggungan peringkat satu atas tanah dan bangunan Hotel Hyatt Regency Yogyakarta milik AM/ <i>first rank mortgage on land and building of Hyatt Regency Yogyakarta Hotel owned by AM</i>	2020: 3,83% (2019: 6,00%)
DTI	PT Bank Mayora	Pinjaman rekening koran/ <i>Current account loan</i>	28 Maret 2018/ March 28, 2018	28 Maret 2021/ March 28, 2021 3)	Tanah SHGB No. 01366/Maguwoharjo dan SHG No. 01368/Maguwoharjo yang dimiliki oleh DTI (Catatan 9)/ <i>land SHGB No.01366/Maguwoharjo and SHGB No.01368/Maguwoharjo owned by DTI (Note 9)</i>	2020: 9,75% (2019: 11,00%)
CI	PT Bank OCBC NISP Tbk	Fasilitas kredit rekening koran (KRK) dengan jumlah maksimum sebesar Rp15.000.000/ <i>Overdraft loan facility with maximum amounted to Rp15,000,000</i>	18 Desember 2019/ December 18, 2019	20 April 2021/ April 20, 2021 3)	Hak tanggungan peringkat dua dengan nilai Rp25.000.000 atas empat bidang tanah yang belum dikembangkan dengan jumlah area 86.606 m2 (tidak diaudit) yang berlokasi di Joglo, Kembangan, Jakarta, yang dimiliki oleh CI/ <i>Second rank mortgage (hak tanggungan) at fair value of Rp25,000,000 on four parcels of the undeveloped land with a total area of 86,606 sqm (unaudited) located in Joglo, Kembangan, Jakarta, owned by CI.</i>	10,50% per tahun/ 10.50% per annum

- 1) Perusahaan untuk memberikan pemberitahuan tertulis kepada ICBC, antara lain, untuk memberi pinjaman ke pihak ketiga, bertindak sebagai penjamin untuk pihak lain, dan mengubah status dan/atau bidang usaha. Perusahaan juga diharuskan untuk mempertahankan minimum kepemilikan saham mayoritas JDI di Perusahaan. Pinjaman ini juga bersifat *cross default* terhadap fasilitas kredit yang diperoleh PT Antilope Madju/ *The Company to provide written notice to ICBC, among others, to give loans to third parties, act as guarantor of other parties, and change its status and/or scope of business. The Company is also required to maintain the minimum majority shareholding of JDI in the Company. The loans are also subject to cross default against the credit facility obtained by PT Antilope Madju.*
- 2) Pinjaman ini bersifat *cross default* terhadap fasilitas kredit yang diperoleh Perusahaan/ *The loans are subject to cross default against the credit facility obtained by the Company.*
- 3) Masih dalam proses perpanjangan/ *Still in the progress of extention*

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**19. PINJAMAN DARI KREDITUR DALAM NEGERI
DAN LUAR NEGERI (lanjutan)**

**19. LOANS FROM LOCAL AND FOREIGN LENDERS
(continued)**

b. Pinjaman Jangka Panjang

b. Long-term Loans

	2020	2019	
<u>Entitas anak:</u>			<u>Subsidiaries:</u>
<u>PT Wynncor Bali</u> PT Bank OCBC NISP Tbk - AS\$66.772.758 (2019: AS\$59.035.391)	941.829.745	820.650.975	<u>PT Wynncor Bali</u> PT Bank OCBC NISP Tbk - US\$66,772,758 (2019: US\$59,035,391)
<u>PT Copylas Indonesia</u> Stiber Investments S.a.r.l. (sebelumnya Noord- Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V. (NAFM))* AS\$28.684.736 (2019: AS\$27.844.829)	404.598.200	387.070.970	<u>PT Copylas Indonesia</u> Stiber Investments S.a.r.l. (Previously Noord- Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V. (NAFM))* - US\$28,684,736 in 2020 (2019: US\$27,844,829)
<u>PT Metropolitan Realty International</u> PT Bank Ganesha Tbk	71.076.623	71.352.951	<u>PT Metropolitan Realty International</u> PT Bank Ganesha Tbk
<u>PT Hotel Yogya Realty</u> PT Bank OCBC NISP Tbk	22.031.131	22.732.348	<u>PT Hotel Yogya Realty</u> PT Bank OCBC NISP Tbk
<u>PT Hotel Kemang Realty</u> PT Bank OCBC NISP Tbk	16.564.496	18.008.028	<u>PT Hotel Kemang Realty</u> PT Bank OCBC NISP Tbk
<u>PT Bangun Hotel Nusantara</u> PT Bank OCBC NISP Tbk	19.323.010	19.561.098	<u>PT Bangun Hotel Nusantara</u> PT Bank OCBC NISP Tbk
<u>PT Darsana Tempa Internasional</u> PT Bank Mayora	4.128.615	7.424.809	<u>PT Darsana Tempa Internasional</u> PT Bank Mayora
<u>PT Antilope Madiu</u> PT Bank ICBC Indonesia	10.500.000	12.500.000	<u>PT Antilope Madiu</u> PT Bank ICBC Indonesia
Total	1.490.051.820	1.359.301.179	Total
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(51.106.903)	(104.850.275)	Less current maturities
Bagian jangka panjang	1.438.944.917	1.254.450.904	Long-term portion

*) Catatan 24 (Note 24)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**19. PINJAMAN DARI KREDITUR DALAM NEGERI
DAN LUAR NEGERI (lanjutan)**

b. Pinjaman Jangka Panjang (lanjutan)

Pinjaman dari NAFM, pemegang saham, mencerminkan masing-masing sebesar 14,79% dan 16,92% dari jumlah liabilitas konsolidasian masing-masing pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019. Beban bunga dan keuangan lain yang terkait mencerminkan masing-masing sebesar 7,8% dan (1,9%) dari jumlah keseluruhan beban bunga dan keuangan lainnya (termasuk bagian yang dikapitalisasi) yang timbul pada tahun 2020 dan 2019.

Beban bunga dan beban keuangan lainnya, sesudah kapitalisasi biaya pinjaman ke aset real estat dan aset tetap (Catatan 9 dan 11), sehubungan dengan pinjaman Kelompok Usaha yang diperoleh dari kreditur dalam negeri dan luar negeri untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp58.767.747 dan Rp61.896.428.

Total pembayaran pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri selama tahun 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp40.585.149 dan Rp46.312.329.

Pinjaman dari NAFM kemudian dialihkan kepada Stiber Investments S.a.r.l. sehubungan dengan restrukturisasi yang dilakukan NAFM (Catatan 24).

**19. LOANS FROM LOCAL AND FOREIGN LENDERS
(continued)**

b. Long-term Loans (continued)

Loan from NAFM, a stockholder, represents 14.79% and 16.92% of total consolidated liabilities as of December 31, 2020 and 2019, respectively. Related interest and other financing charges represent 7.8% and (1.9%), from total interest and other financing charges (including the amounts capitalized) incurred in 2020 and 2019, respectively.

Interest and other financing charges, after the amount capitalized to real estate assets and fixed assets (Notes 9 and 11), related to the loan facilities obtained by the Group from the local and foreign lenders for the years ended December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp58,767,747 and Rp61,896,428, respectively.

Total payment of loans to local and foreign lenders during 2020 and 2019 amounted to Rp40,585,149 and Rp46,312,329, respectively.

The loan from NAFM was transferred to Stiber Investments S.a.r.l. in connection with the restructuring transaction in NAFM (Note 24).

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

19. PINJAMAN DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI (lanjutan)

19. LOANS FROM LOCAL AND FOREIGN LENDERS (continued)

b. Pinjaman Jangka Panjang (lanjutan)

b. Long-term Loans (continued)

Peminjam/ Creditors	Kreditur/ Lenders	Fasilitas/ Facility	Tanggal efektif pinjaman/ Effective loan date	Jadwal pelunasan/ Repayment schedule	Jaminan/ Security	Tingkat bunga/ Interest rate
WB	PT Bank OCBC NISP Tbk	<i>Demand loan</i>	27 Januari 2010/ <i>January 27, 2010</i>	20 April 2021/ <i>April 20, 2021</i> ¹⁾	Tanah dengan Sertifikat HGB ("SHGB") no. 86/Sanur dan berikut bangunan di atasnya (Catatan 11) baik yang ada saat ini atau dikemudian hari, fidusia atas peralatan dengan nilai penjaminan sampai dengan sebesar Rp66.628.000, fidusia atas piutang sampai dengan sebesar Rp150.000.000, gadai atas rekening penampungan WB dan pengalihan hak atas kontrak hotel management agreement Andaz Bali dan Hyatt Regency Bali. Untuk <i>Demand Loan</i> WB juga menjaminkan bangunan Hotel Grand Hyatt Bali dan Sertifikat HGB ("SHGB") no. 1668/Benoa tanggal 31 Juli 1996 dan berakhir tanggal 12 Desember 2033 dan no. 1669/Benoa tanggal 31 Juli 1996 dan berakhir tanggal 1 April 2018 dan telah diperpanjang dari 12 Juli 2018 sampai 1 April 2038/ <i>Land with HGB Certificate ("SHGB") no. 86/Sanur and the following buildings thereon (Note 11), whether existing or in the future, fiduciary equipment with a guarantee value of up to Rp66,628,000, fiduciary for accounts receivable up to Rp150,000,000, pledge of escrow account of WB and transfer of rights to the Andaz Bali hotel management agreement and Hyatt Regency Bali. For Demand Loan WB also pledged the building of the Grand Hyatt Bali Hotel and Certificate of HGB ("SHGB") no. 1668/Benoa on July 31, 1996 and ending on December 12, 2033 and no. 1669/Benoa on July 31, 1996 and ending on April 1, 2018 and has been extended from July 12, 2018 to April 1, 2038</i>	6% per tahun/ <i>per annum</i>
		Term loan 3 sejumlah AS\$100.000.000 dibayarkan setiap enam bulan setelah 96 bulan sejak tanggal perjanjian, yang akan dibayarkan setiap 6 bulan setelah 30 bulan sejak tanggal perjanjian, dengan amandemen terakhir dibayarkan setiap enam bulan setelah 120 bulan sejak tanggal perjanjian, yang akan dibayarkan setiap 6 bulan setelah 48 bulan sejak tanggal perjanjian/ <i>Term Loan 3 amounted to US\$100,000,000 with maturity period of 96 months from the agreement date which will be paid semiannually commencing 30 months from the agreement date, with the latest amendment with maturity period of 120 months from the agreement date which will be paid semiannually commencing 48 months from the agreement date</i>	10 Agustus 2017 dengan amandemen terakhir tanggal 15 Oktober 2020/ <i>August 10, 2017 with the latest amendment on October 15, 2020</i>	10 Agustus 2027/ <i>August 10, 2027</i>		LIBOR 6 bulanan + 3,75% <i>LIBOR 6 monthly + 3.75%</i>

1) Masih dalam proses perpanjangan/*Still in the progress of extension*

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

19. PINJAMAN DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI (lanjutan)

19. LOANS FROM LOCAL AND FOREIGN LENDERS (continued)

b. Pinjaman Jangka Panjang (lanjutan)

b. Long-term Loans (continued)

Peminjam/ Creditors	Kreditur/ Lenders	Fasilitas/ Facility	Tanggal efektif pinjaman/ Effective loan date	Jadwal pelunasan/ Repayment schedule	Jaminan/ Security	Tingkat bunga/ Interest rate
CI	Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V. ("NAFM")	Konversi dari utang obligasi di tahun 2005/ <i>Convertible bonds issued in 2005</i>	15 September 2005/ <i>September 15, 2005</i>	14 September 2023/ <i>September 14, 2023</i>	-	3,625% per tahun/ <i>3.625% per annum</i>
MRI	PT Bank Ganesha Tbk	Pinjaman kredit investasi sebesar Rp100.000.000/ <i>Investment credit facility amounting to Rp100,000,000</i>	29 Agustus 2017/ <i>August 29, 2017</i>	29 Desember 2025/ <i>December 29, 2025</i>	Sertifikat Hak Guna Bangunan dari Kompleks Bangunan Mercure Convention Center Ancol dan jaminan fidusia atas peralatan hotel milik MRI (Catatan 11 dan 12)/ <i>Certificate of Building use rights of Building Complex of Mercure Convention Center Ancol and fiduciary transfer hotel equipment of owned by MRI (Notes 11 and 12).</i>	9,5% per tahun/ <i>9,5% per annum</i>
HYR	PT Bank OCBC NISP Tbk	Pinjaman berjangka dengan jumlah maksimum sebesar Rp30.000.000/ <i>Term loan facility at the maximum amount of Rp30,000,000. 2)</i>	28 November 2013/ <i>November 28, 2013</i>	28 November 2021/ <i>November 28, 2021</i>	Tanah dan bangunan Setiabudi Atrium yang dimiliki Perusahaan (Catatan 12)/ <i>Land and building of Setiabudi Atrium owned by the Company (Note 12).</i>	9,25% per tahun/ <i>9.25% per annum</i>
HKR	PT Bank OCBC NISP Tbk	Fasilitas pinjaman berjangka dengan jumlah fasilitas maksimum sebesar Rp35.000.000/ <i>Term loan facility at a maximum of Rp35,000,000 3)</i>	3 Juli 2013/ <i>July 3, 2013</i>	3 Mei 2027/ <i>May 3, 2027</i>	Tanah dan bangunan Setiabudi Atrium yang dimiliki Perusahaan (Catatan 12)/ <i>Land and building of Setiabudi Atrium owned by the Company (Note 12).</i>	9,25% per tahun/ <i>9.25% per annum</i>

2) Pinjaman ini bersifat *cross default* terhadap fasilitas kredit yang diperoleh BHN dan HYR/*The loans are subject to cross default against the credit facility obtained by BHN and HYR*

3) Pinjaman ini bersifat *cross default* terhadap fasilitas kredit yang diperoleh BHN dan HKR/*The loans are subject to cross default against the credit facility obtained by BHN and HKR*

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

19. PINJAMAN DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI (lanjutan)

19. LOANS FROM LOCAL AND FOREIGN LENDERS (continued)

b. Pinjaman Jangka Panjang (lanjutan)

b. Long-term Loans (continued)

Peminjam/ Creditors	Kreditur/ Lenders	Fasilitas/ Facility	Tanggal efektif pinjaman/ Effective loan date	Jadwal pelunasan/ Repayment schedule	Jaminan/ Security	Tingkat bunga/ Interest rate
BHN	PT Bank OCBC NISP Tbk	Fasilitas pinjaman berjangka dengan jumlah fasilitas maksimum sebesar Rp30.000.000/ <i>Term loan facility at a maximum of Rp30,000,000⁴⁾</i>	8 September 2017/ <i>September 8, 2017</i>	8 Mei 2025/ <i>May 25, 2025</i>	Tanah dan bangunan Setiabudi Atrium yang dimiliki Perusahaan (Catatan 12) dan tanah Pop! Hotel Semarang yang dimiliki oleh BKS (Catatan 11)./ <i>Land and building of Setiabudi Atrium owned by the Company (Note 12) and land of Pop! Hotel Semarang owned by BKS (Note 11).</i>	9,25% per tahun/ <i>9.25% per annum</i>
DTI	PT Bank Mayora	Fasilitas pinjaman angsuran berjangka sebesar Rp10.000.000 untuk jangka waktu 48 bulan/ <i>Fixed loan on installment facility amounting to Rp10,000,000 which matured in 48 months.</i>	21 Maret 2018/ <i>March 21, 2018</i>	25 Maret 2022/ <i>March 25, 2022</i>	Tanah SHGB No. 01366/Maguwoharjo dan SHG No. 01368/Maguwoharjo yang dimiliki oleh DTI (catatan 9)/ <i>Land SHGB No.01366/Maguwoharjo and SHGB No.01368/Maguwoharjo owned by DTI (Note 9)</i>	10,25% per tahun/ <i>10.25% per annum</i>
AM	PT Bank ICBC Indonesia	Fasilitas pinjaman tetap on installment sebesar Rp24.000.000/ <i>Fixed loan on installment facility amounting to Rp24,000,000.⁵⁾</i>	14 Februari 2018/ <i>February 14, 2018</i>	14 September 2023/ <i>September 14, 2023</i>	Hak tanggungan peringkat satu atas tanah dan bangunan Hotel Hyatt Regency Yogyakarta milik AM (Catatan 11)./ <i>First rank mortgage (hak tanggungan) on land and buildings of Hyatt Regency Yogyakarta Hotel owned by AM (Note 11).</i>	11.5% per tahun/ <i>11,5% per annum</i>

4) Pinjaman ini bersifat *cross default* terhadap fasilitas kredit yang diperoleh HYR dan HKR/*The loans are subject to cross default against the credit facility obtained by HYR and HKR*

5) Pinjaman ini bersifat *cross default* terhadap fasilitas kredit yang diperoleh Perusahaan/*The loans are subject to cross default against the credit facility obtained by the Company*

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

19. PINJAMAN DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI (lanjutan)

b. Pinjaman Jangka Panjang (lanjutan)

Berikut adalah ringkasan persyaratan rasio keuangan yang ditetapkan oleh Bank atas pinjaman entitas anak:

19. LOANS FROM LOCAL AND FOREIGN LENDERS (continued)

b. Long-term Loans (continued)

The following is the summary of the financial ratio requirements set by the Bank for subsidiaries' loans:

Kreditur/ Lenders	Entitas/ Entity	Persyaratan rasio keuangan/ Financial ratio covenant	Status per 31 Desember 2020/ Status as of December 31, 2020
PT Bank OCBC NISP Tbk	PT Wynncor Bali	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Debt Service Coverage Ratio</i> minimum 1,1 kali/ <i>Debt Service Coverage ratio at minimum 1.1 times</i> - <i>Debt to Equity Ratio</i> maksimum 2,5 kali/ <i>Debt to Equity ratio maximum 2.5 times</i> - <i>Current Ratio</i> minimum 1 kali/ <i>Current Ratio minimum 1 times</i> - Minimal ekuitas sebesar Rp250.000.000/ <i>Equity at minimum Rp250,000,000</i> 	WB telah memperoleh pelepasan atas persyaratan atas rasio keuangan tersebut tanggal 29 Desember 2020/ <i>WB has obtained a waiver of such requirement to comply with such financial ratios on December 29, 2020.</i>
	PT Copylas Indonesia	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Adjusted Debt Equity Ratio</i> maksimum 1,5 kali/ <i>Adjusted Debt Equity Ratio at maximum 1.5 times</i> - <i>Debt Service Coverage</i> minimum 1,1 kali/ <i>Debt Service Coverage ratio minimum 1.1 times</i> - <i>Adjusted Current Ratio</i> minimum 1,1 kali/ <i>Current Ratio minimum 1.1 times</i> 	CI telah memperoleh pelepasan atas persyaratan atas rasio keuangan tersebut tanggal 28 Desember 2020/ <i>CI has obtained a waiver of such requirement to comply with such financial ratios on December 28, 2020.</i>
	PT Hotel Yogya Realty	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Adjusted Leverage Ratio</i> maksimal 2,0 kali/ <i>Adjusted Leverage Ratio maximum 2.0 times</i> - <i>Debt to Service Coverage Ratio</i> minimal 1,1 kali/ <i>Debt to Service Coverage Ratio 1.1 times.</i> 	HYR telah memperoleh pelepasan atas persyaratan atas rasio keuangan tersebut tanggal 29 Desember 2020/ <i>HYR has obtained a waiver of such requirement to comply with such financial ratios on December 29, 2020.</i>
	PT Hotel Kemang Realty	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Adjusted Leverage Ratio</i> maksimal 2,0 kali/ <i>Adjusted Leverage Ratio maximum 2.0 times</i> - <i>Debt to Service Coverage Ratio</i> minimal 1,1 kali/ <i>Debt to Service Coverage Ratio 1.1 times.</i> 	HKR telah memperoleh pelepasan persyaratan atas rasio keuangan tersebut tanggal 28 Desember 2020/ <i>HKR has obtained a waiver of such requirement to comply with such financial ratios on December 28, 2020.</i>
	PT Bangun Hotel Nusantara	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Debt to Equity Ratio</i> maksimum sebesar 2,5 kali/ <i>Debt to Equity Ratio maximum 2.5 times</i> - <i>Debt Service Ratio Account</i> minimal sebesar 1,0 kali pembayaran utang pokok ditambah 3 kali bunga, apabila <i>Debt to Service Coverage Ratio</i> debitor kurang dari 1,1 kali untuk 2 kuartal secara berturut-turut/ <i>Debt Service Ratio Account at minimum 1.0 time the principal debt payment plus 3 times the interest, if the debtor's Debt to Service Coverage Ratio is less than 1.1 times for 2 consecutive quarters.</i> 	BHN telah memperoleh pelepasan persyaratan atas rasio keuangan tersebut tanggal 28 Desember 2020/ <i>BHN has obtained a waiver of such requirement to comply with such financial ratios on December 28, 2020.</i>
PT Bank ICBC Indonesia	PT Antilope Madju	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Current ratio</i> minimal 1,0 kali/ <i>Current ratio at minimum 1.0 times</i> - <i>Debt to equity ratio</i> maksimal 3 kali/ <i>Debt to equity ratio at maximum 3 times</i> 	AM telah memenuhi persyaratan rasio keuangan tersebut/ <i>AM complied with the required financial ratios.</i>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**19. PINJAMAN DARI KREDITUR DALAM NEGERI
DAN LUAR NEGERI (lanjutan)**

b. Pinjaman Jangka Panjang (lanjutan)

Perjanjian-perjanjian pinjaman untuk Kelompok Usaha mencakup pembatasan-pembatasan diantaranya: memberikan pemberitahuan tertulis kepada bank, antara lain, untuk memberi pinjaman ke pihak ketiga, bertindak sebagai penjamin untuk pihak lain, dan mengubah status dan/atau bidang usaha, mempertahankan minimum kepemilikan saham mayoritas Kelompok Usaha JSI, memberikan pemberitahuan tertulis kepada bank dalam hal membayar dividen, mensubordinasikan seluruh pinjaman pemegang saham, menempatkan dana dan menyalurkan dan aktivitas keuangan atas seluruh transaksi yang berasal dari proyek yang dibiayai oleh bank baik secara langsung maupun tidak langsung, mengharuskan para pemegang saham untuk melakukan *top up* apabila terjadi kekurangan dana kas selama jangka waktu pinjaman yang diterima oleh debitor.

PT Metropolitan Realty International

Pada tanggal 25 Mei 2020, MRI melakukan perubahan perjanjian kredit dengan PT Bank Ganesha Tbk untuk melakukan restrukturisasi dan/atau perubahan atas fasilitas kredit sebagai berikut :

- Fasilitas pinjaman kredit investasi-1 dan kredit investasi-2 digabung menjadi 1 plafond fasilitas kredit;
- Penundaan pembayaran cicilan angsuran pokok hingga Januari 2021;
- Penurunan suku bunga menjadi sebesar 9,5% per tahun;
- Pemberhentian jangka waktu penarikan.

Atas perubahan pinjaman ini, pada tanggal 27 Mei 2020, MRI telah melunasi seluruh kredit investasi sebesar Rp71.076.623 dan kembali melakukan penarikan atas fasilitas kredit sebesar Rp71.076.623. Sehingga perubahan tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas yang baru. Biaya transaksi yang belum diamortisasi atas liabilitas keuangan awal sebesar Rp3.184.943 dibebankan pada tahun berjalan.

**19. LOANS FROM LOCAL AND FOREIGN LENDERS
(continued)**

b. Long-term Loans (continued)

The loan agreement for the Groups include the covenants as follows: required to provide written notice to Bank, among others, to give loans to third parties, act as guarantor of other parties, and change its status and/or scope of business, maintain the minimum majority shareholding of JSI Group, provide written notice to bank, among others, to pay a dividend, subordinate all shareholders loan and required to place and distribute for all financing activities involving fund arising from bank loan either directly or indirectly, the shareholders to top up in the event of cash shortfall during the term of loan.

