



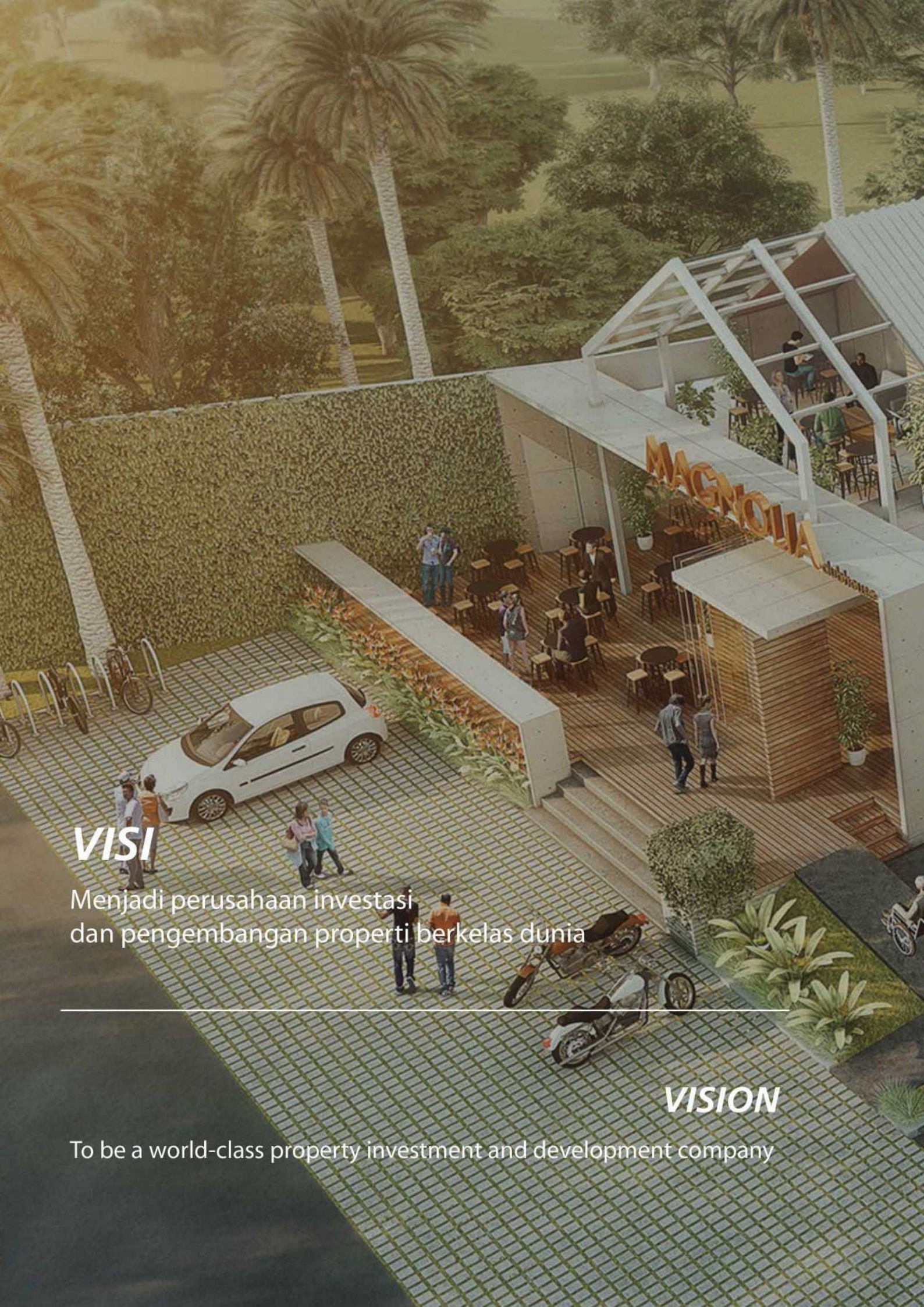
PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk

BREAKING THROUGH **2019**

Laporan Tahunan
Annual Report



— HYATT REGENCY BALI, SANUR

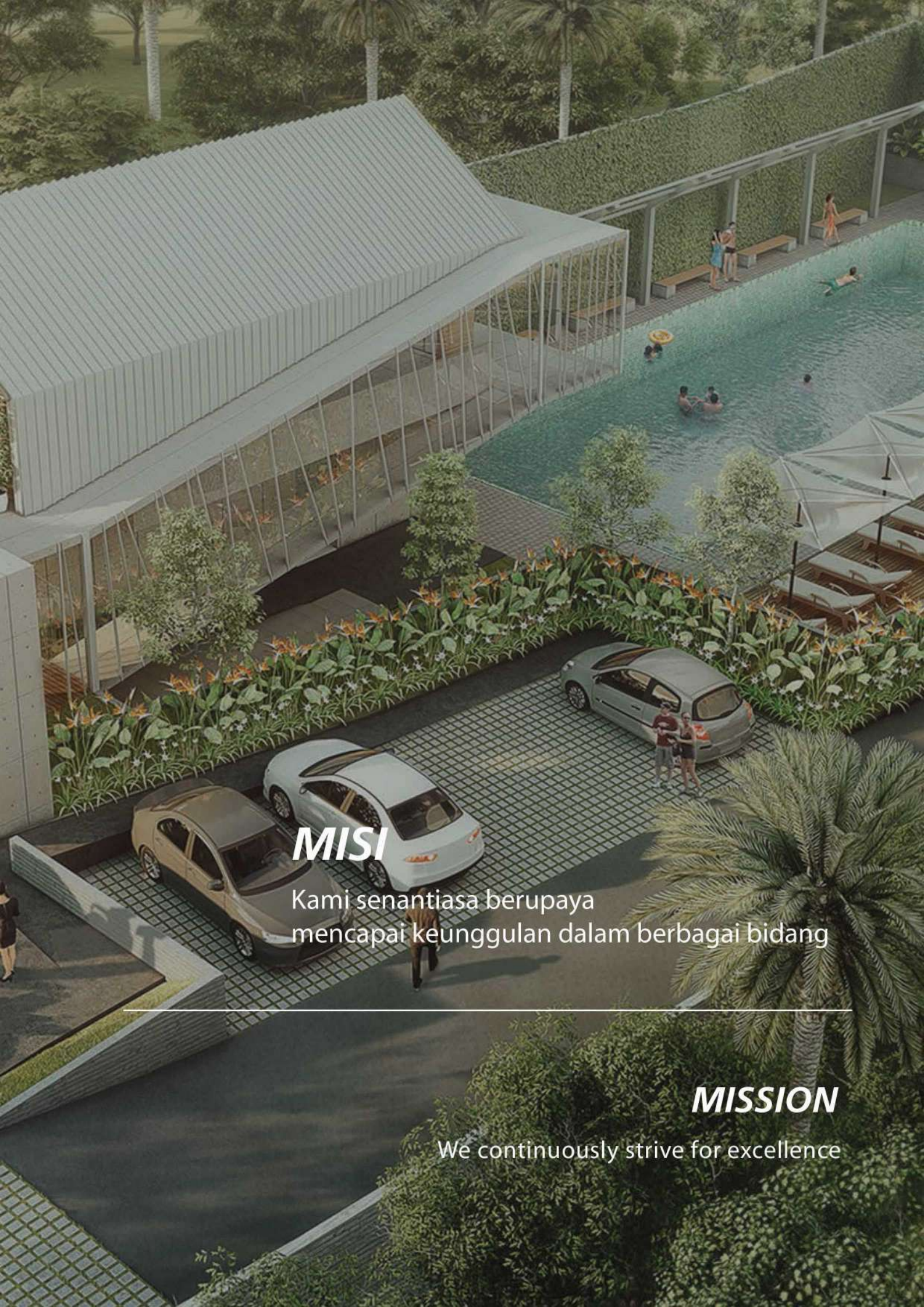
An aerial, isometric view of a modern architectural development. The scene features a large building with a prominent green wall (living wall) on one side and a glass-enclosed upper level. An outdoor seating area with tables and chairs is situated in front of the building. A white car is parked on a paved area, and several people are walking around. In the foreground, there are motorcycles parked on a grid-patterned pavement. The background is filled with lush greenery and tall palm trees.

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



BREAKING THROUGH 2019

Selama beberapa tahun terakhir, seluruh jajaran PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. (“Perusahaan”) telah bekerja keras untuk merubah paradigma yang ada sehingga dapat mengantarkan Perusahaan ke jenjang yang lebih tinggi. Kini, dengan adanya sejumlah properti kelas dunia yang diwujudkan melalui kerja sama bersama mitra kelas dunia, kami berpandangan bahwa Perusahaan telah berhasil melakukan suatu terobosan yang besar.

Over the past few years, the people of PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. (“the Company”) have worked tirelessly to change existing paradigms and take the Company to a new level. Today, with a number of world-class properties coming into play in collaboration with world-class partners, we believe we’ve finally succeeded in breaking through.

Table of Contents

DAFTAR ISI

Company at a Glance

SEKILAS PERUSAHAAN

01

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>	14
Informasi Bagi Pemodal <i>Information for Investors</i>	16

Management Report

LAPORAN MANAJEMEN

02

Ikhtisar Keuangan Konsolidasian <i>Consolidated Financial Highlights</i>	22
Ikhtisar Saham <i>Stock Highlights</i>	24
Mengenang Bapak Paul Capelle <i>Remembering Bapak Paul Capelle</i>	26
Sambutan Dewan Komisaris <i>Message from the Board of Commissioners</i>	27
Sambutan Presiden Direktur <i>President Director Message</i>	30

Management Discussion and Analysis

ANALISA DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

03

Tinjauan Umum <i>General Review</i>	38
Hotel <i>Hotel</i>	42
Residensial <i>Residential</i>	50
Perkantoran <i>Office</i>	56
Ritel <i>Retail</i>	62
Tinjauan Keuangan <i>Financial Review</i>	68
Pengembangan Proyek <i>Project Development</i>	86

Compliance Report

LAPORAN KEPATUHAN

04

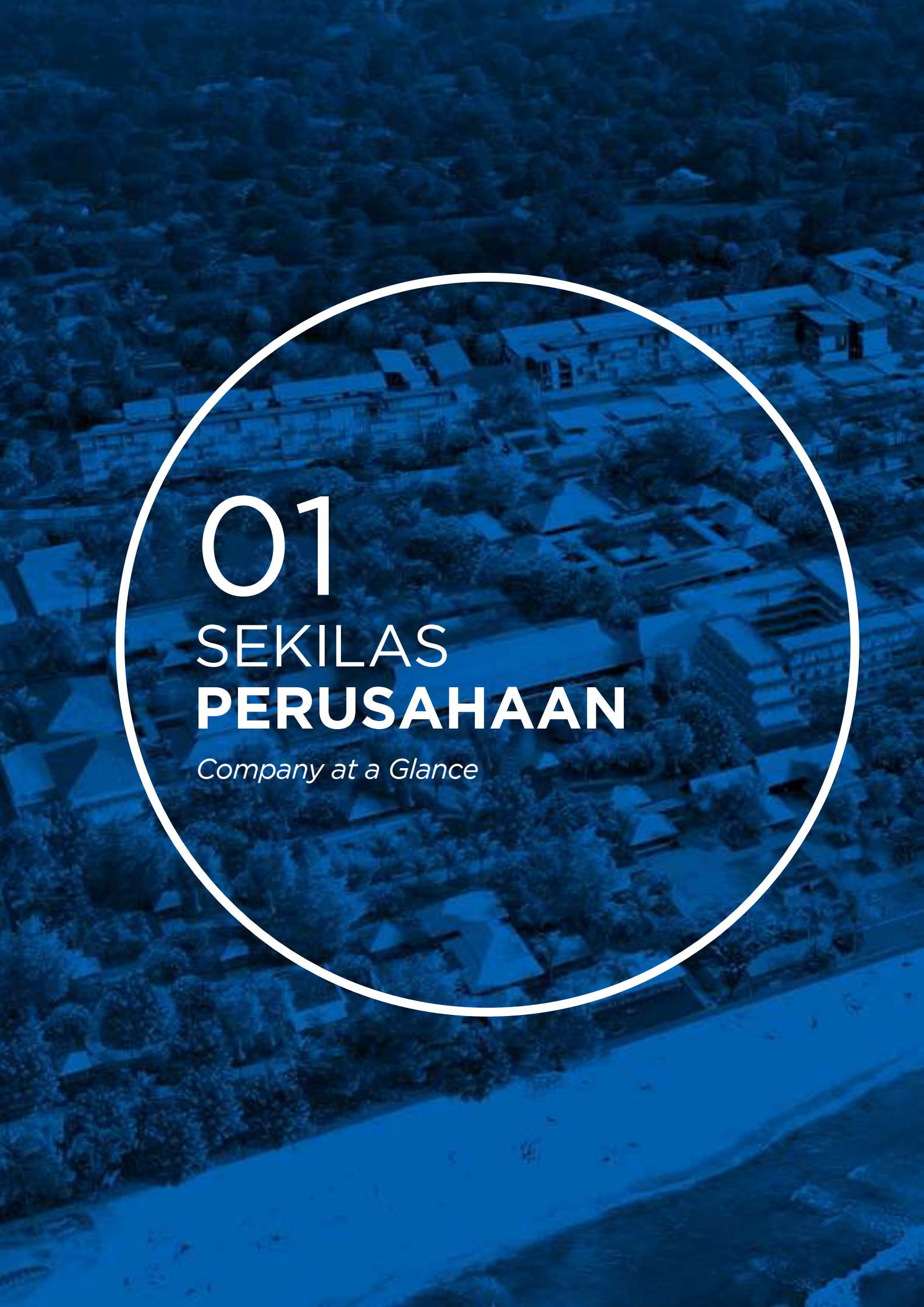
Tata Kelola Perusahaan <i>Corporate Governance</i>	94
Laporan Komite Audit <i>Audit Committee Report</i>	124
Tanggung Jawab Sosial Perusahaan <i>Corporate Social Responsibility</i>	126
Sumber Daya Manusia <i>Human Resources</i>	132

Corporate Data

DATA PERUSAHAAN

05

Struktur Organisasi <i>Organization Structure</i>	140
Profil Dewan Komisaris <i>Profile of the Board of Commissioners</i>	142
Profil Direksi <i>Profile of the Board of Directors</i>	145
Profil Komite Audit <i>Audit Committee Profile</i>	148
Tim Manajemen <i>Management Team</i>	149
Daftar Anak Perusahaan <i>Subsidiaries</i>	154
Portofolio Aset <i>Portfolio Assets</i>	158
Alamat Perusahaan & Anak Perusahaan <i>Address of the Company & Subsidiaries</i>	160
Lembaga dan Profesi Penunjang <i>Supporting Professionals and Institutions</i>	166
Pernyataan Tanggung Jawab atas Laporan Tahunan 2019 <i>Statement of Responsibility for the 2019 Annual Report</i>	167

An aerial photograph of a coastal town, possibly in Southeast Asia, with a large white circle overlaying the center. The town features numerous buildings, some with traditional tiled roofs, and is surrounded by lush greenery. A body of water is visible in the bottom right corner.

01

SEKILAS
PERUSAHAAN

Company at a Glance



Sejak pertama didirikan di tahun 1975, Perusahaan berupaya untuk terus berinovasi dan meraih excellence.

Since its establishment in 1975, the Company has continuously striven to deliver innovation and excellence.

10 Ikhtisar Keuangan Konsolidasian
Consolidated Financial Highlights

21 Ikhtisar Saham
Stock Highlights

26 Sambutan Dewan Komisaris
Message from the Board of Commissioners

30 Sambutan Presiden Direktur
Message from the President Director

Company Profile

PROFIL PERUSAHAAN

1975

PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. (selanjutnya disebut “Perusahaan”) didirikan pada tahun 1975 oleh Bapak Darmadi.

1998

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

2002

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

Riwayat Singkat Perusahaan

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

Over the years, 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.



Corporate Information

DATA PERUSAHAAN

PT. Jakarta Setiabudi Internasional Tbk.

Tanggal Pendirian <i>Date of Establishment</i>	02 Juli 1975 02 July 1975
Dasar Hukum Pendirian <i>Decreet</i>	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 <i>Authorized Capital</i>	Rp1.715.200.000.000
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh <i>Issued and Paid up Capital</i>	Rp1.159.368.000.000
Kepemilikan <i>Ownership</i>	- PT Jan Darmadi Investindo 57,67 - Masyarakat / Public 42,33
Bidang Usaha <i>Line of Business</i>	Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa <i>Owned or Rented Real Estate</i>
Alamat <i>Address</i>	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 <i>Phone</i>	(021) 5220568/(021) 5200577
Fax <i>Facsimile</i>	(021) 5228649
E-mail <i>E-mail</i>	contact.us@jsi.co.id, corp.sec@jsi.co.id
Situs <i>Website</i>	www.jsi.co.id
Pencatatan Saham <i>Share Listing</i>	Saham PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. telah dicatatkan 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

Company's Milestones

JEJAK LANGKAH PERUSAHAAN



1975

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

PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. was founded on July 2, 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

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

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

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 daerah mewah Menteng

Plaza Menteng was built, one of the first retail shopping centers in the elite area of Menteng

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

Setiabudi Atrium dibangun, melengkapi Kompleks Plaza Setiabudi, sebuah *landmark* di Rasuna Said. Setiabudi Atrium was built, completing the Plaza Setiabudi complex, a landmark in Rasuna Said

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Corporate Business Structure

STRUKTUR BISNIS PERUSAHAAN

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

RESIDENTIAL


145,7 Hectares

Puri Botanical
 Hyarta EcoVillage
 Setiabudi SkyGarden
 Setiabudi Residences

OFFICE


55,068 sqm

Setiabudi 2 Building
 Setiabudi Atrium
 Menara Cakrawala

RETAIL


40,117 sqm

Setiabudi One
 Plaza Menteng
 Cikini Retail
 Bali Collection



* sedang dibangun / currently under construction

Bidang Usaha

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

Divisi Hotel

Saat ini Divisi Hotel memiliki 10 aset hotel yang sudah beroperasi sedangkan 1 lagi masih dalam tahap pembangunan. Hotel tersebut berlokasi di Jakarta, Yogyakarta, Semarang dan Bali dengan kapasitas sebanyak 2.688 kamar.

Selain itu Divisi Hotel sedang membangun hotel Andaz Bali, di Sanur, Bali, yaitu *boutique* hotel bintang 5 dengan 149 kamar yang memberikan kenyamanan dan keistimewaan sebagai hotel Andaz yang pertama di Indonesia. Diluar itu, renovasi dan pengembangan terhadap hotel yang telah dimiliki terus dilakukan untuk meningkatkan fasilitas dan kualitas layanan.

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.

Hotel Division

Currently, the Hotel Division has 10 hotel assets that are already in operation, with 1 more currently in the construction stage. These hotels are located in Jakarta, Yogyakarta, Semarang and Bali with a total of 2,688 rooms.

In addition, the Hotel Division is currently constructing Andaz Bali in Sanur, Bali a 5-star boutique hotel with 149 rooms that will deliver greater comfort and exceptional experience that will be the first Andaz hotel in Indonesia. Apart from that, renovation and development of existing hotels are continuously carried out to upgrade facilities and service quality.



Hotel Assets

Total Aset Hotel

11

Jakarta,
Yogyakarta,
Semarang & Bali

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

* sedang dibangun / currently under construction

Divisi Residensial

Divisi Residensial bertanggung jawab atas pengembangan properti residensial dan mengelola lebih dari 140 hektar lahan di daerah Jakarta dan Yogyakarta. Divisi Residensial terus mengembangkan dan menyesuaikan proyek yang ada maupun yang direncanakan sesuai permintaan pasar.

Divisi Residensial juga menjalin kerjasama dengan mitra strategis kelas dunia untuk mengembangkan proyek Perusahaan. Terakhir, Perusahaan mengakuisisi tambahan lahan di area yang prospektif diluar Jawa dan Bali, dengan tujuan mendukung pertumbuhan ke depan dan meningkatkan diversifikasi portofolio.

Residential Division

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. The Residential Division continues to develop and adjust ongoing as well as new projects in accordance with market demand.

The Residential Division has also established project partnerships with world class strategic partners to develop the Company's development. Finally, the Company is acquiring more land in prospective areas outside of Java and Bali, to support future growth and diversify its portfolio.



Total Land Area

Luas Area

145,7

hektar
hectares

DIVISI RESIDENSIAL	LOKASI	LUAS AREA
RESIDENTIAL DIVISION	LOCATION	TOTAL AREA
Puri Botanical	Jakarta	140 ha
Setiabudi SkyGarden	Jakarta	1,5 ha
Setiabudi Residences	Jakarta	0,7 ha
Hyarta EcoVillage	Yogyakarta	3,5 ha

Divisi Perkantoran

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 55.068 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. Perusahaan juga berhasil melaksanakan perbaikan efektivitas dalam aspek pengelolaan energi sebagai salah satu komponen biaya dan menyeimbangkan kegiatan perbaikan dan pemeliharaan sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan.

Office Division

The Office Division owns and manages 3 office buildings located in Jakarta, which are Setiabudi 2 Building, Setiabudi Atrium, and Menara Cakrawala with total area amounting to 55,068 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. The Company has also successfully improved the effectiveness of its energy management as a cost component, as well as balancing repairs and maintenance in accordance with the established schedule.

DIVISI PERKANTORAN	LOKASI	LUAS AREA
OFFICE DIVISION	LOCATION	TOTAL AREA
Setiabudi 2 Building	Jakarta	15.393 m ²
Setiabudi Atrium	Jakarta	22.264 m ²
Menara Cakrawala	Jakarta	17.411 m ²

Divisi Ritel

Divisi Ritel memiliki dan mengelola 4 properti yang menjadi pusat ritel yang berlokasi di Jakarta dan Bali dengan luas mencapai 40.117 m² yang tersedia untuk disewakan. Setiabudi One merupakan pusat ritel yang terintegrasi dengan pusat perkantoran Setiabudi 2 Building dan Setiabudi Atrium, sedangkan Plaza Menteng terintegrasi dengan Ibis Budget Jakarta Menteng dan Cikini Ritel terintegrasi dengan Ibis Budget Jakarta Cikini. Bali Collection merupakan pusat ritel di Nusa Dua Bali yang menjadi tujuan populer bagi turis di sekitar Nusa Dua.

Divisi Ritel secara konsisten meningkatkan pelayanan serta kualitas pusat ritel, pengelolaan *tenant mix* dan penyelenggaraan *special event*.

Retail Division

Retail Division owns and manages 4 retail centers located in Jakarta and Bali with total area of 40,117 sqm available for rental. Setiabudi One is a retail center integrated with Setiabudi 2 Building and Setiabudi Atrium office buildings, Whereas, Plaza Menteng is integrated with Ibis Budget Jakarta Menteng and Cikini Ritel is integrated with Ibis Budget Jakarta Cikini. Bali Collection is a retail center at Nusa Dua, Bali which is a popular tourism site in Nusa Dua area.



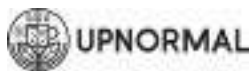
Total Area

Luas mencapai

40.117
sqm

Tenant Ritel

Retail Tenants



Divisi Ritel	Lokasi	Luas Area
RETAIL DIVISION	LOCATION	TOTAL AREA
Setiabudi One	Jakarta	11.518 m ²
Plaza Menteng	Jakarta	990 m ²
Cikini Ritel	Jakarta	1.678 m ²
Bali Collection	Bali	25.931 m ²

Important Events 2019

PERISTIWA PENTING 2019

Peresmian Hyatt Regency Bali

Official Launch of Hyatt Regency Bali

21 March 2019



Hyatt Regency Bali diluncurkan secara resmi di Sanur, Bali. Hotel yang sebelumnya bernama Bali Hyatt memiliki luas sebesar sembilan hektar, berlokasi dekat dengan tempat wisata utama di Bali.

Hyatt Regency Bali was officially launched in Sanur Bali. Previously known as Bali Hyatt, this 9-hectare development is located near major tourist attractions in Bali.

Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan

Annual General Meeting of the Shareholders

23 May 2019



Perusahaan menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan di Mercure Convention Center. The Company held its Annual General Meeting of Shareholders at Mercure Convention Center.

Groundbreaking Club-house Puri Botanical

Groundbreaking Club-house
Puri Botanical

25 October 2019



Groundbreaking Club-house diadakan di Puri Botanical sejalan dengan rencana untuk mengembangkan fasilitas lebih bagi kenyamanan penghuni setempat.

The Club-house groundbreaking was held at Puri Botanical in line with the plan to develop more facilities for the comfort of the residents.

Paparan Publik

Public Expose

28 November 2019



Perusahaan menyelenggarakan *Public Expose* di Apartment Setiabudi SkyGarden Tower Garden, Jakarta Selatan.

The Company held its Public Expose at Setiabudi SkyGarden Apartment, Tower Garden, South Jakarta.

Information for Investors

INFORMASI BAGI PEMODAL

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

Dividend History

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	14
1 Juni 2010 June 1, 2010	15 Juni 2010 June 15, 2010	6
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 Juli 2014 July 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 June 2019 June 12, 2019	26 Juni 2019 June 26, 2019	19

Kronologis Pencatatan Saham

Chronology of Share Listing

NoAksi Korporasi	Tanggal Pencatatan	Penerbitan Saham Baru	Jumlah Saham	Saham yang Dicatatkan	Nilai Nominal
Corporate Action	Listing Date	Additional Listed Stock (Saham / Shares)	Total Shares (Saham / Shares)	Listed Stock (Saham / Shares)	Nominal Value
1. Initial Public Offering (IPO)	12 Januari 1998 January 12, 1998	0	536.000.000	536.000.000	500
2. 1 st Right Issue	11 Desember 2002 December 11, 2002	1.782.736.000	2.318.736.000	2.318.736.000	500

Komposisi Pemegang Saham

Kepemilikan saham dari PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. pada tanggal 31 Desember 2019 tercatat sebagai berikut:

Composition of the Shareholders

The share ownership of PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. as of December 31, 2019 was as follows:

PEMEGANG SAHAM	JUMLAH SAHAM	PERSENTASE KEPEMILIKAN
SHAREHOLDERS	NUMBER of SHARES	PERCENTAGE of OWNERSHIP
PT Jan Darmadi Investindo	1.337.239.448	57,67 %
JPMCB NA RE-JPMCB Singapore Branch	364.275.437	15,71 %
Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V. (NAFM), Belanda	220.719.227	9,52 %
Suzanna Tanojo	333.164.863	14,37 %
Masyarakat / Public	63.337.025	2,73 %

Komposisi Pemegang Saham

- 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").
- Pembelian saham-saham melalui Bursa Efek Indonesia, dibiayai oleh Perusahaan.
- Penetapan alokasi Saham Insentif adalah sebanyak 300 (tiga ratus) lot = 30.000 (tiga puluh ribu) lembar saham.

Composition of the Shareholders

- 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").
- Shares shall be purchased through the Indonesia Stock Exchange, funded by the Company.
- The allocation of Incentive Shares established amounts to 300 (three hundred) lots = 30,000 (thirty thousand) shares.

Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum

Perusahaan telah melakukan penawaran umum atas saham perdana pada 1998 dan *right issue* di tahun 2002. Semua dana hasil penawaran umum telah digunakan sesuai dengan yang direncanakan.

Realization of the Proceeds from Public Offering

The Company held its initial public offering in 1998 and right issue in 2002. Therefore all the funds derived from the public offering proceeds have been used as planned.

Ownership Structure

STRUKTUR KEPEMILIKAN

PT JAN DARMADI INVESTINDO

JPMCB NA RE-JPMCB SINGAPORE BRANCH

57,67%

15,71%

PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk.

17,53%

PT MEDAN RAYA
PERKASA56,68% dimiliki oleh
PT.Copylas Indonesia
owned by PT.Copylas
Indonesia

99,99%

PT BELITUNG
RESOR
INTERNASIONAL

60,00%

PT ANTILOPE
MADJU
Hyatt Regency
Yogyakarta
Hyarta Residence

99,97%

PT HOTEL
INVESTAMA
REALTY

65,00%

PT SKYLINE
BUILDING
Menara
Cakrawala

92%

PT NATUNA
RESOR
INTERNASIONAL

55,00%

PT DARSANA
TEMPA
INTERNASIONAL
Hyarta EcoVillage

94,20%

PT COPYLAS
INDONESIA
Puri Botanical

99,93%

PT BUMI
KELOLA
SELARAS

99,93%

PT BANGUN HOTEL
NUSANTARA
POP! Hotel Pemuda,
Semarang

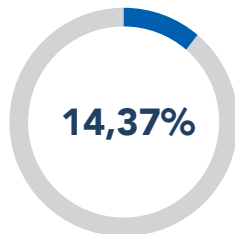
99,99%

PT HOTEL
KEMANG REALTY
POP! Hotel
Kemang, Jakarta

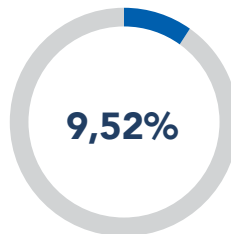
99,97%

PT HOTEL YOGYA
REALTY
POP! Hotel
Malioboro,
Yogyakarta

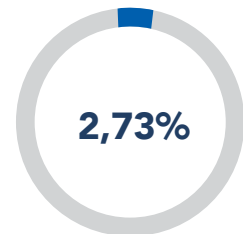
SUZANNA TANOJO



**NOORD - AMERIKAANSE FINANCIERINGS
MAATSCHAPPIJ B.V. (NAFM), BELANDA**



**PUBLIC /
MASYARAKAT**



Setiabudi One
Setiabudi 2 Building
Setiabudi Atrium
Plaza Menteng
Ibis Budget Jakarta Menteng

Mercure Resort Sanur
Setiabudi SkyGarden
Setiabudi Residences
Mega Kuningan Land

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

99,20%

PT HOTEL
PEKALONGAN
REALTY

* sedang dibangun / currently under construction



02

LAPORAN
MANAJEMEN

Management Report



Sepanjang 2019, Perusahaan mempertahankan disiplin dan fokus dalam upayanya untuk menghadirkan terobosan baru.

In 2019, the Company maintained its discipline and focus as it pushed to create new breakthroughs.

10 Ikhtisar Keuangan Konsolidasian

Consolidated Financial Highlights

21 Ikhtisar Saham

Stock Highlights

25 Sambutan Dewan Komisaris

Message from the Board of the Commissioners

31 Sambutan Presiden Direktur

Message from the President Director

Financial Highlights

IKHTISAR KEUANGAN

Ikhtisar Keuangan Konsolidasian
Consolidated Financial Highlights

dalam miliar Rupiah

in billion Rupiah

LAPORAN LABA RUGI	2019	2018	2017	STATEMENT OF PROFIT OR LOSS
Pendapatan Neto	1.295,7	1.535,7	1.122,2	Net Revenues
Laba Bruto	880,6	1.137,4	777,7	Gross Profit
EBITDA	359,7	633,1	340,6	EBITDA
Laba Usaha	178,4	543,5	250,2	Profit from Operations
Laba Bersih Tahun Berjalan ¹	143,5	466,9	179,2	Profit for the Year ¹
Laba Bersih ²	110,9	300,1	131,7	Net Profit ²
Laba per Saham Dasar (Dalam Rupiah Penuh)	48	129	57	Basic Earnings per Share (In Full Rupiah Amount)
LAPORAN POSISI KEUANGAN				STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
Aset Lancar	1.441,5	1.390,8	1.080,7	Current Assets
Aset Tidak Lancar	4.149,7	3.657,8	3.039,4	Noncurrent Assets
Total Aset	5.591,2	5.048,6	4.120,1	Total Assets
Liabilitas Jangka Pendek	821,8	692,3	640,2	Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang	1.465,2	1.119,5	694,8	Non-current Liabilities
Total Liabilitas	2.287,0	1.811,8	1.335,0	Total Liabilities
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	2.399,0	2.345,7	2.080,7	Equity Attributable to the owners of the Parent Entity
Total Ekuitas	3.304,2	3.236,8	2.785,1	Total Equity
INDIKATOR KEUANGAN LAINNYA				OTHER FINANCIAL INDICATORS
Jumlah Investasi - bersih	479,1	573,0	340,9	Total investments - net
Jumlah Pinjaman	1.423,9	1.061,2	646,6	Total Loans
RASIO KEUANGAN				FINANCIAL RATIOS
Pertumbuhan Pendapatan	-15,6%	36,8%	4,0%	Annual Revenue Growth
Laba Bruto terhadap Pendapatan	68,0%	74,1%	69,3%	Gross Profit to Revenues
Laba Bersih terhadap Pendapatan	8,6%	19,5%	11,7%	Net Profit to Revenues
Laba Bersih terhadap Total Aset	2,0%	5,9%	3,2%	Net Profit to Total Assets
Laba Bersih terhadap Ekuitas	4,6%	12,8%	6,3%	Net Profit to Total Equity
Aset Lancar terhadap Liabilitas Jangka Pendek (x)	1,8	2,0	1,7	Current Assets to Current Liabilities
Total Pinjaman terhadap EBITDA (x)	3,9	1,7	1,9	Total Loan to EBITDA
Total Liabilitas terhadap Aset (x)	0,4	0,4	0,3	Total Liabilities to Assets
Total Liabilitas terhadap Ekuitas (x)	0,7	0,6	0,5	Total Liabilities to Equity
KURS USD (Rupiah penuh)	13.901	14.481	13.548	USD EXCHANGE RATE (In full Rupiah Amount)

Catatan:

1. Termasuk laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada Kepentingan Non Pengendali
2. Laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk

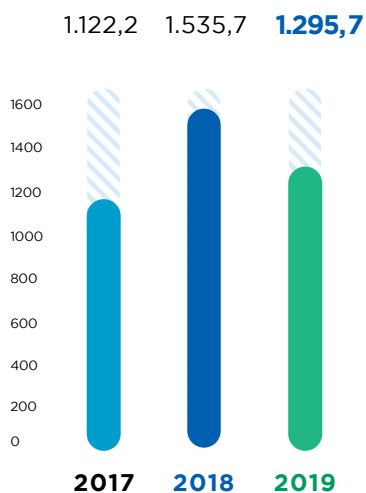
Note:

1. Includes Profit for the year attributable to non-controlling interests
2. Profit for the year attributable to owners of the Parent Entity

Net Revenues

PENDAPATAN NETO

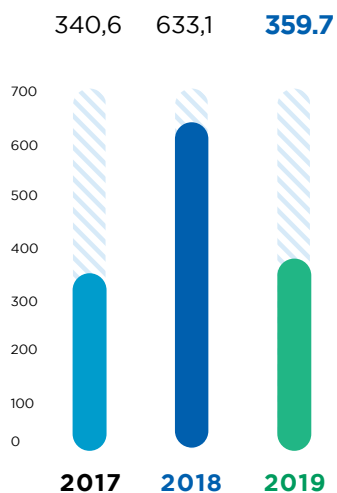
miliar Rp
billion Rp



EBITDA

EBITDA

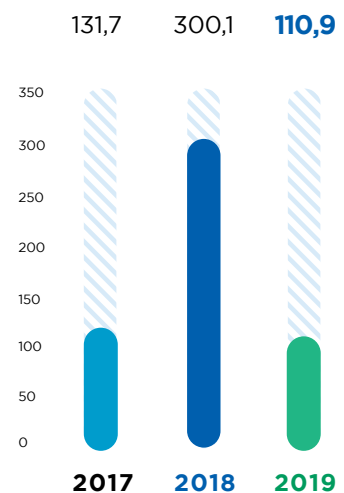
miliar Rp
billion Rp



Net Profit

LABA BERSIH

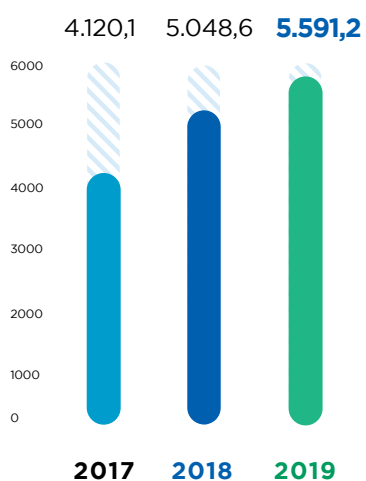
miliar Rp
billion Rp



Assets

ASET

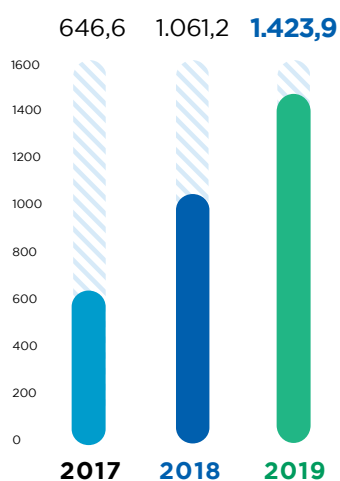
miliar Rp
billion Rp



Loan

PINJAMAN

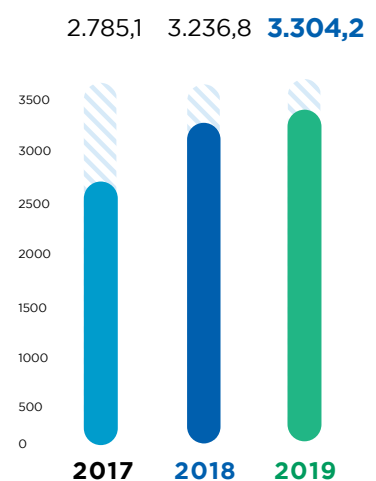
miliar Rp
billion Rp



Equity

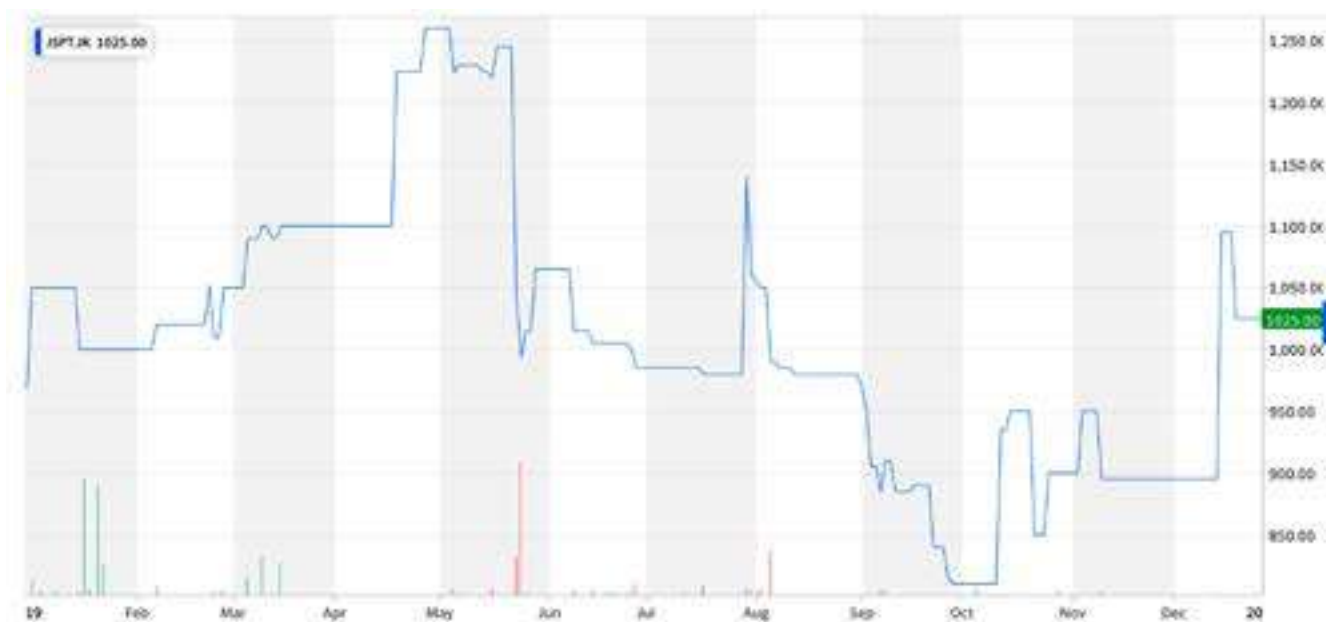
EKUITAS

miliar Rp
billion Rp



Stock Highlights

IKHTISAR SAHAM



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)

2018	TERTINGGI	TERENDAH	PENUTUPAN	PERDAGANGAN SAHAM	
	HIGHEST	LOWEST	CLOSING	SHARE TRADING	
				Volume	Rp
Kuartal 1 1 st Quarter	2.500	1.720	1.500	3.100	55.000.000
Kuartal 2 2 nd Quarter	1.500	990	1.160	58.400	56.500.000
Kuartal 3 3 rd Quarter	1.715	1.005	1.300	3.100	37.000.000
Kuartal 4 4 th Quarter	1.460	970	970	12.000	133.000.000



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

Catatan: Kapitalisasi pasar per 31 Desember 2019 sebesar Rp2.376.704.400,000

Notes: Market capitalization per December 31, 2019 amounted to Rp2,376,704,400,000

Remembering Bapak Paul Capelle

MENGENANG BAPAK PAUL CAPELLE

Dengan berat hati kami mendapat kabar duka cita atas kepergian Presiden Komisaris kami, Bapak Paul Capelle pada 30 Maret 2020.

It was with great sadness that we learned of the passing of our President Commissioner, Bapak Paul Capelle on March 30, 2020 .



PAUL CAPELLE

Presiden Komisaris
President Commissioner

Bapak Paul bergabung di jajaran Dewan Komisaris pada tahun 2011. Beliau memberikan kontribusi pengetahuan dan pengalaman pada Perusahaan yang begitu luas, yang selalu dilakukan dengan profesionalisme, energi, dan humor yang luar biasa. Kepergiannya dirasakan oleh seluruh jajaran manajemen dan staf dimana kontribusinya akan senantiasa diingat oleh seluruh pihak. Bapak Paul terkenal sebagai pemimpin dan pelopor di profesi akuntansi Indonesia. Beliau bekerja dengan Pendiri kami, Bapak Jan Darmadi selama tahun 1970-an, dan kemudian mendirikan perusahaan akuntansi bersama Theodorus Tuanakotta yang selanjutnya melakukan *merger* pada tahun 1990 untuk menjadi anggota Indonesia dari jaringan Deloitte Touche, Tohmatsu dimana Bapak Paul diangkat sebagai CEO pada tahun 2004.

Beliau juga aktif terlibat di beragam tempat termasuk mengajar sebagai alumni di Universitas Indonesia, Fakultas Ekonomi dan berperan di sejumlah komite audit perusahaan publik lainnya.

Kami menyampaikan belasungkawa yang sedalam-dalamnya kepada istrinya, Ibu Janti beserta putranya Mardi dan Raditya Capelle disertai terima kasih dan apresiasi kami untuk seluruh waktu yang diluangkan oleh Bapak Paul bagi kita semua.

Bapak Paul joined the Board of Commissioners in 2011 and brought immense knowledge and experience to our Company which he always shared with great professionalism, energy and humour. He will be missed by our management and staff and his contribution will be remembered by us all. Bapak Paul was a leader and pioneer in the accountancy profession in Indonesia. He worked with our Founder, Bapak Jan Darmadi during the 1970s and then established his own accountancy firm with Theodorus Tuanakotta, which subsequently merged in 1990 to become the Indonesian associate of Deloitte Touche, Tohmatsu. Bapak Paul became the CEO in 2004.

His many other active involvements included lecturing as an alumni at the University of Indonesia, Faculty of Economics and serving on a number of other audit committees for publicly listed companies.

We extend our sincere sympathy to his wife, Ibu Janti and their sons Mardi and Raditya Capelle and send them our thanks and appreciation for all the time that Bapak Paul was with us.

Message from the Board of Commissioners

SAMBUTAN DEWAN KOMISARIS

Kepada Pemegang Saham dan Pemangku Kepentingan yang terhormat,

Berikut kami sampaikan laporan pertanggung jawaban Dewan Komisaris dalam rangka pengawasan atas pengelolaan Perusahaan untuk tahun buku yang berakhir pada 31 Desember 2019.

Penilaian Atas Kinerja Direksi

Di tengah iklim bisnis yang penuh kendala, pada tahun 2019 Perusahaan tetap mampu mencapai pendapatan bersih sebesar Rp1.295,7 miliar serta Total Penghasilan Komprehensif Tahun Berjalan Perusahaan untuk tahun 2019 sebesar Rp117,0 miliar, selisih dengan kinerja tahun 2018 yang terutama dikarenakan adanya *block sale* pada tahun sebelumnya, sehingga pendapatan *non-recurring* sempat melonjak menjadi 28,4% dari total pendapatan Perusahaan pada tahun 2018. Sebagai perbandingan, pendapatan *non-recurring* sebesar Rp64,7 miliar di tahun 2019. Sementara pendapatan *recurring* cukup stabil sebesar Rp1.231,0 miliar di tahun 2019 dan Rp1.100,0 miliar di tahun 2018.

Perusahaan terus dikelola dengan kehati-hatian sehingga pada akhir tahun kas dan setara kas sebesar Rp712,5 miliar dan rasio utang terhadap ekuitas serta indikator lain masih berada dalam batas-batas kewajaran Perusahaan.

Oleh karena itu, dalam penilaian Dewan Komisaris, Direksi telah menjalankan tugasnya dengan baik sepanjang tahun 2019 sehingga siap untuk tumbuh di masa depan.

Prospek Usaha

Sepanjang tahun 2019, industri properti mengalami stagnan. Terdapat kenaikan pasokan di beberapa produk properti, sejalan dengan meningkatnya kebutuhan dan permintaan dari masyarakat.

Hal ini menunjukkan bahwa industri properti masih menarik dan memiliki banyak ruang untuk terus bertumbuh mengingat jumlah penduduk Indonesia diperkirakan akan terus meningkat serta tingkat Produk Domestik Bruto (PDB) yang masih relatif rendah di Indonesia, sehingga dapat disimpulkan bahwa kebutuhan akan hotel, hunian, perkantoran serta pusat pembelanjaan akan berkembang pula. Sehingga Dewan Komisaris menilai bahwa Perusahaan memiliki prospek usaha yang baik di masa yang akan datang, didukung proyek-proyek baru yang sedang dalam pembangunan.

Our Distinguished Shareholders and Stakeholders,

We submit the accountability report of the Board of Commissioners in relation to its oversight role on the governance of the Company for the year ending December 31st, 2019.

Performance of the Board of Directors

Amidst challenging business conditions, in 2019 the Company nonetheless achieved positive net revenue of Rp1,295.7 billion and Total Comprehensive Income For The Year of Rp117.0 billion. The difference compared with 2018 is due primarily to a block sale in the previous year, so that non-recurring revenue jumped to 28.4% of the total revenue of the Company in 2018. By comparison, non-recurring income amounted to Rp64.7 billion in 2019. Meanwhile recurring revenue was quite stable at Rp1,231.0 billion in 2019 and Rp1,100.0 billion in 2018.

The Company continued to be prudently managed, ending the year with Rp712.5 billion in cash and cash equivalents and the debt-to-equity ratio as well as other metrics remained well within the Company's acceptable limits.

Therefore, in the assessment of the Board of Commissioners, the Board of Directors has performed its duties well throughout 2019 and positioned the Company for growth in the future.

Business Prospects

Throughout 2019, the property industry was stagnant. There was an increase in supply of some property products, in line with the increasing needs and demands of the community.

This shows that the property industry is still attractive and has plenty of room to continue to grow given that Indonesia's population is expected to continue to increase and the level of Gross Domestic Product (GDP) is still relatively low in Indonesia. Thus it can be concluded that the need for hotels, residences, and offices and shopping centers will also grow. The Board of Commissioners therefore assesses that the Company has good future prospects, supported by the new projects under development.

Proyek-proyek tersebut antara lain Andaz Bali, sebuah konsep hotel mewah oleh Hyatt yang akan menjadi hotel Andaz yang pertama di Indonesia, proyek One Satrio di Mega Kuningan, Jakarta, dan pengembangan yang berkelanjutan di Puri Botanical dan Deli Serdang, Medan. Perusahaan juga menambah *landbank* yang dimiliki sepanjang tahun.

Tata Kelola Perusahaan

Sepanjang tahun 2019, Dewan Komisaris telah melaksanakan fungsi pengawasannya atas manajemen. Dewan Komisaris juga memberikan masukan dan nasehat pada Direksi melalui rapat resmi maupun dalam diskusi tidak resmi, dimana Dewan Komisaris selalu menekankan kepada Direksi untuk melakukan pengembangan usaha dengan mengedepankan aspek kehati-hatian, manajemen risiko yang baik dan tingkat pengembalian investasi yang memadai dalam situasi ekonomi yang penuh tantangan ini.

Dalam penugasannya, Dewan Komisaris dibantu oleh Komite Audit, yang telah menjalankan tugas dan tanggung jawabnya dengan baik. Sehingga telah dipastikan bahwa tata kelola Perusahaan berjalan sebagai mestinya termasuk mekanisme *whistleblower* dan fungsi pengendalian internal Perusahaan serta manajemen risiko yang *prudent*.

Sepanjang 2019, komposisi Dewan Komisaris Perusahaan tidak mengalami perubahan. Namun selanjutnya, pada tanggal 30 Maret 2020, kami dengan sedih hati menerima berita duka bahwa Bapak Paul Capelle selaku Presiden Komisaris dan Komisaris Independen Perusahaan telah meninggal dunia. Beliau begitu berjasa dalam berkembangnya Perusahaan menuju perusahaan kelas dunia dan kami sangat kehilangan. Seluruh pencapaian dan kontribusi beliau tidak akan pernah dilupakan dan senantiasa menjadi bagian dari sejarah Perusahaan.

Apresiasi

Akhir kata, atas nama Dewan Komisaris, kami menyampaikan terima kasih atas dukungan dan kepercayaan yang telah diberikan pada Pemegang Saham, Pelanggan, Mitra Kerja, Pemasok dan seluruh Pemangku Kepentingan Perusahaan. Penghargaan yang tulus kami sampaikan kepada Direksi dan seluruh karyawan yang telah bekerja dengan penuh kesungguhan dan dedikasi dalam mewujudkan pencapaian Perusahaan di tahun 2019. Kami yakin bahwa Perusahaan akan tetap mampu dan berhasil dalam menjawab tantangan di masa mendatang dan memberikan kualitas layanan yang terbaik kepada pelanggannya.

Atas nama Dewan Komisaris / On behalf of the Board of Commissioners
PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk.

Among others, these projects include Andaz Bali, a luxury hotel concept by Hyatt which will be the first of its kind in Indonesia, the One Satrio development in MegaKuningan, Jakarta, and continued development at Puri Botanical and Deli Serdang, Medan. The Company also added to its landbank during the year.

Good Corporate Governance

During 2019, the Board of Commissioners executed its oversight role of the management. The Board of Commissioners also provided input and advice to the Board of Directors in formal meetings as well as informal discussions, whereby the Board of Commissioners always emphasized the need to develop the business in a prudent manner, taking into account the risks and returns on investment in this challenging economic situation.

In carrying out its tasks, the Board of Commissioners was assisted by the Audit Committee, which performed its duties and responsibilities adequately so that it has been ascertained that the Company's governance mechanisms are functioning properly including the Company's Whistleblowing and internal control functions as well as prudent risk management.

During 2019, there were no changes in the composition of the Board of Commissioners. Subsequently however, on March 30, 2020, we received the sad news that Bapak Paul Capelle as the President Commissioner and Independent Commissioner of the Company had passed away. His contributions to the development of the Company into a world-class company were enormous and we truly feel his loss. His achievements and contributions will continue to be remembered by us all and are an indelible part of the Company's history.

Appreciation

Finally, on behalf of the Board of Commissioners, we would like to express our gratitude for the support and trust provided by the Shareholders, Customers, Business Partners, Suppliers, and all Stakeholders of the Company. Our sincere appreciation goes to the Board of Directors and all employees, who have worked with full commitment and dedication in realizing the Company's achievements throughout 2019. We believe that the Company is fully capable and will succeed in meeting future challenges and provide the best quality services possible.



The Board of Commissioners Dewan Komisaris

1 **Gunawan Tenggarahardja**

Komisaris Independen
Independent Commissioner

2 **Perry Martono**

Komisaris
Commissioner

3 **Paul Capelle***

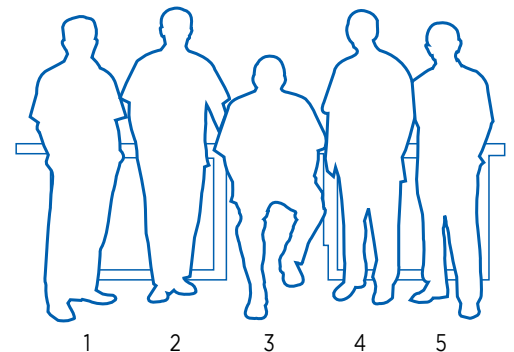
Presiden Komisaris / Komisaris Independen
President Commissioner /
Independent Commissioner

4 **John Stuart Anderson Slack**

Komisaris Independen
Independent Commissioner

5 **Paul Wirawan Karmadi**

Komisaris
Commissioner



*Bapak Paul Capelle selaku Presiden Komisaris dan Komisaris Independen Perusahaan telah meninggal dunia pada tanggal 30 Maret 2020.

*Mr. Paul Capelle as the President Commissioner and Independent Commissioner of the Company passed away on March 30, 2020.

President Director Message

Sambutan Presiden Direktur


Jefri Darmadi

Presiden Direktur
President Director

“ Dari sudut pandang pengembangan bisnis, 2019 merupakan tahun yang cukup seru dimana Perusahaan berhasil melakukan terobosan dengan adanya sejumlah proyek papan atas.”

“ In terms of business development, 2019 was a very exciting breakthrough year for the Company with a number of high profile projects on the table.”

Pemegang Saham dan Pemegang Saham yang terhormat,

Sektor properti Indonesia kembali mengalami tahun yang penuh tantangan di tahun 2019 dengan pertumbuhan yang belum sesuai harapan. Meskipun fundamental ekonomi Indonesia tetap sehat serta adanya kebijakan moneter yang akomodatif dari pemerintah, pembeli ragu melakukan investasi pada semester pertama tahun 2019, sembari menunggu hasil Pilpres dan Pemilu 2019. Selanjutnya, pembeli masih menunda keputusan karena meningkatnya ketidakpastian ekonomi global terkait adanya perang perdagangan antara Cina dan Amerika Serikat, yang pada ujungnya berdampak pada pertumbuhan ekonomi Indonesia.

Distinguished Shareholders and Stakeholders,

The Indonesian property sector experienced another challenging year in 2019 with growth below expectation. Despite Indonesia's sound economic fundamentals and the government's accommodative monetary policy, buyers remained hesitant to invest in the first half of the year pending the results of the 2019 Presidential and Legislative elections. Subsequently, buyers continued to postpone decisions given rising global economic uncertainty related to the trade war between China and the United States, which in turn affected the growth of the Indonesian economy.

Berhasil Melakukan Terobosan

Dari sudut pandang pengembangan bisnis, 2019 merupakan tahun yang cukup seru dimana Perusahaan berhasil melakukan terobosan dengan adanya sejumlah proyek papan atas yang berawal dengan peluncuran Hyatt Regency Bali di Sanur, Bali pada bulan Maret.

Selanjutnya Perusahaan terus mendorong pembangunan Andaz Bali, sebuah konsep hotel butik mewah oleh Hyatt yang akan diluncurkan di tahun 2021, serta memantapkan rencana untuk One Satrio, suatu properti berkonsep digital yang akan menjadi ikon Koridor Digital Satrio baru di Mega Kuningan. Rencana membangun kota satelit Deli Serdang dekat Medan juga mengalami kemajuan, sementara pembangunan Puri Botanical di Jakarta Barat terus berkembang. Selain itu, Perusahaan mengakuisisi lahan tambahan di Natuna.