PT Metropolitan Realty International

On May 25, 2020, MRI entered into amendment of credit agreement with PT Bank Ganesha Tbk to have a restructuring and/or change of credit facility, as follows:

- *Investment credit-1 and Investment credit-2 facilities combined into 1 plafond of credit facility;*
- *Postponement of principal installment repayment until January 2021;*
- *Decrease of interest rate amounting to 9.5% per annum;*
- *Dismissal of the withdrawal period.*

Based on the changes, on May 27, 2020, MRI has fully repaid the investment credit amounting to Rp71,076,623 and draw down the credit facility amounting to Rp71,076,623. Therefore, the changes was accounted for as extinguishment of original financial liabilities and the recognition of new financial liabilities. Unamortized transaction cost of the original financial liabilities amounted to Rp3,184,943 was charged to current operation.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**19. PINJAMAN DARI KREDITUR DALAM NEGERI
DAN LUAR NEGERI (lanjutan)**

b. Pinjaman Jangka Panjang (lanjutan)

PT Hotel Kemang Realty

Pada tanggal 19 Juni 2020, HKR melakukan perubahan perjanjian fasilitas pinjaman berjangka dari PT OCBC NISP Tbk untuk melakukan restrukturisasi dan/atau perubahan atas fasilitas kredit, sebagai berikut:

- Fasilitas pinjaman berjangka menjadi sebesar Rp16.625.000;
- Penundaan pembayaran angsuran pokok dari sebelumnya Mei 2020 menjadi Mei 2021;
- Penurunan suku bunga menjadi sebesar 9,5% per tahun;
- Pinjaman harus dilunasi selambat-lambatnya sampai dengan 3 Juli 2021 dengan angsuran kwartalan yang dimulai 1 bulan setelah berakhirnya masa grace period pada tanggal 3 April 2021.

Berdasarkan evaluasi manajemen, perubahan atas fasilitas kredit tidak berbeda secara substantial dengan perjanjian sebelumnya. Karenanya, perubahan tersebut dicatat sebagai modifikasi atas liabilitas keuangan awal.

PT Hotel Yogya Realty

Pada tanggal 24 Juni 2020, HYR melakukan perubahan perjanjian fasilitas pinjaman berjangka dari PT OCBC NISP Tbk untuk melakukan restrukturisasi dan/atau perubahan atas fasilitas kredit, sebagai berikut:

- Fasilitas pinjaman berjangka menjadi sebesar Rp22.066.250;
- Penundaan pembayaran angsuran pokok dari sebelumnya Juni 2020 menjadi Juni 2021;
- Penurunan suku bunga menjadi sebesar 9,5% per tahun;
- Pinjaman harus dilunasi selambat-lambatnya sampai dengan 24 Juni 2022 dengan angsuran kwartalan yang dimulai 1 bulan setelah berakhirnya masa grace period pada tanggal 24 Mei 2021.

Berdasarkan evaluasi manajemen, perubahan atas fasilitas kredit tidak berbeda secara substantial dengan perjanjian sebelumnya. Sehingga, perubahan tersebut dicatat sebagai modifikasi atas liabilitas keuangan awal.

**19. LOANS FROM LOCAL AND FOREIGN LENDERS
(continued)**

b. Long-term Loans (continued)

PT Hotel Kemang Realty

On June 19, 2020, HKR entered into amendment agreement of term loan facility from PT Bank OCBC NISP Tbk to restructure and/or change of credit facility, as follows:

- Change the term loan facility amounting to Rp16,625,000;
- Postponement of principal payment from May 2020 to May 2021;
- Decrease of interest rate amounting to 9.5% per annum;
- The loan shall be repaid no later than July 3, 2021 with quarterly installment starting 1 month after the grace period on April 3, 2021.

Based on the management's evaluation, the change of credit facility are not substantially different from that of the previous agreement. Therefore, the change was accounted for as modification of the original financial liabilities.

PT Hotel Yogya Realty

On June 24, 2020, HYR entered into new amendment agreement of term loan facility from PT Bank OCBC NISP Tbk to have a restructuring and/or change of credit facility, as follows:

- Change the term loan facility amounting to Rp22,066,250;
- Postponement of principal payment from June 2020 to June 2021;
- Decrease of interest rate amounting to 9.5% per annum;
- The loan shall be repaid no later than June 24, 2022 with quarterly installment starting 1 month after the grace period on May 24, 2021.

Based on the management's evaluation, the change of credit facility are not substantially different from that of the previous agreement. Therefore, the change was accounted for as modification of the original financial liabilities.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**19. PINJAMAN DARI KREDITUR DALAM NEGERI
DAN LUAR NEGERI (lanjutan)**

b. Pinjaman Jangka Panjang (lanjutan)

PT Wynncor Bali

Pada tanggal 15 Oktober 2020, WB melakukan perubahan perjanjian fasilitas pinjaman berjangka dari PT OCBC NISP Tbk untuk melakukan restrukturisasi dan/atau perubahan atas fasilitas kredit, sebagai berikut:

- Mengubah jumlah maksimum fasilitas pinjaman berjangka 3 menjadi AS\$65.600.000;
- Penundaan pembayaran cicilan angsuran pokok hingga September 2021;
- Mengubah batas waktu pinjaman fasilitas pinjaman berjangka 3 menjadi 10 Agustus 2027.

Berdasarkan evaluasi manajemen, perubahan atas fasilitas kredit tidak berbeda secara substantial dengan perjanjian sebelumnya. Karenanya, perubahan tersebut dicatat sebagai modifikasi atas liabilitas keuangan awal.

**19. LOANS FROM LOCAL AND FOREIGN LENDERS
(continued)**

b. Long-term Loans (continued)

PT Wynncor Bali

On October 15, 2020, WB entered into amendment agreement of term loan facility from PT Bank OCBC NISP Tbk to have a restructuring and/or change of credit facility, as follows:

- Change the maximum amount of term loan facility 3 to US\$65,600,000;
- Postponement of principal installment repayment until September 2021;
- Change the maturity period of term loan facility 3 to August 10, 2027.

Based on the management's evaluation, the change of credit facility are not substantially different from that of the previous agreement. Therefore, the change was accounted for as modification of the original financial liabilities.

20. LIABILITAS KONTRAK

	2020
Uang muka diterima:*)	
Penjualan tanah dan/atau bangunan	195.402.644
Penjualan unit apartemen	706.249
Jasa layanan dan pemeliharaan ruang perkantoran dan ruang pusat ritel:**)	9.095.830
Total	205.204.723
Dikurangi bagian yang akan direalisasikan dalam waktu satu tahun	(189.085.432)
Bagian jangka panjang	16.119.291

20. CONTRACT LIABILITIES

	2019
Advances received:*)	
Sale of land and/or buildings	-
Sale of apartment units	-
Service charge and maintenance fees	-
Office space and retail center:**)	-
Total	-
Less current maturities	-
Long-term portion	-

*) Pada 31 Desember 2019 disajikan sebagai jaminan dan uang muka/as of December 31, 2019 presented under deposits and advance received

**) Pada 31 Desember 2019 disajikan sebagai pendapatan yang ditangguhkan/as of December 31, 2019 presented under unearned income

21. PENDAPATAN YANG DITANGGUHKAN

	2020
Uang Kunci (Catatan 37a)	81.010.738
Ruang perkantoran dan ruang pusat ritel:	
Sewa	49.045.271
Jasa layanan dan pemeliharaan	-
Lain-lain	2.550.478
Total	132.606.487
Dikurangi bagian yang akan direalisasikan dalam waktu satu tahun	(48.439.196)
Bagian jangka panjang	84.167.291

21. UNEARNED INCOME

	2019
Key Money (Note 37a)	-
Office space and retail center:	
Rental	94.126.808
Service charge and maintenance fees	13.335.396
Others	6.035.194
Total	113.497.398
Less current maturities	(102.129.299)
Long-term portion	11.368.099

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**21. PENDAPATAN YANG DITANGGUHKAN
(lanjutan)**

Uang Kunci merupakan dana yang dibayarkan oleh PT Hyatt Indonesia kepada PT Wynncor Bali (WB) dan tidak dapat dikembalikan untuk perpanjangan jangka waktu operasi dan ketentuan - ketentuan pembatasan wilayah terbatas (Catatan 37).

22. LIABILITAS DIESTIMASI ATAS PEMBANGUNAN PRASARANA DAN FASILITAS UMUM

Akun ini merupakan estimasi biaya yang masih harus dikeluarkan untuk pembangunan jalan, saluran air dan prasarana umum lainnya pada pengembangan proyek real estat milik PT Permata Hijau (Catatan 37c) dan PT Copylas Indonesia, entitas anak.

23. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

Akun ini terdiri dari:

21. UNEARNED INCOME (continued)

Key Money represents fund received by PT Wynncor Bali (WB) from PT Hyatt Indonesia and shall be non refundable related to extending the operation and certain limited territorial restriction (Note 37).

22. ESTIMATED LIABILITIES FOR DEVELOPMENT OF INFRASTRUCTURE AND PUBLIC FACILITIES

This account represents estimated costs accrued for development of roads, drainage and other public facilities in real estate projects developed by PT Permata Hijau (Note 37c) and PT Copylas Indonesia, subsidiaries.

23. NON-CONTROLLING INTERESTS

This account consists of:

2020							
Entitas anak	Kepentingan Non-pengendali 1 Januari, 2020/ Non-controlling Interests January 1, 2020	Penambahan Investasi/ Additional Investment	Bagian atas Total Penghasilan (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan/ Share in Total Comprehensive Income (Loss) Current Year	Pembagian Dividen/ Dividend Distributions	Bagian Kepentingan Non-pengendali atas Perubahan Ekuitas Entitas Anak/ Share of Non-controlling Interests in Other Changes of Equity of Subsidiary	Kepentingan Non-pengendali 31 Des 2020/ Non-controlling Interests Dec 31, 2020	Subsidiaries
PT Antilope Madju	494.206.804	-	471.897	-	471.960	495.150.661	PT Antilope Madju
PT Wynncor Bali	319.389.397	-	(104.733.329)	-	-	214.656.068	PT Wynncor Bali
PT Skyline Building	29.083.637	-	3.923.042	-	-	33.006.679	PT Skyline Building
PT Permata Hijau	5.989.256	-	761.793	-	-	6.751.049	PT Permata Hijau
PT Metropolitan Realty International	23.146.017	-	(5.630.048)	-	-	17.515.969	PT Metropolitan Realty International
PT Bali Nusadewata Village	33.428.494	-	(342.484)	-	-	33.086.010	PT Bali Nusadewata Village
PT Puri Prima Development	2.225	-	3	-	-	2.228	PT Puri Prima Development
Total	905.245.830	-	(105.549.126)	-	471.960	800.168.664	Total
2019							
Entitas anak	Kepentingan Non-pengendali 1 Januari, 2019/ Non-controlling Interests January 1, 2019	Penambahan Investasi/ Additional Investment	Bagian atas Total Penghasilan (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan/ Share in Total Comprehensive Income (Loss) Current Year	Pembagian Dividen/ Dividend Distributions	Bagian Kepentingan Non-pengendali atas Perubahan Ekuitas Entitas Anak/ Share of Non-controlling Interests in Other Changes of Equity of Subsidiary	Kepentingan Non-pengendali 31 Des 2019/ Non-controlling Interests Dec 31, 2019	Subsidiaries
PT Antilope Madju	489.850.341	-	3.811.233	-	545.230	494.206.804	PT Antilope Madju
PT Wynncor Bali	323.811.080	-	(4.421.683)	-	-	319.389.397	PT Wynncor Bali
PT Skyline Building	28.261.955	-	7.121.682	(6.300.000)	-	29.083.637	PT Skyline Building
PT Permata Hijau	5.896.767	-	92.489	-	-	5.989.256	PT Permata Hijau
PT Metropolitan Realty International	16.697.394	-	6.295.988	-	152.635	23.146.017	PT Metropolitan Realty International
PT Bali Nusadewata Village	26.600.674	-	7.577.820	(750.000)	-	33.428.494	PT Bali Nusadewata Village
PT Puri Prima Development	1.204	1.000	21	-	-	2.225	PT Puri Prima Development
Total	891.119.415	1.000	20.477.550	(7.050.000)	697.865	905.245.830	Total

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

23. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI (lanjutan)

Penambahan investasi senilai Rp1.000 pada tahun 2019 merupakan bagian kepentingan non-pengendali pada PPD (Catatan 1).

Pada tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2020, rugi komprehensif lain konsolidasian yang diatribusikan kepada entitas non-pengendali adalah sebesar Rp12.991.205. Sedangkan pada tahun yang berakhir 31 Desember 2019, penghasilan komprehensif lain konsolidasian yang diatribusikan kepada pemilik non-pengendali adalah sebesar Rp12.127.661.

Informasi keuangan entitas anak yang memiliki kepentingan non-pengendali secara material, disajikan sebagai berikut:

Informasi keuangan AM

Proporsi kepentingan non-pengendali pada AM adalah sebesar 40%. Pada tanggal 31 Desember 2020, porsi kepentingan non-pengendali pada MRP, entitas anak tidak langsung AM, adalah sebesar 24% (catatan 26).

Ringkasan informasi keuangan AM disajikan di bawah ini. Informasi ini didasarkan pada jumlah sebelum eliminasi antar perusahaan.

RINGKASAN LAPORAN POSISI KEUANGAN

	2020
Aset Lancar	592.822.091
Aset Tidak Lancar	1.209.096.130
Liabilitas Jangka Pendek	270.960.883
Liabilitas Jangka Panjang	458.357.925
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan	849.264.802
Kepentingan non-pengendali	223.334.611

RINGKASAN LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

	2020
Pendapatan	126.010.111
Beban pokok pendapatan	(61.275.604)
Beban usaha	(57.855.232)
Pendapatan bunga	11.045.852
Beban keuangan	(11.766.079)
Laba (rugi) selisih kurs	(2.776.312)
Beban lain-lain	(13.574.551)
Pendapatan lain-lain	5.529.410

(RUGI) LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN

(4.662.405)

23. NON-CONTROLLING INTERESTS (continued)

Additional investment amounting to Rp1.000 in 2019 represents a portion of interest of non-controlling interest in PPD (Note 1).

For the year ended December 31, 2020, consolidated other comprehensive loss attributable to non-controlling interest is amounting to Rp12.991.205. While, for the year ended December 31, 2019, the consolidated other comprehensive income attributable to non-controlling interest was amounting to Rp12,127,661.

Financial information of subsidiaries which have material non-controlling interests, are provided below:

Financial information of AM

Proportion of equity interest held by non-controlling interest in AM is 40%. As of December 31, 2020, proportion of non-controlling interest in MRP indirect subsidiary of AM, is 24% (Note 26).

The summarized financial information of AM is provided below. This information is based on amounts before inter-company elimination.

SUMMARIZED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

	2020	2019	
Aset Lancar	592.822.091	639.935.960	Current Assets
Aset Tidak Lancar	1.209.096.130	1.167.744.011	Non-current Assets
Liabilitas Jangka Pendek	270.960.883	273.373.215	Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang	458.357.925	460.709.903	Non-current Liabilities
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan	849.264.802	854.467.909	Equity attributable to the owners of the Company
Kepentingan non-pengendali	223.334.611	219.128.944	Non-controlling interests

SUMMARIZED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME

	2020	2019	
Pendapatan	126.010.111	152.423.687	Revenues
Beban pokok pendapatan	(61.275.604)	(63.698.476)	Cost of revenues
Beban usaha	(57.855.232)	(82.210.399)	Operating expenses
Pendapatan bunga	11.045.852	14.012.636	Interest income
Beban keuangan	(11.766.079)	(12.265.134)	Finance costs
Laba (rugi) selisih kurs	(2.776.312)	8.288.026	Foreign exchange gain (loss)
Beban lain-lain	(13.574.551)	(10.209.011)	Other expense
Pendapatan lain-lain	5.529.410	7.910.919	Other income

(LOSS) PROFIT BEFORE TAX EXPENSE

14.252.248

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

23. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI (lanjutan)

**RINGKASAN LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN (lanjutan)**

	2020	2019
Beban pajak	(137.046)	(3.572.654)
(RUGI) LABA TAHUN BERJALAN	(4.799.451)	10.679.594
Penghasilan komprehensif lain	1.702.125	1.368.163
TOTAL (RUGI) PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(3.097.326)	12.047.757
Laba (rugi) tahun berjalan yang diatribusikan kepada:		
Pemilik entitas induk	(7.630.938)	14.062.473
Kepentingan non-pengendali	2.831.487	(3.382.879)
Total	(4.799.451)	10.679.594
Penghasilan (rugi) komprehensif yang diatribusikan kepada:		
Pemilik entitas induk	(6.086.741)	15.163.637
Kepentingan non-pengendali	2.989.415	(3.115.880)
Total	(3.097.326)	12.047.757

23. NON-CONTROLLING INTERESTS (continued)

**SUMMARIZED STATEMENT OF PROFIT OR
LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
(continued)**

	2020	2019
Beban pajak	(137.046)	(3.572.654)
(LOSS) PROFIT FOR THE YEAR	10.679.594	10.679.594
Penghasilan komprehensif lain	1.702.125	1.368.163
TOTAL COMPREHENSIVE (LOSS) INCOME FOR THE YEAR	(3.097.326)	12.047.757
Laba (rugi) tahun berjalan yang diatribusikan kepada:		
Pemilik entitas induk	(7.630.938)	14.062.473
Kepentingan non-pengendali	2.831.487	(3.382.879)
Total	(4.799.451)	10.679.594
Penghasilan (rugi) komprehensif yang diatribusikan kepada:		
Pemilik entitas induk	(6.086.741)	15.163.637
Kepentingan non-pengendali	2.989.415	(3.115.880)
Total	(3.097.326)	12.047.757

RINGKASAN LAPORAN ARUS KAS

	2020	2019
Arus kas diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	30.860.438	(49.900.676)
Arus kas digunakan untuk aktivitas investasi	(1.161.949)	(4.485.417)
Arus kas digunakan untuk aktivitas pendanaan	(7.187.383)	(13.291.076)
Kenaikan (penurunan) neto kas dan setara kas	22.511.106	(67.677.169)
Kas dan setara kas awal tahun	114.060.025	182.301.030
Dampak perubahan selisih kurs	314.487	(563.836)
Kas dan setara kas akhir tahun	136.885.618	114.060.025

Informasi keuangan WB

Proporsi kepentingan non-pengendali pada PT WB adalah sebesar 40%.

Ringkasan informasi keuangan entitas anak tersebut disajikan di bawah ini. Informasi ini didasarkan pada jumlah sebelum eliminasi antar perusahaan.

SUMMARIZED STATEMENT OF CASH FLOWS

	2020	2019
Arus kas diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	30.860.438	(49.900.676)
Arus kas digunakan untuk aktivitas investasi	(1.161.949)	(4.485.417)
Arus kas digunakan untuk aktivitas pendanaan	(7.187.383)	(13.291.076)
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	22.511.106	(67.677.169)
Cash and cash equivalents at beginning of year	114.060.025	182.301.030
Effect of foreign exchange rate changes	314.487	(563.836)
Cash and cash equivalents at end of year	136.885.618	114.060.025

Financial information of WB

Proportion of equity interest held by non-controlling interest in PT WB is 40%.

The summarized financial information of this subsidiary is provided below. This information is based on amounts before inter-company elimination.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

23. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI (lanjutan)

RINGKASAN LAPORAN POSISI KEUANGAN

	2020
Aset Lancar	190.346.791
Aset Tidak Lancar	1.771.810.169
Liabilitas Jangka Pendek	161.350.660
Liabilitas Jangka Panjang	1.264.166.128
Total Ekuitas	536.640.172
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan	536.640.172
Kepentingan non-pengendali	-

RINGKASAN LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

	2020
Pendapatan	109.436.175
Beban pokok pendapatan	(75.331.488)
Beban usaha	(247.803.551)
Pendapatan bunga	3.137.751
Laba selisih kurs	(3.392.970)
Beban keuangan	(40.206.150)
Beban lain-lain	(2.910.102)
Pendapatan lain-lain	720.987
(RUGI) LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(256.349.348)
Manfaat (beban) pajak penghasilan	29.570.191
(RUGI) LABA TAHUN BERJALAN	(226.779.157)
Penghasilan rugi komprehensif lain	(35.054.164)
TOTAL RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(261.833.321)

RINGKASAN LAPORAN ARUS KAS

	2020
Arus kas diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	(73.947.171)
Arus kas digunakan untuk aktivitas investasi	(149.997.307)
Arus kas diperoleh dari aktivitas pendanaan	107.068.600
Kenaikan (penurunan) neto kas dan setara kas	(116.875.878)
Kas dan setara kas awal tahun	282.083.533
Dampak perubahan selisih kurs	3.100.816
Kas dan setara kas akhir tahun	168.308.471

23. NON-CONTROLLING INTERESTS (continued)

SUMMARIZED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

	2019	
	342.194.833	Current Assets
	1.518.629.592	Non-current Assets
	250.426.179	Current Liabilities
	811.924.754	Non-current Liabilities
	798.473.492	Total Equity
	798.473.492	Equity attributable to the owners of the Company
	-	Non-controlling interests

SUMMARIZED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME

	2019	
	607.275.893	Revenues
	(186.177.137)	Cost of revenues
	(380.227.322)	Operating expenses
	5.450.462	Interest income
	11.835.717	Gain on foreign exchange
	(29.113.135)	Finance expenses
	-	Other expense
	441.581	Other income
	29.486.059	(LOSS) PROFIT BEFORE TAX EXPENSE
	(7.614.565)	Income tax benefit (expense)
	21.871.494	(LOSS) PROFIT FOR THE YEAR
	(32.925.702)	Other comprehensive loss
	(11.054.208)	TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR

SUMMARIZED STATEMENT OF CASH FLOWS

	2019	
	108.632.479	Cash flows provided by (used in) operating activities
	(390.021.861)	Cash flows used in investing activities
	409.302.500	Cash flows provided by financing activities
	127.913.118	Net increase (decrease) in cash and cash equivalents
	157.497.499	Cash and cash equivalents at beginning of year
	(3.327.084)	Effect of foreign exchange rate changes
	282.083.533	Cash and cash equivalents at end of year

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

24. MODAL SAHAM

Komposisi pemegang saham dan persentase pemilikannya pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Total Saham (dalam Nilai Penuh)/ Number of Shares (in Full Amount)	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership	Total Modal Disetor/ Total Paid-up Capital	Name of Stockholders
PT Jan Darmadi Investindo ("JDI")	1.337.239.448	57,67%	668.619.724	PT Jan Darmadi Investindo ("JDI")
JPMCB NA RE-JPMCB Singapore	364.275.437	15,71%	182.137.719	JPMCB NA RE-JPMCB Singapore
Suzanna Tanojo	333.164.863	14,37%	166.582.432	Suzanna Tanojo
Stiber Investments S.a.r.l.	220.719.227	9,52%	110.359.614	Stiber Investments S.a.r.l.
Koperasi	4.989.000	0,22%	2.494.500	Cooperative
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	58.348.025	2,51%	29.174.011	Public (each below 5%)
Total	2.318.736.000	100%	1.159.368.000	Total

Pada tanggal 30 Desember 2020, Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., Belanda ("NAFM") telah melakukan restrukturisasi dengan bergabung kepada Stiber Investments S.a.r.l., ("Stiber") dengan demikian, saham Perusahaan yang dimiliki oleh NAFM juga dialihkan kepada Stiber.

The composition of the stockholders and the related ownership interest as of December 31, 2020 are as follows:

On December 30, 2020, Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., The Netherlands ("NAFM") has effectively restructured through merging with Stiber Investments S.a.r.l., ("Stiber") therefore, the Company's shares owned by NAFM were also transferred to Stiber.

Komposisi pemegang saham dan persentase pemilikannya pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Total Saham (dalam Nilai Penuh)/ Number of Shares (in Full Amount)	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership	Total Modal Disetor/ Total Paid-up Capital	Name of Stockholders
PT Jan Darmadi Investindo ("JDI")	1.337.239.448	57,67%	668.619.724	PT Jan Darmadi Investindo ("JDI")
JPMCB NA RE-JPMCB Singapore	364.275.437	15,71%	182.137.719	JPMCB NA RE-JPMCB Singapore
Suzanna Tanojo	333.164.863	14,37%	166.582.432	Suzanna Tanojo
Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., Belanda	220.719.227	9,52%	110.359.614	Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., The Netherlands
Koperasi	4.989.000	0,22%	2.494.500	Cooperative
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	58.348.025	2,51%	29.174.011	Public (each below 5%)
Total	2.318.736.000	100%	1.159.368.000	Total

The composition of the stockholders and the related ownership interest as of December 31, 2019 are as follows:

25. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Akun ini terdiri dari:

	2020 dan 2019/ 2020 and 2019
Selisih antara nilai nominal saham perdana Perusahaan dengan harga pasar saham atas penjualan saham perdana setelah dikurangi biaya emisi penerbitan saham baru melalui Penawaran Umum Terbatas I dalam rangka Hak Memesan Efek terlebih Dahulu	14.316.365
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	(375.513.468)
Total	(361.197.103)

25. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

This account consists of:

Difference between the par value and the market price of the shares when the Company offered its shares initially to the public of stock issuance cost of the new shares issued through the Rights Issue I
Difference in value of restructuring transactions among entities under common control

Total

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

26. BAGIAN ATAS PERUBAHAN LAINNYA DARI EKUITAS ENTITAS ANAK

Akun ini mencerminkan bagian Perusahaan pada perubahan ekuitas di AM yang berasal dari konversi pinjaman menjadi saham di CI termasuk penyesuaian terkait penerapan PSAK No. 55 sebesar Rp29.004.425 dan perubahan dalam struktur kepemilikan MRP sebesar Rp1.935.494 (2019: Rp1.403.659).

27. PENDAPATAN

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan

Di bawah ini adalah pemisahan pendapatan Perusahaan dari kontrak dengan pelanggan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020:

	Jasa / Service	Barang/ Goods	Total/Total	
Jenis jasa dan barang				Type of service and goods
Penjualan kamar hotel	185.664.202	-	185.664.202	Sales of hotel rooms
Penjualan makanan dan minuman	-	85.304.835	85.304.835	Sales of food and beverages
Pendapatan dari fasilitas penunjang hotel lainnya	10.253.631	-	10.253.631	Revenue from other hotel supporting facilities
Penjualan real estat	-	96.128.043	96.128.043	Sales of real estate
Pendapatan dari jasa ke penyewa	59.208.107	-	59.208.107	Revenue from services to tenants
Jasa manajemen	60.277	-	60.277	Management fee
Pendapatan total dari kontrak dengan pelanggan	255.186.217	181.432.878	436.619.095	Total revenue from contracts with customers
Waktu pengakuan pendapatan				Timing of revenue recognition
Barang/jasa ditransfer pada suatu titik waktu	10.253.631	181.432.878	191.686.509	Goods/services transferred at a point in time
Jasa yang ditransfer sepanjang waktu	244.932.586	-	244.932.586	Services transferred over time
Pendapatan total dari kontrak dengan pelanggan	255.186.217	181.432.878	436.619.095	Total revenue from contracts with customers
Pendapatan sewa			153.418.718	Rental income
Total pendapatan Pelanggan			590.037.813	Total revenue

Pada tahun 2019, Kelompok Usaha menyajikan pendapatan sebagai berikut

In 2019, the Group presented revenue as follow:

	2019	
Hotel	963.560.847	Hotel
Sewa ruang perkantoran	152.867.771	Office space rental
Sewa pusat ritel	114.434.311	Rental of retail center
Real estat	60.066.734	Real estate
Penjualan unit apartemen dengan Hak strata	4.630.800	Sale of apartment units under strata-title
Jasa manajemen (catatan 37)	134.384	Management fee (Note 37)
Total	1.295.694.847	Total

Pada tahun 2020 dan 2019, tidak terdapat pendapatan dari satu pelanggan yang melebihi 10% dari total pendapatan konsolidasian.

In 2020 and 2019, no revenue exceeding 10% of total consolidated revenues were earned from any single customer.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

28. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	2020	2019
Hotel	142.289.752	312.543.034
Sewa ruang perkantoran	27.231.185	41.764.095
Real estat	48.582.974	31.384.059
Sewa pusat ritel	17.769.230	27.685.180
Penjualan unit apartemen dengan hak strata	753.822	1.717.309
Total	236.626.963	415.093.677

Beban sewa yang dibebankan oleh pihak berelasi (Catatan 34 dan 37) mencerminkan 2,71% pada tahun 2020.

Selama tahun 2020 dan 2019, tidak ada pemasok yang penjualannya kepada Kelompok Usaha melebihi 10% dari total pendapatan konsolidasian Kelompok Usaha selama tahun berjalan.

29. BEBAN USAHA

Akun ini terdiri dari :

	2020	2019
Penyusutan dan amortisasi (Catatan 11, 12, 13, dan 14)	214.826.578	186.571.001
Gaji, tunjangan karyawan, pesangon dan manfaat karyawan (Catatan 33)	124.951.139	166.680.247
Perbaikan, pemeliharaan dan utilitas Kantor	49.775.273	97.490.995
Pajak dan perizinan	30.528.397	36.948.921
Pemasaran dan komisi penjualan (Catatan 37)	23.593.613	62.417.200
Honorarium profesional	10.948.075	11.459.947
Asuransi	6.271.769	5.226.172
Biaya manajemen dan pelatihan (Catatan 37)	4.969.499	51.849.046
Sewa tanah (Catatan 37)	-	20.663.365
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1.000.000)	13.794.002	16.438.171
Total	514.608.231	707.477.653

28. COST OF REVENUES

This account consists of :

	2020	2019
Hotel	312.543.034	312.543.034
Office space rental	41.764.095	41.764.095
Real estate	31.384.059	31.384.059
Rental of retail center	27.685.180	27.685.180
Sale of apartment units under strata-title	1.717.309	1.717.309
Total	415.093.677	415.093.677

Rental expenses charged by related parties (Notes 34 and 37) represent 2.71% in 2020 .

In 2020 and 2019, there were no suppliers whose sales to the Group exceeded 10% of the Group's consolidated revenues for the year.

29. OPERATING EXPENSES

This account consists of :

	2020	2019
Depreciation and amortization (Notes 11, 12, 13, and 14)	214.826.578	186.571.001
Salaries, employees' allowances, severance pay and employee benefits (Note 33)	124.951.139	166.680.247
Repairs, maintenance and utilities	49.775.273	97.490.995
Office	30.528.397	36.948.921
Taxes and permits	23.593.613	62.417.200
Marketing and sales commission (Note 37)	10.948.075	11.459.947
Professional fees	6.271.769	5.226.172
Insurance	4.969.499	51.849.046
Management fees and trainings (Note 37)	-	20.663.365
Land lease (Note 37)	13.794.002	16.438.171
Others (each below Rp1,000,000)	13.794.002	16.438.171
Total	514.608.231	707.477.653

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

30. PENDAPATAN KEUANGAN

Akun ini terdiri dari :

	2020
Bunga deposito	16.897.565
Bunga giro	3.746.610
	20.644.175
Pajak terkait pendapatan keuangan	(4.128.835)
Total	16.515.340

30. FINANCE INCOME

This account consists of :

	2019	
	25.199.768	Interest on time deposit
	6.127.492	Interest on giro
	31.327.260	
	(6.265.452)	Tax relating to finance income
Total	25.061.808	Total

31. LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR

	2020
(Rugi) Laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk (dalam nilai Rupiah penuh)	(143.214.833.743)
Total rata-rata tertimbang saham yang beredar (lembar)	2.318.736.000
(Rugi) Laba per saham dasar (dalam nilai Rupiah penuh)	(62)

31. BASIC EARNINGS (LOSS) PER SHARE

	2019	
	110.903.489.681	(Loss) Profit for the year attributable to owners of the parent entity (in full Rupiah amount)
	2.318.736.000	Weighted average number of outstanding shares (shares)
(Rugi) Laba per saham dasar (dalam nilai Rupiah penuh)	48	Basic earnings (loss) per share (in full Rupiah amount)

32. CADANGAN UMUM DAN DIVIDEN

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diselenggarakan pada tanggal 19 Agustus 2020 yang diaktakan dengan Akta Notaris No. 84 dari Notaris Mala Mukti, S.H., LL.M, para pemegang saham Perusahaan menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp23.187.736 atau Rp10 (Rupiah penuh) per saham dan melakukan pencadangan umum sebesar Rp1.000.000 dari laba tahun 2019.

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diselenggarakan pada tanggal 23 Mei 2019 yang diaktakan dengan Akta Notaris No. 69 dari Notaris Fathiah Helmi, S.H., para pemegang saham Perusahaan menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp44.055.984 atau Rp19 (Rupiah penuh) per saham dan melakukan pencadangan umum sebesar Rp1.000.000 dari laba tahun 2018.

32. GENERAL RESERVE AND DIVIDENDS

Based on the Annual General Shareholders' Meeting held on August 19, 2020 as covered by Notarial Deed No. 84 of Mala Mukti, S.H., LL.M, the Company's stockholders approved the declaration of cash dividends amounting to Rp23,187,736 or Rp10 (Full amount) per share and appropriation for general reserve of Rp1,000,000 from the 2019 profit.

Based on the Annual General Shareholders' Meeting held on May 23, 2019 as covered by Notarial Deed No. 69 of Fathiah Helmi, S.H., the Company's stockholders approved the declaration of cash dividends amounting to Rp44,055,984 or Rp19 (Full amount) per share and appropriation for general reserve of Rp1,000,000 from the 2018 profit.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

33. IMBALAN KERJA

Kelompok Usaha menyediakan imbalan kerja jangka pendek, pensiun dan kesejahteraan karyawan lainnya untuk seluruh karyawan tetap yang masih aktif sebagai berikut:

Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek

Akun ini terdiri dari:

	2020	2019
Perusahaan		
Akrual gaji	932.382	127.124
Imbalan kerja jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	1.418.019	1.478.816
Entitas anak		
Akrual gaji	4.227.944	9.866.090
Imbalan kerja jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	5.209.215	3.230.377
Total	11.787.560	14.702.407

Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Panjang

Akun ini terdiri dari:

	2020	2019
Perusahaan	20.580.585	24.034.483
Entitas anak	49.669.231	65.755.626
Total	70.249.816	89.790.109

Kelompok Usaha mencadangkan liabilitas atas kesejahteraan karyawan yang tidak didanai sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13 tanggal 25 Maret 2003 ("UU"), kecuali untuk Grand Hyatt Bali Hotel ("GHB") yang dimiliki oleh PT Wynncoor Bali ("WB"), entitas anak, memiliki Program Dana Pensiun untuk karyawannya. Namun demikian, manfaat yang diberikan oleh Dana Pensiun disesuaikan untuk memenuhi manfaat minimum sesuai dengan UU.

33. EMPLOYEE BENEFITS

The Group provides short-term employee benefits, retirement and other employee benefits to its active as follows:

Short-term Employee Benefits Liabilities

This account consists of:

	2020	2019
The Company		
Accrued salaries	932.382	127.124
Current maturities of long-term employees' benefit	1.418.019	1.478.816
Subsidiaries		
Accrued salaries	4.227.944	9.866.090
Current maturities of long-term employees' benefit	5.209.215	3.230.377
Total	11.787.560	14.702.407

Long-term Employee Benefits Liabilities

This account consists of:

	2020	2019
The Company		
20.580.585	20.580.585	24.034.483
The subsidiaries		
49.669.231	49.669.231	65.755.626
Total	70.249.816	89.790.109

The Group provides for unfunded employee benefits liability in accordance with Labor Law No. 13 dated March 25, 2003 ("the Law"), except for Grand Hyatt Bali Hotel ("GHB") owned by PT Wynncoor Bali ("WB"), a subsidiary, where has Pension Plans for their employees. However, the benefits provided by the Plan is adjusted to cover the minimum benefits under the Law.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

33. IMBALAN KERJA (lanjutan)

**Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Panjang
(lanjutan)**

Imbalan Pensiun Iuran Pasti

Dana Pensiun - PT Wynnncor Bali

GHB menyelenggarakan program pensiun iuran pasti yang dikelola oleh Dana Pensiun Karyawan Grand Hyatt Bali yang pendiriannya telah disetujui oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. KEP-176/KM.17/1996 tanggal 21 Mei 1996. Total iuran yang harus dilakukan untuk program pensiun iuran pasti adalah berkisar antara 7% sampai dengan 17% dari gaji pokok tahunan karyawan. Total kontribusi yang dibebankan ke laba rugi sebesar Rp3.813.877 dan Rp4.525.843 masing-masing pada tahun 2020 dan 2019.

Bali Hyatt Hotel (BHH) menyelenggarakan program pensiun manfaat pasti yang dikelola oleh Dana Pensiun Karyawan Bali Hyatt yang pendiriannya telah disetujui oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. KEP-042/KM.17/1998 tanggal 18 Februari 1998. Total iuran yang harus dilakukan untuk program manfaat pasti adalah sebesar 15,1% dari gaji pokok sebelum pajak dan tunjangan.

Sehubungan dengan penutupan sementara BHH efektif sejak tanggal 14 November 2013, BHH telah memberhentikan karyawannya sebanyak 282 orang (tidak diaudit) sampai dengan tanggal 31 Desember 2020. Sampai tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, pemberhentian karyawan lainnya sedang dalam proses negosiasi.

Karyawan yang tidak diberhentikan selama penutupan sementara BHH melanjutkan masa kerjanya dibawah PT Wynnncor Bali sesuai dengan Kesepakatan Bersama tertanggal 25 Januari 2014.

33. EMPLOYEE BENEFITS (continued)

**Long-term Employee Benefits Liabilities
(continued)**

Defined Contribution Pension Plan

Pension Plans - PT Wynnncor Bali

GHB established a defined contribution pension plan which is managed by Dana Pensiun Karyawan Grand Hyatt Bali, the establishment of which was approved by the Ministry of Finance of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. KEP-176/KM.17/1996 dated May 21, 1996. The required contribution ranges from 7% to 17% of the employees' annual basic salaries. Total contributions charged to profit or loss amounted to Rp3,813,877 and Rp4,525,843 in 2020 and 2019, respectively.

Bali Hyatt Hotel (BHH) established a defined benefit pension plan which is managed by Dana Pensiun Karyawan Bali Hyatt, the establishment of which was approved by the Ministry of Finance of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. KEP-042/KM.17/1998 dated February 18, 1998. The required contribution is 15.1% of the employees' gross salaries before tax and allowances.

Due to the temporary closing of the BHH effective November 14, 2013, BHH terminated 282 (unaudited) of its employees until December 31, 2020. As of the completion date of the consolidated financial statements, the termination of the remaining employees is still in process of negotiation.

Employee who had not been terminated during the temporary closure of BHH continued their employment under PT Wynnncor Bali as agreed in the Mutual Agreement dated January 25, 2014.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

33. IMBALAN KERJA (lanjutan)

**Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Panjang
(lanjutan)**

Imbalan Pensiun Iuran Pasti (lanjutan)

Dana Pensiun - PT Wynncor Bali (lanjutan)

Sehubungan dengan hal di atas, Dana Pensiun Karyawan Bali Hyatt telah menyerahkan Persetujuan Rencana Kerja dan Tata Cara Penyelesaian Likuidasi Dana Pensiun Karyawan Bali Hyatt kepada Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") pada tanggal 20 Januari 2014.

Pada tanggal 20 Februari 2014, likuidator dari Dana Pensiun Karyawan Bali Hyatt menerima surat tanggapan No. S-18/NB.1/2014 dari Dewan Komisaris OJK yang berisi antara lain; menyetujui rencana Dana Pensiun Karyawan Bali Hyatt seperti disebutkan di atas, meminta untuk menyelesaikan proses likuidasi paling lambat minggu kedua bulan Desember 2014, memenuhi ketentuan perundangan yang berlaku dibidang dana pensiun dan dilakukan secara hati-hati untuk mencegah hal-hal yang mungkin terjadi di kemudian hari dan menyampaikan laporan perkembangan pelaksanaan penyelesaian likuidasi ke OJK secara berkala sekurang-kurangnya tiga bulan sekali.

Pada tanggal 10 Desember 2014, Dana Pensiun Karyawan Bali Hyatt telah menyerahkan Laporan Penyelesaian Likuidasi Dana Pensiun karyawan Bali Hyatt kepada Direktur Kelembagaan dan Produk IKNB OJK.

Manfaat Karyawan yang Tidak Didanai - UU No. 13

Kelompok Usaha (termasuk GHB dan BHH) mencadangkan liabilitas diestimasi atas uang pesangon, uang penghargaan masa kerja dan uang penggantian hak kepada karyawan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 yang disajikan sebagai "Liabilitas imbalan kerja" pada laporan posisi keuangan konsolidasian. Beban manfaat karyawan terkait dibebankan pada operasi tahun berjalan dan dicatat pada "Beban pokok pendapatan" (Catatan 28) dan "Beban usaha" (Catatan 29) sebagai bagian dari akun "Gaji, tunjangan karyawan, pesangon dan manfaat karyawan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Manajemen Kelompok Usaha berpendapat bahwa liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah memadai dan sesuai dengan ketentuan UU.

33. EMPLOYEE BENEFITS (continued)

**Long-term Employee Benefits Liabilities
(continued)**

Defined Contribution Pension Plan (continued)

Pension Plans - PT Wynncor Bali (continued)

Due to the above, Dana Pensiun Karyawan Bali Hyatt submitted a Work Plan Approval and Settlement Liquidation Procedures for BHH's Employees Pension Fund (Persetujuan Rencana Kerja dan Tata Cara Penyelesaian Likuidasi Dana Pensiun Karyawan Bali Hyatt) to the Financial Services Authority (Otoritas Jasa Keuangan or "OJK") on January 20, 2014.

On February 20, 2014, the liquidator of Dana Pensiun Karyawan Bali Hyatt received the response letter No. S-18/NB.1/2014 from the President Commissioner of OJK which contains among others to; agree with the work plan of Dana Pensiun Karyawan Bali Hyatt as mentioned above, complete the liquidation not later than second week of December 2014, comply with the applicable legislation in the field of pension funds and the plan must be carried out carefully to avoid unforeseeable events in the future and report on the implementation and resolution of the liquidation of the Hotel employees' pension fund to the OJK on a regular basis at least every three months.

On December 10, 2014, Dana Pensiun Karyawan Bali Hyatt submitted the Liquidation Completion Report of Dana Pensiun Karyawan Bali Hyatt to Director of Kelembagaan dan Produk IKNB OJK.

Unfunded Employee Benefits - Law No. 13

The Group (including GHB and BHH) reserve estimated liabilities for severance pay, gratuity and compensation pay as of December 31, 2020 and 2019 are presented as "Employee benefits liabilities" in the consolidated statement of financial position. The related employee benefits expenses are charged to profit or loss and presented under "Cost of revenues" (Note 28) and "Operating expenses" (Note 29) as part of "Salaries, employees' allowances, severance pay and employee benefits" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. The management of the Group is of the opinion that the employee benefits liabilities as of December 31, 2020 and 2019 are adequate in accordance with the provisions of the Law.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

33. IMBALAN KERJA (lanjutan)

**Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Panjang
(lanjutan)**

a. Beban imbalan kerja jangka panjang yang diakui di laba rugi adalah:

	2020	2019
Biaya jasa kini	6.305.804	7.087.431
Biaya jasa lalu	(1.675.429)	(787.610)
Biaya bunga	6.530.767	7.936.665
Pengukuran kembali keuntungan aktuarial atas imbalan jangka panjang lainnya	(950.480)	(831.713)
<i>Termination benefit</i>	5.423.515	522.655
Total	15.634.177	13.927.428

b. Mutasi estimasi liabilitas atas manfaat karyawan adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Saldo awal	94.499.302	96.225.104
Biaya pensiun diakui di laporan laba rugi	15.634.177	13.927.428
Pengukuran kembali keuntungan diakui dalam OCI: Perubahan aktuarial yang timbul dari perubahan: Asumsi demografik	(70.865)	(349.089)
Asumsi keuangan	(5.443.415)	(76.809)
Penyesuaian atas pengalaman	5.447.884	(3.259.028)
Sub-total	(66.396)	(3.684.926)
Pembayaran tahun berjalan	(33.190.033)	(11.968.304)
Saldo akhir	76.877.050	94.499.302
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(6.627.234)	(4.709.193)
Bagian jangka panjang	70.249.816	89.790.109

33. EMPLOYEE BENEFITS (continued)

**Long-term Employee Benefits Liabilities
(continued)**

a. Amounts recognized in profit or loss in respect of the long-term employee benefits is as follows:

	2020	2019
Current service cost	6.305.804	7.087.431
Past service cost	(1.675.429)	(787.610)
Interest cost	6.530.767	7.936.665
Remeasurement of actuarial gain of other long-term employee benefits	(950.480)	(831.713)
Termination benefit	5.423.515	522.655
Total	15.634.177	13.927.428

b. Movements in the estimated liability for employee benefits are as follows:

	2020	2019
Beginning balance	94.499.302	96.225.104
Pension cost charged to profit or loss	15.634.177	13.927.428
Remeasurement gains recognized in OCI: Actuarial changes arising from changes in: Demographic assumption	(70.865)	(349.089)
Financial assumption	(5.443.415)	(76.809)
Experience adjustments	5.447.884	(3.259.028)
Sub-total	(66.396)	(3.684.926)
Benefits paid	(33.190.033)	(11.968.304)
Ending balance	76.877.050	94.499.302
Less current maturities due in one year	(6.627.234)	(4.709.193)
Long-term portion	70.249.816	89.790.109

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

33. IMBALAN KERJA (lanjutan)

**Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Panjang
(lanjutan)**

Cadangan di atas adalah berdasarkan perhitungan aktuarial yang dilakukan oleh independen aktuaris, PT Sentra Jasa Aktuaria, berdasarkan laporannya tertanggal antara 26 Januari 2021 sampai dengan 25 Mei 2021 untuk tahun 2020 dan 23 Desember 2019 sampai dengan 9 Maret 2020 untuk tahun 2019. Untuk Hyatt Regency Yogyakarta, perhitungan aktuarial dilakukan oleh PT Dayamandiri Dharmakonsilindo berdasarkan laporannya tanggal 2 Januari 2021 untuk tahun 2020 dan 2 Januari 2020 untuk tahun 2019. Asumsi-asumsi berikut digunakan oleh aktuaris:

Tabel mortalitas	:	Tabel Mortalita Indonesia 2019 (TMI 2019) pada tahun 2020 Tabel Mortalita Indonesia 2011 (TMI 2011) pada tahun 2019	:	Mortality table
Metode perhitungan aktuarial	:	Projected Unit Method	:	Actuarial calculation method
Tingkat bunga teknis	:	3,26% - 7,84% per tahun pada tahun 2020 dan/ per year in 2020 and 5,42 - 8,29% per tahun pada tahun 2019 dan/ per year in 2019	:	Technical interest rate
Tingkat kenaikan gaji 5 tahun kedepan	:	5% per tahun pada tahun 2020/per year in 2020 dan/and 6%-10% per tahun pada tahun 2019/per year in 2019	:	Salary increase rate Next 5 year
>5 tahun kedepan	:	8% per tahun pada tahun 2020/per year in 2020 dan/and 6%-10% per tahun pada tahun 2019/per year in 2019	:	>Next 5 year
Tingkat kecacatan	:	10% dari Tabel mortalitas/ from Mortality table	:	Percentage of disability
Maksimum usia pensiun	:	55 - 56 tahun pada tahun 2020 dan 2019/ 55 - 56 years in 2020 and 2019	:	Maximum pension table age

33. EMPLOYEE BENEFITS (continued)

**Long-term Employee Benefits Liabilities
(continued)**

The above reserve is based on actuarial computation performed by independent actuary, PT Sentra Jasa Aktuaria, in its reports dated between January 26, 2021 until May 25, 2021 for 2020 and December 23, 2019 until March 9, 2020 for 2019. For Hyatt Regency Yogyakarta, the actuarial computation was performed by PT Dayamandiri Dharmakonsilindo in its reports dated January 2, 2021 for 2020 and January 2, 2020 for 2019. The following assumptions was used by the actuary:

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

33. IMBALAN KERJA (lanjutan)

**Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Panjang
(lanjutan)**

Analisis Sensitivitas untuk Asumsi Aktuarial

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, analisis sensitivitas atas asumsi-asumsi aktuarial yang signifikan adalah sebagai berikut:

2020:

	Tingkat Diskonto/ Discount Rates		Kenaikan Gaji di Masa Depan/ Future Salary Increases		
	Persentase/ Percentage	Pengaruh Nilai Kini atas Kewajiban Imbalan Kerja/ Effect on Present Value of Employee Benefits Obligation	Persentase/ Percentage	Pengaruh Nilai Kini atas Kewajiban Imbalan Kerja/ Effect on Present Value of Employee Benefits Obligation	
Kenaikan	1%	(6.472.885)	1%	7.715.313	Increase
Penurunan	(1%)	8.010.717	(1%)	(6.325.746)	Decrease

2019:

	Tingkat Diskonto/ Discount Rates		Kenaikan Gaji di Masa Depan/ Future Salary Increases		
	Persentase/ Percentage	Pengaruh Nilai Kini atas Kewajiban Imbalan Kerja/ Effect on Present Value of Employee Benefits Obligation	Persentase/ Percentage	Pengaruh Nilai Kini atas Kewajiban Imbalan Kerja/ Effect on Present Value of Employee Benefits Obligation	
Kenaikan	1%	(7.211.460)	1%	7.014.788	Increase
Penurunan	(1%)	7.291.320	(1%)	(7.088.590)	Decrease

Jadwal jatuh tempo dari liabilitas imbalan kerja jangka panjang yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

	2020	2019	
1 tahun	7.687.898	5.722.283	Within one year
2 - 5 tahun	42.688.311	48.676.455	2 - 5 years
Lebih dari 5 tahun	230.462.506	317.932.896	More than 5 years
Total	280.838.715	372.331.634	Total

Jadwal jatuh tempo dari liabilitas imbalan jangka panjang lainnya yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

	2020	2019	
1 tahun	821.588	667.091	Within one year
2 - 5 tahun	1.762.288	2.824.332	2 - 5 years
Lebih dari 5 tahun	6.985.639	9.695.699	More than 5 years
Total	9.569.515	13.187.122	Total

The maturity profile of undiscounted long-term employee benefits liabilities as of December 31, 2020 and 2019 is as follows:

The maturity profile of undiscounted other long-term benefit liabilities as of December 31, 2020 and 2019 is as follows:

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

33. IMBALAN KERJA (lanjutan)

**Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Panjang
(lanjutan)**

Durasi rata-rata kewajiban manfaat pasti Kelompok Usaha diakhir periode pelaporan adalah berkisar antara 1,99 sampai 22,08 pada tahun 2020 dan 5,35 sampai 18,66 pada tahun 2019.