Proyek-proyek tersebut dikerjakan dalam skala dan ruang lingkup yang cukup ambisius, sejalan dengan terobosan Perusahaan dalam melakukan transformasi selama beberapa tahun terakhir. Secara internal, sumber daya manusia dan budaya perusahaan kami telah berubah signifikan, menjadi lebih gesit dan *performance-oriented* sehingga calon SDM generasi muda juga tertarik untuk bekerja di Perusahaan sembari ikut mengokohkan regenerasi internal serta suksesi kepemimpinan kami.

Lebih lanjut, Perusahaan telah mampu membangun kepercayaan perusahaan global terkemuka seperti PT Tokyu Land Indonesia, anggota Tokyu Fudosan Holdings Corporation, dan Hyatt Hotels Corporation. Perjalanan di industri selama empat puluh empat tahun ini, telah mengantarkan Perusahaan menjadi *developer* yang patut diperhitungkan, yang mampu menetapkan standar baru bagi industri melalui semangat dan inovasinya menuju fajar baru bagi Perusahaan.

Strategi, Tantangan dan Kinerja

Di tengah kondisi pasar yang penuh tantangan sebagaimana dijabarkan di atas, Perusahaan mencatat pendapatan bersih sebesar Rp1.295,7 miliar, laba operasional sebesar Rp178,4 miliar, dan total penghasilan komprehensif tahun berjalan sebesar Rp117,0 miliar.

Semua segmen memberikan kontribusi positif, dimana sebagian besar dari pendapatan Perusahaan di tahun 2019 bersifat *recurring income* (pendapatan berulang). Segmen Hotel mencatat Rp963,6 miliar, segmen *Office* membukukan Rp152,9 miliar, segmen Ritel berkontribusi Rp114,4 miliar dan segmen Perumahan memberikan pendapatan Rp64,7 miliar selama 2019.

Successfully Breaking Through

In terms of business development, 2019 was a very exciting breakthrough year with a number of high profile projects on the table, starting with the launch in March of Hyatt Regency Bali in Sanur, Bali.

The Company also pushed the development of Andaz Bali, a luxury boutique hotel concept by Hyatt that will be launched in 2021, and solidified plans for One Satrio, a mixed use digitally-minded development that will anchor the emerging Satrio Digital Corridor in Mega Kuningan. The Company also made progress on plans for the Deli Serdang satellite city near Medan, and embarked on further development of Puri Botanical in West Jakarta. In addition, the Company acquired additional land in Natuna.

The ambitious scale and scope of these projects reflect the Company's breakthrough transformation as a Company over the past few years. Internally, our human resources and corporate culture has undergone a significant shift, becoming more agile and performance-oriented, as well as attracting younger candidates to help build our internal succession and leadership pipeline.

The Company has moreover shown itself able to win the trust of leading global companies such as PT Tokyu Land Indonesia, a member of Tokyu Fudosan Holdings Corporation, and Hyatt Hotels Corporation. After forty-four years in the industry, the Company's has become a developer to be reckoned with, setting new standards through passion and innovation towards a new dawn for the Company.

Strategy, Challenges and Performance

Amidst challenging market conditions as described above, the Company recorded net revenue of Rp1,295.7 billion, operational profit of Rp178.4 billion, and total comprehensive income for the year of Rp117.0 billion.

All segments contributed positively, with recurring income delivering the majority of the Company's revenue in 2019. The Hotel segment recorded Rp963.6 billion, the Office segment booked Rp152.9 billion, the Retail segment contributed Rp114.4 billion and the Residential segment delivered Rp64.7 billion in revenue during 2019.

Kontribusi tersebut berhasil diwujudkan melalui kerja keras seluruh jajaran yang terus menjalankan Perusahaan secara disiplin dan fokus. Properti yang ada tetap dijalankan dan standar yang tinggi dijaga, sembari menyesuaikan *tenant mix* serta harga seperlunya agar dapat terus bersaing di tengah kondisi pasar yang dinamis ini. Sejumlah hotel dan properti ritel juga proaktif mengadakan acara untuk menarik dan mendatangkan pengunjung, antara lain Bali Collection yang berlokasi di Nusa Dua.

Dibandingkan dengan hasil 2018, kinerja terlihat menurun signifikan pada tahun 2019 dikarenakan adanya *block sale* yang bersifat *one off* pada kuartal ketiga di tahun 2018 sebesar Rp334,4 miliar, serta timbulnya biaya pada tahun 2019 yang terkait renovasi serta *rebranding* Hyatt Regency. Selain itu, Perusahaan berinvestasi dalam lahan baru pada 2019.

Meskipun kinerja sedikit menurun sepanjang tahun ini, Perusahaan tetap membagikan dividen sebesar Rp19 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 ke depannya.

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 2019. Kami berterima kasih kepada para pemegang saham atas kepercayaan yang diberikan dan kami berharap dapat memajukan Perusahaan lebih jauh.

These results were achieved through the efforts of all employees, who continued to execute with discipline and focus. Existing properties continued to be operated and maintained to high standards, with adjustment to the tenant mix and pricing as needed to stay competitive amidst dynamic market conditions. A number of hotels and retail properties also proactively held events to engage and attract visitors, for example Bali Collection in Nusa Dua.

Compared with 2018, performance appeared to significantly decline in 2019 due to a one-off block sale in the third quarter of 2018 amounting to Rp334.4 billion, as well as costs associated with the renovation and rebranding of Hyatt Regency in 2019. In addition, the Company invested in acquiring new land bank holdings in 2019.

Despite lower performance during the year, the Company nonetheless paid out dividends amounting to Rp19 per share during the year. The Company ended the year with a healthy balance sheet and solid liquidity in line with its commitment to prudent management and conservative risk exposure, towards sustainable future growth.

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 2019. We thank the shareholders for their confidence and we look forward to advancing the Company further.



HYATT REGENCY BALI, SANUR

Prospek Bisnis

2020 akan menjadi tahun yang penuh tantangan dikarenakan adanya pandemi virus COVID-19 yang terus menyebar. Namun manajemen yakin bahwa Perusahaan dapat melalui periode yang sulit ini dengan baik, didukung oleh cadangan kas yang kuat serta kemampuan Perusahaan untuk mengelola beban kewajiban yang ada. Manajemen juga akan menyesuaikan rencana strategis dengan kondisi pasar, sembari tetap fokus pada potensi masa depan.

Pada suatu titik, kami yakin akan ditemukan solusinya dan pandemik pun akan berlalu. Ketika waktu itu tiba, kita akan siap maju dan berkembang dengan membangun tempat-tempat pilihan di mana masyarakat Indonesia dapat tinggal, bekerja, berbelanja dan bersantai sesuai dengan kebutuhan dan aspirasi gaya hidup yang moderen dan cerdas secara digital.

Apresiasi

Kemajuan Perusahaan tidak terlepas dari upaya dan ketekunan seluruh SDM. 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.

Business Prospects

2020 will be a challenging year as the COVID-19 virus pandemic continues to spread. The management is confident however that the Company can weather this volatile period, thanks to its substantial cash reserves and manageable amount of liabilities. The management will also adjust plans strategically in accordance with market conditions, even as we stay focused on the future.

Eventually, we believe that a solution will be found and the pandemic will pass. When that time comes, we will be ready to move forward and grow by developing standout places where the Indonesian people can live, work, shop and relax in accordance with the needs and aspirations of a modern, digitally-savvy lifestyle.

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.



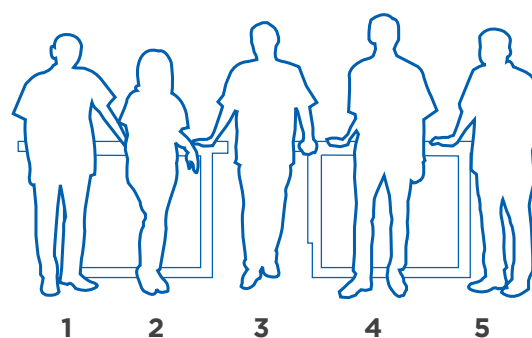
Jefri Darmadi
Presiden Direktur
President Director

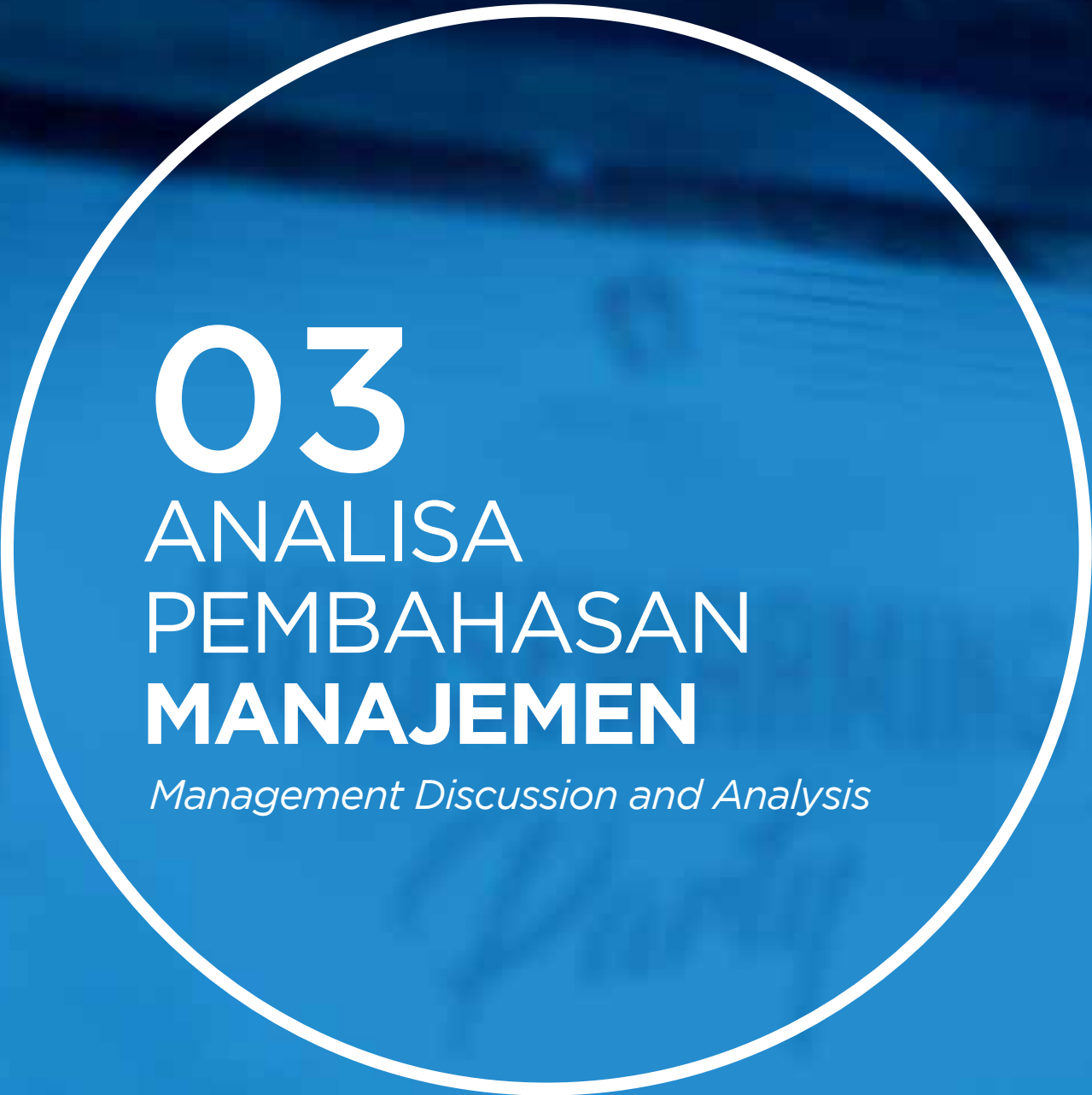


The Board of Directors

Direksi

- | | |
|---|--|
| 1 Purwo Hari Prawiro
Wakil Presiden Direktur
Vice President Director | 4 Masaaki Tajima
Direktur Independen
Independent Director |
| 2 Lim Merry
Direktur
Director | 5 Lie Erfurt Chandra Putra Asali
Direktur
Director |
| 3 Jefri Darmadi
Presiden Direktur
President Director | |





03

ANALISA
PEMBAHASAN
MANAJEMEN

Management Discussion and Analysis

Dalam beberapa tahun terakhir, Perusahaan telah berhasil meluncurkan sejumlah proyek besar melalui pendekatan yang inovatif disertai penerapan yang disiplin.

Boldly combining innovation with rigorous execution, the Company has successfully launched high profile projects in recent years.

38 Tinjauan Umum
General Review

42 Hotel
hotel

50 Residensial
Residential

56 Perkantoran
Office

62 Ritel
Retail

68 Tinjauan Keuangan
Financial Review

86 Pengembangan Proyek
Project Development

TINJAUAN UMUM



Pencatatan Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Tahun 2019

Indonesian
Economic
Growth in 2019

5,02 %

Kondisi Makro Ekonomi

Sepanjang tahun 2019, kondisi makro ekonomi Indonesia masih dibebani laju pertumbuhan ekonomi dunia yang rendah terkait perang dagang antara Amerika Serikat dan China, serta ketidakpastian politik di tingkat global. Lebih jauh lagi, melemahnya harga komoditas ekspor utama juga menimbulkan dampak pada tingkat pertumbuhan PDB yang tercatat sebesar 5,02%, menurun dari tahun sebelumnya sebesar 5,17%.

Pemerintah terus berupaya untuk menjaga kestabilan perekonomian dalam negeri melalui serangkaian kebijakan, termasuk penurunan suku bunga acuan sebanyak. Sementara tingkat inflasi berhasil di tingkat yang cukup rendah sesuai target sebesar $3,5 \pm 1\%$, dan adanya perbaikan di sisi neraca transaksi mendukung kestabilan nilai tukar Rupiah di kisaran Rp13.866 - Rp14.525 per 1 USD selama tahun 2019. Semua pencapaian tersebut berhasil menopang tingkat pertumbuhan ekonomi yang cukup stabil namun belum mampu menggenjot laju pertumbuhan menjadi lebih tinggi.

Macro Economy Condition

In 2019, the Indonesian economy continued to be weighed down by slow global economic growth related to the trade war between America and China, as well as general political volatility. Softening prices for its main commodity exports also affected GDP growth, which was recorded at 5.02%, down from 5.17% in the previous year.

The Indonesian government continued to take appropriate measures to maintain domestic macroeconomic stability through a variety of policies including lowering the benchmark interest rate 4 times to reach 5.0% at the end of 2019. Inflation also remained controlled at the lower range of the $3.5 \pm 1\%$ target, and improvements in the current account balance helped maintain a stable Rupiah exchange rate in the range of Rp13,866 - Rp14,525 per 1 USD during 2019. All of these achievements succeeded in sustaining fairly stable economic growth but were not been able to boost the growth higher.

Pertumbuhan Industri Properti

Pertumbuhan industri properti di tahun 2019 menghadapi tantangan yang cukup intensif. Kinerja sektor properti secara keseluruhan mengalami sedikit penurunan, sejalan dengan dinamika pertumbuhan PDB karena beragam faktor.

Pada paruh tahun pertama, banyak konsumen dan investor menahan diri untuk pembelian karena menunggu situasi dan hasil Pemilu. Selanjutnya di paruh tahun kedua, kondisi tersebut berlanjut karena meningkatnya ketidakpastian ekonomi global.

Dengan demikian, *developer* di seluruh sektor properti mengalami tekanan karena gabungan faktor pertumbuhan ekonomi yang masih Pilkada lamban, pembeli yang masih berhati-hati terutama di pasar menengah keatas, serta ketimpangan antara dinamika permintaan dan persediaan. Persaingan semakin ketat dengan adanya tambahan persediaan di sektor hotel, perkantoran, ritel maupun hunian di segmen menengah keatas, sementara permintaan walaupun meningkat tetapi tidak sebanding sehingga belum mampu menyerap semua tambahan pasokan tersebut. Selain itu, peningkatan pola belanja *online* terus menimbulkan tekanan pada sentra-sentra ritel, sehingga banyak yang beralih dari pusat belanja barang menjadi sentra F&B dan hiburan.

Pemerintah menanggapi kondisi tersebut dengan serangkaian paket kebijakan ekonomi termasuk penurunan suku bunga pinjaman, relaksasi kebijakan *Loan to Value* (LTV) untuk kredit pemilikan rumah, penurunan pajak penghasilan properti dari 5% menjadi 2,5%, dan penghapusan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk hunian yang nilainya di bawah Rp30 miliar. Namun langkah-langkah tersebut belum berhasil memicu pergerakan sentiment positif dari investor.

Property Industry Growth

The Indonesian property industry continued to encounter challenges in 2019. In line with GDP growth, overall performance for the property sector declined slightly, due to various factors.

In the first half of the year, many consumers and investors waited to see the situation and results of the General Elections. Subsequently in the second half of the year, these conditions continued due to increasing global macroeconomic uncertainty.

As such, developers in all property sectors came under pressure from a combination of slow economic growth, and hesitancy on the part of buyers of middle-up properties due to the upcoming election, and supply-demand imbalance. Competition increased in the hotel, office, retail and middle-up residential sector as new supply came on the market whereas demand also increased but not as quickly, and so not all of the new supply was absorbed. In addition, retail continued to face pressure from online purchasing, with the result that many retail centers continued to shift from selling goods to becoming F&B and entertainment centers.

The government responded to these conditions with a variety of economic policy packages including reduced interest rates on loans, the relaxation of the Loan to Value (LTV) policy for mortgages, the decrease in property income tax from 5% to 2.5%, and the elimination of Land and Building Acquisition Tax (BPHTB) for homes priced below Rp30 billion. However, these steps were unable to catalyze positive sentiment from investors.



Prospek Industri Properti

Sektor properti diproyeksikan menjadi sektor yang cukup prospektif di sepanjang 2020, berkat adanya kebijakan penurunan suku bunga acuan dan rendahnya rasio *Loan To Value* (LTV) di tahun 2019. Selain itu, harga properti di Indonesia terhitung relatif rendah dibandingkan banyak kota besar lainnya di Asia, sehingga sudah cukup menarik bagi investor asing.

Di sisi lain, masih akan ada kelebihan pasokan di sektor perkantoran, perhotelan, ritel dan hunian segmen menengah-keatas, sehingga harga jual maupun harga sewa masih tertekan pada umumnya. Selain itu, wabah virus corona yang muncul di awal tahun juga membayangi perekonomian global dan maupun domestik, dimana prospek sektor properti sangat bergantung pada perputaran ekonomi sehingga sulit diprediksi akan seperti apa di 2020.

Namun, prospek properti masih sangat baik jika dilihat secara jangka panjang. Permintaan diperkirakan akan terus meningkat seiring pertumbuhan jumlah penduduk dan berkembangnya perekonomian Indonesia. Demikian kebutuhan akan perkantoran, hunian, hotel maupun sentra ritel akan terus berkembang, baik di kota-kota besar maupun di kota sekunder dan daerah wisata lainnya yang tersebar nusantara.

Property Industry Prospects

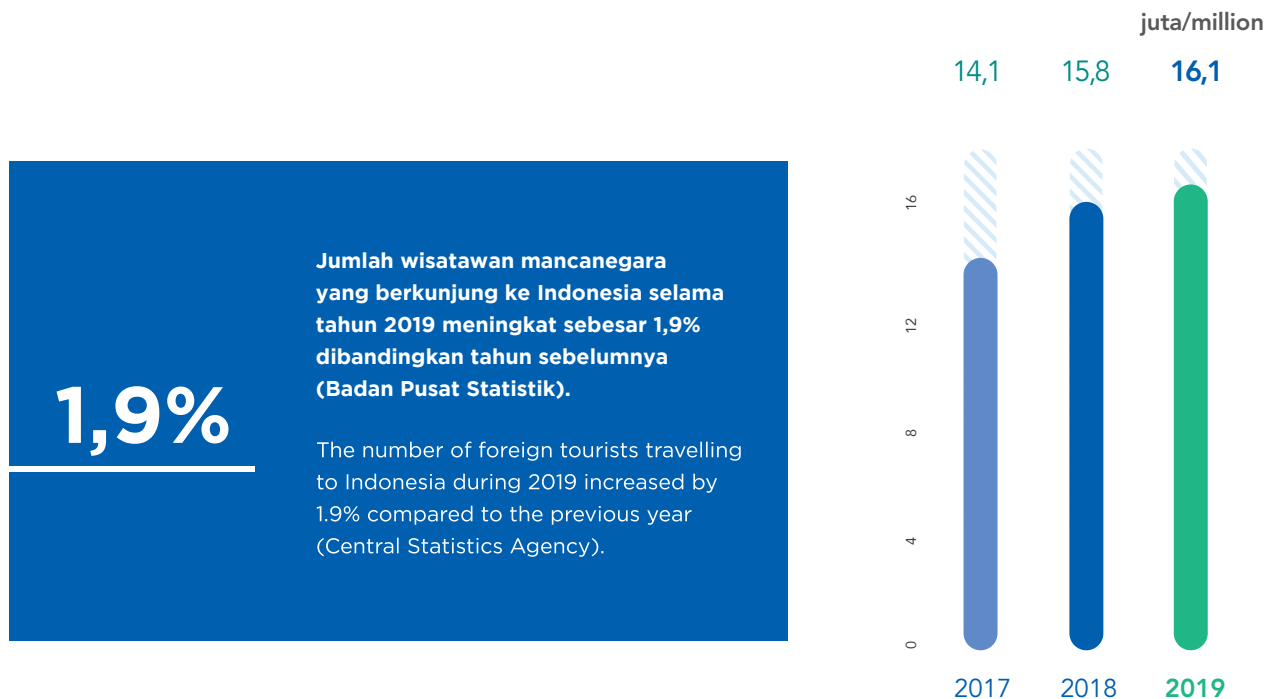
Prospects for the property sector are projected to be better in 2020, thanks to the government policies which lowered the benchmark interest rate and as well as the *Loan To Value* (LTV) ratio in 2019. In addition, property prices in Indonesia are relatively low compared to many other large cities in Asia, so it the market should be attractive to foreign investors.

On the other hand, there continues to excess supply in the office, hotel, retail and middle-up residential sectors, so that the selling price and rental prices are still depressed in general. In addition, the corona virus outbreak that emerged at the beginning of the year is also weighing on the global and domestic economy, and the property sector is highly dependent on the state of the economy so it is difficult to predict conditions for 2020.

However, property prospects are still very good when viewed on a long term basis. Demand is expected to continue to increase in line with population growth and economic development in Indonesia. Thus, the need for offices, residences, hotels and retail centers will continue to grow, both in major cities as well as secondary cities and tourist destination across the nation.

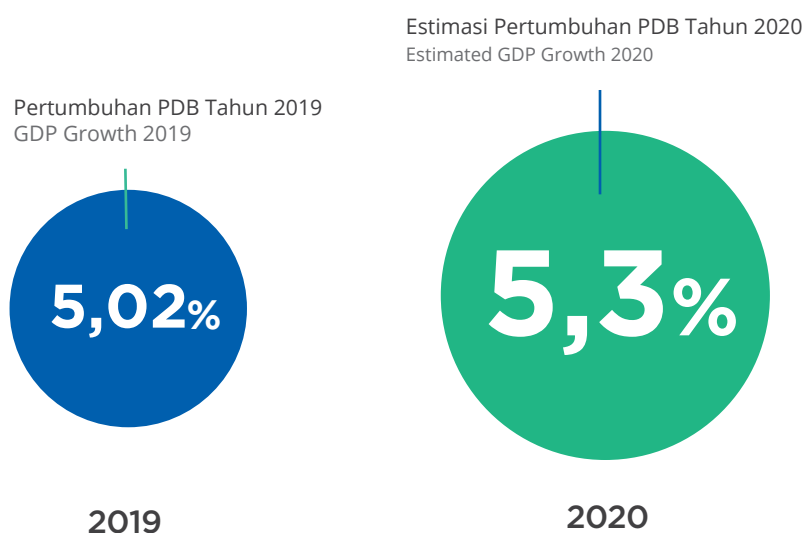
JUMLAH WISATAWAN MANCANEGERA KE INDONESIA

NUMBER OF FOREIGN TOURIST TO INDONESIA



PREDIKSI PERTUMBUHAN PDB INDONESIA

PREDICTED INDONESIAN GDP GROWTH



Hotel

HOTEL



“Divisi Hotel kembali memberikan kontribusi pendapatan terbesar pada Perusahaan di tahun 2019 sebesar Rp963,6 miliar, cukup stabil dibandingkan pencapaian tahun 2018 sebesar Rp831,4 miliar.”

“The Hotel Division returned the largest contribution to the Company in 2019 amounting to Rp963.6 billion, fairly stable compared to Rp831.4 billion in 2018.”

Lie Erfurt Chandra Putra Asali
COO Hotel Division

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.

Portfolio

Since its establishment, the Company has succeeded in building a strong hotel portfolio with diversified assets in terms of type, location, class, hotel size, and target market. The Company's hotels cover a variety of brands, ranging from limited service hotels to full service hotels, consisting of resort hotels in popular tourist destinations that are visited by many domestic and foreign tourists, as well as city hotels in strategic urban locations designed for the needs of businesses, especially in the MICE segment (Meeting, Incentives, Conference and Exhibition). In terms of location, the Company owns hotels in Bali, Jakarta, Semarang and Yogyakarta.

Tinjauan Industri

Sektor perhotelan Indonesia menghadapi berbagai tekanan di tahun 2019 termasuk di Bali, yang menjadi lokasi sebagian besar hotel milik Perusahaan. Walaupun jumlah wisatawan mancanegara meningkat sebesar 3,3% menurut data Badan Pusat Statistik, menjadi 6,3 juta dari tahun sebelumnya sebesar 6,1 juta, namun menurut data Hotel Investment Strategies, Tingkat Penghunian Kamar (TPK) atau okupansi hotel untuk hotel berbintang di Bali mengalami penurunan sebesar 5,6% sepanjang tahun. Hal ini dikarenakan dinamika persediaan dan permintaan kamar hotel yang belum seimbang, sehingga persaingan semakin ketat. Di Bali, wisatawan asing selama 2019 sebagian besar terdiri dari wisatawan Australia dan wisatawan asal China, masing-masing sebanyak 1,2 juta dan 2,0 juta, sementara posisi ketiga ditempati wisatawan India dengan jumlah sebesar 378 ribu orang.

Strategi dan Kinerja

Perusahaan terus menjaga citra hotel yang dimiliki melalui kualitas layanan yang unggul di kelasnya, dan didukung oleh perawatannya berkala serta beragam upaya pemasaran dan promosi yang aktif dilakukan masing-masing hotel. Meskipun persaingan semakin ketat di sektor perhotelan, hotel Perusahaan tetap mampu bersaing dengan mengandalkan lokasinya yang strategis serta *branding* yang kuat dengan standar pelayanan yang unggul. Hal ini mendukung tingkat hunian rata-rata yang lebih baik dibandingkan pencapaian industri pada umumnya, namun demikian kontribusi pendapatan portofolio hotel tidak lepas dari adanya berbagai tekanan sepanjang tahun yang dikarenakan adanya ketidakseimbangan antara penambahan kamar hotel dan permintaan pasar.

Industry Review

The Indonesian hotel sector faced various pressures in 2019 including in Bali, which is the location of most of the Company's hotels. Although the number of foreign tourists increased by 3.3% according to data from the Central Statistics Agency, from 6.1 million in the previous year to 6.3 million, Room Occupancy Rate or hotel occupancy for five-star hotels in Bali decreased by 5.6% throughout the year according to data from Hotel Investment Strategies, due to the continued imbalance between supply and demand for hotel rooms, resulting in intensifying competition. In Bali, the foreign tourists during 2019 consisted mainly of Australian tourists and Chinese tourists at 1.2 million and 2.0 million people respectively, with Indian tourists in third place position with 378 thousand people.