33. EMPLOYEE BENEFITS (continued)

**Long-term Employee Benefits Liabilities
(continued)**

The average duration of the Group's defined benefits plan obligation at the end of reporting period is ranging between 1.99 to 22.08 in 2020 and 5.35 to 18.66 in 2019.

34. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI

**34. NATURE OF RELATIONSHIP AND
TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES**

Pihak-pihak Berelasi/ Related Parties	Sifat Hubungan/ Nature of Relationship	Jenis Transaksi/ Nature of Transactions
PT Jan Darmadi Investindo ("JDI")	Entitas induk/ The ultimate parent of the Group	Sewa tanah dan bangunan/ Rental of land and building
PT Rasuna Setiabudi Raya ("RSR")	Entitas di bawah pengendalian yang sama/ Entity under common control	Operasi bersama/ Joint operation
Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V. ("NAFM")*	Pemegang saham Perusahaan dan entitas dengan pengaruh signifikan terhadap entitas induk/ A stockholder of the Company and also an entity having significant influence on the parent entity	Pinjaman/ Loan

*) Catatan 24 (Note 24)

Transaksi-transaksi signifikan dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Significant transactions with related parties are as follows:

	2020	2019	
Pendapatan (Catatan 27)			Revenues (Note 27)
<u>Entitas induk</u>			<u>Ultimate parent</u>
JDI	460.350	460.350	JDI
Persentase terhadap total pendapatan neto konsolidasian	0,08%	0,03%	Percentage to total consolidated net revenues
Sewa tanah dan bangunan (Catatan 28)			Rental of land and building (Note 28)
<u>Entitas induk</u>			<u>Ultimate parent</u>
JDI	6.416.755	7.025.000	JDI
Persentase terhadap total beban pokok pendapatan konsolidasian	2,71%	1,69%	Percentage to total consolidated cost of revenues
Saldo-saldo signifikan dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:			Significant balances with related parties are as follows:
Piutang usaha (Catatan 6)			Trade receivables (Note 6)
	2020	2019	
<u>Entitas induk</u>			<u>Parent entity</u>
JDI	138.105	11.509	JDI
Persentase terhadap total aset konsolidasian	0,00%	0,00%	Percentage to total consolidated assets

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**34. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI
(lanjutan)**

Liabilitas yang masih harus dibayar - bunga (Catatan 17)

	2020
<u>Entitas induk</u>	
JDI	2.401.273
Persentase terhadap total liabilitas konsolidasian	0,09%

Pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri (Catatan 19b)

	2020
<u>Pihak berelasi lainnya:</u>	
NAFM*	404.598.200
Persentase terhadap total liabilitas konsolidasian	14,79%

*) Catatan 24 (Note 24)

Transaksi-transaksi Pihak Berelasi

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

- a. Kelompok Usaha menyediakan manfaat pada Dewan Komisaris dan Direktur Kelompok Usaha sebagai berikut:

	2020
Imbalan kerja jangka pendek	23.523.294
Imbalan paska kerja	8.822.500
Total kompensasi dan honorarium	32.345.794

- b. Pada Juni 2010, Perusahaan membentuk Operasi Bersama dengan RSR untuk membangun unit apartemen baru (Catatan 35).
- c. SB, entitas anak, mengadakan perjanjian sewa tanah dengan JDI (Catatan 37).
- d. Salah satu entitas anak Perusahaan yang dimiliki secara tidak langsung, CI, mempunyai pinjaman jangka panjang dari NAFM (Catatan 19 dan 24).

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

Accrued liabilities - Interest (Note 17)

	2019	
<u>Parent entity</u>		
JDI	1.973.377	
Persentase terhadap total liabilitas konsolidasian	0,09%	<i>Percentage to total consolidated liabilities</i>

Loans from local and foreign lenders (Note 19b)

	2019	
<u>Other related party:</u>		
NAFM	387.070.970	
Persentase terhadap total liabilitas konsolidasian	16,92%	<i>Percentage to total consolidated liabilities</i>

Transactions with Related Parties

In the normal course of business, the Group entered into certain transactions with related parties, including the following:

- a. *The Group provides benefits to the Board of Commissioners and Directors of the Group as follows:*

	2019	
Imbalan kerja jangka pendek	32.397.725	<i>Short-term benefits</i>
Imbalan paska kerja	10.251.338	<i>Post-employment benefits</i>
Total kompensasi dan honorarium	42.649.063	Total compensation and honorarium

- b. *In June 2010, the Company formed a Joint Operation with RSR to build new apartment units (Note 35).*
- c. *SB, subsidiary, entered into land lease agreement with JDI (Note 37).*
- d. *One of the Company's indirect subsidiary, CI, outstanding long-term loan from NAFM (Notes 19 and 24).*

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

35. OPERASI BERSAMA

- a. Pada tanggal 30 Juni 2010, Perusahaan dan PT Rasuna Setiabudi Raya ("RSR"), pihak berelasi, menandatangani perjanjian untuk membangun proyek apartemen baru dengan nama produk Setiabudi SkyGarden.

Berdasarkan Akta Perjanjian Kerja sama No. 254 tanggal 30 Juni 2010, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., notaris di Jakarta, Perusahaan melakukan kerja sama dengan PT Rasuna Setiabudi Raya ("RSR"), pihak berelasi, untuk membangun dan menjual unit apartemen yang berlokasi di Jalan Karbela Selatan, Kuningan, Jakarta Selatan, dengan nama "JO Kerja sama Operasi Proyek Setiabudi Rasuna" dan dengan nama produk apartemen Setiabudi SkyGarden. Perjanjian ini terakhir kali diubah pada bulan April 2017. Persyaratan utama dari perjanjian ini diikhtisarkan sebagai berikut:

- Perjanjian ini akan berlaku sampai 30 Juni 2024.
- RSR akan melaksanakan kerja sama dan menyerahkan tanah kepada Perusahaan untuk dikelola untuk proyek tersebut seluas 15.245 m² dengan persyaratan sebagai berikut:
 - Perusahaan harus membeli sebagian dari tanah tersebut yakni seluas 2.430 m² sebesar Rp30.132.000 untuk kemudian dikembangkan sebagai bagian dari suatu operasi bersama.
 - Perusahaan harus menyediakan dana pra-pembangunan proyek sebesar Rp79.323.000.
 - Para pihak akan memperoleh pembagian keuntungan secara proporsional, masing-masing 40,8% untuk Perusahaan dan 59,2% untuk RSR.
 - Perusahaan berhak menerima jasa manajemen sebesar 2% dari hasil penjualan unit apartemen yang terjual atas jasa pengelolaan, perencanaan, pengawasan, pembangunan dan pemasaran unit apartemen.

Pengaturan antara Perusahaan dan RSR dicatat sebagai bentuk operasi bersama dan dicatat pada laporan keuangan konsolidasian menggunakan prosedur seperti yang telah dijelaskan pada Catatan 2.

35. JOINT OPERATIONS

- a. In June 30, 2010, the Company and PT Rasuna Setiabudi Raya ("RSR"), a related party, entered into an agreement to construct a new apartment project, with product name Setiabudi SkyGarden.

Under the Cooperation Agreement Deed No. 254 dated June 30, 2010, of Aulia Taufani, S.H., replacing Sutjipto, S.H., notary in Jakarta, the Company cooperate with PT Rasuna Setiabudi Raya ("RSR"), a related party, to develop and sell apartment units located in South Karbela street, Kuningan, South Jakarta, under project name "JO Kerja sama Operasi Proyek Setiabudi Rasuna" and with product name Setiabudi SkyGarden apartment. The Agreement was latest amended on April 2017. The significant terms of the agreement are summarized as follows:

- The agreement will be valid until June 30, 2024.
- RSR will carry out the joint operation and will transfer its parcel of land measuring 15,245 sqm to the Company to be managed for the project with the terms and conditions as follows:
 - The Company to buy part of the land of 2,430 sqm from RSR at Rp30,132,000 which will be developed as a joint operation.
 - The Company is required to provide pre-development fund to develop the project at the amount of Rp79,323,000.
 - The profit from the project will be shared in proportion to the contribution of each party at 40.8% for the Company and 59.2% for RSR.
 - The Company is entitled to receive a management fee at 2% from the sales value of the apartment units as compensation to manage, plan, monitor, develop and market the related apartment units.

The arrangement between the Company and RSR is accounted as a joint operation which is recorded in the consolidated financial statements using the procedures as described in Note 2.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

35. OPERASI BERSAMA (lanjutan)

- b. JO Kerja sama Operasi Proyek Setiabudi Rasuna ("JO SSG") menandatangani Perjanjian Kredit Kepemilikan Apartemen dengan PT Bank OCBC NISP Tbk pada tanggal 25 Januari 2012, yang telah diubah melalui addendum I tanggal 9 September 2014 dan dengan PT Bank Permata Tbk pada tanggal 22 Mei 2012 ("Bank"), di mana Bank setuju untuk memberikan fasilitas kredit kepada pembeli Apartemen Setiabudi SkyGarden dengan jumlah tertentu sesuai dengan persetujuan Bank. Sesuai dengan syarat perjanjian, JO SSG diharuskan untuk menempatkan 10-20%, tergantung pada tahapan yang telah dicapai dari fasilitas kredit yang diberikan kepada pembeli dalam bentuk deposito di Bank sebagai jaminan (Catatan 5). Jika pembeli menunggak angsurannya sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut kepada Bank sebelum penandatanganan akta jual beli antara JO SSG dan pembeli dan penyerahan sertifikat atau surat-surat tanda kepemilikan apartemen tersebut kepada Bank, JO SSG akan bertindak sebagai penjamin atas pembayaran seluruh sisa pinjaman pokok, bunga dan biaya lainnya yang terkait kepada Bank.
- c. Pada tanggal 1 Maret 2016, CI, PT Tokyu Land Indonesia ("TLID") dan PT Sumitomo Indonesia ("SSRI"), telah menandatangani sebuah Perjanjian Dasar sehubungan dengan proyek "Puri Botanical" berlokasi di Jalan Raya Joglo, Jakarta Barat, dengan tujuan untuk menegaskan hal-hal dasar sehubungan dengan proyek pembangunan residensial selama jangka waktu sejak tanggal Perjanjian Dasar ini ditandatangani sampai dengan rencana penandatanganan Perjanjian Kerja Sama Operasi (KSO). Ketiga pihak, CI, TLID, dan SSRI (melalui entitas anak Sumitomo Corporation baru yang akan didirikan di Indonesia, bersepakat untuk membangun bangunan-bangunan di atas lokasi tanah milik CI, membagi bangunan-bangunan tersebut, menjual secara strata title atas unit-unit tersebut dan membagikan pendapatan kas yang diperoleh dari proyek. Pada tanggal 3 Maret 2016, TLID dan SSRI, masing-masing, menyerahkan deposit kepada CI sebesar Rp62.500.000 dan Rp37.500.000, sebagai imbalan pemberian hak untuk memperoleh penyertaan kepentingan dalam KSO.

35. JOINT OPERATIONS (continued)

- b. JO Kerja sama Operasi Proyek Setiabudi Rasuna ("JO SSG") entered into Apartment Ownership Credit Facility Agreements with PT Bank OCBC NISP Tbk on January 25, 2012, which been amended by addendum I dated September 9, 2014 and with PT Bank Permata Tbk on May 22, 2012 (the "Banks"), respectively, whereby the Banks agreed to provide credit facility to the buyers of units of Setiabudi SkyGarden with certain amount based on approvals from the Banks. Under the terms of the agreements, JO SSG is required to place 10-20%, depending on stage achieved, from the facility granted by the Banks to buyers as time deposit in the Banks for collateral (Note 5). Provided that a buyer fails to pay 3 (three) time installments consecutively to the Banks before a sale and purchase agreement is signed between the buyer and JO SSG and the certificate not yet delivered to the Banks, JO SSG will act as the guarantor for the remaining principal loan, interest and other related expenses to the Bank.
- c. On March 1, 2016, the CI, PT Tokyu Land Indonesia ("TLID") and PT Sumitomo Indonesia ("SSRI"), signed a Basic Agreement relating to the project "Puri Botanical" located in Raya Joglo Street, West Jakarta, with the aim to confirm fundamental matters in connection with residential development project during the period from the date of the Basic Agreement is signed up to the planned execution of the Joint Operation (JO) agreement. All parties, CI, TLID, and SSRI (through a new Sumitomo Corporation subsidiary to be established in Indonesia), agreed to construct buildings on the assigned location of the land belonging to CI, then subdivide the buildings, sell strata title on the units and share the revenue generated from the project. On March 3, 2016, TLID and SSRI made a deposit to CI amounting to Rp62,500,000 and Rp37,500,000, respectively, in exchange for the right by TLID and SSRI to acquire a participation interest in the JO.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

35. OPERASI BERSAMA (lanjutan)

Pada tanggal 15 Maret 2018, CI, PT TPB Development (TPB) (entitas anak TLID) dan PT Summit Residential Indonesia (SRI) (entitas perusahaan SSRI), telah menandatangani sebuah Perjanjian KSO dan deposit telah dikembalikan kepada TLID dan SSRI pada tanggal 4 April 2018. Persyaratan utama dari perjanjian ini diikhtisarkan sebagai berikut:

- CI, TPB dan SRI memberikan kontribusi dalam bentuk tanah dengan nilai yang mencerminkan proporsi masing-masing yaitu, untuk CI Rp70.176.093 (20%), Rp175.440.232 (50%) untuk TPB dan Rp105.264.139 (30%) untuk SRI.
- Para pihak akan memperoleh pembagian keuntungan secara proporsional sesuai kontribusi masing-masing pihak. Pengaturan diatas dicatat sebagai operasi bersama yang dicatat dalam laporan keuangan konsolidasi sesuai dengan kebijakan akuntansi yang dijelaskan di Catatan 2.
- TPB sebagai manager utama dari proyek berhak menerima imbalan manager utama yang dibayarkan oleh SRI dan CI sebesar masing-masing 3% dan 2% dari penghasilan penjualan sebelum pajak proyek. Setelah penandatanganan Perjanjian KSO, CI akan membayar TPB imbalan manager utama sebesar 25% dari imbalan manager utama aktual.

36. INFORMASI SEGMENT

Kelompok Usaha melaporkan segmen-segmen berdasarkan divisi-divisi operasi:

1. Perhotelan - jasa penginapan dan restoran
2. Real estat - menjual tanah dan/atau bangunan dan unit apartemen dengan hak strata
3. Jasa penyewaan ruang perkantoran
4. Jasa penyewaan ruang pusat ritel

35. JOINT OPERATIONS (continued)

On March 15, 2018, CI, PT TPB Development (TPB) (subsidiary of TLID) and PT Summit Residential Indonesia (SRI) (subsidiary of SSRI), have signed the JO Agreement. On April 4, 2018, the deposit been refunded back to TLID and SSRI. The significant terms of the agreement are summarized as follows.

- *The Company, TPB and SRI will contribute land at the value proportional to each of the parties contribution, at Rp70,176,093 (20%) for CI, Rp175,440,232 (50%) for TPB, and Rp105,264,139 (30%) for SRI.*
- *The profit from the project will be shared in proportion to the contribution of each party. The above arrangement is accounted as a joint operation which is recorded in the consolidated financial statements in accordance with the accounting policy described in Note 2.*
- *TPB as the lead manager of the project is entitled to a lead manager's fee to be paid by SRI and CI equivalent to 3% and 2%, respectively of the pre-tax sales revenue of the project. Upon the execution of the JO Agreement, CI shall pay TPB a provisional amount of the lead manager's fee equivalent to 25% of the actual lead manager's fee.*

36. SEGMENTS INFORMATION

The Group's reportable segments are based on the following operating divisions:

1. *Hotel - hotel guestrooms and restaurant services*
2. *Real estate - sale of land and/or building and apartment units under strata-title*
3. *Rental of office space*
4. *Rental of retail center*

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

36. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan divisi-divisi operasi:

36. SEGMENTS INFORMATION (continued)

The following are segment information based on the operating divisions:

	2020						
2020	Hotel/ Hotel	Real Estat/ Real Estate	Penyewaan Ruang Perkantoran/ Rental of Office Space	Penyewaan Ruang Pusat Ritel/ Rental of Retail Center	Lain-lain/ Others	Eliminasi/ Eliminations	Konsolidasian/ Consolidated
Pendapatan/ Revenues	285.169.920	96.497.610	129.167.554	79.142.453	268.842	(208.566)	590.037.813
Laba bruto/Gross profit	142.880.168	47.413.648	101.936.369	61.373.224	268.842	(461.401)	353.410.850
(Rugi) laba usaha/ (Loss) profit from operations	(239.597.223)	15.684.132	65.652.669	38.162.354	(40.352.573)	(238.347)	(160.688.988)
Pendapatan keuangan/ Finance income	9.473.858	8.237.168	2.153.902	2.097.021	6.883.824	(12.330.433)	16.515.340
Beban keuangan/ Finance cost	74.160.644	9.847.448	1.564.609	13.515.683	2.886.097	(12.330.434)	89.644.047
(Rugi) laba sebelum pajak final dan beban pajak penghasilan/ (Loss) profit before final tax and income tax expense	(307.993.273)	11.035.891	66.248.244	26.561.042	(31.569.613)	(4.251.984)	(239.969.693)
Pajak final/ Final tax	(12.036)	(2.682.297)	(12.921.109)	(7.910.609)	-	-	(23.526.051)
Manfaat (Beban) pajak penghasilan - neto/ Income tax benefit (expense) - net	28.322.018	185.881	-	-	(784.909)	-	27.722.990
Aset segmen/ Segment assets	2.724.389.659	1.707.355.681	359.536.812	392.847.348	2.321.889.466	(1.754.384.406)	5.751.634.560
Liabilitas segmen/ Segment liabilities	1.851.128.806	676.312.522	99.152.433	213.674.930	253.101.973	(358.313.704)	2.735.056.960
<u>Informasi segmen lainnya/ Other segment information</u>							
Penyusutan dan amortisasi/ Depreciation and Amortization	178.854.143	633.266	16.401.280	17.427.395	1.511.344	(850)	214.826.578
Penambahan aset tetap dan properti investasi/ Additions to fixed assets and investment properties	172.657.933	275.626	1.465.610	2.445.589	5.843.299	-	182.688.057

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

36. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan divisi-divisi operasi (lanjutan):

36. SEGMENT INFORMATION (continued)

The following are segment information based on the operating divisions (continued):

	2019						
2019	Hotel/ Hotel	Real Estat/ Real Estate	Penyewaan Ruang Perkantoran/ Rental of Office Space	Penyewaan Ruang Pusat Ritel/ Rental of Retail Center	Lain-lain/ Others	Eliminasi/ Eliminations	Konsolidasian/ Consolidated
Pendapatan/ Revenues	963.560.847	64.697.534	152.867.771	114.434.311	2.001.653	(1.867.269)	1.295.694.847
Laba bruto/Gross profit	650.921.679	31.831.279	111.103.676	86.749.131	2.001.653	(2.006.248)	880.601.170
Laba usaha/ Profit from operations	81.049.614	507.182	79.699.369	65.756.255	(48.544.352)	(65.962)	178.402.106
Pendapatan keuangan/ Finance income	14.945.107	9.504.399	2.933.053	2.482.759	7.453.758	(12.257.268)	25.061.808
Beban keuangan/ Finance cost	61.139.894	9.862.908	28.190	571.496	2.551.208	(12.257.268)	61.896.428
Laba sebelum pajak final dan beban pajak penghasilan/ Profit before final tax and income tax expense	48.410.687	9.669.115	82.274.071	67.929.734	(28.861.609)	(17.043.778)	162.378.220
Pajak final/ Final tax	(8.000)	(2.063.137)	(15.286.777)	(11.443.431)	-	-	(28.801.345)
Beban pajak penghasilan - neto/ Income tax expense - net	18.579.783	(3.920.093)	(141.860)	-	(4.586.004)	-	9.931.826
Aset segmen/ Segment assets	2.663.106.079	1.691.556.536	341.212.177	293.164.571	2.534.183.737	(1.932.004.385)	5.591.218.715
Liabilitas segmen/ Segment liabilities	1.493.266.426	675.238.316	101.945.988	115.820.917	254.425.132	(353.627.912)	2.287.068.867
<u>Informasi segmen lainnya/ Other segment information</u>							
Penyusutan dan amortisasi/ Depreciation and Amortization	166.087.979	957.755	8.146.282	10.156.653	1.267.531	(45.199)	186.571.001
Penambahan aset tetap dan properti investasi/ Additions to fixed assets and investment properties	476.885.667	24.326.614	53.771.256	5.117.424	25.504.362	-	585.605.323

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

37. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN PERIKATAN PENTING

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS

a. Perjanjian pengelolaan dan pengoperasian hotel/Hotel management and operation agreement

Entitas/Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/ Date of agreement	Ringkasan perjanjian/Summary of agreement	Jangka waktu/Period
Perusahaan/the Company – Mercure Resort Sanur	PT AAPC Indonesia ("AAPC")	Tradename and Trademark Licenses Agreement	12 Maret 2013 dengan amandemen terakhir tanggal 2 Januari 2017/ March 12, 2003 with latest amendment on January 2, 2017	Penggunaan nama "Mercure Resort Sanur", Perusahaan diwajibkan membayar royalti tahunan kepada AAPC Indonesia sebesar 4% dari laba bruto operasi hotel, tidak termasuk pajak./ The use of "Mercure Resort Sanur" for its hotel, the Company is obliged to pay an annual royalty to AAPC Indonesia at 4% of the hotel's gross operating profit, excluding taxes.	31 Desember 2021/ December 31, 2021
		Hotel Management Consulting Agreement	12 Maret 2013 dengan amandemen terakhir tanggal 7 Januari 2017/ March 12, 2003 with latest amendment on January 7, 2017	Jasa konsultasi dan beban kontribusi pemasaran. Perusahaan akan membayar jasa konsultasi sebesar 5% dari laba bruto operasi apabila laba bruto operasi lebih kecil dari 30% dari total pendapatan, 6% apabila laba bruto operasi diantara 30% sampai dengan 40% dari total pendapatan, dan 8% apabila laba bruto operasi lebih besar dari 40% dari total pendapatan sedangkan untuk beban kontribusi pemasaran, Perusahaan akan membayar sebesar 2% dari total pendapatan kamar, tidak termasuk pajak dan pengurangan yang lain, jika ada./ Consulting services and marketing contribution, the Company is obliged to pay consulting fee equivalent to 5% of total gross operating profit ("GOP") if the GOP is lower than 30% of total revenue, 6% if the GOP is lies between 30% to 40% of total revenue, 8% if the GOP is higher than 40% of total revenue while for marketing contribution, the Company is obliged to pay equivalent to 2% of room revenue, excluding taxes and any deductions of any kind whatsoever, if any.	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Perusahaan/the Company – Ibis Budget Jakarta Menteng	PT AAPC Indonesia ("AAPC")	Tradename and Trademark License Agreement	16 November 2005 dengan amandemen terakhir tanggal 3 September 2012/ 16 November 2005 with the latest amendment on September 3, 2012	Penggunaan nama Hotel Ibis Budget Jakarta Menteng. Perusahaan setuju untuk membayar royalti tahunan kepada AAPC Indonesia sebesar 4% dari jumlah laba bruto operasi hotel, tidak termasuk pajak./ The use of Hotel Ibis Budget Jakarta Menteng as a hotel's name. The Company agreed to pay an annual royalty to AAPC Indonesia at 4% from the hotel's gross operating profit of all taxes.	30 September 2021/ September 30, 2021

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

37. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN PERIKATAN PENTING (lanjutan)

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

a. Perjanjian pengelolaan dan pengoperasian hotel (lanjutan)/*Hotel management and operation agreement (continued)*

Entitas/Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/ Date of agreement	Ringkasan perjanjian/Summary of agreement	Jangka waktu/Period
Perusahaan/the Company – Ibis Budget Jakarta Menteng	PT AAPC Indonesia ("AAPC")	<i>Hotel Management Consulting Agreement</i>	16 November 2005 dengan amandemen terakhir tanggal 3 Oktober 2012/ <i>November 16, 2005 with the latest amendment on October 3, 2012</i>	Perusahaan akan membayar jasa konsultasi sebesar 5% dari laba bruto apabila laba bruto operasi lebih kecil dari 30% dari total pendapatan, 6% apabila laba bruto operasi diantara 30% sampai dengan 40% dari total pendapatan, dan 8% apabila laba bruto operasi lebih besar dari 40% dari total pendapatan sedangkan untuk beban kontribusi pemasaran, Perusahaan akan membayar sebesar 2% dari total pendapatan kamar, tidak termasuk pajak dan pengurangan yang lain, jika ada/ <i>The Company is obliged to pay consulting fee equivalent to 5% of total gross operating profit ("GOP") if the GOP is lower than 30% of total revenue, 6% if the GOP is lies between 30% to 40% of total revenue, 8% if the GOP is higher than 40% of total revenue while for marketing contribution, the Company obliged to pay equivalent to 2% of room revenue of all taxes and any deductions of any kind whatsoever, if any</i>	31 September 2021/ <i>September 30, 2021</i>
PT Antilope Madju	PT Hyatt Indonesia	<i>Hotel management agreement</i>	21 Mei 1992 dengan amandemen terahir pada 16 Juni 2015 <i>/May 21, 1992 with the latest amendment on June 16, 2015.</i>	PT Hyatt Indonesia ("Operator") berhak atas jasa manajemen sebesar 15% dari laba bruto Hyatt Regency Yogyakarta ("Hotel") untuk setiap tahun selama masa operasi sebelum tahun di mana Pemilik sepenuhnya memulihkan biaya proyeknya; dan sebesar 20% dari laba bruto Hotel untuk setiap tahun selama masa operasi setelah tahun fiskal di mana Pemilik sepenuhnya memulihkan biaya proyek aktualnya. Hotel juga berkewajiban membayar Operator beban jasa bulanan yang bersifat variabel sebesar 1% dari pendapatan sewa kamar dan pembayaran Hyatt Group Chain Services Expenses tahunan yang bersifat tetap sebesar ASS\$424 per kamar/ <i>PT Hyatt Indonesia (the "Operator") is entitled to a management fee of 15% of Hyatt Regency Yogyakarta's (the "Hotel") gross operating profit, for each year during the operating term prior to the year in which the Owner fully recovers its project cost; and 20% of Hotel's gross operating profit, for each year during the operating term after the fiscal year in which Owner fully recovers its actual project cost. The Hotel is also obliged to pay Operator the monthly variable fee of 1% of room revenues and annual fixed Hyatt Group Chain Services Expenses of US\$424 per room</i>	31 December 2027/ <i>December 31, 2027</i>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

37. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN PERIKATAN PENTING (lanjutan)

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

a. Perjanjian pengelolaan dan pengoperasian hotel (lanjutan)/Hotel management and operation agreement (continued)

Entitas/Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/ Date of agreement	Ringkasan perjanjian/Summary of agreement	Jangka waktu/Period
PT Wynncor Bali	PT Hyatt Indonesia	Hotel management agreement	12 September 1988 untuk Hotel Grand Hyatt Bali dan 1 Januari 1991 untuk Hotel Hyatt Regency Bali, keduanya dengan perjanjian tambahan pada 4 September 2020/ <i>September 12, 1988 for Grand Hyatt Bali Hotel and January 1, 1991 for Hyatt Regency Bali Hotel, both with supplemental agreements on September 4, 2020</i>	WB membayar jasa manajemen secara bulanan sebesar 15% dari laba usaha hotel. Hotel Grand Hyatt Bali ("GHB") dan Hotel Hyatt Regency Bali ("HRB") wajib membayar kepada PT Hyatt Indonesia jasa variabel bulanan sebesar 1% dari pendapatan kamar dan beban tetap tahunan untuk Hyatt Group Chain Services masing-masing sebesar AS\$424 per kamar pada tahun 2020 dan 2019. Perjanjian ini diperbaharui tanggal 15 Desember 1997, di mana hak dan kewajiban dari Hyatt, Hong Kong, dialihkan ke PT Hyatt Indonesia, perusahaan yang dimiliki seluruhnya oleh Hyatt International Corporation, Amerika Serikat. Pada tanggal 4 September 2020, PT Hyatt Indonesia dan WB menyetujui untuk memperpanjang jangka waktu operasi perjanjian pengelolaan untuk periode tambahan dua puluh (20) tahun mulai 1 Januari 2042 sampai 31 Desember 2061 dan ketentuan-ketentuan pembatasan wilayah terbatas. Setelah penandatanganan perjanjian, Key Money akan dibayarkan PT Hyatt Indonesia masing-masing sebesar AS\$3.047.038 dan AS\$1.739.111 untuk GHB dan HRB (Catatan 21)/ <i>WB pays a monthly management fee at 15% of each of the hotels' gross operating profit. Grand Hyatt Bali Hotel ("GHB") and Hyatt Regency Bali Hotel ("HRB") are obliged to pay PT Hyatt Indonesia, a monthly variable fee of 1% of room revenues and annual fixed Hyatt Group Chain Services expense amounting to US\$424 per room in 2020 and 2019. This agreement was revised on December 15, 1997, Hyatt, Hong Kong, assigned its rights and obligations under the Management Agreements to PT Hyatt Indonesia, which is a wholly-owned subsidiary of Hyatt International Corporation, United States of America. On September 4, 2020, PT Hyatt Indonesia and WB entered into agreement to extend the operation term of the management agreement for an additional period of twenty (20) years beginning January 1, 2042 until December 31, 2061 and certain limited territorial restriction provisions. Upon the execution of this agreement, PT Hyatt Indonesia shall pay Key Money of US\$3,047,038 and US\$1,739,111 for GHB and HRB, respectively (Note 21).</i>	31 Desember 2061/ <i>December 31, 2061</i>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

37. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN PERIKATAN PENTING (lanjutan)

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

a. Perjanjian pengelolaan dan pengoperasian hotel (lanjutan)/Hotel management and operation agreement (continued)

Entitas/Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/ Date of agreement	Ringkasan perjanjian/Summary of agreement	Jangka waktu/Period
PT Wynnco Bali	PT Hyatt Indonesia	Perjanjian Pengelolaan Hotel untuk Hotel Andaz Bali/Hotel Management Agreement for Andaz Bali Hotel**	24 Desember 2013 dengan perjanjian tambahan pada 4 September 2020/ December 24, 2013 with supplemental agreement on September 4, 2020	<p>WB akan membayar setiap bulan base fee sebesar 1,5% dari pendapatan kotor dan incentive fee sebesar 6,75% dari laba yang disesuaikan (adjusted profit) dimulai dari tahun pertama hotel beroperasi secara penuh dalam tahun tersebut sampai dengan tahun ketiga, base fee sebesar 1,75% dari pendapatan kotor dan incentive fee sebesar 7,75% dari laba yang disesuaikan (adjusted profit) untuk tahun ke-4 (empat) sampai dengan tahun ke-6 (enam) dan base fee sebesar 2% dari pendapatan kotor dan incentive fee sebesar 8,75% dari laba yang disesuaikan (adjusted profit) untuk tahun ke-7 (tujuh) sampai berakhirnya perjanjian ini. Hotel Andaz Bali masih dalam tahap pembangunan. Pada tanggal 4 September 2020, PT Hyatt Indonesia dan WB menyetujui untuk memperpanjang jangka waktu operasi perjanjian pengelolaan untuk periode tambahan dua puluh (20) tahun mulai 1 Januari 2042 sampai 31 Desember 2061 dan ketentuan-ketentuan pembatasan wilayah terbatas. Setelah penandatanganan perjanjian, Key Money akan dibayarkan PT Hyatt Indonesia sebesar AS\$713.859 (Catatan 21)/</p> <p><i>WB will pay on monthly basis the base fee of 1.5% of the gross revenue and incentive fee of 6.75% of the adjusted profit starting from the first full fiscal year until third year, base fee of 1.75% of the gross revenue and incentive fee of 7.75% of the adjusted profit starting from the fourth year until sixth year and base fee of 2% of the gross revenue and incentive fee of 8.75% of the adjusted profit for the seventh year until the end of this agreement. Andaz Bali Hotel is still under construction. PT Hyatt Indonesia and WB entered into agreement to extend the operation term of the management agreement for an additional period of twenty (20) years beginning January 1, 2042 until December 31, 2061 and certain limited territorial restriction provisions. Upon the execution of this agreement, PT Hyatt Indonesia shall pay key money of US\$713,859 (Note 21).</i></p>	31 Desember 2061/ December 31, 2061

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

37. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN PERIKATAN PENTING (lanjutan)

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

a. Perjanjian pengelolaan dan pengoperasian hotel (lanjutan)/Hotel management and operation agreement (continued)

Entitas/Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/ Date of agreement	Ringkasan perjanjian/Summary of agreement	Jangka waktu/Period
PT Metropolitan Realty International	PT AAPC Indonesia ("AAPC")	Tradename and Trademark License Agreement	12 Maret 2003 dengan amandemen terakhir pada 2 Januari 2017/March 12, 2003 with latest amendment on January 2, 2017	Penggunaan nama "Mercure Convention Center", MRI diwajibkan membayar royalti tahunan kepada AAPC Indonesia sebesar 4% dari laba bruto operasi hotel, tidak termasuk pajak./ <i>The use of "Mercure Convention Center" for its hotel, MRI is obliged to pay an annual royalty to AAPC Indonesia at 4% of the hotel's gross operating profit, excluding taxes</i>	31 Desember 2021/ December 31, 2021
		Hotel Management Consulting Agreement	12 Maret 2003 dengan amandemen terakhir pada 2 Januari 2017/March 12, 2003 with latest amendment on January 2, 2017	Jasa konsultasi dan beban kontribusi pemasaran. MRI akan membayar jasa konsultasi sebesar 5% dari laba bruto operasi apabila laba bruto operasi lebih kecil dari 30% dari total pendapatan, 6% apabila laba bruto operasi diantara 30% sampai dengan 40% dari total pendapatan, dan 8% apabila laba bruto operasi lebih besar dari 40% dari total pendapatan sedangkan untuk beban kontribusi pemasaran, Perusahaan akan membayar sebesar 2% dari total pendapatan kamar, tidak termasuk pajak dan pengurangan yang lain, jika ada./ <i>Consulting services and marketing contribution, the Company is obliged to pay consulting fee equivalent to 5% of total gross operating profit ("GOP") if the GOP is lower than 30% of total revenue, 6% if the GOP is lies between 30% to 40% of total revenue, 8% if the GOP is higher than 40% of total revenue while for marketing contribution, the Company obliged to pay equivalent to 2% of room revenue, excluding taxes and any deductions of any kind whatsoever, if any</i>	31 Desember 2021/ December 31, 2021
PT Hotel Cikini Realty	PT AAPC Indonesia ("AAPC")	Tradename and Trademark License Agreement	18 Oktober 2006 dengan amandemen terakhir pada 3 Oktober 2016/October 18, 2006 with the latest amendment on October 3, 2016	HCR setuju untuk membayar royalti tahunan kepada AAPC Indonesia sebesar 4% dari jumlah laba bruto operasi hotel, tidak termasuk pajak./ <i>HCR agreed to pay an annual royalty to AAPC Indonesia at 4% from the hotel's gross operating profit of all taxes</i>	30 September 2021/ September 30, 2021

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

37. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN PERIKATAN PENTING (lanjutan)

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

a. Perjanjian pengelolaan dan pengoperasian hotel (lanjutan)/Hotel management and operation agreement (continued)

Entitas/Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/ Date of agreement	Ringkasan perjanjian/Summary of agreement	Jangka waktu/Period
PT Hotel Cikini Realty	PT AAPC Indonesia ("AAPC")	Perjanjian Konsultasi Manajemen/ Management Consulting Agreement	18 Oktober 2006 dengan amandemen terakhir pada 3 Oktober 2016/October 18, 2006 with the latest amendment on October 3, 2016	AAPC Indonesia akan bertindak sebagai manajer dan pengelola, termasuk memberikan jasa konsultasi untuk merekrut atau melatih karyawan HCR agar sesuai dengan standar Accor. HCR setuju untuk mengubah jasa insentif menjadi sebesar 5% dari laba bruto operasi hotel, jika laba bruto operasi hotel kurang dari atau sama dengan 50% dari total pendapatan atau 7,5% dari laba bruto operasi hotel, jika laba bruto operasi hotel lebih dari 50% dari total pendapatan, tidak termasuk pajak. Di samping itu, HCR juga harus mengubah beban kontribusi pemasaran menjadi sebesar 2% dari jumlah pendapatan kamar per tahun./ AAPC Indonesia will act as manager and operator, including the provision of consulting services in recruiting or training HCR's hotel personnel in order for the hotel to meet the Accor standards. HCR agreed to change an incentive fee equivalent to became 5% of the hotel's gross operating profit, if gross operating profit less than or equal 50% of total revenues or 7.5% of the hotel's gross operating profit, if gross operating profit is above 50% of total revenues of all taxes. In addition, HCR is also change a marketing contribution at an amount equivalent to 2% of total annual room revenue.	30 September 2021/ September 30, 2021
PT Hotel Kemang Realty	PT Taulia International Management ("TIM")	Perjanjian Manajemen Hotel/ Hotel management agreement	8 November 2013 dengan amandemen terakhir pada tanggal 24 Februari 2017/ November 8, 2013 with latest amendment on Februari 24, 2017	TIM akan bertindak sebagai penasihat dan manajer sehubungan dengan operasi dari Hotel. HKR membayar jasa manajemen sebesar 8% dari laba bruto operasi hotel, tidak termasuk pajak. Di samping itu, HKR juga harus membayar reservation services sebesar Rp3.500 per bulan ditambah 4% dari pendapatan kamar bersih, sales program sebesar 1% dari jumlah pendapatan hotel, advertising program sebesar Rp60 per kamar per bulan./ TIM agreed to become advisor and manager in relation to the operation of the Hotel. HKR pays a management fee equivalent to 8% of the hotel's gross operating profit of all taxes. In addition, HKR is also obliged to pay reservation services of Rp3,500 per month plus 4% from net room revenue, sales program of 1% from total revenue, advertising program amounting to Rp60 per room per month.	12 September 2027 dapat diperpanjang sampai dengan lima (5) tahun berikutnya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak/ September 12, 2027 and may be extended for five (5) year by mutual agreement between the parties

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

37. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN PERIKATAN PENTING (lanjutan)

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

a. Perjanjian pengelolaan dan pengoperasian hotel (lanjutan)/Hotel management and operation agreement (continued)

Entitas/Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/ Date of agreement	Ringkasan perjanjian/Summary of agreement	Jangka waktu/Period
PT Hotel Kemang Realty	Pop! International Hotels Corporation ("PIHC")	Tradename and Trademark License Agreement	8 November 2013/ November 8, 2013	Penggunaan nama "Pop! Hotel Kemang, Jakarta" sebagai nama hotel. HKR diwajibkan membayar royalti tahunan kepada PIHC Indonesia sebesar 3% dari jumlah pendapatan hotel, tidak termasuk pajak/ <i>The use of "Pop! Hotel Kemang, Jakarta" as the hotel's name. HKR is obliged to pay an annual royalty to PIHC Indonesia at 3% of the Hotel's total revenue excluding taxes.</i>	12 September 2027 dan dapat diperbaharui sampai dengan lima (5) tahun berikutnya kecuali di akhiri oleh salah satu pihak dengan pemberitahuan secara tertulis yang disampaikan paling lambat sembilan puluh (90) hari sebelum berakhirnya perjanjian/ <i>September 12, 2027 and shall be renewed for successive five (5) year terms unless terminated by written notice of either party delivered at least ninety (90) days prior to the expiration of the currently effective term.</i>
PT Hotel Yogya Realty	PT Taulia International Management ("TIM")	Hotel management agreement	10 Desember 2014 dengan amandemen terakhir pada tanggal 24 Februari 2017/ <i>December 10, 2014 with latest amendment on February 24, 2017</i>	TIM akan bertindak sebagai penasihat dan manajer sehubungan dengan operasi dari Hotel. HYR membayar jasa manajemen sebesar 8% dari laba bruto operasi hotel, tidak termasuk pajak. Di samping itu, HYR juga harus membayar reservation services sebesar Rp3.500 per bulan ditambah 4% dari pendapatan kamar bersih atas reservasi menggunakan website yang dikelola oleh operator (dikenal dengan nama TauliaRES) tanpa keanggotaan dan 2% dari pendapatan kamar bersih atas reservasi menggunakan TauliaRES dengan keanggotaan My Taulia Priviledge ("MTP"), sales program sebesar 1% dari jumlah pendapatan hotel, advertising program sebesar Rp60 per kamar per bulan/ <i>TIM agreed to become advisor and manager in relation to the operation of the Hotel. HYR pays a management fee equivalent to 8% of the hotel's gross operating profit of all taxes. In addition, HYR is also obliged to pay reservation services of Rp3,500 per month plus 4% of net room revenue from reservation through website operated by operator (currently known as TauliaRES) for non-members online bookings and 2% of net room revenue from reservation through TauliaRES for My Taulia Privilege ("MTP") members online bookings, sales program of 1% from total revenue, advertising program amounting to Rp60 per room per month.</i>	31 Desember tahun ke lima belas (15) sejak pembukaan hotel secara penuh dan dapat diperbaharui sampai dengan lima (5) tahun berikutnya kecuali di akhiri oleh salah satu pihak dengan pemberitahuan secara tertulis yang disampaikan paling lambat sembilan puluh (90) hari sebelum berakhirnya perjanjian/ <i>December 31 of the fifteenth (15th) full fiscal year following the full opening date and shall be renewed for successive five (5) years terms unless terminated by written notice of either party delivered at least ninety (90) days prior to the expiration of the currently effective term.</i>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

37. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN PERIKATAN PENTING (lanjutan)

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

a. Perjanjian pengelolaan dan pengoperasian hotel (lanjutan)/Hotel management and operation agreement (continued)

Entitas/Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/ Date of agreement	Ringkasan perjanjian/Summary of agreement	Jangka waktu/Period
PT Hotel Yogya Realty	Pop! International Hotels Corporation ("PIHC")	Tradename and Trademark License Agreement	10 Desember 2014 dengan amandemen terakhir pada tanggal 17 Desember 2015/ December 10, 2014 with the latest amendment on December 17, 2015	Penggunaan nama "Pop! Hotel Malioboro Yogyakarta" sebagai nama hotel. HYR diwajibkan membayar royalti tahunan kepada PIHC Indonesia sebesar 3% dari jumlah pendapatan hotel, tidak termasuk pajak./ The use of "Pop! Hotel Malioboro Yogyakarta" as the hotel's name. HYR is obliged to pay an annual royalty to PIHC Indonesia at 3% of the Hotel's total revenue excluding taxes.	12 September 2027 dan dapat diperbaharui sampai dengan lima (5) tahun berikutnya kecuali di akhiri oleh salah satu pihak dengan pemberitahuan secara tertulis yang disampaikan paling lambat sembilan puluh (90) hari sebelum berakhirnya perjanjian/ September 12, 2027 and shall be renewed for successive five (5) year terms unless terminated by written notice of either party delivered at least ninety (90) days prior to the expiration of the then currently effective term.
PT Bangun Hotel Nusantara	PT Tauzia International Management ("TIM")	Hotel management agreement	10 Desember 2014 dengan amandemen terakhir pada tanggal 27 Februari 2017/ December 10, 2014 with latest amendment on February 27, 2017	TIM akan bertindak sebagai penasihat dan manajer sehubungan dengan operasi dari Hotel. BHN membayar jasa manajemen sebesar 8% dari laba bruto operasi hotel, tidak termasuk pajak. Di samping itu, BHN juga harus membayar reservation services sebesar Rp3.500 per bulan ditambah 4% dari pendapatan kamar bersih, sales program sebesar 1% dari jumlah pendapatan hotel, advertising program sebesar Rp60 per kamar per bulan dan service fee sebesar AS\$50.000, yang dibayar dalam 3 (tiga) kali cicilan sampai dengan pembukaan hotel/ TIM agreed to become advisor and manager in relation to the operation of the Hotel. BHN pays a management fee equivalent to 8% of the hotel's gross operating profit of all taxes. In addition, BHN is also obliged to pay reservation services of Rp3,500 per month plus 4% from net room revenue, sales program of 1% from total revenue, advertising program amounting to Rp60 per room per month and Service Fee US\$50,000 in 3 (three) time installments until partial opening date.	31 Desember tahun ke lima belas (15) sejak pembukaan hotel secara penuh dan dapat diperbaharui sampai dengan lima (5) tahun berikutnya kecuali di akhiri oleh salah satu pihak dengan pemberitahuan secara tertulis yang disampaikan paling lambat sembilan puluh (90) hari sebelum berakhirnya perjanjian/ December 31 of the fifteenth (15 th) full fiscal year following the full opening date and shall be renewed for successive five (5) years terms unless terminated by written notice of either party delivered at least ninety (90) days prior to the expiration of the currently effective term.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

37. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN PERIKATAN PENTING (lanjutan)

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

a. Perjanjian pengelolaan dan pengoperasian hotel (lanjutan)/*Hotel management and operation agreement (continued)*

Entitas/Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/ Date of agreement	Ringkasan perjanjian/Summary of agreement	Jangka waktu/Period
PT Bangun Hotel Nusantara	Pop! International Hotels Corporation ("PIHC")	<i>Tradenname and Trademark License Agreement</i>	11 Desember 2014 dengan amademen terahir pada 17 Desember 2015/ December 11, 2014 with the latest amendment on December 17, 2015	Penggunaan nama "Pop! Hotel Semarang" sebagai nama hotel. BHN diwajibkan membayar royalti tahunan kepada PIHC Indonesia sebesar 1,5% dari jumlah pendapatan hotel, tidak termasuk pajak/ <i>The use of "Pop! Hotel Semarang" as the hotel's name. BHN is obliged to pay an annual royalty to PIHC Indonesia at 1.5% of the Hotel's total revenue excluding taxes.</i>	31 Desember tahun ke-15 (lima belas) sejak tanggal hotel dibuka sepenuhnya (Full Opening Date) sesuai dengan perjanjian dan dapat diperbaharui sampai dengan lima (5) tahun berikutnya kecuali di akhiri oleh salah satu pihak dengan pemberitahuan secara tertulis yang disampaikan paling lambat sembilan puluh (90) hari sebelum berakhirnya perjanjian./ <i>December 31 of the 15th (fifteenth) full calendar year after the Full Opening Date of the Hotel as, defined in the Hotel Management Agreement and shall be renewed for successive five (5) year terms unless terminated by written notice of either party delivered at least ninety (90) days prior to the expiration of the agreement.</i>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

37. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN PERIKATAN PENTING (lanjutan)