Kunjungan Wisatawan Mancanegara, di Bali naik 3,3% dibanding 2018

International tourist arrivals in Bali increased by 3.3% compared with 2018

3,3%

Strategy and Performance

The Company continued to deliver best-in-class service at its hotel brands, supported by regular maintenance and various marketing and promotional efforts that were actively carried out by each hotel. Despite increasing fierce competition in the hospitality sector, the Company's hotels were still able to compete by relying on their strategic location, strong branding and superior service standards. This supported an average occupancy rate that was better than the industry performance overall, however income contribution from the hotel portfolio income was still subject to various pressures throughout the year due to the imbalance between the addition of hotel rooms and market demand.

Secara keseluruhan, Divisi Hotel tetap memberikan kontribusi terbesar terhadap pendapatan Perusahaan dengan menghasilkan sebanyak 74% dari total pendapatan Perusahaan konsolidasi, meningkat cukup tinggi dari tahun 2018 dengan kontribusi pendapatan sebesar 54%. Pendapatan untuk segmen ini tumbuh sebesar 16% dari Rp831,4 miliar di tahun 2018 menjadi Rp963,6 miliar di tahun 2019. Laba Kotor tercatat naik sebesar 13% menjadi Rp650,9 miliar, sementara EBITDA meningkat dari Rp204,0 miliar menjadi Rp249,5 miliar. Perusahaan terus berupaya untuk menerapkan berbagai inisiatif terkait efisiensi biaya sehingga dapat mencetak hasil positif untuk Laba Bersih sebesar Rp40,0 miliar pada tahun 2019.

Pendapatan portofolio hotel antara lain didukung oleh peresmian hotel Hyatt Regency Bali di Sanur, Bali pada bulan Maret 2019. Hotel yang sebelumnya bernama Bali Hyatt, sempat tutup pada tahun 2013 - 2018 untuk menjalani renovasi menyeluruh sebelum buka kembali dengan menyuguhkan pengalaman yang luar biasa dengan lahan luas sebesar sembilan hektar, berlokasi dekat dengan Pantai Sanur sebagai salah satu tempat wisata utama di Bali. Selain Hyatt Regency Bali, kontribusi positif juga diberikan oleh properti *resort hotel* lainnya yaitu Grand Hyatt Bali, Hyatt Regency Yogyakarta dan Mercure Resort Sanur, yang terus berjalan mulus sepanjang 2019.

Di segmen *city hotel*, sebagian besar pendapatan kembali dihasilkan oleh hotel Perusahaan di Jakarta, meskipun kondisi terkait Pemilu 2019 berlangsung kurang kondusif pada paruh tahun pertama sehingga berimbas pada kinerja di semester pertama. Namun kinerja membaik di paruh tahun kedua didukung pembelanjaan pemerintah yang mulai meningkat, yang memicu permintaan terhadap *city hotel* untuk kebutuhan penginapan maupun rapat.

Mercure Convention Center Ancol sebagai salah satu *city hotel* milik Perusahaan, juga merampungkan renovasi gedung di bulan Mei 2019 dengan penambahan kapasitas menjadi sebanyak 438 kamar. Mercure Convention Center yang memiliki kapasitas MICE (*Meeting, Incentives, Convention, Exhibition*) besar, selanjutnya menjadi lokasi pilihan untuk berbagai acara besar termasuk penganugerahan Indonesia *Sustainability Development Awards* di bulan September. Mercure Convention Center juga menggelar berbagai acara seperti *'The Greatest New Year 2019'* dan *'The Night Garden 2020'* yang penuh dengan gemerlap lampu, hiburan, makanan, dan banyak aktifitas menarik sehingga menarik pengunjung datang.

Overall, the Hotel Division continued to provide the largest contribution to the Company's revenue, amounting to 74% of the Company's total consolidated revenues, a considerable increase from revenue contribution of 54% in 2018. Revenues for this segment grew by 16% from Rp831.4 billion in 2018 to Rp963.6 billion in 2019. Gross profit recorded a 13% increase to Rp650.9 billion, with EBITDA rising from Rp204.0 billion to Rp249.5 billion. The Company continued to implement various initiatives for cost efficiency which enabled it to deliver positive Net Profit amounting to Rp40.0 billion in 2019.

Income from the hotel portfolio income was supported among others by the inauguration of the Hyatt Regency Bali hotel in Sanur, Bali in March 2019. The hotel, formerly called the Bali Hyatt, was previously closed in 2013 - 2018 to undergo a thorough renovation before reopening to deliver extraordinary experience on nine hectares of land close to Sanur Beach, which is one of the main tourist attractions in Bali. In addition to the Hyatt Regency Bali, positive contributions were also made by other hotel resort properties namely Grand Hyatt Bali, Hyatt Regency Yogyakarta and Mercure Resort Sanur, which continued to run smoothly throughout 2019.

In the city hotel segment, most of the revenue was once again generated by the Company's hotels in Jakarta, although the conditions were not conducive in the first half of the year due to the 2019 elections, which affected the performance in the first semester. However, performance improved in the second half of the year as government spending began to increase, triggering more demand for city hotels for lodging and meetings.

The Mercure Convention Center Ancol, which is one of the Company's city hotels, also completed its building renovation in May 2019, increasing its capacity to 438 rooms. The Mercure Convention Center, which has a large MICE (*Meeting, Incentives, Convention, Exhibition*) capacity, subsequently became the location of choice for a variety of major events including the award ceremony for the Indonesia Sustainability Development Awards in September. The Mercure Convention Center also held various events such as *'The Greatest New Year 2019'* and *'The Night Garden 2020'*, which featured lights, entertainment, food, and many other interesting activities that attracted visitors to come.



**Pendapatan
untuk Segmen
Hotel di tahun
2019 tumbuh
sebesar 16%
menjadi**

Rp963,6

miliar

Revenues for the Hotel Segment in 2019 grew by 16% to Rp 963.6 billion

Sementara *limited service city hotel* milik Perusahaan yaitu Ibis Budget Jakarta Menteng, Ibis Budget Jakarta Cikini, POP! Hotel Pemuda Semarang, POP! Hotel Kemang Jakarta dan POP! Hotel Malioboro Yogyakarta, semuanya menunjukkan tingkat *occupancy* yang cukup baik sehingga ikut memberikan kontribusi positif.

Secara paralel, Perusahaan terus melakukan peningkatan dan melakukan investasi untuk mempertahankan kualitas dan fasilitas hotel yang dimiliki, sekaligus tetap terbuka untuk peluang dengan potensi pertumbuhan yang bagus sejalan dengan komitmennya untuk terus membangun portofolio perhotelan Perusahaan. Perbaikan sarana dan prasana dijalankan secara berkesinambungan untuk memastikan pengalaman yang baik bagi tamu, sesuai citra masing-masing properti.

Selain itu, Perusahaan terus memantau kondisi di beberapa daerah yang memiliki potensi pariwisata dimana Perusahaan sudah menyiapkan lahan, contohnya Belitung dan Labuan Bajo. Rencana strategis Pemerintah untuk mengembangkan daerah-daerah tersebut menjadi pusat wisata internasional pada saatnya akan menghadirkan kebutuhan akan pilihan akomodasi yang memadai, sehingga Perusahaan menyiapkan diri untuk ikut berperan dalam pembangunan setempat melalui kolaborasi dengan pihak-pihak yang berkepentingan.

The Company's limited service city hotels, namely Ibis Budget Jakarta Menteng, Ibis Budget Jakarta Cikini, POP! Hotel Pemuda Semarang, POP! Hotel Kemang Jakarta and POP! Hotel Malioboro Yogyakarta, all recorded fairly good occupancy rates and thus contributed positively.

In parallel, the Company continued to improve and invest in maintaining the quality and facilities of its hotels, while remaining open to opportunities with good growth potential in line with its commitment to continue building the Company's hotel portfolio. The Company continuously carries out improvements to its facilities and infrastructure to ensure a good experience for guests, in accordance with each property's branding.

In addition, the Company continues to monitor conditions in a number of potential tourist destinations where the Company has acquired land, for example Belitung and Labuan Bajo. The Government's strategic plan to develop these areas into international tourist centers eventually create a need for adequate accommodation options, and the Company is therefore prepared to collaborate with interested parties in participating in local development.



HYATT REGENCY BALI, SANUR

Prospek

Perusahaan berpandangan bahwa sektor perhotelan tetap memiliki potensi menjanjikan yang terkait dengan perkembangan sektor pariwisata serta kebutuhan *business travel* sejalan dengan perkembangan ekonomi nasional. Selain itu, minat dan kemampuan masyarakat kelas menengah untuk *traveling* semakin tinggi, yang didukung oleh teknologi digital yang semakin memudahkan mereka untuk melakukan perjalanan wisata.

Namun demikian, Perusahaan juga sadar bahwa permintaan untuk kamar hotel di Indonesia bergantung juga pada kondisi perekonomian dan tidak lepas juga dari dampak tren di ranah global. Sehingga prospek di tahun 2020 belum dapat dipastikan apalagi dengan munculnya virus COVID-19 yang berpotensi berdampak pada ekonomi dunia. Di lain pihak, ketahanan perekonomian Indonesia sejauh ini terlihat cukup baik, sehingga diharapkan ekonomi dapat cepat pulih setelah pandemi berlalu.

Prospects

The Company is of the view that the hotel sector continues to have promising potential related to the development of the tourism sector and business travel, in line with national economic development. In addition, the interest and ability of the middle class to travel has increased, supported by digital technology which makes it easier for them to travel.

However, the Company is also aware that demand for hotel rooms in Indonesia is dependent on economic conditions including global economic trends. As a result, the prospects for 2020 are still highly uncertain especially with the emergence of the COVID-19 virus, which has the potential to impact the world economy. On the other hand, the Indonesian economy has shown itself to be fairly resilient so far, so it is hoped that the economy will quickly recover after the pandemic.



GRAND HYATT BALI

Saat ini rencana Perusahaan untuk membuka proyek *boutique hotel* Andaz Bali di Sanur di tahun 2020 masih berjalan, namun Perusahaan akan memastikan kembali jadwal tersebut dengan memperhatikan kondisi pasar. Adalah hotel Andaz pertama di Indonesia dimana Andaz merupakan *lifestyle hotel brand* dari Hyatt yang membidik segmen atas. Dibandingkan daerah lain di Bali yang sudah padat, akomodasi pada kategori bintang 5 masih termasuk langka di Sanur sehingga hotel Andaz Bali diharapkan memberikan variasi pilihan yang menarik.

Seiring dengan perkembangan tersebut, rencana pembangunan *lifestyle boutique hotel* CitizenM di daerah Mega Kuningan Jakarta masih terus dijalankan. Hotel tersebut sebagai hotel CitizenM yang pertama di Indonesia, akan dibangun di fase pertama dari proyek pembangunan *mixed-use* Perusahaan dan diperkirakan selesai dibangun pada tahun 2022.

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.

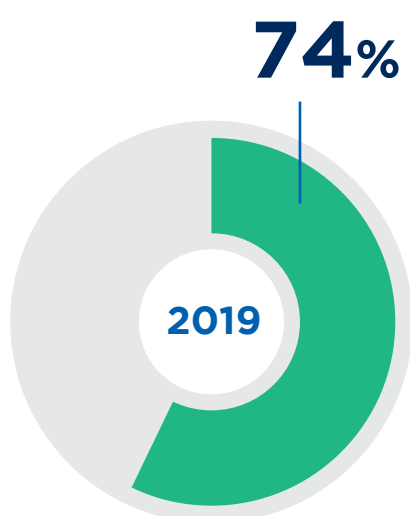
At the present the Company is on schedule to open the Andaz Bali boutique hotel project in Sanur in 2020, but will take into consideration market conditions to decide if this schedule is still feasible. Andaz Bali, which is a luxury lifestyle hotel brand from Hyatt, is the first of its kind in Indonesia. Compared to other areas in Bali which are already crowded, 5 star accommodation is still limited in Sanur, so Andaz Bali hotel is expected to deliver attractive variation in choice.

Along with these developments, plans to build a CitizenM boutique hotel lifestyle in the Mega Kuningan area of Jakarta are still ongoing. The hotel, as the first CitizenM hotel in Indonesia, will be built in the first phase of the Company's mixed-use development project and is estimated to be completed in 2022.

In addition, the Company continues to monitor the possibility of building city hotels in secondary cities that still lack hotel accommodation, especially in Deli Serdang, Medan as part of the township being built there by the Company.

Kontribusi Divisi Hotel terhadap Total Pendapatan Konsolidasi Perusahaan

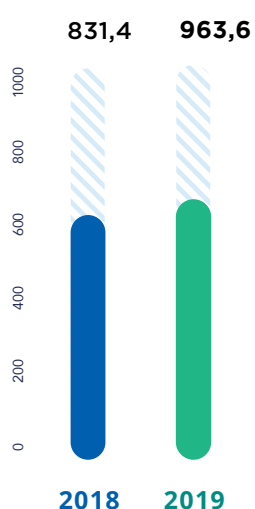
Contribution of the Hotel Division to Total the Company's Consolidated Revenue



Pendapatan Segmen Hotel 2018 - 2019

Hotel Segment Revenue 2018 - 2019

dalam miliar Rupiah
in billion Rupiah

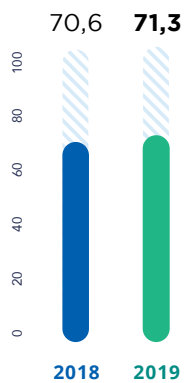




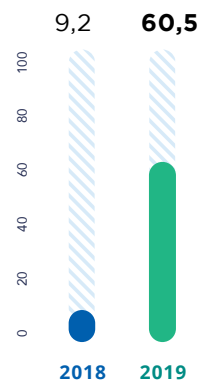
TINGKAT HUNIAN OCCUPANCY RATE

Resort Hotels and City Hotels

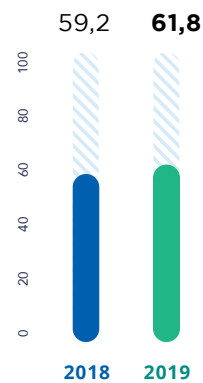
Grand Hyatt Bali



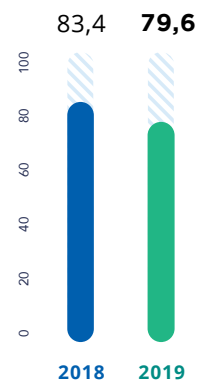
Hyatt Regency Bali*



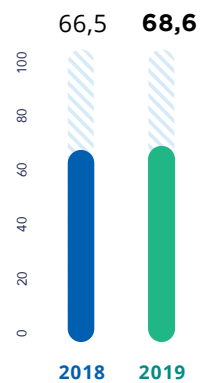
Hyatt Regency Yogyakarta



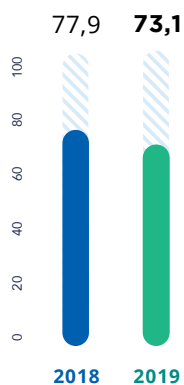
Mercure Resort Sanur



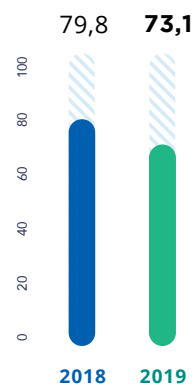
Mercure Convention Center Ancol



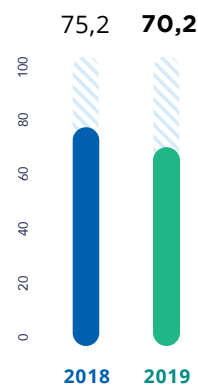
Ibis Budget Jakarta Menteng



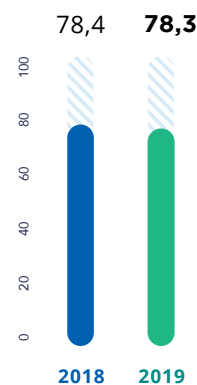
Ibis Budget Jakarta Cikini



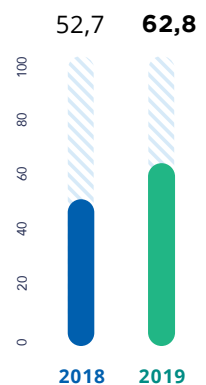
POP! Hotel Kemang Jakarta



POP! Hotel Malioboro Yogyakarta



POP! Hotel Pemuda Semarang

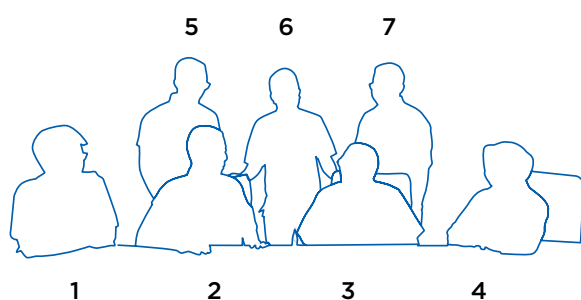


*Hyatt Regency Bali diluncurkan secara resmi di Sanur, Bali tanggal 21 Maret 2019.

Hyatt Regency Bali was officially launched in Sanur, Bali on March 21, 2019.



Hotel HOTEL



1 **Indra Kusuma**
Manager

2 **Anton Goenawan**
Director of PT Wynncor Bali

3 **Andy Sofyan**
President Director
PT Metropolitan Realty International

4 **Partiyah**
Senior Manager

5 **Sophian Fikri**
Assistant Manager

6 **Salman**
Senior Manager

7 **Ananto W. Pambudi**
Senior Manager

Residential

RESIDENSIAL



“ Divisi Residensial terus berupaya menyelaraskan produknya sesuai dengan kondisi pasar dengan tetap menjaga efisiensi biaya untuk memberikan kontribusi yang optimal di tengah tekanan 2019.”

“The Residential Division continued to adjust align its products with market conditions while maintaining cost efficiency, in order to deliver optimal contributions amidst the challenges of 2019.”

EDDY

COO Residential Division

Portofolio

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

Portfolio

The Residential Division business line contributes non-recurring income to the Company. The Company's residential property includes Puri Botanical and Setiabudi SkyGarden in Jakarta and Hyarta EcoVillage in Yogyakarta, as well other projects that are still under development. The Company's residential products offered by the Company target the middle-upper segment, in line with the Company's image and reputation as a trustworthy developer of high quality, premium products.

Tinjauan Industri

Melanjutkan tren pada tahun-tahun sebelumnya, penjualan properti residensial sepanjang 2019 masih tetap lesu terutama di segmen menengah ke atas. Salah satu faktor utama pada paruh tahun pertama yaitu adanya Pemilihan Presiden dan Pemilu Umum 2019, dimana investor dan konsumen banyak yang memilih untuk menunggu sampai hasil Pemilu. Selanjutnya, bertambahnya ketidakpastian ekonomi global mulai menimbulkan dampak pada perekonomian Indonesia, sehingga optimisme para pelaku pasar di segmen menengah ke atas belum pulih. Kondisi tersebut berlangsung meskipun telah didukung oleh kebijakan Pemerintah yang cukup akomodatif termasuk pemangkasan suku bunga dan penurunan rasio *Loan-to-Value* (LTV), juga pemangkasan pajak rumah mewah.

Di pihak lain, harga pasokan residensial di segmen menengah ke atas terlihat lebih stabil di 2019 dibandingkan 2018, antara lain karena pasokan baru berkurang jumlahnya sehingga dinamika permintaan dan persediaan sedikit lebih setara.

Strategi dan Kinerja

Dengan memperhatikan siklus pertumbuhan yang terjadi pada industri properti, meskipun kondisi belum kondusif namun di 2019, Perusahaan tetap menjalankan strategi yang sudah ditentukan sebelumnya dengan melakukan penyesuaian seperlunya. Strategi tersebut dijalankan seoptimal mungkin dengan tetap mempertahankan kualitas produk, memastikan harga jual yang bersaing dan melanjutkan perencanaan proyek dengan juga kondisi pasar. Perusahaan juga tetap mencari lahan yang berpotensi di wilayah-wilayah yang strategis untuk mendukung pertumbuhan ke depan.

Industry Overview

Continuing the trend of previous years, residential property sales throughout 2019 remained sluggish in the upper middle segment. One of the main factors in the first half of the year was the 2019 Presidential and General elections, as many investors and consumers chose to wait until the results of the election came out. Subsequently, rising global economic uncertainty began to affect the Indonesian economy, with the result that market sentiment in the upper middle segment had not yet recovered. These conditions continued despite supportive and accommodative government policies such as interest rate reductions and reducing the *Loan-to-Value* (LTV) ratio, as well as cutting luxury home taxes.

On the other hand, the price of residential inventory in the middle to upper segment appeared to be more stable in 2019 compared to 2018, among others due to less new inventory, which in turn has somewhat equalized demand and supply dynamics.

Strategy and Performance

Recognizing the cyclical nature of the property industry, although conditions were not yet conducive, in 2019 the Company nonetheless continued to carry out its predetermined strategy but with adjustments as necessary. This strategy continued to be carried out as optimally as possible by maintaining product quality, ensuring competitive selling prices and continuing new project planning, while also taking into consideration market conditions. The Company also continued to look for new properties in strategic locations to support future growth.



HYARTA ECOVILLAGE, YOGYAKARTA

Sepanjang tahun 2019, usaha residensial Perusahaan memberikan pendapatan sebesar Rp64,7 miliar atau 5% dari total pendapatan Perusahaan, dan menghasilkan EBITDA sebesar Rp-4,9 miliar. Sebagai perbandingan, pada tahun 2018 dibukukan pendapatan sebesar Rp435,7 miliar atau 28% dari total pendapatan Perusahaan dan EBITDA sebesar Rp319,2 miliar. Penurunan kinerja tersebut disebabkan adanya *block sale* atau penjualan besar di sektor residensial sebesar Rp334,4 miliar di tahun 2018. Jika hasil *block sales* tersebut dihilangkan, maka pendapatan dan EBITDA di tahun 2018 masing-masing sebesar Rp101,3 miliar dan Rp23,9 miliar.

Perusahaan berupaya untuk menjaga pangsa pasar di tahun 2019 melalui diversifikasi produk, dengan memperhatikan kebutuhan pasar dengan penambahan produk rumah dengan ukuran yang lebih kecil namun tetap unggul dari segi desain dan kenyamanan. Selain itu, citra yang sudah dibangun sebagai *developer* yang identik dengan kualitas yang baik dan lingkungan yang asri terus dipertahankan dalam seluruh proyek. *Brand awareness* dan pemasaran akan masing-masing proyek juga semakin ditingkatkan melalui pemanfaatan jaringan agen maupun melakukan promosi pada berbagai media termasuk media sosial yang identik dengan kalangan milenial, dengan memperhatikan efisiensi biaya.

Throughout 2019, the Company's residential business contributed Rp64.7 billion in revenue or 5% of the Company's total Revenue, and Rp-4.9 billion of EBITDA. In comparison, 2018 revenue amounted to 435.7 billion or 28% of the Company's total revenue and EBITDA was Rp319.2 billion. The decline in performance was due to a block sale in the residential sector amounting to Rp334.4 billion in 2018. Taking out the results of the block sale, revenue and EBITDA in 2018 amounted to Rp101.3 billion and Rp23.9 billion, respectively.

The Company continued to strive to maintain its market share in 2019 through product diversification, by adding smaller-sized houses that were still superior in terms of design and comfort. In addition, the Company continued to maintain its reputation as a high quality developer of green spaces in all of its projects. At each project, brand awareness and marketing awareness were also strengthened through collaboration with agents as well as media promotions especially on social media sites which are synonymous with millennials, while continuing to take cost efficiency into consideration.



**Segment
Residensial
menyumbangkan
pendapatan
sebesar**

Rp64,7
miliar

**atau 5% dari total
pendapatan
Perusahaan**

The Residential business contributed Rp64.7 billion in revenue or 5% of the Company's total revenue.

Seluruh langkah tersebut mampu memberikan kontribusi positif pada Perusahaan, walaupun terdapat penurunan karena adanya *block-sale* di 2018, juga dikarenakan pada tahun 2019 jumlah produk residensial Perusahaan yang berukuran kecil sudah hampir semuanya sudah terjual, pembeli lebih tertarik ke rumah kecil dan produk baru residensial masih dalam tahap persiapan.

Di Puri Botanical, upaya Perusahaan untuk membangun rumah dengan ukuran yang lebih kecil masih dilanjutkan, sehingga masih terjangkau oleh pembeli rumah pertama. Fasilitas di Puri Botanical juga terus dikembangkan dengan *groundbreaking* Club-house yang dilakukan di paruh tahun kedua, sejalan dengan komitmen Perusahaan untuk terus membangun lahan seluas 34 hektar tersebut.

Setiabudi SkyGarden yang berada di jantung kota Jakarta, mempertahankan posisinya sebagai salah satu apartemen premium di tengah kota Jakarta yang dibangun bersama mitra Jepang, dengan lingkungan hijau lebih dari 50% total luas tanah. Perusahaan secara proaktif bekerja sama dengan perusahaan serta institusi lain di sekitar Setiabudi SkyGarden sebagai akomodasi kelas atas bagi karyawan luar negeri, sehingga menambah potensi pendapatan sewa juga.

Sementara di Yogyakarta, Hyarta EcoVillage berkembang terus dengan penambahan rumah menjadi sebanyak 108 unit, sejalan dengan minat pembeli yang menyambut baik adanya kompleks perumahan elit ini di tengah lingkungan yang asri dan nyaman.

Secara umum, kualitas dan desain yang unggul tetap mendukung proyek-proyek Perusahaan, demikian juga lokasinya yang sangat strategis. Seiring berkembangnya infrastruktur transportasi umum, memang terlihat bahwa calon pembeli semakin mempertimbangkan lokasi dan sarana transportasi umum yang terdapat di sekitar hunian, sementara kualitas dan keragaman fasilitas pendukung di sekitarnya juga menjadi faktor. Hal-hal tersebut membantu Perusahaan untuk bersaing sebagai *developer* lama yang terpercaya.

All those measures were able to offer positive contribution to the company, although there was a decline because of the block-sale in 2018, also because in 2019 all of the Company's small sized residential products having been sold out and buyers are more interested in small houses whereas various new residential projects were still in preparation.

At Puri Botanical, the Company continued to build smaller homes that are affordable for the first home buyers. The facilities at Puri Botanical also continue to be developed with the ground-breaking of a Club-house carried out in the second year, in line with the Company's commitment to further develop this 34 hectare area.

Setiabudi SkyGarden, located in the heart of Jakarta, maintained its position as one of the premium apartments in the center of Jakarta, built with Japanese partners with a green environment of more than 50% of the total land area. The Company proactively collaborated with other companies and institutions located around Setiabudi SkyGarden to offer high class accommodation for expatriate employees, thus increasing the potential for rental income.

Meanwhile in Yogyakarta, Hyarta EcoVillage continues to expand to reach 108 housing units, reflecting high interest from buyers interested in this elite housing complex in the midst of beautiful and comfortable green surroundings.

Overall, superior quality and design continued to distinguish the Company's projects, along with highly strategic locations. As public transportation infrastructure continues to develop, it appears that the buyers increasingly emphasize the location and public transportation access looking for homes, along the quality and diversity of supporting facilities in the vicinity as supporting factors. All of these aspects helped the Company to compete as a trusted, long-time developer.



MAGNOLIA PURI BOTANICAL CLUB-HOUSE

Prospek Usaha

Prospek sektor properti residensial yang awalnya diprediksi mulai pulih pada tahun 2020, kini dibayangi munculnya wabah COVID-19 sehingga dinamika pasar properti kemungkinan besar akan terdampak. Namun ke depannya Perusahaan berkeyakinan bahwa sektor ini tetap memiliki potensi besar dengan memperhatikan jumlah populasi Indonesia yang terus bertambah.

Dengan demikian Perusahaan berencana untuk membangun beragam unit residensial di Puri Botanical, juga melaksanakan rencana pembangunan unit residensial di Deli Serdang, Medan. Kedua lahan yang besar ini diperkirakan akan mendukung keberlanjutan dan pertumbuhan Divisi Residensial Perusahaan selama beberapa tahun ke depan, sekaligus membantu dalam menyeimbangkan kontribusi *recurring income* dan *non-recurring income* Perusahaan.

Business Prospects

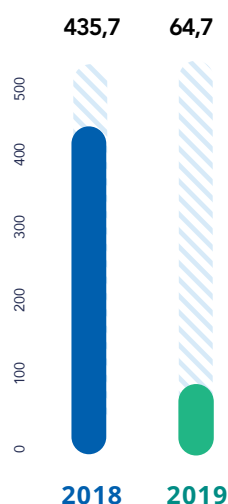
Prospects for the residential property sector, which was initially predicted to begin to recover in 2020, are now overshadowed by COVID-19 pandemic, which is likely to affect the dynamics of the property market. Going forward however, the Company believes that this sector still has great potential given Indonesia's growing population.

As such the Company plans to continue building out the residences at Puri Botanical, and to eventually to build residences in Deli Serdang, Medan. These two large developments are expected to strongly support the sustainability and growth of the Company's Residential Division in the coming years, while helping to balance the contribution of the Company's recurring income and non-recurring income.

Pendapatan Segmen Residensial 2018 - 2019

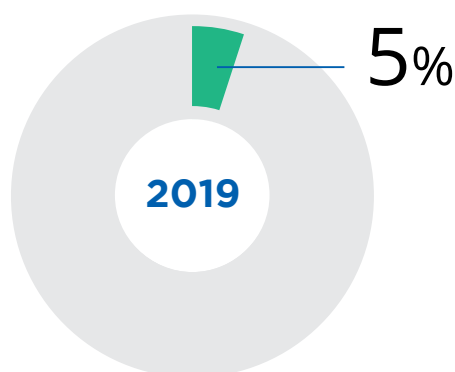
Residential Segment Revenue 2018 - 2019

dalam miliar Rupiah
in billion Rupiah



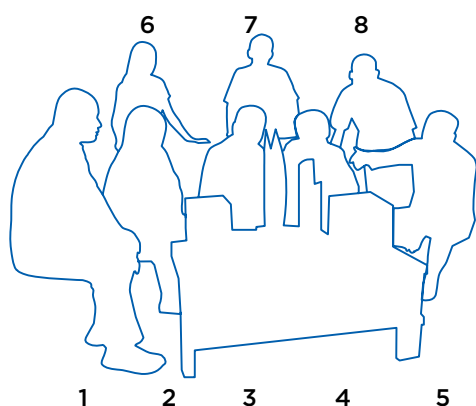
Kontribusi Divisi Residensial terhadap Total Pendapatan Perusahaan Konsolidasi

Contribution of the Residential Division to Total The Company Consolidated Revenue





Residential RESIDENSIAL



- | | | |
|--|---|--|
| 1 Herda Prawira
Manager | 4 Murniati Susilohadi
Director of PT. Permata Hijau | 7 Muryono
Deputy General Manager |
| 2 Emeli S. Kadarusman
Director of PT. Copylas Indonesia | 5 Mas Yusuf
Manager | 8 Ari Seno
Manager |
| 3 Eddy Purnama
President Director of
PT. Darsana Tempa
Internasional | 6 Karlina Eka Wahyuni
Manager | |

Office

PERKANTORAN



“Di tengah kondisi yang kurang kondusif, Divisi Perkantoran tetap berhasil memberikan kontribusi pendapatan yang positif sebesar Rp152,9 miliar atau 12% dari total pendapatan Perusahaan.

In the midst of uncondusive conditions, the Office Division contributed positively to revenue in the amount of Rp152.9 billion or 12% of the Company's total revenue.”

MASAAKI TAJIMA
COO OFFICE DIVISION

Portofolio

Bisnis properti kantor Perusahaan diawali pada tahun 1976 dengan peluncuran satu satu gedung perkantoran pertama di Jalan Thamrin, Jakarta. Sejak itu, Perusahaan telah mendirikan tiga gedung perkantoran, yang semuanya terletak di daerah Jakarta Pusat 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.

Portofolio

The Company's office property business dates back to 1976, when it opened one of the very first office buildings on Thamrin, Jakarta. Since then, the Company has established three office buildings, all of which are located in central Jakarta with highly strategic locations close to the Golden Triangle (Central Business District) supported by facilities such as restaurants, banks/ATMs and movie theaters for the ease and convenience of tenants. In addition, the Company has plans to continue building out its office portfolio.

Tinjauan Industri

Sejalan dengan tren pada tahun-tahun sebelumnya, harga sewa kantor di Jakarta terus menghadapi tekanan pada tahun 2019 karena tingkat permintaan dan persediaan yang belum seimbang.

Pasokan ruang kantor bertambah sebanyak 450.000 meter persegi sepanjang tahun, atau tumbuh sebesar 2,9%. Menurut laporan, tambahan ruang kantor bertambah karena adanya tujuh gedung perkantoran baru yang berlokasi di daerah CBD dengan ruangan sebanyak terdiri atas 270.000 meter persegi ditambah adanya tujuh gedung perkantoran yang dibangun diluar daerah CBD yang memiliki ruang sewa sebanyak 225.000 meter persegi.

Permintaan juga meningkat namun belum sebanding. Sebanyak 180.000 meter persegi dari pasokan baru dapat diserap pasar sewa sepanjang tahun, termasuk lebih dari 20.000 meter persegi di gedung perkantoran Grade A. Sehingga rata-rata tingkat hunian kosong di daerah CBD masih terlihat tinggi di atas 30% pada akhir 2019. Secara umum, rata-rata harga sewa gedung perkantoran Grade A mengalami penurunan tetapi hanya sedikit dibandingkan tahun-tahun sebelumnya, menurun sebesar 4% dibandingkan tahun sebelumnya sebesar 7%.

Strategi dan Kinerja

Di tengah kondisi yang masih belum kondusif tersebut, di tahun 2019 divisi Perkantoran terus berupaya untuk mempertahankan penyewa yang ada dengan cara memastikan tingkat kepuasan para penyewa, sembari terus mencari penyewa baru.

Secara keseluruhan, tingkat hunian gedung perkantoran Perusahaan berhasil dijaga cukup stabil sebesar 68,2% di tahun 2019 dibandingkan 71,1% pada tahun 2018, di tengah kondisi yang penuh tekanan.

Industry Overview

In line with the trend of previous years, office rental conditions in Jakarta continued to face pressure in 2019 due to an imbalance between demand and supply.

Supply continued to increase with an additional 450,000 square meters added to the market during the year, equivalent to 2.9% in growth. According to market reports, the new office space additions in 2019 was supplied by seven office buildings in the CBD area which contributed 270,000 square meters and another seven buildings outside the CBD area which contributed 225,000 square meters.

Demand also increased but not by the same amount. The rental market absorbed 180,000 square meters of new space during the year, including just over 20,000 square meters of Grade A office space. As a result, the average market vacancy rate remained high in the CBD at over 30% at the end of 2019. On average, Grade A rent declined but by less than in previous years, decreasing by only around 4% yoy compared with 7% in the previous year.

Strategy and Performance

Facing these still uncondusive conditions, in 2019 the Office division continued to focus on retaining existing tenants by ensuring their satisfaction levels, while continuing to look out for opportunities to attract new tenants.

Overall, the Company was able to successfully maintain fairly stable occupancy of its office properties at 68.2% in 2019 compared with 71.1% in 2018, in a challenging market.

Selain itu, gedung perkantoran JSI tetap berhasil menjaga tarif sewa di atas rata-rata, didukung oleh lokasi strategis di Kuningan dan Sudirman dengan akses transportasi yang baik, juga memiliki fasilitas ritel yang menarik. Sesuai dengan citra gedung-gedung tersebut sebagai perkantoran kelas atas, baik Setiabudi Atrium maupun Setiabudi 2 Building diisi oleh *tenant* ritel yang sangat menarik, sementara Menara Cakrawala ditempati oleh sebuah toko Starbucks.

Alhasil, divisi Perkantoran mampu memberikan kontribusi pendapatan positif sebesar Rp152,9 miliar atau 12% dari total pendapatan Perusahaan, dibandingkan angka 2018 sebesar Rp160,2 miliar. Biaya dikelola dengan baik, meningkat sebesar 8% menjadi Rp66,8 miliar dibandingkan Rp61,7 miliar pada tahun sebelumnya. EBITDA sebesar Rp86 miliar, 13% lebih rendah dari Rp98,5 miliar pada 2018. Laba bersih untuk tahun buku sebesar Rp66,8 miliar, dibandingkan tahun sebelumnya sebesar Rp80,6 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 secara untuk memastikan agar harga sewa kantor tetap bersaing dan target tingkat hunian tercapai.

Sejalan dengan meningkatnya jumlah perusahaan *startup* serta berkembangnya permintaan dari tempat *co-working*, Divisi Perkantoran aktif bekerja sama dengan perusahaan-perusahaan agar mereka mau jadi *tenant* Perusahaan. Antara yang lain, Divisi Perkantoran telah menerapkan strategi untuk menawarkan ruang kantor dalam ukuran yang lebih kecil, menjawab kebutuhan perusahaan kecil yang baru (*startup*) akan ruang kerja yang efisien dan efektif dalam rangka mendukung pertumbuhan. Selain itu, tim juga bekerja sama dengan Divisi Ritel untuk memastikan bahwa *tenant mix* di fasilitas ritel milik JSI yang berlokasi disekitar gedung perkantoran tersebut, sesuai dengan selera penyewa yang serba modern dan berpola-pikiran digital.

Selain secara langsung mempromosikan properti kantor Perusahaan, yang sebagian besar dilakukan melalui saluran digital sebagai media yang paling hemat biaya, Divisi Perkantoran terus bekerja sama dengan agen properti untuk meningkatkan kesadaran dan menemukan penyewa baru untuk propertinya.

JSI's office properties moreover continued to command above average rental rates, thanks to their strategic locations in Kuningan and Sudirman with good transportation access, as well as their proximity to desirable retail facilities. Setiabudi Atrium and Setiabudi 2 Building are home to a highly attractive retail mix, and Menara Cakrawala features a Starbucks, reflecting their upmarket status.

As a result, the Office division was able to deliver positive revenue contribution amounting to Rp152.9 billion or 12% of the Company's total revenue, compared with Rp160.2 billion in 2018. Costs were successfully managed, increasing by 8% to Rp66.8 billion vs. Rp61.7 billion in the previous year. EBITDA amounted to Rp86 billion, 13% lower than Rp98.5 billion in 2018. Net profit for the year amounted to Rp66.8 billion, compared with Rp80.6 billion in the previous year.

Various methods were implemented by the Office Division with the goal of maintaining its office occupancy rate and margins in a highly competitive market. The team proactively monitored the market and maintained a flexible pricing approach to ensure that office rental rates remained competitive in the market, in order to achieve occupancy targets.

In line with the rising number of startups and demand from co-working operators, the Office Division continued to actively work with such companies to attract these types of companies as tenants. Among others, the Office Division has implemented a strategy of offering smaller unit spaces to suit the needs of small, new startup companies looking for efficient, cost-effective workspaces as they try to grow. Furthermore, the team also worked closely with the Retail Division to ensure that the tenant mix in adjacent retail locations owned by JSI are attractive to these modern, digitally-minded office tenants.

Besides directly promoting the Company's office properties, which was largely done through digital channels as the most cost-efficient media, the Office Division continued to work together with property agents to increase awareness and find new tenants for its properties.



Divisi Perkantoran mampu menjaga tingkat hunian sebesar 68,2% sehingga memberikan kontribusi pendapatan

Rp152,9
miliar

The Office Division was able to maintain occupancy of 68.2%, thus contributing revenue of Rp152.9 billion.

Terakhir, standar layanan dan fasilitas bangunan di semua properti JSI dijaga dengan teliti untuk memastikan kepuasan penyewa, termasuk adanya latihan kebakaran berkala serta adanya sertifikasi pertolongan pertama bagi tim manajemen di lokasi. Selain itu, survei kepuasan penyewa tahunan diadakan untuk mendapatkan masukan langsung dari penyewa seputar pengalaman mereka di gedung perkantoran JSI. Sejauhmana memungkinkan, Divisi Perkantoran juga berupaya meningkatkan fasilitas yang tersedia untuk penyewa, baik secara langsung atau bekerja sama dengan Divisi Ritel sebagaimana disebutkan di atas.

Prospek

Pakar pasar memperkirakan bahwa tingkat *vacancy* gedung perkantoran secara keseluruhan akan sedikit meningkat menjadi sekitar 25% di 2020, karena adanya tambahan pasokan kantor sekitar sebesar 650.000 meter persegi di wilayah CBD maupun non-CBD. Namun, di tahun 2021 tingkat *vacancy* diperkirakan mulai stabil dan bahkan menurun, sejalan dengan penurunan pasokan gedung kantor di pasar. Sehingga prospek jangka panjang untuk gedung perkantoran milik Perusahaan diperkirakan akan membaik, apalagi mengingat gedung perkantoran yang dimiliki ketiga-tiganya memiliki lokasi yang sangat baik, apalagi dengan pengembangan MRT.

Selain itu, Perusahaan berencana untuk membangun menara perkantoran baru di kawasan Mega Kuningan yang bergengsi, namun sebelumnya dibangun dulu sebuah fasilitas ritel untuk memicu minat terhadap proyek tersebut. Gedung perkantoran baru ini dirancang dengan mempertimbangkan kebutuhan tenaga kerja moderen, akan semakin memperkokoh portofolio kantor Perusahaan. 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.

Finally, the service quality and building facilities at all of JSI's properties were carefully maintained so as to ensure tenant satisfaction, including regular fire drills and first aid certification for the management teams on site. In addition, yearly tenant satisfaction surveys were held to get direct feedback from tenants on their experience in the buildings. Where possible, the Office Division also tried to enhance the facilities available to tenants, whether directly or in collaboration with the Retail Division as mentioned above.

Prospects

Market experts predicts that overall office vacancies will increase slightly to around 25% in 2020, due to additional office supply of about 650,000 square meters in both the CBD and non-CBD area. However, starting 2021, vacancies are expected to stabilize and decrease, as less new office building supply will come on the market. As a result, long term prospects for the Company's office properties continue to be good, especially as its three properties are located in highly desirable locations which will become even more so with the continued development of the MRT.

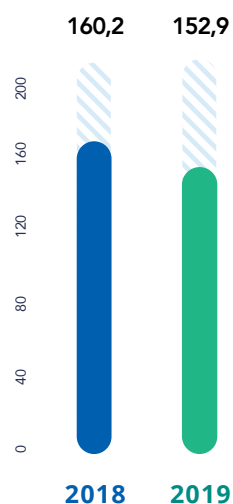
In addition, the Company plans to build a new office tower in the prestigious Mega Kuningan area, following the initial construction of retail facilities to anchor the development. This new office tower, which will be designed with the needs of the modern workforce in mind, will substantially enhance the Company's office portfolio. In the meantime, to ensure that the Company is ready for the upturn, the Office Division will continue to periodically benchmark its properties to the market and maintain its office in optimum shape.

MENARA
CAKRAWALA

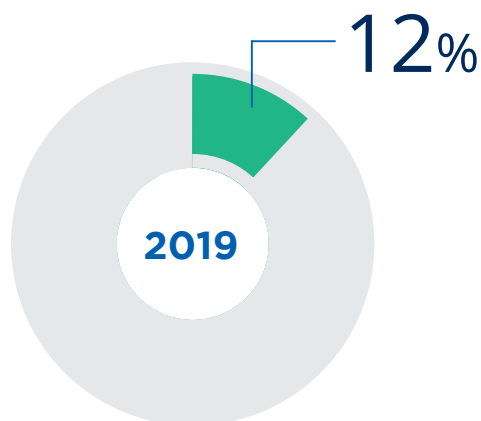


Pendapatan Segmen Perkantoran 2018 - 2019

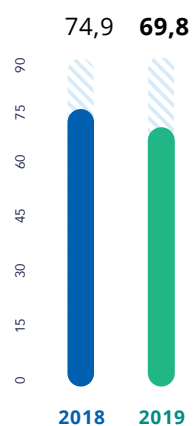
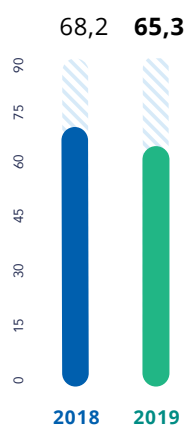
Office Segment Revenue 2018 - 2019

dalam miliar Rupiah
in billion Rupiah**Kontribusi Divisi Perkantoran dari Seluruh Pendapatan Konsolidasian Perusahaan**

Contribution of the Office Division to the Total Consolidated Revenue of the Company.

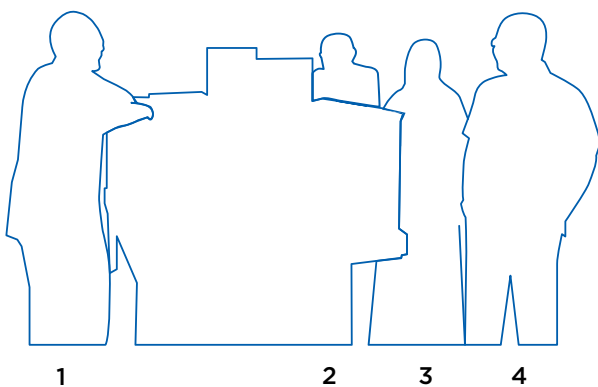
**TINGKAT HUNIAN SEGMENT PERKANTORAN 2018 - 2019**

OFFICE SEGMENT OCCUPANCY RATE 2018 - 2019

dalam persen
in percent**Setiabudi Atrium****Setiabudi 2 Building****Menara Cakrawala**



Office PERKANTORAN



1 **Fakhrizal**
Deputy General Manager

2 **Halion Effendi**
General Manager

3 **Elvi Agustin**
Manager

4 **Herry Johan**
Manager

Retail

RITEL



SETIABUDI ONE, JAKARTA

Portofolio

Perusahaan memiliki portofolio ritel yang mencakup berbagai pusat ritel di wilayah Jakarta dan Bali. Tepatnya, Setiabudi One, Cikini Retail dan Plaza Menteng berlokasi di Jakarta, sementara Bali Collection bertempat di Nusa Dua, Bali. Masing-masing memiliki segmen pelanggan tersendiri dimana properti ritel di Jakarta umumnya dikunjungi oleh masyarakat sekitar, sedangkan 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.

Portfolio

The Company's retail portfolio includes various retail centers in Jakarta and Bali. Setiabudi One, Cikini Retail and Plaza Menteng are located in Jakarta, while Bali Collection is located in Nusa Dua, Bali. Each property has own customer segment whereby retail properties in Jakarta are generally visited by the surrounding community, while retail properties in Bali are predominantly visited by tourists. The Company always strives to manage and adjust each retail property in accordance with the needs of each visitor segment, and therefore the Company also uses different strategies for each property.

Tinjauan Industri

Menurut data dari Asosiasi Pengusaha Pusat Belanja Indonesia (APPBI), tren pergeseran pola belanja masyarakat dari *offline* ke *online* tetap berlanjut di tahun 2019, sehingga menimbulkan dampak pada sektor ritel. Pusat perbelanjaan yang dulunya diramaikan oleh pengunjung toko ritel, kini, berubah fungsi menjadi tempat hiburan dan berkumpul. Selain itu, banyak pengunjung yang menjadikan *mall* sebagai *meeting point* atau tempat bertemu untuk suatu urusan pekerjaan, bahkan properti ritel ada yang sebagian dikhususkan untuk *coworking space*.

Namun demikian, penjualan ritel tetap berjalan terus di pusat ritel, terutama pada momen-momen khusus seperti menjelang Lebaran, pasca Pemilu dan Pilpres 2019, serta akhir tahun. Adapun pengelola properti ritel memanfaatkan animo positif pada periode-periode tersebut dengan mengadakan acara dan program menarik untuk meningkatkan minat masyarakat. Apalagi dengan minimnya fasilitas hiburan lainnya di tengah kota yang cocok untuk menampung pertemuan atau kumpul keluarga, maka mal dan properti ritel tetap memiliki peranan serta potensi untuk tumbuh.

Strategi dan Kinerja

Menghadapi dinamika pergeseran pola pembelanjaan masyarakat, Perusahaan secara aktif memantau dan menyesuaikan pilihan *tenant mix* di setiap lokasi ritel yang dimiliki agar dapat memenuhi kebutuhan masyarakat setempat secara optimal. Sejalan dengan upaya tersebut, Perusahaan juga menjaga fasilitas dan layanan di gedung dan lahannya agar selalu bersih, menarik dan senantiasa tertata rapi guna menjaga kenyamanan pengunjung yang datang.

Industry Overview

According to data from the Indonesian Shopping Center Association (APPBI), consumer purchases continued to shift from offline to online purchasing in 2019, which impacted the retail sector. Shopping centers, which were previously filled by retail store visitors, now, have now changed in function to become spaces for entertainment and gathering. In addition, many visitors use malls as meeting points for work, whereby some retail properties are even partially to coworking spaces.

Nonetheless, retail sales continue to take place at shopping centers, especially during special periods for example anticipating Lebaran and after the 2019 legislative and presidential elections, as well as the end of the year. Retail property managers make the most of positive sentiment during these periods by holding interesting events and programs to increase public interest. Given the lack of other entertainment facilities in the city center that are suitable for accommodating family gatherings or gatherings, malls and retail properties therefore still have a role to play and have potential to grow.

Strategy and Performance

Facing the changing dynamics of consumer spending patterns, the Company actively monitors and adjusts the tenant mix in each of its retail locations to optimally meet the needs of the local community. In line with these efforts, the Company also maintains facilities and services in its buildings and property so that they are always clean, attractive and properly organized for the comfort of visitors who come.

Di tengah beragam tekanan yang dialami pusat-pusat pembelanjaan pada tahun 2019, Divisi Ritel menyumbangkan pendapatan sebesar Rp114,4 miliar lebih baik dari pendapatan tahun 2018 sebesar Rp108,1 miliar, sementara Laba Kotor, EBITDA dan Laba Bersih masing-masing tercatat sebesar Rp86,8 miliar, Rp75,8 miliar dan Rp56,5 miliar dibandingkan Rp81,2 miliar, Rp69,7 miliar dan Rp46,2 miliar pada tahun sebelumnya.

Untuk mendukung kinerja ritel, sepanjang tahun 2019 Perusahaan mengadakan *event* dan acara yang menarik untuk membangun citra masing-masing pusat ritel sehingga masyarakat setempat lebih tertarik untuk bisa datang. Untuk itu, Perusahaan menjalin kerjasama dengan beragam mitra sehingga terbentuk acara-acara yang seru, sanggup menarik perhatian dan mendatangkan pengunjung.

Sebagai contoh, Bali Collection di Nusa Dua yang lokasinya agak jauh dari pusat kota maka Perusahaan, selain mengadakan *shuttle bus* gratis untuk mengantar jemput tamu juga untuk kedua kalinya kembali mengadakan Bali Collection Festival 2019 pada bulan Agustus. Festival yang digelar dalam rangkat HUT Indonesia ke-74 ini dimeriahkan sejumlah penampilan pesona budaya Indonesia dan dihadiri oleh ratusan tamu undangan. Di bulan yang sama, Bali Collection juga menggelar *Coffee Festival* selama 3 hari yang juga mendapatkan animo positif dari masyarakat dimana *Coffee Festival* tersebut mendatangkan penghasil kopi dari seluruh wilayah Indonesia.

Selanjutnya pada bulan Oktober, acara Art Bali yaitu pameran seni rupa kontemporer tahunan kembali diselenggarakan di Bali Collection melalui kolaborasi dengan *Fashion Council Western Australia*. Pameran yang terbuka bagi umum ini berlangsung hingga Januari 2020 dan diharapkan akan turut mendongkrak kunjungan wisatawan domestik dan mancanegara ke Bali Collection.

Tak kalah serunya, Setiabudi One di Kuningan, Jakarta menggelar GoFood Festival dengan menggandeng Indonesian Eco Film Festival (IDEFF) untuk pemutaran film-film bertema lingkungan yang khusus dilakukan pada periode 14-18 Oktober 2019.

Sementara Cikini Retail memiliki salah satu kolam renang yang terbesar dan terbersih di Jakarta berukuran standar Olimpiade sehingga sering digunakan untuk pelatihan berenang dan *diving* yang dengan sendirinya membawa pengunjung datang. Terakhir, lokasi Plaza Menteng yang begitu strategis di tepi jalan besar kini sudah ditempati oleh *brand-brand* kelas atas dan kekinian, selain itu juga didukung oleh keberadaan hotel Ibis Budget Jakarta Menteng tepat di atasnya.

In the midst of various pressures experienced by retail centers in 2019, the Retail Division contributed Rp114.4 billion in revenue compared to Rp108.1 billion in 2019, while Gross Profit, EBITDA and Net Profit were recorded at Rp86.8 billion, Rp75.8 billion and Rp56.5 billion compared to Rp81.2 billion, Rp69.7 billion and Rp46.2 billion in the previous year.

To support retail performance, throughout 2019 the Company held interesting events and events to build the image of each retail center and increase local interest in coming. To that end, the Company has collaborated with various partners to establish exciting events that can attract attention and bring visitors.

For example, for Bali Collection in Nusa Dua which is located some distance from the city center, the Company not only provided a free shuttle bus to pick up and drop off guests but also held the Bali Collection Festival 2019 in August for the second time. The festival, which was held as part of Indonesia's 74th anniversary celebration, was enlivened by a number of Indonesian cultural performances and was attended by hundreds of invitees. In the same month, the Bali Collection also held a 3-day Coffee Festival which garnered positive interest from the community by bringing in coffee producers from all regions of Indonesia.

Subsequently in October, the annual Art Bali event, which is an annual contemporary art exhibition, was held at the Bali Collection in collaboration with the Western Australia Fashion Council. The exhibition, which is open to the public, lasted until January 2020 and was expected to help boost domestic and foreign tourists visitors to Bali Collection.

No less exciting, Setiabudi One in Kuningan, Jakarta held a GoFood Festival in collaboration with the Indonesian Eco Film Festival (IDEFF) to screen environmental films between October 14-18, 2019.

Cikini Retail has one of the largest and cleanest swimming pools in Jakarta, at Olympic size, which is often used for swimming and diving training, which naturally attracts visitors. Lastly, thanks to Plaza Menteng's strategic location on the edge of a major road, it has now been occupied by hip, contemporary upper-class brands, which are also supported by the existence of the Ibis Budget Jakarta Menteng hotel right above it.



Pada tahun 2019, segmen Ritel mencatat pendapatan sebesar

Rp114,4 miliar

In 2019, the Retail segment recorded Rp114.4 billion in revenue.

Kiat-kiat tersebut berhasil mendongkrak *traffic* dan citra masing-masing pusat ritel sehingga terlihat bahwa pusat ritel Perusahaan pun banyak yang dipenuhi *brand* ternama, bahkan ada *brand* unggulan dari luar negeri seperti Starbucks, St. Ali dan Maison Kayser. Hal ini menggambarkan bagaimana Perusahaan berhasil mempertahankan dan meningkatkan *brand image* lokasi pembelian yang dimilikinya, yang di kemudian hari dapat dimanfaatkan untuk meningkatkan tarif sewa dan pendapatan serta mendukung keberlanjutan Perusahaan.

Prospek

APPBI memproyeksikan bahwa industri ritel Indonesia akan tetap tumbuh di tahun 2020 namun berkisar di angka *single digit* sekitar 8%. Tantangan seperti perang dagang global yang belum usai hingga pesatnya berkembangnya platform digital, diperkirakan akan terus menjadi kendala bagi pusat-pusat pembelian.