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

b. Perjanjian sewa/Rent agreement

Entitas/Entity	Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/Date of agreement	Ringkasan perjanjian/Summary of agreement	Jangka waktu/Period
PT Wynncor Bali	ITDC	Perjanjian penyewaan tanah/ <i>Land lease agreement</i>	12 Maret 2003 dengan amandemen terakhir pada 2 Januari 2017/ <i>March 12, 2003 with latest amendment on January 2, 2017</i>	Penyewaan tanah di mana Grand Hyatt Bali berlokasi (Catatan 5)/ <i>Land lease commitment where Grand Hyatt Bali Hotel ("GHB") is located (Note 5).</i>	2038
PT Nusadewata Bali Village	ITDC	Perjanjian penyewaan tanah/ <i>Land lease agreement</i>	12 April 1989 dengan amandemen terakhir pada 24 April 2019/ <i>April 12, 1989 with latest amendment on April 24, 2019</i>	Penyewaan tanah di mana bangunan pusat ritel BNV berdiri (Catatan 5)/ <i>Land lease commitment where BNV's retail center buildings located (Note 5).</i>	2039
PT Skyline Building	PT Jan Darmadi Investindo	Perjanjian penyewaan tanah/ <i>Land lease agreement</i>	4 Agustus 2003 dengan amandemen terakhir pada 27 Agustus 2020/ <i>August 4, 2003 with latest amendment on August 27, 2020</i>	Penyewaan sebidang tanah untuk bangunan kantor dan ruang parkir/ <i>Leases a parcel of land for office building and parking space</i>	2023
PT Bangun Hotel Nusantara	Beberapa individu/ <i>individues</i>	Perjanjian penyewaan tanah/ <i>Land lease agreement</i>	September dan Oktober 2011/ <i>September and October 2011</i>	1) Perjanjian sewa sebidang tanah di Kemang, Jakarta/ <i>Rental a parcel of land in Kemang, Jakarta.</i> 2) Perjanjian sewa sebidang tanah di Yogyakarta/ <i>Rental a parcel of land in Yogyakarta</i>	1) 15 tahun/ <i>15 years</i> 2) 25 tahun/ <i>25 years</i>

- 1) BHN kemudian mengalihkan perjanjian sewa tanah ke PT Hotel Kemang Realty ("HKR")/*BHN then transferred the land lease agreement to PT Hotel Kemang Realty ("HKR")*
2) BHN kemudian mengalihkan perjanjian sewa tanah ke PT Hotel Yogya Realty ("HYR")/*BHN then transferred the land lease agreement to PT Hotel Yogya Realty ("HYR")*

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

37. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN PERIKATAN PENTING (lanjutan)

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

c. Perjanjian lain-lain/Other agreement

Entitas/Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/Date of agreement	Ringkasan perjanjian/Summary of agreement	Jangka waktu/Period
PH	Pemerintah Daerah Khusus Ibukota ("DKI") Jakarta/ <i>DKI Jakarta District Authority</i>	Kesepakatan teknis/ <i>Technical agreement</i>	23 Desember 1996/ <i>December 23, 1996</i>	Kewajiban yang masih harus dipenuhi PH berupa perbaikan jalan, taman, saluran dan pembangunan fasilitas ibadah dan rumah pejabat pemerintah/ <i>PH's certain commitments to improve roads, gardens, drainage and construct worship facilities and governmental agencies' houses</i>	Sampai jangka waktu yang tidak ditentukan/ <i>Until the unspecified period</i>
	PT Sinar Mas Griya ("SMG")	Perjanjian pengembangan real estat/ <i>Real estate project development</i>	13 Oktober 1989/ <i>October 13, 1989</i>	Pengembangan proyek real estat Perumahan Taman Permata Buana milik PH/ <i>Real estate project development agreement to develop Taman Permata Buana Housing Estate owned by PH</i>	Sampai jangka waktu yang tidak ditentukan/ <i>Until the unspecified period</i>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

37. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN PERIKATAN PENTING (lanjutan)

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

c. Perjanjian lain-lain (lanjutan)/Other agreement (continued)

Entitas/Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/Date of agreement	Ringkasan perjanjian/Summary of agreement	Jangka waktu/Period
PT Antilope Madju ("AM")	PT Bank Central Asia Tbk,	Kredit kepemilikan rumah/ Housing Ownership Credit Facility Agreements	03 Oktober 2011/ October 03, 2011	Bank setuju untuk memberikan fasilitas kredit kepada pembeli rumah Hyarta Residence (Catatan 5) dengan jumlah maksimum 70% dari harga beli rumah/ Banks agreed to provide credit facility to the buyers of houses Hyarta Residence (Note 5) in an amount of maximum 70% from the purchase price of the houses	Sampai jangka waktu yang tidak ditentukan/ Until the unspecified period
PT Darsana Tempa Internasional ("DTI"),	- PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk; - PT Bank Central Asia Tbk; - PT Bank OCBC NISP Tbk; - PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Kredit kepemilikan rumah/ Housing Ownership Credit Facility Agreements	- 06 Juni 2018/ June 06, 2018; - 08 Agustus 2018 dengan amandemen terakhir pada 13 September 2018/ August 08, 2018 with the latest amendment on September 13, 2018; - 28 Maret 2018/ March 28, 2018; - 05 Desember 2018/ December 05, 2018	Bank setuju untuk memberikan fasilitas kredit kepada pembeli rumah Hyarta Ecovillage (Catatan 5) dengan jumlah maksimum 70% dari harga beli rumah/ Banks agreed to provide credit facility to the buyers of houses Hyarta Ecovillage (Note 5) in an amount of maximum 70% from the purchase price of the houses	- Untuk jangka waktu yang tidak dapat ditentukan/ Until the unspecified period (BNI,BCA,OCBC); - 05 Desember 2024/ December 05, 2024 (Bank Mandiri)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

37. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN PERIKATAN PENTING (lanjutan)

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

c. Perjanjian lain-lain (lanjutan)/Other agreement (continued)

Entitas/Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/Date of agreement	Ringkasan perjanjian/Summary of agreement	Jangka waktu/Period
PT Copylas Indonesia ("CI")	<ul style="list-style-type: none"> - PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk; - PT Bank Maybank Indonesia ; - PT Bank CIMB Niaga Tbk ; - PT Bank Central Asia Tbk ; - PT Bank OCBC NISP Tbk 	Kredit kepemilikan rumah/ <i>Housing Ownership Credit Facility Agreements</i>	<ul style="list-style-type: none"> - 04 Oktober 2016/ <i>October 04, 2016</i> - 16 Agustus 2007/ <i>August 16, 2007</i> - 25 November 2005 dengan amandemen terakhir pada 04 Oktober 2016/ <i>November 25, 2005, with the latest amendment on October 04, 2016</i> - 06 Juli 2007/ <i>July 06, 2007</i> - 23 Juni 2006/ <i>June 23, 2006</i> 	Bank setuju untuk memberikan fasilitas kredit kepada pembeli rumah Puri Botanical (Catatan 5) dengan jumlah maksimum 70% dari harga beli rumah/ <i>Banks agreed to provide credit facility to the buyers of houses Puri Botanical (Note 5) in an amount of maximum 70% from the purchase price of the houses</i>	Sampai jangka waktu yang tidak ditentukan/ <i>Until the unspecified period</i>
PT Hotel Cikini Realty ("HCR")	Pemerintah Daerah Khusus Ibukota ("DKI") Jakarta/ <i>DKI Jakarta District Authority</i>	Perjanjian kerja sama dalam bentuk Bangun, Guna, dan Serah/ <i>Cooperative agreement in the form of Build, Operate, and Transfer (BOT)</i>	17 Juli 2016/ <i>July 17, 2016</i>	Untuk membangun, mengembangkan dan mengelola area kolam renang Cikini menjadi hotel, kolam renang dan fasilitas lainnya, yang sepenuhnya dibiayai oleh HCR. Hotel tersebut akan dioperasikan oleh HCR selama 25 tahun sejak beroperasi komersial sebelum diserahkan ke Pemprov DKI, dan dapat diperpanjang dengan persetujuan kedua belah pihak/ <i>Cooperative agreement with Pemprov DKI in the form of Build, Operate, and Transfer (BOT), to build, develop and operate swimming pool area in Cikini to become hotel, swimming pool and other facilities, which were fully financed by HCR. The hotel is being operated by HCR for period of 25 years since commercial operations before the transfer to Pemprov DKI, and can be extended with the agreement of both parties.</i>	25 tahun sejak beroperasi komersial. Hotel memulai kegiatan operasional pada bulan Agustus 2008/ <i>25 years after commercial operation. The Hotel started its commercial operations in August 2008</i>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

38. LIABILITAS KONTINJENSI

Rincian sengketa yang sedang dihadapi oleh Kelompok Usaha, adalah sebagai berikut:

- a. Sengketa kepemilikan atas beberapa bagian tanah yang terletak di Kelurahan Meruya Selatan, Kembangan, Jakarta Barat, dengan pihak ketiga. CI dan Penggugat telah menjalani mediasi terakhir pada tanggal 26 Februari 2020 dan tidak mencapai kesepakatan. Sidang kemudian dilanjutkan pada tanggal 11 Maret 2020. Pada tanggal 26 November 2020, CI telah menerima putusan yang memenangkan pihak ketiga. Atas putusan tersebut, pada tanggal 26 Januari 2021, CI telah mengajukan banding. Sampai tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, belum terdapat perkembangan lebih lanjut atas kasus tersebut
- b. Terdapat sengketa atas beberapa sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") yang terletak di Sanur, Bali, antara pihak ketiga secara individu ("Penggugat"), dan beberapa tergugat termasuk PT Wynncor Bali ("WB") yang secara bersama-sama disebut Para Tergugat. Sampai dengan tingkatan peninjauan kembali, WB telah menerima putusan dari Mahkamah Agung ("MA") dimana dalam amar putusannya menolak permohonan peninjauan kembali tersebut. Atas keluarnya Putusan tersebut, tanah sengketa perkara di Sanur, Bali secara sah dan sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan adalah milik WB dengan dasar SHGB.

Pada tanggal 12 Februari 2018, salah satu ahli waris yang terlibat dalam sengketa atas tanah di Sanur, Bali, kembali mengajukan gugatan terhadap beberapa tergugat termasuk WB, yang secara bersama-sama disebut Para Tergugat. Pada tanggal 29 Oktober 2019, Pengadilan Tinggi Denpasar kemudian memutuskan menolak gugatan tersebut. Atas putusan tersebut, Penggugat selanjutnya mengajukan kasasi kepada MA. Pada tanggal 24 November 2020, MA kemudian menolak permohonan kasasi penggugat. Sampai tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, tidak ada upaya hukum lebih lanjut dari pihak ketiga.

38. CONTINGENT LIABILITIES

The details of the disputes being faced being faced by Group, are as follows:

- a. A dispute over the ownership of certain parcel of land, located in Meruya Subdistrict, Kembangan, West Jakarta, with a third party. CI and Plaintiff had undergo the final mediation of February 26, 2020 and did not reach agreement. Trial was subsequently held on March 11, 2020. On November 26, 2020, CI has received the decision in favour of the third party. Based on this decision, on January 21, 2021, CI has submitted appeal. Up to the completion date of consolidated financial statements, there is no further development of the case.
- b. A dispute upon several building right title ("SHGB") located in Sanur, Bali, between an individual third party ("Plaintiff"), and several Defendant, including PT Wynncor Bali ("WB") collectively called as Defendants. At the judicial review, WB received the Supreme Court ("SC")'s decision whereby SC rejected the judicial review. Upon the issuance of the decision, the disputed land in Sanur, Bali is legally owned by, and in accordance with the applicable law and regulation, by WB with SHGB as the basis.

On February 12, 2018, one of the heirs included in the previous dispute over the land in Sanur, Bali, submitted another claim to several Defendants, including WB, collectively referred as the Defendants. On October 29, 2019, the Denpasar High Court rejected this claim. Based on this decision, the Plaintiff further appealed to the SC. On November, 24 2020, the SC then reject the cassation. Until the completion of consolidated financial statements, there is no further appeals from the third party.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

38. LIABILITAS KONTINJENSI (lanjutan)

- c. Pada tanggal 15 September 2016, JSI menghadapi tuntutan dari salah satu pembeli di apartemen Setiabudi SkyGarden. Tuntutan tersebut kemudian tidak dilanjutkan. Pada tanggal 3 Januari 2018, pelanggan tersebut mengajukan gugatan baru kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap Perusahaan. Pada tanggal 30 Oktober 2018, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menjatuhkan putusan dengan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.JKT.Sel. yang mengabulkan sebagian gugatan penggugat. Berdasarkan hasil keputusan tersebut, pada tanggal 12 November 2018, JSI mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi. Pada tanggal 25 Februari 2019 Pengadilan Tinggi Jakarta memutuskan untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima. Pada tanggal 13 Mei 2019, pelanggan mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Selanjutnya, pada tanggal 21 Juli 2020, Mahkamah Agung memutuskan untuk menolak kasasi tersebut. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, tidak terdapat upaya hukum lebih lanjut dari penggugat.

Manajemen berpendapat bahwa sengketa tersebut di atas tidak akan mengakibatkan kerugian material bagi Kelompok Usaha secara keseluruhan.

38. CONTINGENT LIABILITIES (continued)

- c. On September 15, 2016, JSI was sued by one of its buyer of one unit apartment in Setiabudi SkyGarden. Such lawsuit then was not further processed. On January 3, 2018, the customer submitted another lawsuit to the South Jakarta State Court. On October 30, 2018, the State Court of South Jakarta issue decision letter No. 19/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel. that approved the appeal filled by the plaintiff partially. Based on such decision, on November 12, 2018, the JSI submitted an appeal to the High Court of Jakarta. On February 25, 2019, the High Court of the South Jakarta decided to null Decision Letter of the South Jakarta State Court and declared that the plaintiff's lawsuit unacceptable. On May 13, 2019, the customer submitted cassation to Supreme Court. Subsequently, on July 21, 2020, Supreme Court decide to reject the cassation. Up to the completion date of the consolidated financial statements, there is no further legal action taken by the plaintiff.

Management believes that the above mentioned disputes will not give rise to significant losses for the Group taken as a whole.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

39. ASET DAN LIABILITAS MONETER YANG SIGNIFIKAN DALAM MATA UANG ASING

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Kelompok Usaha mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

39. SIGNIFICANT MONETARY ASSETS AND LIABILITIES IN FOREIGN CURRENCIES

At December 31, 2020 and 2019, the Group had monetary assets and liabilities in foreign currencies as follows:

	2020		2019			
	Mata Uang Asing (dalam Nilai Penuh)/ Foreign Currency (in Full Amount)	Dalam Rupiah/ In Rupiah	Mata Uang Asing (dalam Nilai Penuh)/ Foreign Currency (in Full Amount)	Dalam Rupiah/ In Rupiah		
Aset						
Kas dan setara kas	AS\$ EUR£	15.524.513 2.089	218.973.251 36.199	15.776.314 2.177	219.306.543 33.939	Cash and cash equivalents
Kas yang dibatasi penggunaannya	AS\$	548.390	7.735.046	545.739	7.586.318	Restricted cash
Piutang usaha	AS\$	207.180	2.922.266	1.006.160	13.986.624	Trade receivable
Piutang lain-lain	EUR£ AS\$	280 102.000	4.852 1.438.709	1.863 18.736	29.049 260.445	Other receivables
Total aset dalam AS\$			231.110.323		241.202.918	Total assets in US\$
Total aset dalam EUR£			41.051		62.988	Total assets in EUR£
Liabilitas						
Utang usaha	AS\$	181.900	2.565.702	110.812	1.540.395	Trade accounts payable
Utang lain-lain	AS\$	258.189	3.641.752	670.135	9.315.550	Other payables
Liabilitas yang masih harus dibayar	AS\$	71.444	1.007.716	63.228	878.934	Accrued liabilities
Jaminan dan uang muka diterima	AS\$	123.877	1.747.287	123.877	1.722.017	Tenants' security deposits and advances receipt
Pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri	AS\$	99.907.493	1.409.195.195	91.530.222	1.272.361.618	Loans from local and foreign lenders
Total liabilitas dalam AS\$			1.418.157.652		1.285.818.514	Total liabilities in US\$
Total liabilitas neto			(1.187.006.278)		(1.044.552.608)	Total net liabilities

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

40. INSTRUMEN KEUANGAN

Instrumen keuangan yang disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dicatat sebesar nilai wajar, atau disajikan dalam jumlah tercatat baik karena jumlah tersebut adalah kurang lebih sebesar nilai wajarnya atau karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal.

Metode dan asumsi berikut ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk kelompok instrument keuangan yang praktis untuk memperkirakan nilai tersebut:

1. Instrument keuangan yang dicatat pada nilai wajar

Instrumen derivatif diukur pada nilai wajar berdasarkan teknik penilaian yang wajar dengan nilai input pasar yang dapat diobservasi. Nilai wajar liabilitas derivatif pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp69.531.258 dan masuk dalam kategori level 2 pada hirarki nilai wajar.

2. Liabilitas sewa

Liabilitas sewa diukur pada nilai wajar dengan mendiskontokan arus kas masa datang menggunakan tingkat suku bunga yang berlaku dari transaksi pasar yang dapat diamati untuk instrumen dengan persyaratan, resiko kredit dan jatuh tempo yang sama. Nilai wajar liabilitas sewa pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp369.881.999 dan masuk dalam kategori level 2 pada hirarki nilai wajar.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, nilai tercatat aset dan liabilitas keuangan mendekati nilai wajarnya sebagai berikut:

1. Kas dan setara kas, kas yang dibatasi penggunaannya, piutang usaha dan piutang lain-lain.

Seluruh aset keuangan di atas merupakan aset keuangan jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, sehingga nilai tercatat aset keuangan tersebut kurang lebih telah mencerminkan nilai wajarnya.

2. Utang usaha, utang lain-lain, liabilitas yang masih harus dibayar dan pinjaman jangka pendek.

Seluruh liabilitas keuangan di atas merupakan liabilitas jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan sehingga nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut kurang lebih telah mencerminkan nilai wajarnya.

40. FINANCIAL INSTRUMENTS

Financial instruments presented in the consolidated statement of financial position are carried at fair value, otherwise, they are presented at carrying amounts as either these are reasonable approximation of fair values or their fair values cannot be reliably measured.

The following methods and assumptions were used to estimate the fair value of each class of financial instruments for which it is practicable to estimate such value:

1. Financial instruments carried at fair value

Fair values of derivative instruments are estimated using appropriate valuation techniques with market observable inputs. The fair value of derivative liabilities as of December 31, 2020 amounted to Rp69,531,258 and were categorized as level 2 in the fair value hierarchy.

2. Lease liabilities

Fair values of lease liabilities are estimated by discounting future cash flow using prevailing interest rates from observable market transactions for instruments with the same terms, credit risk and maturity. The fair value of lease liabilities as of December 31, 2020 amounted to Rp361,881,999 and were categorized as level 2 in the fair value hierarchy.

As of December 31, 2020 and 2019, the carrying amounts of financial assets and liabilities approximate their fair value as follows:

1. Cash and cash equivalents, restricted cash, trade receivables and other receivables.

All of the above financial assets are due within 12 months, thus the carrying values of the financial assets approximate their fair values.

2. Trade payables, other payables, accrued liabilities and short-term loans.

All of the above financial liabilities are due within 12 months, thus the carrying values of the financial liabilities approximate their fair values.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

40. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

3. Pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri termasuk bagian jatuh tempo dalam waktu satu tahun.

nilai wajar instrumen keuangan diatas mendekati nilai wajarnya karena tingkat bunga dinilai ulang secara berkala berdasarkan tingkat bunga pasar.

Perubahan liabilitas dari aktivitas pendanaan

40. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

3. Loans from local and foreign lenders including their current maturities.

The carrying values of the above financial liabilities approximate their fair value as the interest are repriced regularly based on market rate

Changes in liabilities arising from financing activities

2020						
	1 Januari 2020/ January 1, 2020	Arus Kas/ Cash Flows	Efek Selisih Kurs/ Effect Foreign Exchange	Amortisasi biaya pinjaman/ Amortization of transaction cost	Lain-lain/ Others *)	31 Desember 2020/ December 31, 2020
Pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri/Loans from local and foreign lenders	1.423.940.852	92.891.306	17.934.764	5.722.804	12.329.344	1.552.819.070
Liabilitas sewa/ Lease liability	347.302.737	(11.029.802)	2.603.977	-	31.005.087	369.881.999
Total liabilitas dari aktivitas pendanaan/Total liabilities from financing activities	1.771.243.589	81.861.504	20.538.741	5.722.804	43.334.431	1.922.701.069

*) Bunga yang dikapitalisasi ke dalam pokok pinjaman dan perubahan nilai wajar/
Interest capitalized to loan principal and changes in fair value

2019						
	1 Januari 2019/ January 1, 2019	Arus Kas/ Cash Flows	Efek Selisih Kurs/ Effect Foreign Exchange	Amortisasi biaya pinjaman/ Amortization of transaction cost	Lain-lain/ Others *)	31 Desember 2019/ December 31, 2019
Pinjaman dari pemegang saham/ Shareholder loan	7.023.133	(7.023.133)	-	-	-	-
Pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri/Loans from local and foreign lenders	1.061.217.368	390.590.171	(42.252.019)	4.775.485	9.609.847	1.423.940.852
Total liabilitas dari aktivitas pendanaan/Total liabilities from financing activities	1.068.240.501	383.567.038	(42.252.019)	4.775.485	9.609.847	1.423.940.852

*) Bunga yang dikapitalisasi ke dalam pokok pinjaman dan perubahan nilai wajar/
Interest capitalized to loan principal and changes in fair value

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

41. LIABILITAS DERIVATIF

Dalam melakukan usaha bisnis, WB melakukan transaksi swap atas suku bunga untuk keperluan lindung nilai untuk mengelola risiko suku bunga atas pinjaman dengan bunga mengambang.

41. DERIVATIVE LIABILITIES

In the normal course of business, WB enters into transactions interest rate swaps to hedge interest rate risk on floating interest loans.

Pihak ketiga/ Third parties	Jenis/ Type	2020			2019		
		Aset Derivatif/ Derivative Assets	Liabilitas Derivatif/ Derivative Liabilities	Keuntungan (Kerugian)/ Gain (Loss)	Aset Derivatif/ Derivative Assets	Liabilitas Derivatif/ Derivative Liabilities	Keuntungan (Kerugian)/ Gain (Loss)
PT Bank OCBC NISP Tbk	Perjanjian swap atas tingkat suku bunga/ Interest rate swap	-	69.531.258	(29.233.650)	-	40.297.608	(40.297.608)
Keuntungan (kerugian) yang terealisasi atau belum direalisasi yang diakui pada laporan laba rugi konsolidasian/ Realized or unrealized gain (loss) on derivatives recognized in consolidated statement of profit or loss				6.759.241			
Pendapatan komprehensif lainnya atas lindung nilai atas arus kas/ Other comprehensive income of cash flow hedge				(35.992.891)			
				(40.297.608)			

Pihak ketiga/ Third parties	Jenis/ Type	Nilai Notional/ Notional Amount	Tanggal Efektif/ Effective date	Tanggal pertukaran akhir/ Final exchange date	Syarat dan ketentuan/ Terms and conditions
PT Bank OCBC NISP Tbk	Perjanjian swap atas suku bunga/ Interest rate swap	AS\$70,000,000	26 April 2019/ April 26, 2019	8 Agustus 2025/ August 8, 2025	WB menerima tingkat suku bunga mengambang LIBOR 1 bulan ditambah spread per tahun dan membayar suku bunga tetap 6,45% per tahun setiap bulan/ WB shall receive a floating 1 month LIBOR based interest rate plus spread per annum and pay a fixed interest rate of 6.45% per annum every month.

Pada Oktober 2020, WB merestrukturisasi item lindung nilai atas mana derivatif ditujukan untuk melindungi item lindung nilai tersebut. Sebagai akibat dari restrukturisasi yang tidak diikuti dengan restrukturisasi terhadap derivatif, lindung nilai menjadi tidak lagi efektif sebagai instrumen lindung nilai. Sejak tanggal restrukturisasi, perubahan nilai wajar derivatif diakui dalam laporan laba rugi.

In October 2020, WB restructure the hedge item to which the derivatives is intended to hedge. As a result of the restructuring with no corresponding restructuring to the derivative, the hedge became not as an effective hedge instrument. Since the restructuring date, the changes of derivative fair value is recognized in profit or loss.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**42. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO
KEUANGAN (lanjutan)**

a. Manajemen Risiko Modal (lanjutan)

Kelompok Usaha mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan keberlangsungan hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Perusahaan terdiri dari pinjaman (Catatan 19) yang saling hapus dengan kas dan setara kas (Catatan 4), kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya (Catatan 5) dan ekuitas pemegang saham induk dan kepentingan non-pengendali.

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

b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan

Dalam aktivitas usahanya sehari-hari Kelompok Usaha dihadapkan pada berbagai risiko. Risiko utama yang dihadapi Kelompok Usaha yang timbul dari instrumen keuangan adalah risiko pasar (yaitu tingkat suku bunga dan risiko nilai tukar mata uang asing), risiko kredit, dan risiko likuiditas. Fungsi utama dari manajemen risiko Kelompok Usaha adalah untuk mengidentifikasi seluruh risiko kunci, mengukur risiko-risiko ini dan mengelola posisi risiko sesuai dengan kebijakan dan tata cara Kelompok Usaha. Kelompok Usaha secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktek pasar terbaik.