Namun demikian, dalam pandangan kami tetap ada kebutuhan untuk mal dan pusat ritel seperti yang Perusahaan miliki, bahkan peranannya meningkat dalam gaya hidup moderen. Apalagi dengan berkurangnya lahan terbuka dan minimnya fasilitas rekreasi lain di tengah kota, maka masyarakat otomatis berpindah ke mal untuk memenuhi kebutuhannya terutama untuk bersosialisasi dan mencari hiburan.

Kuncinya, manajemen harus bisa memenangkan persaingan melalui *tenant mix* yang optimal serta penyelenggaraan aktivitas yang unik dan kreatif untuk menarik perhatian masyarakat agar tertarik mengunjungi sentra ritel yang dikelola. Selain itu, faktor lokasi juga tetap penting.

These strategies succeeded in boosting the traffic and image of each retail center and so it can be seen that the Company's retail centers are filled with well-known brands including leading brands from abroad such as Starbucks, St. Ali and Maison Kayser. This illustrates how the Company has managed to maintain and improve the brand image of its retail locations, which in the future can be utilized to increase rental rates and revenues and support the Company's sustainability.

Prospects

APPBI projects that the Indonesian retail industry will continue to grow in 2020 but that growth will hover in the single digits at around 8%. Challenges such as the ongoing global trade war and the rapid development of digital platforms are expected to continue to pose obstacles for retail centers.

However, in our view there is still a need for shopping malls and retail centers such as the Company's. In fact, their role has even expanded within the modern lifestyle. Especially with the shortage of open land and other recreational facilities in the middle of the city, people will automatically go to the mall to meet their needs, especially for socializing and entertainment.

The key is that management must be able to win the competition through an optimal tenant mix and by holding unique and creative activities to attract the attention of the public so they are interested in visiting the Company's retail centers. In addition, location continues to be an important factor.



BALI COLLECTION, BALI

Berangkat dari rangkaian acara-acara menarik yang berhasil dihadirkan di tahun 2019, juga kerja sama dengan berbagai mitra serta *tenant mix* yang sudah terbentuk dengan baik, Perusahaan memiliki keyakinan dapat terus bersaing dalam segmen ini. Terlebih dengan dibangunnya proyek One Satrio sebagai satu-satunya *semi indoor-outdoor lifestyle* center di jantung kota Jakarta, tepatnya di Kawasan Mega Kuningan, yang akan dibahas selanjutnya di Laporan Tahunan ini.

Ditopang oleh seluruh upaya dan strategi pengelolaan tersebut, portofolio ritel JSI diharapkan dapat terus tumbuh sesuai kebutuhan masyarakat Indonesia.

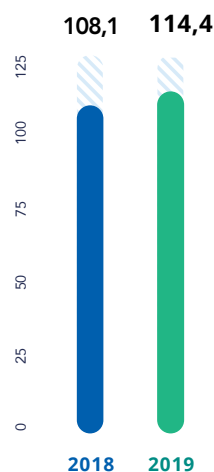
Building on the series of interesting events that were successfully held in 2019, as well as the collaborations with various partners and its well-curated tenant mixes, the Company has the confidence that it can continue to compete in this segment, especially with the construction of the One project as the only semi indoor-outdoor lifestyle center in the heart of Jakarta, right in the Mega Kuningan area, which will be discussed later in this Annual Report.

Supported by all these efforts and management strategies, JSI's retail portfolio is expected to continue to grow in accordance with the needs of the Indonesian people.

Pendapatan Segmen Ritel 2018 - 2019

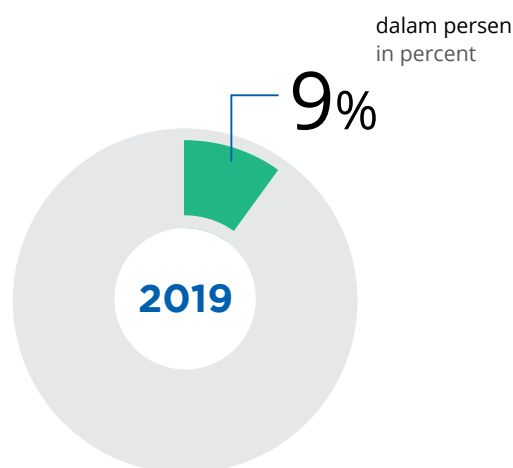
Retail Segment Revenue 2018 - 2019

dalam miliar Rupiah
in billion Rupiah



Kontribusi Divisi Ritel dari Seluruh Pendapatan Konsolidasian Perusahaan

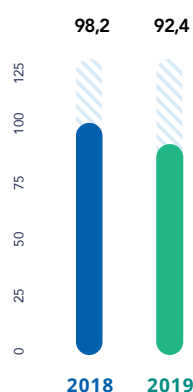
Contribution of the Retail Division to the Total Consolidated Revenue of the Company



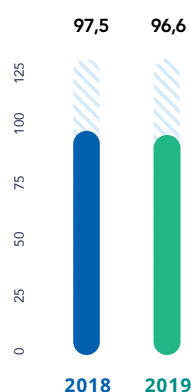
TINGKAT HUNIAN SEGMENT RITEL 2018-2019

RETAIL SEGMENT OCCUPANCY RATE 2018-2019

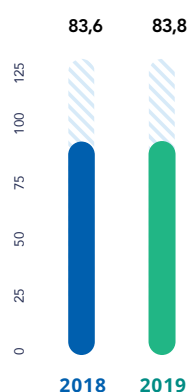
Setiabudi One



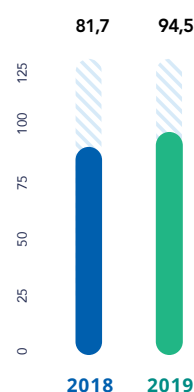
Bali Collection



Cikini Retail

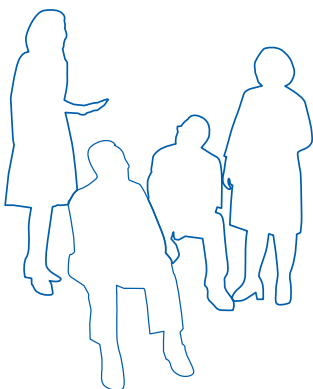


Plaza Menteng





RETAIL RITEL



1 2 3 4

- 1 **Risnanty K. Putri**
Manager
- 2 **Toto Subagio**
Manager
- 3 **Gunawan Unidjaya**
Deputy General Manager
- 4 **Anastasia Suwarni**
Manager

Financial Review

TINJAUAN KEUANGAN



LIM MERRY
FINANCE DIRECTOR

Tinjauan Keuangan

Tinjauan keuangan yang akan diuraikan dalam bagian ini mengacu pada Laporan Keuangan Konsolidasian untuk tahun buku yang berakhir 31 Desember 2019 dan 2018. Laporan Keuangan Konsolidasian telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja dan menyampaikan pendapat “wajar tanpa modifikasi” atas laporan keuangan konsolidasian Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Financial Review

The financial review set forth below makes references to the Consolidated Financial Statements for the years ended December 31, 2019 and 2018. The Consolidated Financial Statements have been audited by Registered Public Accountant Purwantono, Sungkoro & Surja with an “unqualified without modifications” opinion on the Company’s consolidated financial statements ended December 31, 2019.

Pada tahun 2019, jumlah aset Perusahaan sebesar Rp5.591,2 miliar meningkat 10,7% dari Rp5.048,6 miliar di tahun 2018. Total aset Perusahaan tersebut terdiri dari 25,8% aset lancar dan 74,2% aset tidak lancar.

Aset Lancar

Pada tahun 2019, aset lancar Perusahaan tercatat meningkat sebanyak 3,6% menjadi Rp1.441,5 miliar dari Rp1.390,8 miliar di tahun 2018, yang terutama disebabkan kenaikan aset real estat sebesar 20% menjadi Rp524,3 miliar.

Aset Tidak Lancar

Pada tahun 2019, aset tidak lancar Perusahaan meningkat sebesar 13,4% menjadi Rp4.149,7 miliar dari Rp3.657,8 miliar di tahun 2018, yang terutama disebabkan oleh kenaikan aset tetap sebesar Rp322,1 miliar, serta kenaikan aset real estat sebesar Rp139,0 miliar sebesar Rp1.080,4 miliar.

In 2019, total assets reached Rp5,591.2 billion, an increase of 10.7% from Rp5,048.6 billion booked in 2018. Total assets comprised 25.8% current assets and 74.2% noncurrent assets

Current Assets

In 2019, current assets of the Company increased by 3.6% to Rp1,441.5 billion from Rp1,390.8 billion booked in 2018, caused primarily by a 20% increase in real estate assets to Rp524.3 billion.

Noncurrent Assets

In 2019, the noncurrent assets of the Company recorded an increase of 13.4% to Rp4,149.7 billion from Rp3,657.8 billion in 2018, which was primarily caused by an increase in fixed assets amounting to Rp322.1 billion as well as an increase in real estate assets amounting to Rp139.0 billion to become Rp1,080.4 billion.



SETIABUDI 2, JAKARTA

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

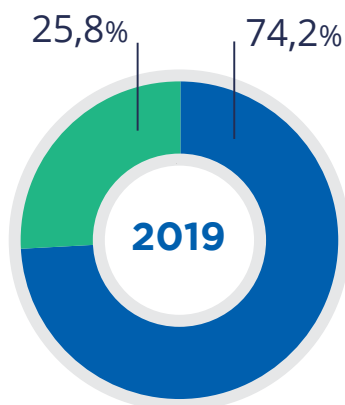
Consolidated Statement of Financial Position

Dinyatakan dalam miliar Rupiah

In billion Rupiah

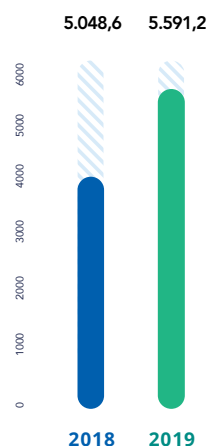
ASET	2019	2018	ASSETS
URAIAN / DESCRIPTION			PERTUMBUHAN (%) / GROWTH (%)
Kas dan setara kas / Cash and cash equivalents	712,5	743,9	-4,2%
Kas yang dibatasi penggunaannya / Restricted time cash	18,1	14,9	21,5%
Piutang usaha / Trade receivables	109,6	117,6	-6,8%
Piutang lain-lain / Other receivables	4,5	6,6	-31,8%
Persediaan / Inventories	9,7	13,5	-28,1%
Aset real estat / Real estate assets	524,3	437,0	20,0%
Pajak dibayar di muka / Prepaid taxes	42,4	36,1	17,5%
Biaya dibayar di muka dan uang muka / Prepaid expenses and advances	20,4	21,2	-3,8%
Total aset lancar / Total current assets	1.441,5	1.390,8	3,6%
Estimasi tagihan pajak / Estimated claim for tax refund	34,3	20,1	70,6%
Aset pajak tangguhan / Deferred tax assets	41,8	15,8	164,6%
Investasi pada entitas asosiasi / Investment in an associate	5,9	4,7	25,5%
Aset real estat / Real estate assets	1.080,4	941,4	14,8%
Uang muka pembelian aset / Advances for acquisition of assets	18,9	116,3	-83,7%
Aset tetap / Fixed assets	2.052,8	1.730,7	18,6%
Properti investasi / Investment properties	847,0	758,3	11,7%
Sewa dibayar di muka dan aset tak berwujud / Prepaid rent and intangible assets	67,2	69,2	-2,9%
Aset tidak lancar lainnya / Other non-current assets	1,4	1,3	7,7%
Total aset tidak lancar / Total non-current assets	4.149,7	3.657,8	13,4%
Total Aset / Total Assets	5.591,2	5.048,6	10,7%

Aset 2019 Assets 2019

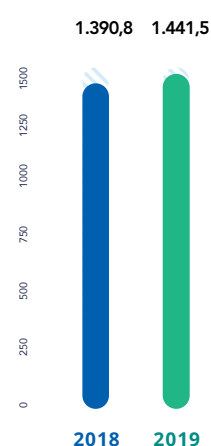


- a. Aset Tidak Lancar
a. Noncurrent Assets
- b. Aset Lancar
b. Current Assets

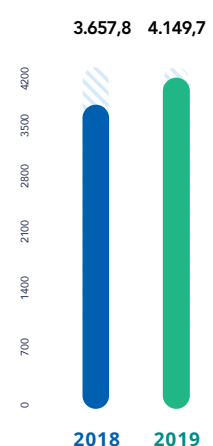
Jumlah Aset 2019 Total Assets 2019

dalam miliar Rupiah
in billion Rupiah

Aset Lancar 2019 Current Assets 2019

dalam miliar Rupiah
in billion Rupiah

Aset Tidak Lancar 2019 Noncurrent Assets 2019

dalam miliar Rupiah
in billion Rupiah



Financial Review

TINJAUAN KEUANGAN



1

2

3

4

1 **Roy Prawira**
Deputy General Manager

2 **Ace Abdala**
Senior Manager

3 **Asan Effendy**
General Manager

4 **Allen Pratomo Sulasmono**
General Manager

Dinyatakan dalam miliar Rupiah

in billion Rupiah

Liabilitas	2019	2018	Liabilities
URAIAN / DESCRIPTION	PERTUMBUHAN (%) / GROWTH (%)		
Pinjaman jangka pendek / Short-term loans	64,6	80,9	-20,1%
Utang usaha kepada pihak ketiga / Trade payables to third parties	36,1	29,7	21,5%
Utang lain-lain / Other payables	154,5	104,2	48,3%
Utang pajak / Taxes payable	22,4	24,4	-8,2%
Liabilitas yang masih harus dibayar / Accrued Liabilities	81,1	75,5	7,4%
Liabilitas imbalan kerja jangka pendek / Short-term employee benefits liabilities	14,7	23,1	-36,4%
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	241,4	223,6	8,0%
Pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri / Loans from local and foreign lenders	104,9	29,1	260,5%
Pendapatan yang ditangguhkan / Unearned income	102,1	101,8	0,3%
Total Liabilitas Jangka Pendek / Total Current Liabilities	821,8	692,3	18,7%
Pinjaman dari pemegang saham / Shareholder loan	-	7,0	-100%
Liabilitas pajak tangguhan / Deferred tax liabilities	8,5	10,7	-20,6%
Liabilitas diestimasi atas pembangunan prasarana dan fasilitas umum / Estimated liabilities for development of infrastructure and public facilities	5,2	5,2	0%
Liabilitas derivatif / Derivative liabilities	40,3	-	100%
Jaminan dan uang muka diterima / Deposits and advances received	55,6	44,6	24,7%
Pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri / Loans from local and foreign lenders	1.254,4	951,2	31,9%
Pendapatan yang ditangguhkan / Unearned income	11,4	10,8	5,6%
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang / Long-term employee benefit liability	89,8	90,0	-0,2%
Total Liabilitas Jangka Panjang / Total Non-current Liabilities	1.465,2	1.119,5	30,9%
Total Liabilitas / Total Liabilities	2.287,0	1.811,8	26,2%

Pada tahun 2019 total liabilitas Perusahaan tercatat meningkat sebesar 26,2% menjadi Rp2.287,0 miliar dari Rp1.811,8 miliar di tahun 2018. Peningkatan tersebut disebabkan peningkatan liabilitas jangka panjang sebesar 30,9% dan peningkatan liabilitas jangka pendek sebesar 18,7%. Komposisi liabilitas di 2019 terdiri dari liabilitas jangka pendek sebesar 35,9% dan liabilitas jangka panjang sebesar 64,1%.

Liabilitas Jangka Pendek

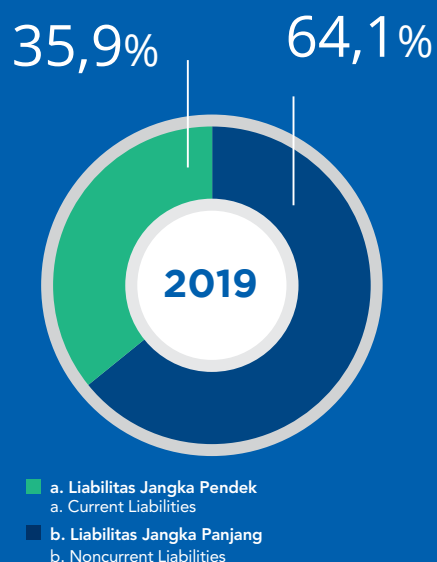
Di tahun 2019, liabilitas Jangka Pendek Perusahaan mengalami kenaikan sebesar 18,7%, dari Rp692,3 miliar pada tahun 2018 menjadi Rp821,8 miliar. Peningkatan tersebut seiring dengan meningkatnya utang lain-lain menjadi Rp154,5 miliar sementara pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri meningkat sebesar Rp75,8 miliar dibandingkan tahun 2018.

In 2019, the total liabilities of the Company increased by 26.2% to Rp2,287.0 billion from Rp1,811.8 billion booked in 2018. The increase was driven by an 30.9% increase in non-current liabilities and a 18.7% increase in current liabilities. In 2019, the composition of the Company's liabilities consisted 35.9% of current liabilities and 64.1% of non-current liabilities.

Current Liabilities

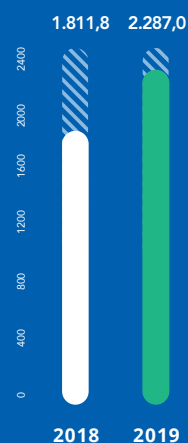
In 2019, the current liabilities of the Company increased by 18.7% from Rp692.3 billion in 2018 to Rp821.8 billion. This increase was in line with the increase in other payables to Rp154.5 billion and Rp75.8 billion increase in loans from local and foreign investors compared with 2018.

Komposisi Liabilitas

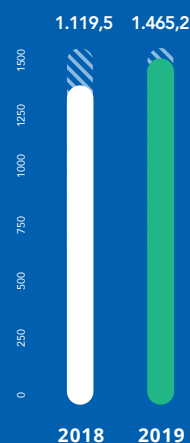
Composition of
the Liabilities

Liabilitas 2019

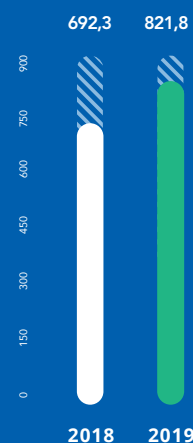
Liabilities 2019

dalam miliar Rupiah
in billion RupiahLiabilitas
Jangka Panjang

Noncurrent Liabilities

dalam miliar Rupiah
in billion RupiahLiabilitas
Jangka Pendek

Current Liabilities

dalam miliar Rupiah
in billion Rupiah

Liabilitas Jangka Panjang

Liabilitas jangka panjang Perusahaan tahun 2019 tercatat sebesar Rp1.465,2 miliar atau lebih tinggi 30,9% dari Rp1.119,5 miliar di tahun 2018. Peningkatan ini terutama dikontribusikan oleh kenaikan jumlah pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri sebesar 31,9% dari Rp951,2 miliar pada tahun 2018 menjadi Rp 1.254,4 miliar di tahun 2019.

Noncurrent Liabilities

In 2019, non-current liabilities were recorded at Rp1,465.2 billion or 30.9% higher than Rp1,119.5 billion in 2018. The increase was mainly driven by a 31.9% increase in loans from local and foreign lenders, from Rp951.2 billion in 2018 to Rp1,254.4 billion in 2019.

Dinyatakan dalam miliar Rupiah

In billion Rupiah

EKUITAS	2019	2018	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	(18,1)	-	100%
Saldo laba / Retained earnings	1.588,5	1.517,8	4,7%
Komponen ekuitas lainnya / Other components of equity			
Bagian atas perubahan lainnya dari ekuitas Entitas Anak / Share in other changes of equity of Subsidiary	30,4	29,7	2,4%
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk / Total equity attributable to the owners of Parent entity	2.399,0	2.345,7	2,3%
Kepentingan nonpengendali / Non-controlling interests	905,2	891,1	1,6%
Total Ekuitas / Total Equity	3.304,2	3.236,8	2,1%

Jumlah ekuitas Perusahaan per akhir 2019 tercatat sebesar Rp3.304,2 miliar atau meningkat sebesar 2,1% dibandingkan Rp3.236,8 miliar pada tahun 2018. Peningkatan ekuitas tersebut disebabkan oleh pertumbuhan saldo laba sebesar 4,7%.

In 2019, total equity amounted to Rp3,304.2 billion, an increase of 2.1% compared with Rp3,236.8 billion in 2018. This increase was driven by a 4.7% increase in retained earnings.

2,1%
EQUITY
INCREASE

Dinyatakan dalam miliar Rupiah

In billion Rupiah

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

	2019	2018	
URAIAN / DESCRIPTION			PERTUMBUHAN (%) / GROWTH (%)
Kas netto diperoleh dari Aktivitas Operasi / Net cash provided by Operating Activities	120,5	364,4	-66,9%
Kas netto digunakan untuk Aktivitas Investasi / Net cash used in Investing Activities	(477,6)	(570,5)	-16,3%
Kas netto diperoleh dari Aktivitas Pendanaan / Net cash provided by Financing Activities	332,5	338,8	-1,9%
Kenaikan (penurunan) netto Kas dan Setara Kas / Net Increase (decrease) in Cash and Cash Equivalents	(24,6)	132,7	-118,5%
Pengaruh Perubahan Kurs Mata Uang Asing / Effect of Foreign Exchange Rate Changes	(6,8)	11,3	-160,2%
Kas dan setara Kas Awal Tahun / Cash and cash Equivalents at Beginning of Year	743,9	599,9	24,0%
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun / Cash and Cash Equivalents at End of Year	712,5	743,9	-4,2%



HYATT REGENCY BALI, SANUR

Posisi saldo kas dan setara kas tahun 2019 mengalami penurunan sebesar 4,2% menjadi Rp712,5 miliar dari Rp743,9 miliar pada tahun 2018. Rincian dari perubahan dari arus kas tersebut adalah sebagai berikut:

In 2019, cash and cash equivalents balance decreased by 4.2% to Rp712.5 billion from Rp743.9 billion in 2018. The details of change are as follows:

A. Arus kas masuk dari aktivitas operasi sebesar Rp 120,5 miliar;

A. Cash inflows from operating activities amounting to Rp120.5 billion;

B. Arus kas keluar untuk aktivitas investasi sebesar Rp477,6 miliar;

B. Cash outflows for investing activities amounting to Rp477.6 billion;

C. Arus kas masuk dari aktivitas pendanaan sebesar Rp332,5 miliar.

C. Cash inflows from financing activities amounting to Rp332.5 billion.

ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI

Arus kas dari aktivitas operasi tahun 2019 mencapai Rp120,5 miliar, menurun 66,9% dibandingkan tahun sebelumnya yang mencapai Rp364,4 miliar. Hal ini terutama dikarenakan penerimaan kas dari pelanggan yang menurun sebesar Rp183,1 miliar pada tahun 2019.

CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES

In 2019, cash flows from operating activities amounted to Rp120.5 billion, a decrease of 66.9% compared with Rp364.4 billion recorded in the previous year. This was mainly due to cash receipts from customers which decreased by Rp183.1 billion in 2019.

ARUS KAS DIGUNAKAN UNTUK AKTIVITAS INVESTASI

Arus kas yang digunakan untuk aktivitas investasi tahun 2019 mengalami penurunan sebesar Rp92,9 miliar atau 16,3% menjadi Rp477,6 miliar dari Rp570,5 miliar di tahun 2018. Hal ini terutama disebabkan oleh penurunan perolehan aset tetap dan uang muka pembelian aset tetap sebesar Rp165,6 miliar di tahun 2019 atau menurun sebesar 30,2% dibanding tahun 2018.

CASH FLOWS FOR INVESTING ACTIVITIES

In 2019, cash flows for investing activities decreased by Rp92.9 billion or 16.3% to Rp477.6 billion from Rp570.5 billion in 2018. The main factors were decreasing by acquisition of fixed asset and advances for acquisition of fixed assets to Rp165.6 billion in 2019 or 30.2% lower compared with 2018.

ARUS KAS DIPEROLEH DARI AKTIVITAS PENDANAAN

Arus kas yang diperoleh untuk aktivitas pendanaan mengalami penurunan sebesar Rp16,3 miliar atau 1,9% menjadi Rp332,5 miliar, dibandingkan tahun sebelumnya sebesar Rp338,8 miliar di tahun 2018. Penurunan arus kas aktivitas pendanaan yang dilakukan Perusahaan disebabkan oleh penurunan penerimaan setoran modal kepentingan non-pengendali sebesar Rp.39,6 miliar

CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES

Cash flows from financial activities recorded a decrease of Rp16.3 billion or 1.9% to Rp332.5 billion, from Rp338.8 billion in 2018. The decrease in cash flows from cash flows from the Company was caused by a decrease in received paid-in capital from non-controlling interests amounting to Rp39.6 billion.

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**

	2019	2018	
URAIAN / DESCRIPTION			PERTUMBUHAN (%) / GROWTH (%)
Pendapatan Neto / Net Revenues	1.295,7	1.535,7	-15,6%
Beban Pokok Pendapatan / Cost of Revenues	(415,1)	(398,3)	4,2%
Laba Bruto / Gross Profit	880,6	1.137,4	-22,6%
Beban Usaha / Operating Expenses	(707,5)	(606,5)	16,7%
Beban Operasi Lain-Lain / Other Operating Expenses	(10,0)	(8,9)	12,4%
Pendapatan Operasi Lain-Lain / Other Operating Income	15,3	21,5	-28,8%
Laba Usaha / Profit From Operations	178,4	543,5	-67,2%
Bagian Laba (Rugi) Neto Entitas Asosiasi / Equity In Net Profit (Loss) of an Associate	1,2	1,8	-33,3%
Laba (rugi) kurs / Foreign Exchange Gain (Loss)	19,6	(8,3)	-336,1%
Beban Keuangan / Finance Cost	(61,9)	(37,5)	65,1%
Pendapatan Keuangan / Finance Income	31,3	30,0	4,3%
Pajak Terkait Pendapatan Keuangan / Tax Relating to Finance Income	(6,2)	(6,0)	3,3%
Laba Sebelum Pajak Final Dan Beban Pajak Penghasilan / Profit Before Final Tax and Income Tax Expense	162,4	523,5	-69,0%
Pajak Final / Final Tax	(28,8)	(36,8)	-21,7%
Laba Sebelum Beban Pajak Penghasilan / Profit Before Income Tax Expense	133,6	486,7	-72,5%
Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan / Income Tax benefit (expense)	9,9	(19,8)	-150,0%
Laba Tahun Berjalan / Profit For The Year	143,5	466,9	-69,3%
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	(40,3)	-	100,0%
Pajak penghasilan terkait pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi / Income tax relating to item that will be reclassified to profit or loss	10,1	-	100,0%
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	3,7	11,3	-67,3%
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	0,0	(2,0)	-100,0%
Total Penghasilan Komprehensif Tahun Berjalan / Total Comprehensive Income For The Year	117,0	476,2	-75,4%
Laba Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan Kepada: / Profit For The Year Attributable to:			
Pemilik Entitas Induk / Owners of the Parent Entity	110,9	300,1	-63,0%
Kepentingan Nonpengendali / Non-controlling Interests	32,6	166,8	-80,5%
Total / Total	143,5	466,9	-69,3%
Total Penghasilan Komprehensif Tahun Berjalan Yang Dapat Diatribusikan Kepada: / Total Comprehensive Income for the Year Attributable to:			
Pemilik Entitas Induk / Owners of the Parent Entity	96,5	307,8	-68,6%
Kepentingan Nonpengendali / Non-Controlling Interests	20,5	168,4	-87,8%
Total / Total	117,0	476,2	-75,4%
Laba Per Saham Dasar Yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk (Dalam Rupiah Penuh) / Basic Earnings Per Share Attributable to Owners of The Parent Entity (In Full Rupiah Amount)	48,0	129,0	-62,8%

Pendapatan Neto

Pada tahun 2019, Perusahaan membukukan pendapatan neto sebesar Rp1.295,7 miliar atau menurun sebesar 15,6% dari Rp1.535,7 miliar pada tahun 2018. Hal ini terutama dikarenakan adanya penjualan *block sale* yang bersifat *one off* di Puri Botanical pada tahun 2018 atas tanah ke operasi bersama antara Perusahaan dan mitranya yang bertujuan membangun fasilitas tambahan. Transaksi ini diakui sebagai pendapatan yang diperoleh, sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku. Jika dinormalisasi untuk *block sale* ini, maka pendapatan neto di tahun 2018 sebesar Rp1.201,3 miliar, cukup stabil dibandingkan pendapatan neto di tahun 2019 sebesar Rp1.295,7 miliar.