Liabilitas keuangan utama Kelompok Usaha adalah berupa utang dan pinjaman. Tujuan utama dari utang dan pinjaman ini adalah untuk membiayai perolehan, renovasi dan pengembangan portofolio aset Kelompok Usaha. Kelompok Usaha melakukan transaksi derivatif untuk mengelola resiko tingkat suku bunga. Kelompok Usaha memiliki kas dan setara kas, piutang usaha dan lain-lain, utang usaha dan utang lain-lain dan liabilitas yang masih harus dibayar yang timbul dari kegiatan usahanya.

**42. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES
AND POLICIES (continued)**

a. Capital Risk Management (continued)

The Group manages capital risk to ensure that it will be able to continue as going concern, in addition to maximizing the profits of the shareholders through the optimization of the balance of debt and equity. The Company's capital structure consists of debt (Note 19) offset by cash and cash equivalents (Note 4), restricted cash and cash equivalents (Note 5) and equity shareholders of the holding and non-controlling interests.

The Board of Directors of the Company periodically reviews the Company's capital structure. As part of this review, the Board of Directors considers the cost of capital and related risks.

b. Financial Risk Management Objectives and Policies

In its daily business activities the Group is exposed to risks. The main risks facing the Group arising from its financial instruments are market risk (i.e. interest rate risk and foreign exchange rate risk), credit risk and liquidity risk. The core function of the Group's risk management is to identify all key risks for the Group, measure these risks and manage the risk positions in accordance with its policies and group risk appetite. The Group regularly reviews its risk management policies and systems to reflect changes in markets, products and best market practice.

The Group's principal financial liabilities are loans and borrowings. The main purpose of the Group's loans and borrowings is to finance the acquisitions, refurbishments and developments of the Group's property portfolio. The Group enter into derivative transactions to manage interest rate risk. The Group cash and cash equivalents, trade and other receivables, trade and other payables and accrued expenses that arise directly from its operations.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**42. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO
KEUANGAN (lanjutan)**

**b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko
Keuangan (lanjutan)**

i. Risiko pasar

Risiko pasar adalah risiko dimana nilai wajar dari arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan harga pasar. Kelompok Usaha dipengaruhi oleh risiko pasar, terutama risiko nilai tukar mata uang asing dan risiko tingkat suku bunga seperti yang dijelaskan dibawah ini.

ii. Manajemen risiko mata uang asing

Risiko mata uang asing adalah risiko di mana nilai wajar atau arus kas masa mendatang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan dari nilai tukar mata uang asing. Pengaruh dari risiko perubahan nilai tukar mata uang asing terutama berasal dari aktivitas usaha Kelompok Usaha (ketika pendapatan dan beban terjadi dalam dalam uang yang berbeda dari mata uang fungsional Kelompok Usaha) dan pinjaman dalam mata uang Dolar AS.

Pengaruh fluktuasi nilai tukar atas Kelompok Usaha berasal dari nilai tukar antara Dolar AS dan Rupiah. Bagian signifikan dari risiko nilai tukar mata uang asing berasal dari pinjaman dalam Dolar AS yang diperoleh dari kreditur dalam negeri dan luar negeri.

Kelompok Usaha juga memonitor secara ketat fluktuasi dari nilai tukar mata uang asing sehingga dapat mengambil langkah-langkah yang paling menguntungkan Kelompok Usaha pada waktu yang tepat. Manajemen tidak menganggap perlu untuk melakukan transaksi *forward/swap* mata uang asing saat ini.

Transaksi Kelompok Usaha terutama berdenominasi dalam mata uang Rupiah.

Tabel berikut menunjukkan sensitivitas Kelompok Usaha terhadap peningkatan dan penurunan Rupiah terhadap Dolar AS sebesar 1% masing-masing pada tahun 2020 dan 2019. Basis 1% adalah tingkat sensitivitas yang digunakan ketika melaporkan secara internal risiko mata uang asing kepada karyawan kunci, dan merupakan penilaian manajemen terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada nilai tukar valuta asing masing-masing pada tahun 2020 dan 2019.

**42. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES
AND POLICIES (continued)**

**b. Financial Risk Management Objectives and
Policies (continued)**

i. Market risk

Market risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. The Group is exposed to market risks, in particular, foreign currency exchange risk and interest rate risk as described below.

ii. Foreign currency risk management

Foreign currency risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates. The Group's exposure to the risk of changes in foreign exchange rates relates primarily to the Group's operating activities (when revenue or expense are denominated in a different currency from the Group's functional currency) and US Dollar denominated loans.

The Group's exposure to exchange rate fluctuations comes from the exchange rate between US Dollar and Rupiah. The significant portion of the foreign exchange risk is contributed by the US Dollar loans obtained from local and foreign lenders.

The Group also closely monitors the foreign exchange rate fluctuation and market expectation so it can take necessary actions most beneficial to the Group in due time. The management currently does not consider the necessity to enter into any currency forward/swaps.

Most of the transactions of the Group are denominated in Rupiah.

The following table details the Group's sensitivity to 1% increase and decrease in the Rupiah against US Dollar in 2020 and 2019, respectively. 1% is the sensitivity rate used when reporting foreign currency risk internally to key management personnel and represents management's assessment of the reasonably possible change in foreign exchange rates in 2020 and 2019, respectively.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**42. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO
KEUANGAN (lanjutan)**

**b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko
Keuangan (lanjutan)**

**ii. Manajemen risiko mata uang asing
(lanjutan)**

Jika mata uang dollar meningkat atau menurun sebesar 1% maka efek terhadap laba sebelum pajak adalah sebagai berikut:

	Persentase Kenaikan (Penurunan)/ Increase (Decrease) in Percentage	Efek Terhadap Laba Sebelum Pajak/Effect on Profit Before Income Tax Expense	
31 Desember 2020	1% (1%)	(11.870.473) 11.870.473	<i>December 31, 2020</i>
31 Desember 2019	1% (1%)	(10.370.458) 10.370.458	<i>December 31, 2019</i>

Hal ini terutama disebabkan oleh eksposur terhadap saldo kas dan setara kas, piutang, pinjaman dan utang Kelompok Usaha dalam mata uang Dolar AS pada akhir periode pelaporan.

Aset dan liabilitas moneter yang signifikan dari Kelompok Usaha dalam mata Dolar AS pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 disajikan pada Catatan 39.

iii. Manajemen risiko tingkat bunga

Risiko tingkat suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan berfluktuasi karena perubahan suku bunga pasar. Pengaruh dari risiko perubahan suku bunga pasar terutama berhubungan dengan pinjaman jangka pendek dan panjang dari Kelompok Usaha yang dikenakan suku bunga tetap untuk pinjaman jangka pendek dan suku bunga mengambang untuk pinjaman jangka panjang. Kelompok Usaha memonitor secara ketat fluktuasi suku bunga pasar dan ekspektasi pasar sehingga dapat mengambil langkah-langkah yang paling menguntungkan Kelompok Usaha secara tepat waktu. Untuk mengelola risiko suku bunga, Kelompok Usaha melakukan transaksi swap suku bunga.

**42. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES
AND POLICIES (continued)**

**b. Financial Risk Management Objectives and
Policies (continued)**

**ii. Foreign currency risk management
(continued)**

If dollar currency increase or decrease by 1% then the effect on earnings before tax is as follows:

This is mainly attributable to the exposure on the outstanding US Dollar-denominated cash and cash equivalents, receivables, loan and payables of the Group at the end of the reporting period.

The Group's significant monetary assets and liabilities denominated in US Dollar as of December 31, 2020 and 2019 are presented in Note 39.

iii. Interest rate risk management

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The Group's exposure to the risk of changes in market interest rates relates primarily to the Group's short-term and long-term debt obligations with fixed interest rate for short-term loan and floating interest rates for long-term loan. The Group closely monitors the market interest rate fluctuation and market expectation so it can take necessary actions most beneficial to the Group in due time. To manage interest rate risk, the Group entered into interest rate swaps.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

42. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan (lanjutan)

iii. Manajemen risiko tingkat bunga (lanjutan)

Eksposur Kelompok Usaha terhadap suku bunga dalam aset keuangan dan liabilitas keuangan adalah sebagai berikut:

	2020
Liabilitas dengan	
- suku bunga variabel	1.040.652.882
- suku bunga tetap	508.037.573

Analisis sensitivitas suku bunga

Asumsi Utama	Kenaikan/ (Penurunan) / Increase/ (Decrease)
<u>31 Desember 2020</u>	
Tingkat suku bunga mengambang	50/(50) basis poin/ Basis points
<u>31 Desember 2019</u>	
Tingkat suku bunga mengambang	50/(50) basis poin/ Basis points

iv. Manajemen risiko kredit

Risiko kredit adalah risiko kerugian keuangan yang timbul jika pelanggan Kelompok Usaha gagal memenuhi kewajiban kontraktualnya kepada Kelompok Usaha. Risiko kredit terutama berasal dari piutang usaha yang diberikan kepada pelanggan dari penjualan dan pendapatan usaha hotel, real estat, unit apartemen dengan hak strata dan sewa ruang perkantoran dan pusat ritel.

Maksimum risiko kredit yang dihadapi oleh Kelompok Usaha kurang lebih sebesar nilai tercatat bersih sebagaimana ditunjukkan dalam Catatan 6. Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang usaha.

42. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

b. Financial Risk Management Objectives and Policies (continued)

iii. Interest rate risk management (continued)

The Group's exposures to interest rates on financial assets and financial liabilities are as follows:

	2019	
		Liabilities with
		floating interest rate -
		fixed interest rate -

Interest rate sensitivity analysis

(Penurunan)/Kenaikan Laba Sebelum Pajak Penghasilan / (Decrease)/Increase in Profit Before Tax	Key Assumptions
	<u>December 31, 2020</u>
(Rp2.672.591)/ Rp2.672.591	Floating interest rate
	<u>December 31, 2019</u>
(Rp2.765.083)/ Rp2.765.083	Floating interest rate

iv. Credit risk management

Credit risk is the risk of suffering financial loss, should any of the Group's customers fail to fulfill their contractual obligations to the Group. Credit risk arises mainly from trade receivables from customers arising from the sales and revenues of hotel business, real estate, apartment units with strata title and rental of office spaces and retail centers.

The Group's maximum exposure of the credit risk approximates is represented by the net carrying amounts as shown in Note 6. Management believes that there are no significant concentrations of credit risk in the trade receivables.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**42. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO
KEUANGAN (lanjutan)**

**b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko
Keuangan (lanjutan)**

iv. Manajemen risiko kredit (lanjutan)

Risiko kredit pelanggan dikelola oleh masing-masing unit usaha sesuai dengan kebijakan, prosedur dan pengendalian dari Kelompok Usaha yang berhubungan dengan pengelolaan risiko kredit pelanggan. Manajemen risiko kredit antara lain dilakukan dengan penerapan prinsip kehati-hatian dalam proses pemilihan pelanggan baru di semua segmen usaha atau bersifat selektif, meminta pelanggan untuk membayar uang jaminan di muka seperti di segmen penyewaan ruangan kantor dan pusat ritel, meminta jaminan pembayaran dari para agen perjalanan dan juga untuk pemesanan kamar dalam jumlah besar untuk segmen hotel, sedangkan di segmen real estat, akta jual beli dengan pembeli hanya ditandatangani setelah pembayaran penuh diterima. Kelompok Usaha melakukan monitor secara teratur atas saldo piutang pelanggan.

Sehubungan dengan risiko kredit yang timbul dari aset keuangan lainnya yang mencakup kas dan setara kas serta deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya, risiko kredit yang dihadapi timbul karena wanprestasi dari *counterparty*. Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Kelompok Usaha memiliki risiko kredit terpusat dari penempatan kas dan setara kas serta kas yang dibatasi penggunaannya yang ditempatkan pada satu bank sebesar 64,1% (2019 : 56,8%).

Kelompok Usaha memiliki kebijakan untuk tidak menempatkan investasi pada instrumen yang memiliki risiko kredit tinggi dan hanya menempatkan investasinya pada bank-bank dengan peringkat kredit yang tinggi. Nilai maksimal eksposur adalah sebesar nilai tercatat sebagaimana ditunjukkan pada Catatan 4 dan 5.

**42. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES
AND POLICIES (continued)**

**b. Financial Risk Management Objectives and
Policies (continued)**

iv. Credit risk management (continued)

Customer credit risk is managed by each business unit based on the Group's established policy, procedures and control relating to customer credit risk management. Credit risk management, among others, is done by exercising due care in new customer selection in all business segments or being selective, requiring payment of security deposits as in rental segment of office spaces and retail centers, requiring deposit payments from travel agents and also for big group room bookings in hotel segment, while in real estate, the sign of sales and purchase deeds with buyers take place only upon receipts of full payments. The Group monitors on a regular basis all outstanding receivables.

With respect to credit risk arising from other financial assets, which comprise of cash and cash equivalents and restricted time deposits, the Group's exposure to credit risk arises from default of the counterparty. As of December 31, 2020 and 2019, the Group has concentration of credit risk from the placement of cash and cash equivalent and restricted cash wherein 64.1% (2019 : 56.8%) is placed in one bank.

The Group has a policy not to place investments in instruments that have a high credit risk and only put the investments in banks with high credit rating. The maximum exposure equal to the carrying amounts as disclosed in Notes 4 and 5.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**42. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO
KEUANGAN (lanjutan)**

**b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko
Keuangan (lanjutan)**

v. Manajemen risiko likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko di mana Kelompok Usaha tidak bisa memenuhi kewajiban pada saat jatuh tempo. Manajemen melakukan evaluasi dan pengawasan yang ketat atas arus kas masuk (*cash-in*) dan kas keluar (*cash-out*) untuk memastikan tersedianya dana untuk memenuhi kebutuhan pembayaran kewajiban yang jatuh tempo. Secara umum, kebutuhan dana untuk pelunasan liabilitas jangka pendek maupun jangka panjang yang jatuh tempo diperoleh dari penjualan kepada pelanggan.

Risiko likuiditas adalah risiko di mana Kelompok Usaha tidak bisa memenuhi kewajiban pada saat jatuh tempo. Manajemen melakukan evaluasi dan pengawasan yang ketat atas arus kas masuk (*cash-in*) dan kas keluar (*cash-out*) untuk memastikan tersedianya dana untuk memenuhi kebutuhan pembayaran kewajiban yang jatuh tempo. Secara umum, kebutuhan dana untuk pelunasan liabilitas jangka pendek maupun jangka panjang yang jatuh tempo diperoleh dari penjualan kepada pelanggan.

Tabel risiko likuiditas

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

**42. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES
AND POLICIES (continued)**

**b. Financial Risk Management Objectives and
Policies (continued)**

v. Liquidity risk management

Liquidity risk is the risk that the Group is unable to meet its obligations when they fall due. The management closely evaluates and monitors cash-in flows and cash-out flows to ensure the availability of fund to settle the due obligation. In general, fund needed to settle the current and long-term liabilities are obtained from sales activities to customers.

Liquidity risk is the risk that the Group is unable to meet its obligations when they fall due. The management closely evaluates and monitors cash-in flows and cash-out flows to ensure the availability of fund to settle the due obligation. In general, fund needed to settle the current and long-term liabilities are obtained from sales activities to customers.

Liquidity risk tables

The following table details the Group's remaining contractual maturity for its non-derivative financial liabilities with agreed repayment periods. The table been drawn up based on the undiscounted cash flows of financial liabilities based on the earliest date on which the Group can be required to pay. The table includes both interest and principal cash flows. To the extent that interest flows are floating rate, the undiscounted amount is derived from interest rate curves at the end of the reporting period. The contractual maturity is based on the earliest date on which the Group may be required to pay.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**42. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO
KEUANGAN (lanjutan)**

**b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko
Keuangan (lanjutan)**

v. Manajemen risiko likuiditas (lanjutan)

Tabel risiko likuiditas (lanjutan)

	Total/Total	Sewaktu-waktu dan Dalam Waktu 1 Tahun/ On Demand/ and Within 1 Year	Dalam Waktu 1 Sampai dengan 5 Tahun/Within 1 to 5 Years	Lebih dari 5 Tahun/More Than 5 Years	
Pada tanggal					As of
31 Desember 2020					December 31, 2020
Pinjaman jangka pendek:					<i>Short-term loans:</i>
Pokok pinjaman	62.767.250	62.767.250	-	-	<i>Principal</i>
Beban bunga masa depan	2.359.303	2.359.303	-	-	<i>Future imputed interest charges</i>
Utang usaha	23.003.808	23.003.808	-	-	<i>Trade payables</i>
Utang lain-lain	126.929.643	126.929.643	-	-	<i>Other payables</i>
Liabilitas yang masih harus dibayar	66.669.789	66.669.789	-	-	<i>Accrued liabilities</i>
Liabilitas Sewa	860.326.976	77.918.342	163.111.136	619.297.498	<i>Lease liabilities</i>
Pinjaman jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:					<i>Current maturities of long-term loans:</i>
Pokok pinjaman	51.106.903	51.106.903	-	-	<i>Principal</i>
Beban bunga masa depan	71.884.201	71.884.201	-	-	<i>Future imputed interest charges</i>
Pinjaman jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:					<i>Long-term loans net of current maturities:</i>
Pokok pinjaman	1.438.944.917	-	882.363.309	556.581.608	<i>Principal</i>
Beban bunga masa depan	269.470.553	-	225.652.566	43.817.987	<i>Future imputed interest charges</i>
Pada tanggal					As of
31 Desember 2019					December 31, 2019
Pinjaman jangka pendek:					<i>Short-term loans:</i>
Pokok pinjaman	64.639.673	64.639.673	-	-	<i>Principal</i>
Beban bunga masa depan	2.629.116	2.629.116	-	-	<i>Future imputed interest charges</i>
Utang usaha	36.113.699	36.113.699	-	-	<i>Trade payables</i>
Utang lain-lain	154.496.479	154.496.479	-	-	<i>Other payables</i>
Liabilitas yang masih harus dibayar	81.089.977	81.089.977	-	-	<i>Accrued liabilities</i>
Pinjaman jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:					<i>Current maturities of long-term loans:</i>
Pokok pinjaman	104.850.275	104.850.275	-	-	<i>Principal</i>
Beban bunga masa depan	65.544.172	65.544.172	-	-	<i>Future imputed interest charges</i>
Pinjaman jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:					<i>Long-term loans net of current maturities:</i>
Pokok pinjaman	1.254.450.904	-	909.915.670	344.535.234	<i>Principal</i>
Beban bunga masa depan	381.432.778	-	352.690.358	28.742.420	<i>Future imputed interest charges</i>

Jumlah yang dicakup atas instrumen suku bunga variabel untuk aset dan liabilitas keuangan non-derivatif tersebut harus berubah jika perubahan suku bunga variabel berbeda dengan estimasi suku bunga yang ditentukan pada akhir periode pelaporan.

The amounts included on a variable interest rate instruments for both non-derivative financial assets and liabilities mentioned above is subject to change if changes in variable interest rates differ to those estimates of interest rates determined at the end of the reporting period.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

43. HIBAH PEMERINTAH

Menanggapi pandemi COVID-19, pada akhir tahun 2020, pemerintah daerah mengeluarkan keputusan untuk mendukung industri Hotel dan Restoran dalam bentuk dana hibah. Atas hibah tersebut, Kelompok Usaha berhak sejumlah dana sebesar Rp15.222.668.933. Kelompok Usaha telah menyerahkan semua dokumen yang diperlukan dalam rangka pemenuhan persyaratan dana hibah kepada Pemerintah selama tahun 2020.

	2020	
Saldo awal	-	<i>Beginning balance</i>
Dana hibah diterima	15.222.668.933	<i>Grant received</i>
Beban terkait yang sudah direalisasikan	(15.222.668.933)	<i>Expense related realized</i>
Saldo akhir	-	<i>Ending balance</i>

Jumlah yang diterima dari Pemerintah kemudian dikompensasikan dengan sejumlah biaya listrik, gaji, upah dan biaya tunjangan karyawan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Pada tanggal 31 Desember 2020, tidak ada persyaratan atau kontinjensi yang belum terpenuhi yang terkait dengan hibah ini.

43. GOVERNMENT GRANT

Responding to COVID-19 pandemic, in late 2020, the local government issued decrees to support Hotels and Restaurants industries in the form of Grants. The Group was eligible for government grant of Rp15,222,668,933. The Group has submitted all the required documents to obtain the grant fund to the Government during 2020.

Amount received from the Government then offset with certain amount of electricity expenses, salaries, wages and employee benefits expenses in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year ended December 31, 2020.

As of December 31, 2020, there are no unfulfilled conditions or contingencies attached to these grants.

44. HAL LAINNYA

Penyebaran pandemi Covid-19 di seluruh dunia dan pencegahan terkait yang dilakukan pemerintah (termasuk larangan bepergian, penutupan perbatasan dan anjuran bekerja di rumah) telah berdampak pada industri pariwisata dan perhotelan sejak Maret 2020. Operasi hotel dan retail telah terdampak berat dengan penurunan tingkat hunian.

Manajemen telah melihat adanya ketidakpastian ekonomi makro sehubungan dengan bisnis perhotelan sebagai dampak dari wabah Covid-19. Lebih lanjut, perkembangan global baru-baru ini telah menyebabkan perubahan besar dalam tingkat hunian

44. OTHER MATTERS

The spread of the Covid-19 pandemic across the world and related containment measures initiated by the governments (including travel bans, border closings and stay-at-home directives) sharply affected the tourism and hospitality industries starting from March 2020. The Hotel's and retail's operations were heavily impacted with significant decrease in its occupancy.

Management have seen macroeconomics uncertainty with regards to demand on hospitality business as a result of the Covid-19 outbreak. Furthermore, recent global developments have caused further abnormal large volatility in occupancy.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

44. HAL LAINNYA (lanjutan)

Untuk mengatasi kondisi-kondisi di atas, manajemen telah melakukan rencana-rencana sebagai berikut:

- Mencari peluang kerjasama dengan pihak lain untuk meningkatkan tingkat hunian hotel, sewa ruangan perkantoran dan ritel.
- Melakukan revaluasi kembali anggaran biaya operasional umum dan administrasi sebagai berikut:
 - a. Biaya personalia, pengurangan gaji karyawan tetap dan pengurangan jumlah karyawan tetap dan kontrak
 - b. Biaya utilitas, memaksimalkan efisiensi operasional area properti hotel, kantor dan ritel
 - c. Biaya jasa *outsourcing*, pengurangan pemakaian jumlah personal disesuaikan dengan kebutuhan operasional
- Membatasi pembelian barang modal hanya untuk tujuan keselamatan dan pemenuhan peraturan pemerintah.
- Melakukan negosiasi dengan kreditur Bank untuk mendapatkan relaksasi baik berupa pembayaran cicilan pokok maupun bunga.

Manajemen Perusahaan akan terus memantau hal ini dan mengatasi risiko dan ketidakpastian terkait hal ini di masa mendatang.

45. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2021 - Undang-Undang Cipta Kerja

Pada tanggal 2 Februari 2021, Pemerintah mengundangkan dan memberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2021 (PP 35/2021) untuk melaksanakan ketentuan Pasal 81 dan Pasal 185 (b) UU No. 11/2020 mengenai Cipta Kerja yang bertujuan untuk menciptakan lapangan kerja yang seluas-luasnya.

PP 35/2021 mengatur mengenai perjanjian kerja waktu tertentu (karyawan tidak tetap), alih daya, waktu kerja, waktu istirahat dan pemutusan hubungan kerja, yang dapat mempengaruhi manfaat imbalan minimum yang harus diberikan kepada karyawan.

Pada tanggal laporan keuangan konsolidasian diotorisasi, Kelompok Usaha masih mengevaluasi dampak potensial penerapan peraturan pelaksana PP 35/2021, termasuk dampaknya pada laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha untuk periode pelaporan berikutnya.

44. OTHER MATTERS (continued)

To address the above-mentioned condition, the management has established the following plans:

- Looking for opportunity with other parties for increasing the hotel's occupancy, office and retail rental space.
- Review budget of Operation expenses and General and Administration expenses as follow:
 - a. Personnel expenses, reduction of permanent employee salaries and reduction of permanent and contract employee
 - b. Utility expenses, Maximizing the operational efficiency of the hotel, office and retail property area
 - c. Outsourcing expenses, Reducing the use of personal based on operational needs
- Restriction on the purchasing of capital expenses only for safety purposes and compliance with government regulations.
- Negotiating with the Bank to get relaxation of principal loan and interest payment.