Dinyatakan dalam miliar Rupiah

In billion Rupiah

Pendapatan	2019	2018	Revenues
URAIAN / DESCRIPTION			PERTUMBUHAN (%) / GROWTH (%)
Hotel / Hotel	963,6	831,4	15,9%
Penjualan unit apartemen dengan hak strata / Sale of apartment units under strata title	4,6	13,8	-66,7%
Sewa ruang perkantoran / Office space rental	152,9	160,2	-4,5%
Real estat / Real estate	60,1	421,9	-85,8%
Sewa pusat ritel / Retail center rental	114,4	108,1	5,8%
Jasa manajemen / Management fees	0,1	0,3	-66,7%
Total / Total	1.295,7	1.535,7	-15,6%

Properti Investasi (Recurring Income)

Di tahun 2019, unit bisnis hotel memberikan kontribusi terbesar terhadap total pendapatan usaha yaitu sebesar 74% atau Rp963,6 miliar, peningkatan sebesar 15,9% atau Rp132,2 miliar dari Rp831,4 miliar pada tahun 2018. Pendapatan usaha dari unit bisnis perkantoran dan unit sewa pusat ritel juga memberikan kontribusi terhadap pendapatan di kategori *recurring income*. Sewa ruang perkantoran tercatat stabil sebesar Rp152,9 miliar dibandingkan Rp160,2 miliar pada tahun 2018, demikian pula pendapatan usaha dari sewa pusat ritel cukup stabil sebesar Rp114,4 miliar dibandingkan Rp108,1 miliar di tahun 2018.

Properti Pengembangan (Non-Recurring Income)

Tahun 2019, lini bisnis properti pengembangan real estat dan penjualan apartemen mencatat hasil yang menurun. Real estat mencatat penurunan pendapatan sebesar 85,8% menjadi Rp60,1 miliar. Hal ini terutama dikarenakan adanya penjual *block sale* yang bersifat *one off* di Puri Botanical pada tahun 2018 atas tanah ke operasi bersama antara Perusahaan dan mitranya yang bertujuan membangun fasilitas tambahan.

Net Revenues

In 2019, the Company recorded net revenue of Rp1.295,7 billion, 15.6% lower than Rp1.535.7 billion in 2018. This was mainly due to a one-off block sale at Puri Botanical in 2018 to a joint operation between the Company and partners for the purpose of building more facilities, which was recognized as earned revenue in accordance with applicable accounting standards. Normalized for the block sale, net revenue in 2018 would have amounted to Rp1,201.3 billion, relatively stable compared with Rp1,295.7 billion in 2019.

Investment Property (Recurring Income)

In 2019, the hotel business unit was the largest contributor to revenue at 74% or Rp963.6 billion, an increase of 15.9% or Rp132.2 billion from Rp831.4 billion in 2018. Revenues from the office and retail space rental business also contributed to the recurring income during 2019. Office rental revenues were stable at Rp152.9 billion compared with Rp160.2 billion in 2018, as was rental revenue from retail centers which amounted to Rp114.4 billion compared with Rp108.1 billion in 2018.

Development Property (Non-Recurring Income)

In 2019, revenue from the development property business decreased as many new projects are still being built. Real estate developments recorded a 85.8% decrease in revenue to Rp60.1 billion. This was mainly due to a one-off block sale at Puri Botanical in 2018 to a joint operation between the Company and partners for the purpose of building more facilities,

Transaksi ini diakui sebagai pendapatan yang diperoleh, sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku. Jika dinormalisasi untuk *block sale* ini, maka *non-recurring income* di tahun 2018 sebesar Rp101,3 miliar, lebih tinggi Rp36,6 miliar dibandingkan Rp64,7 miliar pada tahun 2019. Sementara penjualan unit apartemen dengan hak strata menurun sebesar 66,7% menjadi Rp4,6 miliar karena kondisi makro ekonomi, juga karena sebagian besar unit apartemen Perusahaan sudah terjual sementara produk baru masih dalam proses.

Beban Pokok Pendapatan

Beban Pokok Pendapatan Perusahaan di tahun 2019 tercatat sebesar Rp415,1 miliar, mengalami kenaikan sebesar 4,2% dari Rp398,3 miliar pada tahun 2018. Kenaikan beban pokok pendapatan terutama didorong oleh meningkatnya beban pokok segmen hotel menjadi sebesar Rp312,5 miliar atau naik sebesar 22,6%, dan menurunnya beban pendapatan *real estate* menjadi sebesar Rp31,4 miliar atau 55,8% sepanjang tahun.

which was recognized as earned revenue in accordance with applicable accounting standards. Normalized for the block sale, net revenue in 2018 would have amounted to Rp101.3 billion, higher by Rp36.6 billion compared with Rp64.7 billion in 2019. Meanwhile, revenue from strata title apartments decreased by 66.7% to Rp 4.6 billion due to macro-economic conditions as well as the fact that many of the Company's apartment units have been sold, while new products are still in process.

Cost of Revenue

In 2019, the Company booked Rp415.1 billion in the cost of revenue, a increase of 4.2% from Rp398.3 billion in 2018. This increase in cost of revenue was primarily driven by a Rp312.5 billion or 22.6% increase in hotel cost of revenues, and a Rp31.4 billion or 55.8% decrease in real estate cost of revenues during the year.

Dinyatakan dalam miliar Rupiah

In billion Rupiah

BEBAN PENDAPATAN	2019	2018	COST OF REVENUES
URAIAN / DESCRIPTION	PERTUMBUHAN (%) / GROWTH (%)		
Hotel / Hotel	312,5	254,8	22,6%
Penjualan unit apartemen dengan hak strata / Sale of apartment units under strata title	1,7	4,6	-63,0%
Sewa ruang perkantoran / Office space rental	41,8	40,9	2,2%
Real estat / Real estate	31,4	71,1	-55,8%
Sewa pusat ritel / Retail center rental	27,7	26,9	3,0%
Total / Total	415,1	398,3	4,2%

Laba Bruto

Sepanjang tahun 2019, laba bruto Perusahaan tercatat sebesar Rp880,6 miliar atau turun sebesar 22,6% dari Rp1.137,4 miliar di tahun 2018.

Gross Profit

In 2019, gross profit was recorded at Rp880.6 billion, 22.6% lower than Rp1,137.4 billion booked in 2018.

Laba Usaha

Di tahun 2019, Perusahaan mencatat penurunan laba usaha sebesar 67,2% menjadi Rp178,4 miliar dari Rp543,5 miliar di tahun 2018, dan Penurunan laba usaha tersebut disebabkan oleh meningkatnya beban usaha Perseroan sebesar 16,7% yaitu menjadi sebesar Rp707,5 miliar di tahun 2019 dari Rp606,5 miliar di tahun 2018.

Income from Operations

In 2019, the Company recorded 67.2% decrease in operating income to Rp178.4 billion from Rp543.5 billion in 2018, and The decrease was caused by a 16.7% increase in the operating expense of the Company, from Rp606.5 billion in 2018 to Rp707.5 billion in 2019.

Laba Tahun Berjalan

Laba Tahun Berjalan Perusahaan di tahun 2019 tercatat sebesar Rp143,5 miliar atau turun sebesar 69,3% dari Rp466,9 miliar di tahun 2018. Penurunan laba tahun berjalan ini sejalan dengan menurunnya pendapatan yang dibukukan Perusahaan pada tahun 2019.

Profit for The Year

In 2019, profit for the year amounted to Rp143.5 billion, a decrease of 69.3% from Rp466.9 billion booked in 2018. The decrease in profit for the year was in line with lower revenue booked by the Company in 2019.

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

The Company recorded attributable profit for the year as follows:

- Laba tahun berjalan kepada pemilik entitas induk pada 2019 sebesar Rp110,9 miliar, atau lebih rendah 63,0% dibandingkan tahun 2018 yang berjumlah Rp300,1 miliar.
- Laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada kepentingan non-pengendali di tahun 2019 adalah sebesar Rp32,6 miliar, atau lebih rendah 80,5% dari Rp166,8 miliar di tahun 2018.
- Profit for the year attributable to the owner of parent entity amounting to Rp110.9 billion in 2019, or 63.0% lower than Rp300.1 billion booked in 2018.
- Profit for the year attributable to non-controlling interests amounted to Rp32.6 billion in 2019, 80.5% lower than Rp166.8 billion in 2018.

Total Penghasilan Komprehensif

Perusahaan mencatat adanya penurunan penghasilan komprehensif tahun berjalan sebesar 75,4% dibandingkan Rp476,2 miliar di tahun 2018 menjadi Rp 117,0 miliar di tahun 2019.

Besarnya penghasilan komprehensif yang dapat diatribusikan oleh Perusahaan diuraikan sebagai berikut:

- Penghasilan komprehensif yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk pada 2019 adalah sebesar Rp96,5 miliar, turun sebesar 68,6% dari Rp307,8 miliar di tahun 2018.
- Penghasilan komprehensif yang dapat diatribusikan kepada kepentingan non pengendali di 2019 adalah sebesar Rp20,5 miliar, turun sebesar Rp147,9 miliar atau 87,8% dari Rp168,4 miliar di tahun 2018.
- Comprehensive income attributable to owner of parent entity amounted to Rp96.5 billion in 2019, decreasing by 68.6% from Rp307.8 billion in 2018.
- Comprehensive income attributable to non-controlling interests amounted to Rp20.5 billion in 2019, decreasing by Rp147.9 billion or 87.8% from Rp168.4 billion booked in 2018.

Laba per Saham Dasar

Laba per Saham Dasar Perusahaan pada tahun 2019 mengalami penurunan menjadi Rp48 dari Rp129 pada tahun 2018.

Kemampuan Membayar Hutang

Kemampuan membayar utang Perusahaan dilihat berdasarkan beberapa rasio keuangan diantaranya adalah rasio antara pinjaman terhadap EBITDA dan ekuitas serta rasio antara liabilitas terhadap aset dan ekuitas.

Secara umum kemampuan membayar utang Perusahaan di 2019 tidak mengalami perubahan dibandingkan 2018. 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 rasio Pinjaman terhadap EBITDA dan liabilitas terhadap Ekuitas juga masih berada di bawah nilai 4 yang merupakan batas kewajaran rasio terkait. Secara umum kemampuan membayar utang Perusahaan stabil di 2019 dan 2018.

Total Comprehensive Income

The Company booked a 75.4% decrease in total comprehensive income for the year from Rp476.2 billion in 2018 to Rp117.0 billion in 2019.

Comprehensive income attributable to the Company is explained below:

- Comprehensive income attributable to owner of parent entity amounted to Rp96.5 billion in 2019, decreasing by 68.6% from Rp307.8 billion in 2018.
- Comprehensive income attributable to non-controlling interests amounted to Rp20.5 billion in 2019, decreasing by Rp147.9 billion or 87.8% from Rp168.4 billion booked in 2018.

Basic Earnings per Share

In 2019, the Basic Earnings per Share of the Company decreased to Rp48 from Rp129 recorded in 2018.

Ability to Service Debt

The Company's ability to service its debt was considered according to several financial ratios namely debt to EBITDA and debt to equity as well as liability to assets and liability-to-equity ratio.

In general, the Company's ability to pay debt in 2019 was relatively unchanged from 2018. Its ability to service debt remained in good condition. The debt-to-equity ratio and liabilities-to-assets ratio were under 0.6x and debt-to-EBITDA as well as the liability-to-equity ratio were below the reasonable limit of 4. The Company's ability to service its debt in 2019 and 2018 was overall stable.

TABEL KEMAMPUAN MEMBAYAR HUTANG

	2019	2018	TABLE OF ABILITY TO PAY DEBT
URAIAN / DESCRIPTION	PERTUMBUHAN (%) / GROWTH (%)		
Pinjaman terhadap EBITDA / Debt to EBITDA (x)	3,96	1,67	137,1%
Pinjaman terhadap Ekuitas / Debt to Equity (x)	0,43	0,33	30,3%
Liabilitas terhadap Aset / Liabilities to Assets (x)	0,41	0,36	13,9%
Liabilitas terhadap Ekuitas / Liabilities to Equity (x)	0,69	0,56	23,2%

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.

Struktur modal Perusahaan disajikan pada tabel berikut ini:

Dinyatakan dalam miliar Rupiah

STRUKTUR MODAL			CAPITAL STRUCTURE		
URAIAN / DESCRIPTION	2019		2018		PERTUMBUHAN (%) / GROWTH (%)
		KONTRIBUSI (%) CONTRIBUTION (%)		KONTRIBUSI (%) CONTRIBUTION (%)	
Liabilitas / Liabilities	2.287,0	40,9	1.811,8,0	35,9	26,2%
• Jangka Pendek / Current	821,8	14,7	692,3	13,7	18,7%
• Jangka Panjang / Non-Current	1.465,2	26,2	1.119,5	22,2	30,9%
Ekuitas / Equity	3.304,2	59,1	3.236,8	64,1	2,1%
Jumlah modal yang diinvestasikan / Total capital invested	5.591,2	100	5.048,6	100	10,7%

Pada tahun 2019, aset Perusahaan dibiayai 40,9% dari liabilitas dan 59,1% dari ekuitas, sedangkan pada tahun 2018 aset-aset Perusahaan dibiayai 35,9% dari liabilitas dan 64,1% dari ekuitas. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa struktur modal Perusahaan dipertahankan tetap stabil.

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.

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

In billion Rupiah

In 2019, assets of the Company were financed 40.9% by liabilities and 59.1% by equity, whereas in 2018, the Company's assets were financed 35.9% by liabilities and 64.1% by equity. Therefore, the capital structure of the Company remained stable.

Informasi Dan Fakta Material yang Terjadi Setelah Tanggal Laporan Akuntan

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

Subsequent Material Information and Facts after Accountant Reporting Date

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

Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum

Perusahaan melakukan Penawaran Umum Perdana (IPO) pada 1998 dan *right issue* di 2002. Sehingga, 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 2018 dan 2019 tidak terdapat realisasi penggunaan dana tersebut yang dilaporkan.

Kebijakan Dividen

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 (Rupiah penuh) per saham dan melakukan pencadangan umum sebesar Rp1.000.000.000 dari laba tahun 2018.

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diselenggarakan pada tanggal 24 Mei 2018, para pemegang saham Perusahaan menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp44,1 miliar atau Rp19 (Rupiah penuh) per saham dan melakukan pencadangan umum sebesar Rp1.000.000.000 dari laba tahun 2017.

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.

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 2018 or 2019.

Dividend Policy

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 (full amount) per share and appropriation for general reserve of Rp1,000,000,000 from the 2018 profit.

Based on the Annual General Shareholders' Meeting held on May 24, 2018 the Company's shareholders approved the declaration of cash dividends of Rp44.1 billion or Rp19 (full amount) per share and appropriation for general reserve of Rp1,000,000,000 from the 2017 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

Perusahaan berinvestasi membeli lahan sebanyak 71 hektar tanah di Pulau Natuna pada tahun 2019, guna mendukung pertumbuhan ke depan.

Ekspansi

Selama tahun 2019, Perusahaan tidak melakukan ekspansi.

Divestasi

Selama tahun 2019, Perusahaan tidak melakukan Divestasi.

Restrukturisasi Modal

Selama tahun 2019, Perusahaan tidak melakukan restrukturisasi modal.

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.
- Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V. (NAFM) 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

Investment

The Company invested in purchasing 71 hectares of land on Natuna Island in 2019, in order to support future growth.

Expansion

The Company did not conduct any expansion throughout 2019.

Divestment

The Company did not conduct any divestment throughout 2019.

Capital Restructuring

The Company did not conduct any capital restructuring throughout 2019.

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.
- Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V. (NAFM) 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

	2019	2018
URAIAN / DESCRIPTION		
Imbalan kerja jangka pendek / Short-term benefits	32,4	38,4
Imbalan pasca kerja / Post employment benefits	10,2	7,3
Total Kompensasi dan honorarium / Total compensation and honorarium	42,6	45,7

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 Cpylas Indonesia, mempunyai pinjaman jangka panjang dari Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., Belanda.

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 Cpylas Indonesia, has an outstanding long-term loan from Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., Belanda.

Peraturan Perundang-Undangan yang Berpengaruh Signifikan Terhadap Perusahaan

Selama 2019, tidak terdapat peraturan perundang-undangan yang berpengaruh signifikan terhadap Perusahaan.

Changes in Regulation that Significantly Impacted the Company

In 2019, there was no legislation that materially impacted the Company.

Prospek Usaha

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

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.

Perbandingan Target dan Kinerja di tahun 2019

Walaupun kinerja Perusahaan belum sesuai harapan pada tahun 2019, namun Perusahaan mampu membukukan pendapatan dan laba usaha yang positif dan mendistribusikan dividen kepada pemegang saham atas kinerja di tahun sebelumnya.

Comparison of Target and Performance in 2019

Although the Company's performance was not yet in line with expectations during 2019, the Company was able to record positive operating income and profits and distribute dividends to shareholders for its performance in the previous year.

Target untuk 2020

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

Pada tanggal 1 Januari 2019, Kelompok Usaha menerapkan pernyataan standar akuntansi keuangan dan interpretasi standar akuntansi keuangan baru dan revisi yang efektif sejak tanggal tersebut. Perubahan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha telah dibuat seperti yang disyaratkan, sesuai dengan ketentuan transisi dalam masing-masing standar dan interpretasi.

Penerapan standar dan interpretasi yang baru dan direvisi berikut ini tidak menghasilkan perubahan besar terhadap kebijakan akuntansi Kelompok Usaha dan tidak memiliki dampak material pada jumlah yang dilaporkan untuk tahun keuangan saat ini atau sebelumnya:

- ISAK 33: Transaksi Valuta Asing dan Imbalan di Muka
- ISAK 34: Kepastian dalam Perlakuan Pajak Penghasilan
- Amandemen PSAK 24: Imbalan Kerja: Amandemen, Kurtailmen atau Penyelesaian Program
- Amandemen PSAK 22: Kombinasi Bisnis
- Amandemen PSAK 26: Biaya Pinjaman
- Amandemen PSAK 46: Pajak Penghasilan
- Amandemen PSAK 66: Pengaturan Bersama

Targets for 2020

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

On January 1, 2019, the Group adopted new and revised statements of financial accounting standards and interpretations of statements of financial accounting standards that are mandatory for application from that date. Change to the Group's accounting policies have been made as required, in accordance with the transitional provisions

The adoption of the following new and revised standard and interpretation did not result in substantial changes to Group's accounting policies and had no material effect on the amounts reported for the current or prior financial years:

- ISAK 33: Foreign Currency Transaction and Advance Consideration
- ISAK 34: Uncertainty over Income Tax Treatments
- Amendments to PSAK 24: Employee Benefits - Plan Amendment, Curtailment or Settlement
- Amendments to PSAK 22: Business Combination
- Amendments to PSAK 26: Borrowing Costs
- Amendments to PSAK 46: Income Taxes
- Amendments to PSAK 66: Joint Arrangements



Information Technology

TEKNOLOGI INFORMASI



1

2

3

4

1 **Hans Aritonang**
Deputy General Manager

2 **Irdianto**
Manager

3 **Syahrommy**
Manager

4 **I.G. Natih Suputra**
Senior Manager

Project Development

PENGEMBANGAN PROYEK

“ Perusahaan terus melakukan pengembangan dan mengakuisi lahan tambahan di tahun 2019 untuk mendukung pertumbuhan berkelanjutan di tahun-tahun yang mendatang.

The Company continued to develop and acquire additional land in 2019 to support sustainable growth in the coming years.”



PURWO HARI PRAWIRO

VICE PRESIDENT DIRECTOR

Pengembangan Properti

Secara umum, tidak dapat dipungkiri bahwa pasar properti Indonesia menghadapi tekanan pada tahun 2019 di tengah ketidakpastian ekonomi global, yang pada ujungnya menimbulkan dampak pada perekonomian domestik. Para pelaku bisnis maupun investor dan konsumen rumah tangga masih berhati-hati secara pengeluaran sehingga sektor properti belum berhasil bangkit kembali sebagaimana diharapkan akan terjadi se usai rampungnya Pilpres 2019.

Selain itu, persaingan masih sangat ketat dengan bertambahnya pasokan di sektor hotel, perkantoran, ritel dan hunian kelas atas termasuk apartemen. Terlihat bahwa persediaan yang masih belum seimbang dengan permintaan sehingga harga jual dan tarif sewa belum mampu pulih.

Project Development

Overall, Indonesia's property market faced various pressures in 2019 amid global economic uncertainty, which ultimately impacted on the domestic economy. Businesses as well as investors and household consumers were still cautious about spending and so the property sector did not recover after expected following the completion of the 2019 Presidential elections.

In addition, competition was still very fierce with still rising supply in the hotel sector, offices, retail and upscale housing, including apartments. It appears that supply and demand have not yet reached equilibrium and so sale prices and rental rates have not yet recovered.

Kondisi yang kurang kondusif tersebut sedikit dibantu oleh serangkaian kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemerintah dan Bank Indonesia dengan tujuan menopang pasar. Kebijakan tersebut termasuk penurunan suku bunga acuan, inflasi yang tetap rendah serta nilai kurs rupiah yang terjaga stabil, namun perkembangan tersebut belum berhasil memicu pembeli.

Dalam kondisi tersebut, Perusahaan melakukan penyesuaian namun secara keseluruhan tetap berpegang pada rencana yang sudah dibuat sebelumnya dengan pertimbangan bahwa proyek-proyek pengembangan tersebut semuanya memiliki potensi bagus secara jangka panjang. Adapun upaya pengembangan proyek pada tahun 2019 sebagai berikut.

Andaz Bali

Perusahaan melanjutkan pembangunan hotel Andaz Bali, resor butik mewah bintang 5 yang terletak berdampingan dengan Hyatt Regency Bali di Sanur, Bali. Hotel Andaz perdana di Indonesia ini menempati lahan sebesar 6,2 hektar, mengusung konsep pendekatan kultural dengan kelompok-kelompok bangunan bertingkat rendah (*low rise*) yang dilengkapi oleh beragam fasilitas-fasilitas pendukung. Andaz Bali merupakan salah satu *brand* mewah milik Hyatt Corporation, menjadi anggota dari jaringan Andaz global yang seluruhnya berlokasi di destinasi-destinasi ternama sedunia. Adalah suatu prestasi bagi Perusahaan dapat dipilih membawa *brand* Andaz ini masuk ke Indonesia.

These unfavorable conditions were alleviated somewhat by a series of policies issued by the Government and Bank Indonesia with the aim of supporting the market. These policies included a decrease in the benchmark interest rate, low inflation and a stable rupiah exchange rate, but these developments have not yet succeeded in attracting buyers.

Under these conditions, the Company made adjustments but overall continued to adhere to its previously determined plans, with the consideration that its development projects have good potential in the long run. The Company's project development efforts in 2019 are as follows.

Andaz Bali

The Company continued construction of the Andaz Bali hotel, a 5-star luxury boutique resort located adjacent to the Hyatt Regency Bali in Sanur, Bali. As the very first Andaz hotel in Indonesia, it occupies 6.2 hectares of land with a cultural concept comprised of groups of low-rise buildings equipped with a variety of supporting facilities. Andaz Bali is a luxury brand owned by Hyatt Corporation, and is a part of a global network of Andaz hotels in world-famous locations. It is an achievement for the Company to be chosen to bring the Andaz brand to Indonesia.



Mercure Convention Center

Renovasi Mercure Convention Center (MCC) Ancol selesai tepat waktu pada Mei 2019, dengan penambahan kapasitas menjadi 438 kamar dilengkapi ruang *meeting* serta fasilitas pendukung lainnya. MCC Ancol ini sebagai salah satu tempat favorit untuk kegiatan MICE, memanfaatkan lokasi dan kelengkapan sarana yang dimiliki untuk mendatangkan pengunjung sepanjang tahun.

Mega Kuningan

Sementara di kawasan sentra bisnis Mega Kuningan, Jakarta Selatan, Perusahaan mengembangkan rencana pembangunan komersial tahap pertama One Satrio di tahun 2020 dengan konsep ruang terbuka hijau yang terintegrasi dengan '*high-end corporate environment office*', '*lifestyle*' hotel brand ternama yang pertama di Indonesia dan *retail modern* dengan konsep '*open air*' sebagai *digital hub* di kawasan Mega Kuningan dan Satrio yang ditargetkan akan beroperasi di tahun 2022.

Mercure Convention Center

Renovation of the Ancol Mercure Convention Center (MCC) was completed on time in May 2019, adding additional capacity to reach 438 rooms supported by meeting rooms and other facilities. Ancol MC, which is a popular location for MICE activities, leveraged its location and comprehensive facilities bring in visitors throughout the year.

Mega Kuningan

In the prestigious area of Mega Kuningan, South Jakarta, the Company developed the commercial plan for the first phase of One Satrio in 2020. This development features an integrated open green concept with a high-end corporate environment office, a prestigious lifestyle hotel brand that will be the first of its kind in Indonesia, and a modern retail development with an open air concept that will serve as a digital hub for the Mega Kuningan and Satrio areas. The development is targeted to start operating in 2022.



MEGA KUNINGAN

Puri Botanical

Melanjutkan pembangunan dari tahun-tahun sebelumnya, kawasan Puri Botanical diramaikan oleh *groundbreaking* Puri Botanical Residence Club-house sejalan dengan komitmen Perusahaan untuk mengembangkan lahan seluas 28 ha di Jakarta Barat ini. Club-house tersebut akan memberikan kemudahan dan kenyamanan lebih bagi penghuni Puri Botanical, dimana *landed house* yang ditawarkan di Puri Botanical masih mampu menarik perhatian pembeli. Seiring perkembangan tersebut, Perusahaan mengkaji rencana untuk membangun kawasan komersil serta gedung apartement di Puri Botanical ini sebagai bagian dari rencana jangka panjang untuk menjadikan Puri Botanical sebagai pusat kegiatan baru di Jakarta Baru.

Hyarta EcoVillage

Berlokasi di Yogyakarta, proyek hunian Hyarta EcoVillage berjalan lancar. Kawasan hunian ini memiliki luasan 5 ha, dengan tanah yang diperuntukan lahan sebanyak 45 persen menjadikan lingkungan ini sangat cocok bagi keluarga yang mengidamkan lingkungan hunian yang hijau dan asri, sementara desain bangunan juga mengedepankan nuansa alam dalam pilihan bahan-bahan seperti kayu sehingga sangat sangat tepat disebut 'EcoVillage'. Pembangunan kompleks perumahan premium yang terdiri dari 108 rumah dan sembilan ruko eksklusif cukup diminati di tahun 2019, dengan potensi dihuni ataupun disewa.

Medan Township

Di tahun 2019, Perusahaan melanjutkan rencana pembangunan kota satelit mandiri di Deli Serdang Medan. Tahap *master planning* dibuat semakin detil dengan ditetapkannya sejumlah area dan fasilitas termasuk area hunian, tujuan wisata, lahan hijau serta daerah komersil, sejalan dengan visi menciptakan kota yang asri terpadu. Pembangunan proyek tersebut direncanakan mulai pada tahun 2020 secara bertahap dengan tetap mempertimbangkan kondisi, untuk memastikan proyek tersebut dapat dijalankan secara optimal.

Puri Botanical

Continuing the development in previous years, the Puri Botanical area was enlivened by the ground-breaking of the Puri Botanical Residence Club-house in line with the Company's commitment to develop this 28 hectares piece of land in West Jakarta. The Club-house will deliver additional convenience and comfort for residents of Puri Botanical, where buyers are still interested in buying the landed houses. In line with these developments, the Company is reviewing plans to build a commercial area and apartment building in Puri Botanical as part of a long-term plan to make Puri Botanical a new center of activity in New Jakarta.