The Management of the Company will continue to monitor and overcome the risks and uncertainties regard with this matter in the future.

45. EVENT AFTER REPORTING PERIOD

Government Regulation Number 35 Year 2021 – Job Creation Law

On February 2, 2021, the Government promulgated Government Regulation Number 35 Year 2021 (PP 35/2021) to implement the provisions of Article 81 and Article 185 (b) of Law no. 11/2020 concerning Job Creation (Cipta Kerja), which aims to create the widest possible employment opportunities.

PP 35/2021 regulates the work agreement for a certain period (non-permanent employees), outsourcing, working time, rest time and termination of employment, which can affect the minimum benefits that must be provided to employees.

As of the authorization date of these consolidated financial statements, the Group is still evaluating the potential impacts of PP 35/2021, including the impacts on the Group's consolidated financial statements for the next reporting period.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**45. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN
(lanjutan)**

Estimasi tagihan pajak - MRP

Pada tanggal 20 April 2021, MRP menerima putusan dari Pengadilan Pajak yang menolak permohonan banding MRP. Atas putusan tersebut, MRP dalam proses untuk mengajukan peninjauan kembali ke Mahkamah Agung (Catatan 16f).

Perubahan perjanjian pinjaman

Pada tanggal 17 Februari 2021, MRI melakukan perubahan perjanjian kredit dengan PT Bank Ganesha Tbk untuk melakukan restrukturisasi dan/atau perubahan atas fasilitas kredit sebagai berikut:

- Penundaan pembayaran angsuran pokok hingga Maret 2022;
- Mengubah batas waktu pinjaman fasilitas kredit menjadi 27 Februari 2027.

Pada tanggal 22 April 2021, HKR melakukan perubahan perjanjian kredit dengan PT Bank OCBC NISP Tbk untuk melakukan restrukturisasi dan/atau perubahan atas fasilitas kredit sebagai berikut:

- Penundaan pembayaran angsuran pokok hingga Februari 2022;
- Mengubah batas waktu pinjaman fasilitas kredit menjadi 3 Mei 2027.

45. EVENT AFTER REPORTING PERIOD (continued)

Estimated claims for tax refund - MRP

As of April 20, 2021, MRP received decision from Tax Court which reject the appeal from MRP. Based on the decision, MRP is in the process to request for reconsideration ("Peninjauan Kembali") to the Supreme Court (Note 16f).

Loan agreement amendment

On February 17, 2021, MRI entered into amendment of credit agreement with PT Bank Ganesha Tbk to have a restructuring and/or change of credit facility as follows:

- Postponement of principal installment repayment until March 2022;
- Change the maturity period of term loan facility to February 27, 2027.

On April 22, 2021, HKR entered into amendment of credit agreement with PT Bank OCBC NISP Tbk to have a restructuring and/or change of credit facility as follows:

- Postponement of principal installment repayment until February 2022;
- Change the maturity period of term loan facility to May 3, 2027.

Informasi berikut adalah laporan keuangan tersendiri PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk, Entitas Induk, yang merupakan informasi tambahan dalam laporan keuangan konsolidasian PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2020 dan tahun yang berakhir pada tanggal tersebut.

The following information is the separate financial statements of PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk, a Parent Entity, which is presented as supplementary information to the consolidated financial statements of PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk and its subsidiaries as of December 31, 2020 and the year then ended.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
TERSENDIRI
Tanggal 31 Desember 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
SEPARATE STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION
As of December 31, 2020
(Expressed in thousands of Rupiah,
Unless Otherwise Stated)

	2020	2019	
ASET			ASSETS
ASET LANCAR			CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	147.517.852	191.924.777	<i>Cash and cash equivalents</i>
Deposito yang dibatasi penggunaannya	3.175.446	2.865.335	<i>Restricted time deposits</i>
Piutang usaha	38.171.018	26.038.595	<i>Trade receivables</i>
Piutang lain-lain	11.347.244	7.469.037	<i>Other receivables</i>
Persediaan	769.799	1.019.357	<i>Inventories</i>
Aset real estat	64.485.058	64.222.355	<i>Real estate assets</i>
Pajak dibayar di muka	233.711	2.243.201	<i>Prepaid taxes</i>
Biaya dibayar di muka dan uang muka	6.339.046	3.520.040	<i>Prepaid expenses and advances</i>
Total Aset Lancar	272.039.174	299.302.697	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR			NON-CURRENT ASSETS
Piutang pihak berelasi	66.373.750	65.782.165	<i>Due from related parties</i>
Investasi pada entitas anak dan asosiasi	978.939.045	973.815.045	<i>Investment in subsidiaries and an associate</i>
Aset real estat	80.558.268	80.558.268	<i>Real estate assets</i>
Uang muka aset tidak lancar	-	4.881.292	<i>Advance non-current assets</i>
Aset tetap	23.121.571	26.573.161	<i>Fixed assets</i>
Properti investasi	714.648.401	715.759.733	<i>Investment properties</i>
Sewa dibayar di muka dan aset tak berwujud	1.792.721	4.992.423	<i>Prepaid rent and intangible assets</i>
Aset hak-guna	4.023.823	-	<i>Right-of-use assets</i>
Aset tidak lancar lainnya	1.019.267	2.235.465	<i>Other non-current assets</i>
Total Aset Tidak Lancar	1.870.476.846	1.874.597.552	Total Non-current Assets
TOTAL ASET	2.142.516.020	2.173.900.249	TOTAL ASSETS

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
TERSENDIRI (lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
SEPARATE STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION (continued)
As of December 31, 2020
(Expressed in thousands of Rupiah,
Unless Otherwise Stated)

	2020	2019	
LIABILITAS DAN EKUITAS			LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK			CURRENT LIABILITIES
Pinjaman jangka pendek	40.904.500	40.312.915	<i>Short-term loans</i>
Utang usaha kepada pihak ketiga	1.480.294	3.012.442	<i>Trade payables to third parties</i>
Utang lain-lain	6.772.068	9.174.080	<i>Other payables</i>
Utang pajak	921.729	3.329.263	<i>Taxes payable</i>
Liabilitas yang masih harus dibayar	6.984.249	13.622.459	<i>Accrued liabilities</i>
Liabilitas imbalan kerja jangka pendek	2.350.401	1.478.816	<i>Short-term employee benefits liabilities</i>
Bagian liabilitas jangka panjang dan lainnya yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun			<i>Current maturities of long-term liabilities and others</i>
Jaminan dan uang muka diterima	28.412.698	28.148.665	<i>Deposits and advances received</i>
Liabilitas Sewa	334.730	-	<i>Lease Liabilities</i>
Pendapatan yang ditangguhkan	30.454.086	55.901.532	<i>Unearned ncome</i>
Liabilitas kontrak	6.694.450	-	<i>Contract liabilities</i>
Total Liabilitas Jangka Pendek	125.309.205	154.980.172	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG			NON-CURRENT LIABILITIES
Liabilitas jangka panjang dan lainnya, setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			<i>Long-term liabilities and others, net of current maturities:</i>
Jaminan dan uang muka diterima	16.421.195	19.015.124	<i>Deposits and advances received</i>
Liabilitas sewa	1.332.710	-	<i>Lease liabilities</i>
Pendapatan yang ditangguhkan	5.198.841	8.169.509	<i>Unearned income</i>
Liabilitas kontrak	859.336	-	<i>Contract liabilities</i>
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	20.580.585	24.034.483	<i>Long-term employee benefits liabilities</i>
Total Liabilitas Jangka Panjang	44.392.667	51.219.116	Total Non-current Liabilities
TOTAL LIABILITAS	169.701.872	206.199.288	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS			EQUITY
Modal saham			<i>Capital stock</i>
Nilai nominal Rp500 (nilai penuh) per saham			<i>Rp500 par value (full amount)</i>
Modal dasar - 3.430.400.000 saham			<i>per share</i>
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 2.318.736.000 saham	1.159.368.000	1.159.368.000	<i>Authorized - 3,430,400,000 shares Issued and fully paid - 2,318,736,000 shares</i>
Tambahan modal disetor	(13.092.585)	(13.092.585)	<i>Additional paid-in capital</i>
Saldo laba			<i>Retained earnings</i>
Dicadangkan	11.600.000	10.600.000	<i>Appropriated</i>
Tidak dicadangkan	814.938.733	810.825.546	<i>Unappropriated</i>
TOTAL EKUITAS	1.972.814.148	1.967.700.961	TOTAL EQUITY
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	2.142.516.020	2.173.900.249	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
LAPORAN LABA RUGI
DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN TERSENDIRI
Tahun yang Berakhir pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
SEPARATE STATEMENT OF
PROFIT OR LOSS AND OTHER
COMPREHENSIVE INCOME
Year Ended
December 31, 2020
(Expressed in thousands of Rupiah,
Unless Otherwise Stated)

	2020	2019	
Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan	61.896.275	-	Revenue from contracts with customers
Pendapatan sewa	92.931.803	-	Rental income
Pendapatan	-	229.097.354	Revenues
TOTAL PENDAPATAN	154.828.078	229.097.354	TOTAL REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(38.642.113)	(61.269.399)	COST OF REVENUES
LABA BRUTO	116.185.965	167.827.955	GROSS PROFIT
Beban usaha	(91.968.584)	(120.331.078)	Operating expenses
Pendapatan operasi lain-lain	2.525.344	5.536.434	Other operating income
Beban operasi lain-lain	(319.507)	(439.964)	Other operating expenses
LABA USAHA	26.423.218	52.593.347	PROFIT FROM OPERATIONS
Pendapatan dividen	3.983.200	16.937.400	Dividend income
Laba selisih kurs	1.268.670	(3.201.796)	Foreign exchange gain
Beban keuangan	(3.126.510)	(2.674.485)	Finance cost
Pendapatan keuangan	13.333.781	15.669.963	Finance income
Pajak terkait pendapatan keuangan	(2.666.756)	(3.133.993)	Tax relating to finance income
LABA SEBELUM PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	39.215.603	76.190.436	PROFIT BEFORE FINAL TAX AND INCOME TAX EXPENSE
Pajak final	(12.874.721)	(15.193.019)	Final tax
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	26.340.882	60.997.417	PROFIT BEFORE INCOME TAX EXPENSE
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(784.909)	(4.586.004)	INCOME TAX EXPENSE
LABA TAHUN BERJALAN	25.555.973	56.411.413	PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi			Item that will not be reclassified to profit or loss
Pengukuran kembali program imbalan pasti	2.410.145	4.877.296	Remeasurements on defined benefit plan
Pajak penghasilan terkait pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi	453.212	(856.823)	Income tax relating to item that will not be reclassified to profit or loss
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	28.419.330	60.431.886	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS TERSENDIRI
Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
SEPARATE STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
Year Ended December 31, 2020
(Expressed in thousands of Rupiah,
Unless Otherwise Stated)

	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ <i>Issued and Fully Paid Share Capital</i>	Tambahannya Modal Disetor/ <i>Additional Paid-in Capital</i>	Saldo Laba/ <i>Retained Earnings</i>		Ekuitas/ <i>Equity</i>	
			Dicadangkan/ <i>Appropriated</i>	Tidak Dicadangkan/ <i>Unappropriated*</i>		
Saldo tanggal 31 Desember 2018	1.159.368.000	(13.092.585)	9.600.000	795.449.644	1.951.325.059	<i>Balance as of December 31, 2018</i>
Total penghasilan komprehensif tahun berjalan	-	-	-	60.431.886	60.431.886	<i>Total comprehensive income for the year</i>
Pencadangan umum	-	-	1.000.000	(1.000.000)	-	<i>Appropriation for general reserves</i>
Dividen tunai	-	-	-	(44.055.984)	(44.055.984)	<i>Cash Dividends</i>
Saldo tanggal 31 Desember 2019	1.159.368.000	(13.092.585)	10.600.000	810.825.546	1.967.700.961	<i>Balance as of December 31, 2019</i>
Efek penerapan standar akuntansi baru	-	-	-	(118.783)	(118.783)	<i>Effect adoption of New Accounting Standard</i>
Saldo tanggal 1 Januari 2020, disajikan kembali	1.159.368.000	(13.092.585)	10.600.000	810.706.763	1.967.582.178	<i>Balance as of January 1, 2020, as restated</i>
Total penghasilan komprehensif tahun berjalan	-	-	-	28.419.330	28.419.330	<i>Total comprehensive income for the year</i>
Pencadangan umum	-	-	1.000.000	(1.000.000)	-	<i>Appropriation for general reserves</i>
Dividen tunai	-	-	-	(23.187.360)	(23.187.360)	<i>Cash Dividends</i>
Saldo tanggal 31 Desember 2020	1.159.368.000	(13.092.585)	11.600.000	814.938.733	1.972.814.148	<i>Balance as of December 31, 2020</i>

*) Saldo laba termasuk pengukuran kembali program imbalan pasti

*Retained earnings include remeasurements on defined benefit plan *)*

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
LAPORAN ARUS KAS TERSENDIRI
Tahun yang Berakhir pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS
Year Ended
December 31, 2020
(Expressed in thousands of Rupiah,
Unless Otherwise Stated)

	2020	2019	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	122.652.224	240.643.550	<i>Cash receipts from customers</i>
Pembayaran kepada pemasok	(74.823.190)	(90.388.216)	<i>Payment to suppliers</i>
Pembayaran kepada karyawan	(51.208.750)	(66.077.770)	<i>Payment to employees</i>
Penerimaan bunga	10.651.579	11.995.083	<i>Interest received</i>
Pembayaran pajak pembangunan daerah	(3.397.746)	(8.012.808)	<i>Payments for local development taxes</i>
Pembayaran jasa manajemen	(720.604)	(4.042.114)	<i>Payments for management fees</i>
Penerimaan dari tagihan pajak	812.480	-	<i>Receipt of claim for tax refund</i>
Pembayaran beban bunga dan keuangan	(3.126.510)	(2.864.338)	<i>Interest and financial charges paid</i>
Pembayaran pajak lainnya	(11.112.682)	(15.550.401)	<i>Payment for other taxes</i>
Pembayaran pajak penghasilan	(331.697)	(898.043)	<i>Payment for income tax</i>
Kas neto (digunakan untuk) diperoleh dari aktivitas operasi	(10.604.896)	64.804.943	Net cash (used in) provided by operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penerimaan dividen dari entitas anak	3.983.200	16.937.400	<i>Dividend receipt from subsidiaries</i>
Penjualan aset tetap dan properti investasi	13.636	254.091	<i>Disposal of fixed assets and investment properties</i>
Penurunan neto deposito yang dibatasi penggunaannya	(310.111)	(31.726)	<i>Net decrease in restricted time deposit</i>
Perolehan aset tetap dan uang muka pembelian aset tetap	(2.340.739)	(5.360.826)	<i>Acquisitions of fixed assets and advances for acquisition of fixed assets</i>
Penambahan investasi pada entitas anak	(5.124.000)	(38.594.951)	<i>Additional investment in subsidiary</i>
Perolehan properti investasi	(8.105.324)	(35.111.625)	<i>Acquisitions of investment properties</i>
Penurunan piutang pihak berelasi	-	28.599.225	<i>Decrease of due from related parties</i>
Kas neto digunakan untuk aktivitas investasi	(11.883.338)	(33.308.412)	Net cash used in investing activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Pembayaran dividen	(23.187.360)	(44.055.984)	<i>Dividends paid</i>
Kas neto digunakan untuk aktivitas pendanaan	(23.187.360)	(44.055.984)	Net cash used in financing activities
PENURUNAN NETO KAS DAN SETARA KAS	(45.675.594)	(12.559.453)	NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	1.268.669	(2.839.020)	<i>Effect of foreign exchange rate changes</i>
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	191.924.777	207.323.250	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	147.517.852	191.924.777	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TERSENDIRI
31 Desember 2020 dan Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)

1. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING

Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Tersendiri Entitas Induk

Laporan keuangan tersendiri Entitas Induk disusun sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") No. 4, "Laporan Keuangan Konsolidasian dan Laporan Keuangan Tersendiri".

PSAK No. 4 mengatur dalam hal entitas memilih untuk menyajikan laporan keuangan tersendiri maka laporan tersebut hanya dapat disajikan sebagai informasi tambahan dalam laporan keuangan konsolidasian. Laporan keuangan tersendiri adalah laporan keuangan yang disajikan oleh Entitas Induk yang mencatat investasi pada entitas anak dan entitas asosiasi berdasarkan kepemilikan ekuitas langsung bukan berdasarkan pelaporan hasil dan aset neto *investee*.

PSAK No. 4: Laporan Keuangan Tersendiri yang berlaku efektif sejak 1 Januari 2016, memperkenalkan metode biaya perolehan dan metode ekuitas sebagai metode pencatatan investasi pada entitas anak, ventura bersama dan entitas asosiasi dalam laporan keuangan tersendiri. Perusahaan menerapkan metode biaya perolehan dalam laporan keuangan entitas induk saja pada tanggal dan tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2020 dan 2019.

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan tersendiri entitas induk adalah sama dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 2 atas laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk penyertaan pada entitas anak dan entitas asosiasi.

Sesuai dengan PSAK No. 4, Entitas Induk mencatat penyertaan pada entitas anak dan entitas asosiasi dengan menggunakan metode biaya. Entitas Induk juga mengakui dividen dari entitas anak dan entitas asosiasi pada laporan laba rugi dalam laporan keuangan tersendiri ketika hak menerima dividen ditetapkan.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
NOTES TO SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS
December 31, 2020 and The Year
Then Ended
(Expressed in thousands of Rupiah,
Unless Otherwise Stated)

1. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

Basis of Preparation of the Separate Financial Statements of the Parent Entity

The separate financial statements of the Parent Entity are prepared in accordance with the Statement of Financial Accounting Standards ("PSAK") No. 4, "Consolidated and Separate Financial Statements".

PSAK No. 4 regulates that when an entity elected to present the separate financial statements, such financial statements should be presented as supplementary information to the consolidated financial statements. Separate financial statements are those presented by a Parent Entity, in which the investments in subsidiaries and associates are accounted for on the basis of the direct equity interest rather than on the basis of the reported results and net assets of the investees.

PSAK No. 4: Separate Financial Statements that effective January 1, 2016, allows the use of the cost method and equity method to record the investment in subsidiaries, joint ventures, and associates in the separate financial statements. The Company implemented cost method in the financial statements of the parent entity only as at and for the years ended December 31, 2020 and 2019.

Accounting policies adopted in the preparation of the parent entity separate financial statements are the same as the accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements as disclosed in Note 2 to the consolidated financial statements, except for investments in subsidiaries and associates.

In accordance with PSAK No. 4, the Parent Entity recorded the investments in subsidiaries and associates using cost method. The Parent Entity also recognizes dividends from subsidiaries and associate in profit or loss in its separate financial statements when its right to receive the dividends is established.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TERSENDIRI (lanjutan)
31 Desember 2020 dan Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
NOTES TO SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS (continued)
December 31, 2020 and The Year
Then Ended
(Expressed in thousands of Rupiah,
Unless Otherwise Stated)

2. PENYERTAAN SAHAM PADA ENTITAS ANAK DAN ENTITAS ASOSIASI

Informasi mengenai entitas asosiasi yang dimiliki Kelompok Usaha diungkapkan dalam Catatan 1.c atas Laporan Keuangan Konsolidasian.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Entitas Induk memiliki penyertaan saham pada entitas anak dan entitas asosiasi berikut:

2. INVESTMENTS IN SHARES OF STOCK OF SUBSIDIARIES AND ASSOCIATES

Information pertaining to associates owned by the Group is disclosed in Note 1.c to the Consolidated Financial Statements.

As of December 31, 2020 and 2019, the Parent Entity the following investments in shares of stock of subsidiaries and associates:

2020					
Nama Entitas/ Entity Name	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Biaya perolehan 1 Jan. 2020/ Acquisition Cost Jan. 1, 2020	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deduction	Nilai Tercatat 31 Des. 2020/ Carrying Value Dec. 31, 2020
Entitas anak/Subsidiaries					
PT Belitung Resor Internasional	99,99%	55.670.000	-	-	55.670.000
PT Puri Prima Development	99,99%	69.998.000	-	-	69.998.000
PT Hotel Investama Realty	99,97%	169.549.000	4.000.000	-	173.549.000
PT Hotel Cikini Realty	99,58%	29.201.000	-	-	29.201.000
PT Permata Hijau	79,80%	3.990.000	-	-	3.990.000
PT Metropolitan Realty International	75,00%	143.601.668	-	-	143.601.668
PT Bali Nusadewata Village	75,00%	26.289.867	-	-	26.289.867
PT Skyline Building	65,00%	35.635.200	-	-	35.635.200
PT Antilope Madju	60,00%	225.987.560	-	-	225.987.560
PT Wynncor Bali	60,00%	150.905.750	-	-	150.905.750
PT Medan Raya Perkasa	17,53%	62.986.000	1.124.000	-	64.110.000
Investasi pada biaya perolehan/ Investment at cost method					
PT Hotel Pekalongan Realty	0,80%	1.000	-	-	1.000
Total/Total		973.815.045	5.124.000	-	978.939.045
2019					
Nama Entitas/ Entity Name	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Biaya perolehan 1 Jan. 2019/ Acquisition Cost Jan. 1, 2019	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deduction	Nilai Tercatat 31 Des. 2019/ Carrying Value Dec. 31, 2019
Entitas anak/Subsidiaries					
PT Belitung Resor Internasional	99,99%	55.670.000	-	-	55.670.000
PT Puri Prima Development	99,99%	34.999.000	34.999.000	-	69.998.000
PT Hotel Investama Realty	99,97%	165.953.049	3.595.951	-	169.549.000
PT Hotel Cikini Realty	99,58%	29.201.000	-	-	29.201.000
PT Permata Hijau	79,80%	3.990.000	-	-	3.990.000
PT Metropolitan Realty International	75,00%	143.146.464	455.204	-	143.601.668
PT Bali Nusadewata Village	75,00%	26.289.867	-	-	26.289.867
PT Skyline Building	65,00%	35.635.200	-	-	35.635.200
PT Antilope Madju	60,00%	225.987.560	-	-	225.987.560
PT Wynncor Bali	60,00%	150.905.750	-	-	150.905.750
PT Medan Raya Perkasa	17,46%	62.986.000	-	-	62.986.000
Investasi pada biaya perolehan/ Investment at cost method					
PT Hotel Pekalongan Realty	0,80%	1.000	-	-	1.000
Total/Total		934.764.890	39.050.155	-	973.815.045

Manajemen berpendapat bahwa nilai tercatat investasi tidak melebihi nilai yang dapat diperoleh kembali.

The Management believes that the carrying amount of the investment does not exceed its recoverable amount.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TERSENDIRI (lanjutan)
31 Desember 2020 dan Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
NOTES TO SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS (continued)
December 31, 2020 and The Year
Then Ended
(Expressed in thousands of Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

3. SALDO DAN TRANSAKSI SIGNIFIKAN DENGAN ENTITAS ANAK DAN ENTITAS ASOSIASI

Perusahaan mempunyai transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak entitas induk terakhir dan entitas anak berikut:

3. SIGNIFICANT BALANCES AND TRANSACTIONS WITH SUBSIDIARIES AND ASSOCIATES

The Company has the following significant transactions and balances with its ultimate parent and subsidiaries:

Pihak Berelasi/ Related Parties	Tahun/Year	Piutang/ Receivable	Piutang Pemegang Saham/ Shareholder Loan Receivable	Piutang Bunga/ Interest Receivable	Pendapatan/ Revenues	Bunga/ Interest
PT Jan Darmadi Investindo (Induk/ <i>Ultimate parent</i>)	2020 2019	12.919 11.509	- -	- -	460.350 460.350	- -
PT Wynncor Bali (Entitas anak/ <i>Subsidiary</i>)	2020 2019	28.064 96.668	- -	- -	167.025 2.322.827	- -
PT Bali Nusadewata Village (Entitas anak/ <i>Subsidiary</i>)	2020 2019	- -	- -	- -	- -	- 347.411
PT Metropolitan Realty International (Entitas anak/ <i>Subsidiary</i>)	2020 2019	- -	- 65.782.165	9.822.130 5.703.652	- -	5.806.935 5.628.313

PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk.

Setiabudi 2 Building, 3A Floor

Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 62 Jakarta 12920, Indonesia

Telephone : (62-21) 522 0568 (Hunting)

Fax : (62-21) 522 8649

Email : contact_us@jsi.co.id, corp_sec@jsi.co.id

Website : www.jsi.co.id