Hyarta EcoVillage

Located in Yogyakarta, the Hyarta EcoVillage residential project continued to run smoothly. This residential area has an area of 5 ha of which 45 percent is allocated for greenery, making this environment very suitable for families who want a green and pleasant residential environment, while the building design also prioritizes natural touches by choosing materials such as wood, in line with its name 'EcoVillage'. This premium housing complex consisting of 108 houses and nine exclusive shophouses attracted good buyer interest in 2019, as they have the potential to be inhabited or rented out

Medan Township

In 2019, the Company will continue the development plan of an independent satellite city in Deli Serdang, Medan. The master planning stage was continued in more detail by the determining the number of areas and facilities including residential areas, tourist destinations, green land and commercial areas, in line with the vision of creating an integrated and beautiful city. The development of the project is planned for 2020 and will take place in stages, to ensure the project can be optimally developed.

Land Bank

Sebagai perusahaan yang bergerak di bidang properti, Perusahaan senantiasa mencermati peluang pasar dan melakukan investasi ketika menemukan lahan baru yang memiliki potensi. Pada tahun 2019, Perusahaan menambah jumlah *land bank* yang dimiliki sehingga total persediaan *land bank* yang dimiliki pada akhir tahun seluas 823,7 ha yang tersebar di Jawa, Bali, Medan, Belitung, Labuan Bajo, dan Natuna. Perusahaan memandang bahwa daerah-daerah tersebut memiliki prospek yang cukup baik, contohnya di Labuan Bajo yang diperkirakan ke depannya dapat menjadi tujuan wisata nasional maupun internasional.

Tantangan dan Prospek di 2020

Sektor properti pada awalnya diproyeksikan ada potensi sedikit membaik di 2020 dengan adanya kebijakan penurunan suku bunga acuan dan rendahnya rasio *Loan To Value* (LTV), selain itu ketegangan yang dipicu oleh perang dagang antara Amerika Serikat dan China tampaknya mulai reda. Namun munculnya wabah virus COVID-19 berpotensi menekan tingkat pertumbuhan dan bahkan menyebabkan penurunan ekonomi di seluruh dunia, termasuk di Indonesia dan tentunya di sektor properti.

Walaupun demikian, prospek jangka panjang di Indonesia masih bagus untuk properti. Pertumbuhan jumlah penduduk yang terus meningkat akan mendorong kebutuhan untuk rumah, perkantoran dan hiburan, yang menimbulkan peluang di seluruh sektor portofolio Perusahaan mencakup hotel, residensial, perkantoran maupun ritel. Dengan demikian diharapkan bahwa ke depan, Perusahaan dapat berkembang dan memberikan nilai lebih pada pemegang kepentingan dalam bentuk proyek yang inovatif dan berdaya saing dari segi lokasi, desain, pengalaman, kualitas, pengelolaan maupun fungsionalitas yang disesuaikan dengan kebutuhan pelanggannya.

Land Bank

As a company engaged in the property sector, the Company always looks at market opportunities and makes investments when it discovers new plots that have potential. In 2019, the Company increased the amount of land bank it owned so that the total land bank inventory owned by the end of the year amounted to 823.7 hectares, spread across Java, Bali, Medan, Belitung, Labuan Bajo, and Natuna. The Company considers that these areas have good prospects, for example in Labuan Bajo which is expected to become national and international tourist destination in the future.

Challenges and Prospects in 2020

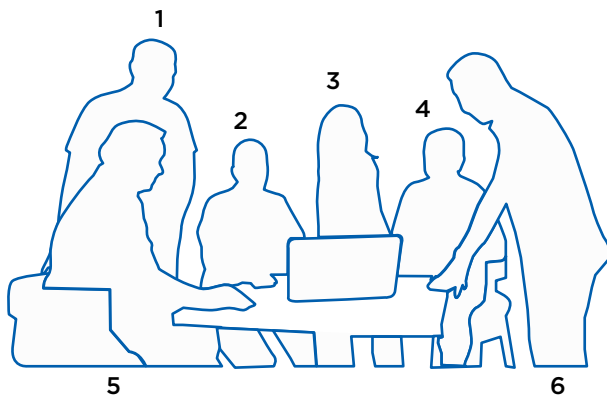
The property sector was initially projected to improve slightly in 2020 as the benchmark interest rate and a Loan To Value (LTV) ratio have been lowered. In addition, the tensions triggered by the trade war between the United States and China seemingly began to subside. However, the emergence of the COVID-19 outbreak has the potential to suppress growth rates and even cause economic decline throughout the world, including in Indonesia and by extension the property sector.

Nevertheless, the long-term prospects in Indonesia are still good for property. Growing population growth will drive the need for homes, offices and entertainment, which creates opportunities in all sectors of the Company's portfolio including hotels, residential, offices and retail. Thus, the Company expects that going forward it can develop and provide more value to stakeholders in the form of projects that are innovative and competitive in terms of location, design, experience, quality, management and functionality that are tailored to the needs of its customers.



Project Development

PENGEMBANGAN PROYEK



1 **Bambang Irawan**
Manager

2 **Bram Van Hoof**
General Manager

3 **Sally Hartono**
Deputy General Manager

4 **Naokazu Hanado**
Head of Project
Development

5 **Ramadhan Zulkarnaen**
Senior Manager

6 **Bramantyo Ardhi**
Deputy General Manager



04

LAPORAN
KEPATUHAN

Compliance Report



Sumber daya manusia yang didukung oleh tata kelola yang baik serta komitmen untuk melakukan bisnis secara beretika, merupakan faktor penting dalam meraih keberhasilan.

High quality human resources are the key to success, supported by good corporate governance and a commitment to ethical business.

94 Tata Kelola Perusahaan
Corporate Governance

124 Laporan Komite Audit
Audit Committee Report

126 Tanggung Jawab Sosial Perusahaan
Corporate Social Responsibility

132 Sumber Daya Manusia
Human Resources

Corporate Governance

TATA KELOLA PERUSAHAAN

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 kewajiban. 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.

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.

Prinsip Tata Kelola Perusahaan

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

Corporate Governance Principles

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

Transparansi

Perusahaan menjunjung tinggi azas 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.

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.

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.

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.



Corporate Governance

TATA KELOLA PERUSAHAAN



1

2

3

4

1 **Surezeki Hutagaol**
Manager

2 **Patricia Marjorie**
Assistant Manager

3 **Agus Purwanto**
Head of Internal Audit

4 **Irene Haryati**
Assistant Manager

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.

Struktur dan Mekanisme Hubungan Tata Kelola Perusahaan

Sesuai Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perusahaan 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,

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.

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,

laporan tugas pengawasan Dewan Komisaris, penggunaan laba, keputusan investasi atau divestasi yang material dan struktur permodalan Perusahaan.

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.

RUPS Tahunan 2019

Perusahaan telah menyelenggarakan RUPS Tahunan Tahun Buku 2018 pada tanggal 23 Mei 2019 bertempat di Ruang Teluk Jakarta Lantai 1, Mercure Convention Center, Jalan Pantai Indah, Taman Impian Jaya Ancol, Jakarta Utara 14430. Pemberitahuan penyelenggaraan RUPS Tahunan Tahun Buku 2018 dipublikasikan pada tanggal 15 April 2019 dan Panggilan dipublikasikan pada tanggal 30 April 2019, keduanya masing-masing dimuat dalam harian Investor Daily, situs BEI serta situs Perusahaan.

Adapun keputusan RUPS Tahunan Tahun Buku 2018 adalah sebagai berikut :

— Mata Acara Pertama

1. Menyetujui Laporan Tahunan Perusahaan serta mengesahkan Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan & Entitas Anak untuk Tahun Buku 2018 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja (*a member firm of Ernst & Young Global Limited*) dengan pendapat Wajar Tanpa Modifikasi sebagaimana dimuat dalam Laporan Auditor Independen Nomor: 00392/2.1032/AU.1/10/0696-1/1/III/2019, tertanggal 28 Maret 2019.
2. Memberikan pelunasan serta pembebasan tanggung jawab sepenuhnya (*acquit et de charge*) kepada para anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan atas pengelolaan dan pengawasan yang dijalankannya selama Tahun Buku 2018, sejauh tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan serta Laporan Keuangan Audit Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak.

report of Board of Commissioners' supervisory duties, earnings usage, material investments or divestments and the capital structure of the Company.

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.

2019 AGMS

The Company conducted the Annual GMS for Fiscal Year 2018 on May 23, 2019 at Teluk Jakarta Room, 1st Floor, Mercure Convention Center, Pantai Indah Street, Taman Impian Jaya Ancol, North Jakarta 14430. The Announcement to the 2019 Annual GMS was published on April 15, 2019 and the Invitation was published on April 30, 2019 in the Investor Daily newspaper as well as IDX's website and the Company's website.

The resolutions of the Annual GMS for Fiscal Year 2018 were as follows:

— First Agenda

1. Approve the Company's Annual Report and ratify the Consolidated Financial Statements of the Company & Subsidiaries for Fiscal Year 2018 that have been audited by the Public Accounting Firm Purwantono, Sungkoro & Surja (*a member firm of Ernst & Young Global Limited*) with a Fair opinion without Modification as contained in the Independent Auditor's Report Number: 00392/2.1032 / AU.1 / 10 / 0696-1 / 1 / III / 2019, dated March 28, 2019.
2. Provide full repayment and acquittal of responsibility (*acquit et de charge*) to the members of the Board of Directors and Board of Commissioners of the Company for the management and supervision carried out during Fiscal Year 2018, insofar as these actions are reflected in the Annual Report and the Consolidated Financial Statements of the Audit of the Company and Subsidiaries .

— Mata Acara Kedua

1. Menetapkan penggunaan Laba Bersih Perusahaan untuk Tahun Buku 2018 sebesar Rp300.082.705.864,- (tiga ratus miliar delapan puluh dua juta tujuh ratus lima ribu delapan ratus enam puluh empat Rupiah) sebagai berikut:
 - a. Sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) disisihkan sebagai dana cadangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perusahaan Terbatas;
 - b. Sebesar Rp44.055.984.000,- (empat puluh empat miliar lima puluh lima juta sembilan ratus delapan puluh empat ribu Rupiah) atau Rp19,- (sembilan belas Rupiah) per lembar saham, akan dibagikan sebagai dividen kepada pemegang saham; dan
 - c. Sisanya Rp255.026.721.864,- (dua ratus lima puluh lima miliar dua puluh enam juta tujuh ratus dua puluh satu ribu delapan ratus enam puluh empat Rupiah) akan dimasukkan sebagai Laba Ditahan.
2. Dividen Tunai akan dibayarkan kepada pemegang saham yang tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perusahaan pada penutupan perdagangan saham Perusahaan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 12 Juni 2019 dan pembayaran dividen akan dilakukan pada tanggal 26 Juni 2019.
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 Tjoa Tjek Nien sebagai Akuntan Publik Perusahaan dari Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja (*a member firm of Ernst & Young Global Limited*) yang akan mengaudit Laporan Keuangan Perusahaan untuk Tahun Buku 2019 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 2018 amounting to Rp300,082,705,864 (three hundred billion eighty two million seven hundred five thousand eight hundred sixty four Rupiah) as follows:
 - a. Rp1,000,000,000 (one billion Rupiah) to be set aside as reserves as referred to in Article 70 of Law No. 40 of 2007 concerning Limited Liability Companies;
 - b. Rp44,055,984,000,- (forty four billion fifty-five million nine hundred eighty four thousand Rupiah) or Rp19, - (nineteen Rupiah) per share to be distributed as dividends to shareholders; and
 - c. The remaining Rp255,026,721,864 (two hundred fifty five billion twenty six million seven hundred twenty one thousand eight hundred sixty four Rupiah) will be recorded 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 June 12, 2019 and dividends will be paid out on June 26, 2019.
3. To give authority to the Directors of the Company to further regulate the procedure for dividend distribution and announce it with due consideration of the applicable laws and regulations in the Capital Market.

— Third Agenda

1. Appoint Tjoa Tjek Nien 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 Fiscal Year 2019 and determine the terms and conditions and honorarium of the Appointed Public Accounting Firm;

- Memberikan kuasa kepada Dewan Komisaris untuk menetapkan Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik pengganti dalam hal Kantor Akuntan Publik Purwanto, Sungkoro & Surja (*a member firm of Ernst & Young Global Limited*), apabila dengan sebab apapun tidak dapat menyelesaikan audit Laporan Keuangan Perusahaan untuk Tahun Buku 2019, termasuk menetapkan honorarium dan persyaratan lainnya bagi Kantor Akuntan Publik pengganti tersebut.

— Mata Acara Keempat

- Memberikan honorarium kepada para anggota Dewan Komisaris Perusahaan untuk Tahun Buku 2019, dengan pembatasan kenaikan honorarium maksimal sebesar 10% (sepuluh persen) dari total honorarium Dewan Komisaris Tahun Buku 2018, dan memberikan kuasa dan wewenang kepada Presiden Komisaris Perusahaan untuk menetapkan pembagian jumlah honorarium tersebut diantara para anggota Dewan Komisaris;
- Menyetujui melimpahkan wewenang kepada Dewan Komisaris Perusahaan untuk menetapkan besarnya remunerasi bagi anggota Direksi Perusahaan untuk Tahun Buku 2019.

— Mata Acara Kelima

- Menyetujui perubahan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, dalam rangka penyesuaian Pengumuman Bersama Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia tentang penyesuaian maksud dan tujuan kegiatan usaha Perusahaan (Pasal 3 Anggaran Dasar) sesuai dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) 2017 serta telah diberlakukannya layanan perizinan berusaha melalui sistem *Online Single Submission* (OSS) sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik;
- Memberi kuasa dan kewenangan kepada Direksi Perusahaan dengan hak substitusi untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan berkaitan dengan keputusan RUPS sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk untuk menyatakan dalam Akta Notaris tersendiri dan memberitahukan penyesuaian bidang usaha Perusahaan kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

- Giving power of attorney to the Board of Commissioners to determine a Public Accountant and a substitute Public Accountant Office in the case of Purwanto, Sungkoro & Surja Public Accountants (*a member firm of Ernst & Young Global Limited*), if for any reason unable to complete the audit of the Company's Financial Statements for Fiscal Year 2019, including determining the honorarium and other requirements for the replacement Public Accountant Firm.

— Fourth Agenda

- To give honorariums to the members of the Board of Commissioners of the Company for Fiscal Year 2019, with increased in the honorarium limited to a maximum of 10% (ten percent) of the total honorarium for the Board of Commissioners for the 2018 Fiscal Year, and to delegate power and authority to the President Commissioner of the Company to determine the distribution of the total honorarium among the members of the Board of Commissioners;
- Approved the delegation of authority to the Company's Board of Commissioners to determine the amount of remuneration for members of the Company's Directors for Fiscal Year 2019.

— Fifth Agenda

- To approve changes to Article 3 of the Company's Articles of Association, in the context of adjustments related to the Joint Announcement of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia and the Coordinating Ministry of Economic Affairs of the Republic of Indonesia concerning the adjustment of the objectives and objectives of the Company's business activities (Article 3 of the Articles of Association) in accordance with the Classification of Business Field Standards Indonesia (KBLI) 2017 and the enactment of business licensing services through the Online Single Submission (OSS) system as stipulated in Government Regulation No. 24 of 2018 concerning Electronically Integrated Business Licensing Services;
- Giving power and authority to the Directors of the Company with the right of substitution to take all necessary actions related to the resolution of the GMS in accordance with the applicable laws and regulations, including to make statements in separate Notarial Deeds and notifying the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia of adjustments in the Company's lines of business.

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 21 Juni 2019.

Realisasi Keputusan RUPST 2019

Seluruh keputusan yang diambil oleh RUPST 23 Mei 2019 telah direalisasi dalam tahun berjalan.

RUPS Tahunan 2018

Perusahaan telah menyelenggarakan RUPS Tahunan Tahun Buku 2017 pada tanggal 24 Mei 2018 bertempat di Ruang Teluk Jakarta Lantai 1, Mercure Convention Center, Jalan Pantai Indah, Taman Impian Jaya Ancol, Jakarta Utara 14430. Pemberitahuan penyelenggaraan RUPS Tahunan Tahun Buku 2017 dipublikasikan pada tanggal 17 April 2018 dan Panggilan dipublikasikan pada tanggal 2 Mei 2018, keduanya masing-masing dimuat dalam harian Investor Daily, situs BEI serta situs Perusahaan.

Adapun keputusan RUPS Tahunan tahun buku 2017 adalah sebagai berikut :

— Mata Acara Pertama

1. Menyetujui Laporan Tahunan Perusahaan serta mengesahkan Laporan Keuangan Audit Konsolidasian Perusahaan & Entitas Anak untuk Tahun Buku 2017 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja (*a member of Ernst & Young Global Limited*) dengan pendapat Wajar Tanpa Pengecualian sebagaimana dimuat dalam Laporan Auditor Independen Nomor: RPC-6056/PSS/2018 tertanggal 27 Maret 2018;
2. Memberikan pelunasan serta pembebasan tanggung jawab sepenuhnya (*acquit et de charge*) kepada para anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan atas pengurusan dan pengawasan yang dijalankannya selama Tahun Buku 2017, sejauh tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan serta Laporan Keuangan Audit Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak.

Administration and Documentation of AGMS Resolutions

The AGMS Meeting Minutes were recorded, documented and reported to the Financial Service Authority (OJK) and Indonesian Stock Exchange on June 21 2019.

Realization of the 2019 AGMS Resolutions

All of the May 23, 2019 AGMS resolutions have been fully implemented in that year.

2018 Annual GMS

The Company conducted the Annual GMS for Fiscal Year 2017 on May 24, 2018 at Teluk Jakarta Room, 1st Floor, Pantai Indah Street, Taman Impian Jaya Ancol, North Jakarta 14430. The announcement to the 2017 AGMS was published on April 17, 2018 and the invitation was published on May 2, 2018 were published in Investor Daily newspapers as well as IDX's website and the Company's website.

The resolutions of the Annual GMS Fiscal Year 2017 were as follows:

— First Agenda

1. Approved the Annual Report of the Company and ratified the Consolidated Audited Financial Statements of the Company & Subsidiaries for the 2017 Fiscal Year audited by Purwantono, Sungkoro & Surja (*a member of Ernst & Young Global Limited*) Public Accountant with a reasonable opinion without exception as contained in the Independent Auditor's Report Number: RPC-6056 / PSS / 2018 dated March 27, 2018;
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 2017 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 2017 sebesar Rp131.717.221.973,- (seratus tiga puluh satu miliar tujuh ratus tujuh belas juta dua ratus dua puluh satu ribu sembilan ratus tujuh puluh tiga Rupiah) untuk digunakan sebagai berikut:
 - a. Sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) disisihkan sebagai dana cadangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perusahaan Terbatas;
 - b. Sebesar Rp44.055.984.000,- (empat puluh empat miliar lima puluh lima juta sembilan ratus delapan puluh empat ribu Rupiah) atau Rp19,- (sembilan belas Rupiah) per lembar saham, akan dibagikan sebagai dividen kepada pemegang saham; dan
 - c. Sisanya Rp86.661.237.973 (delapan puluh enam miliar enam ratus enam puluh satu juta dua ratus tiga puluh tujuh ribu sembilan ratus tujuh puluh tiga Rupiah) akan dimasukkan sebagai Laba Ditahan.
2. Dividen Tunai akan dibayarkan kepada pemegang saham yang tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perusahaan pada penutupan perdagangan saham Perusahaan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 7 Juni 2018 dan pembayaran dividen akan dilakukan pada tanggal 27 Juni 2018.
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 Indrajuwana Komala Widjaja sebagai Akuntan Publik Perusahaan dari Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja (*a member of Ernst & Young Global Limited*) yang akan mengaudit Laporan Keuangan Perusahaan untuk Tahun Buku 2018 dan menetapkan syarat-syarat, ketentuan-ketentuan dan honorarium bagi Kantor Akuntan Publik tersebut.

— Second Agenda

1. Determine the use of the Company's Net Profit for Fiscal Year 2017 amounting to Rp131,717,221,973 (one hundred thirty one billion seven hundred seventeen million two hundred twenty one thousand nine hundred seventy three Rupiah) for use as follows:
 - a. Rp1,000,000,000 (one billion Rupiah) to be set aside as reserves as referred to in Article 70 of Law No. 40 of 2007 concerning Limited Liability Companies;
 - b. Rp44,055,984,000,- (forty four billion fifty-five million nine hundred eighty four thousand Rupiah) or Rp19, - (nineteen Rupiah) per share to be distributed as dividends to shareholders; and
 - c. The remaining Rp86,661,237,973 (eighty-six billion six hundred sixty-one million two hundred thirty seven thousand nine hundred seventy three 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 June 7, 2018 and dividends will be paid out on June 27, 2018.
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 Indrajuwana Komala Widjaja as the Company's Public Accountant from the Public Accounting Firm Purwantono, Sungkoro & Surja (*a member of Ernst & Young Global Limited*) who will audit the Company's Financial Statements for the Fiscal Year 2018 and determine the terms, conditions and honorarium for The Public Accountant Office.

2. Memberikan kuasa kepada Dewan Komisaris untuk menetapkan Kantor Akuntan Publik pengganti dalam hal Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja (*a member of Ernst & Young Global Limited*) karena sebab apapun tidak dapat menyelesaikan audit Laporan Keuangan Perusahaan untuk Tahun Buku 2018 (dua ribu delapan belas) termasuk menetapkan syarat-syarat, ketentuan-ketentuan dan honorarium bagi Kantor Akuntan Publik tersebut.
2. Giving power to the Board of Commissioners to establish a substitute Public Accountant Office in the case of Purwantono, Sungkoro & Surja (a member of Ernst & Young Global Limited) Public Accountant Office for any reason unable to complete the audit of the Company's Financial Report for 2018 (two thousand eighteen) including determining the terms, conditions and honorarium for the Public Accounting Firm.

– Mata Acara Keempat

1. Memberikan honorarium kepada para anggota Dewan Komisaris Perusahaan untuk Tahun Buku 2018, dengan pembatasan kenaikan honorarium maksimal sebesar 10% (sepuluh persen) dari total honorarium Dewan Komisaris Tahun Buku 2017, dan memberikan kuasa dan wewenang kepada Presiden Komisaris Perusahaan untuk menetapkan pembagian jumlah honorarium tersebut diantara para anggota Dewan Komisaris;
2. Melimpahkan wewenang kepada Dewan Komisaris Perusahaan untuk menetapkan besarnya remunerasi bagi anggota Direksi Perusahaan untuk Tahun Buku 2018.

– Fourth Agenda

1. Providing honorarium to members of the Board of Commissioners of the Company for 2018 Fiscal Year, with restrictions on the increase in honorarium to a maximum of 10% (ten percent) of total Board of Commissioners' 2017 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 2018 Fiscal Year.



POP! HOTEL PEMUDA, SEMARANG

— Mata Acara Kelima

- Menyetujui pengangkatan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan tersebut terhitung sejak tanggal 30 Juni 2018 sampai dengan 30 Juni 2021 adalah sebagai berikut:

— Fifth Agenda

- To approve the appointment of the members of the Board of Commissioners and Directors of the Company from June 30, 2018 to June 30, 2021 as follows:

Dewan Komisaris / Board of Commissioner

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

Dewan Direksi / Board of Directors

Presiden Komisaris / Komisaris Independen President Commissioner/ Independent Commissioner	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

- Memberi kuasa dan wewenang kepada 2 (dua) orang anggota Direksi Perusahaan untuk menyatakan keputusan Rapat mengenai pengangkatan Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan 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.
- 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.



SETIABUDI ONE, JAKARTA

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 28 Mei 2018.

Realisasi Keputusan RUPS Tahunan 2018

Seluruh keputusan RUPS Tahunan yang diselenggarakan tanggal 24 Mei 2018 telah dijalankan Perusahaan.

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.

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.

Administration and Documentation of AGMS

The AGMS Meeting Minutes were recorded, documented and reported to the Financial Service Authority (OJK) and Indonesia Stock Exchange on May 28, 2018.

Realization of 2018 GMS Resolutions

All of the May 24, 2018 Annual GMS resolution have been completely implemented.

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.

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 3 (tiga) orang Komisaris Independen dari total 5 (lima) orang anggota Dewan Komisaris atau 60% (enam 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 3 (three) Independent Commissioners for a total of 5 (five) Board of Commissioners members, or 60% (sixty percent). Therefore, the Company has complied with the regulation that the Board of Commissioners members at every listed company must consist at least 30% (thirty percent) of Independent Commissioner.

Komposisi Dewan Komisaris

Dewan Komisaris beranggotakan 5 (lima) 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 5 (five) 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
Paul Capelle	Presiden Komisaris/ Komisaris Independen President Commissioner/ Independent Commissioner	Jakarta	18 Oktober 2011 October 18, 2011
Paul Wirawan Karmadi	Komisaris Commissioner	Jakarta	30 Juni 2009 June 30, 2009
Fred Perry Martono	Komisaris Commissioner	Jakarta	30 Juni 2009 June 30, 2009
John Stuart Anderson Slack	Komisaris Independen Independent Commissioner	Jakarta	18 Oktober 2011 October 18, 2011
Gunawan Tenggarahardja	Komisaris Independen Independent Commissioner	Jakarta	17 Agustus 2003 August 17, 2003

*Catatan: John Stuart Anderson Slack kemudian diangkat sebagai Komisaris Independen sejak tanggal 30 Juni 2012

*Note: John Stuart Anderson Slack was subsequently appointed as an Independent Commissioner on June 30, 2012

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 2019, Dewan Komisaris melakukan rapat sebanyak 14 (empat 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 2019, the Board of Commissioners held 14 (fourteen) meetings with attendance as follows:

Rapat Dewan Komisaris 2019 Board of Commissioners Meetings in 2019

NAMA	JUMLAH RAPAT	JUMLAH KEHADIRAN	% KEHADIRAN
Name	Number of Meeting	Meeting Attended	% Attendance
Paul Capelle	14	14	100%
Paul Wirawan Karmadi	14	12	86%
Fred Perry Martono	14	12	86%
John Stuart Anderson Slack	14	13	93%
Gunawan Tenggarahardja	14	12	86%

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 efektivitas 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

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 Board of Directors of the Company have fulfilled the applicable formal and material requirements. The formal requirement is general in nature, in accordance

yang berlaku, sedangkan persyaratan material bersifat khusus, yang disesuaikan dengan kebutuhan dan sifat bisnis Perusahaan.

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 Independant 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 2019 Direksi mengadakan rapat sebanyak 38 (tiga puluh delapan) kali dan 5 (lima) kali persetujuan Direksi secara sirkuler, sehingga total Rapat Direksi berjumlah 43 (empat puluh tiga) 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 2019, the Board of Directors held 38 (thirty eight) meetings and took 5 (five) circular decisions, for a total of 43 (forty three) Board of Directors' meetings with the following level of attendance:

Rapat Direksi 2019

Board of Directors Meetings in 2019

NAMA	JUMLAH RAPAT	JUMLAH KEHADIRAN	% KEHADIRAN
Name	Number of Meetings	Meetings Attended	% Attendance
Jefri Darmadi	43	42	98%
Purwo Hari Prawiro	43	43	100%
Lim Merry	43	43	100%
Lie Erfurt Chandra Putra Asali	43	43	100%
Masaaki Tajima	43	43	100%

Pelatihan dan Pengembangan Kompetensi

Dari waktu ke waktu, anggota Direksi 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 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 2019, Dewan Komisaris dan Direksi menyelenggarakan rapat gabungan sebanyak 7 (tujuh) kali dengan tingkat kehadiran sebagai berikut :

In 2019, the Board of Commissioners and Board of Directors held 7 (seven) 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
Paul Capelle	7	7	100%
Paul Wirawan Karmadi	7	6	86%
Fred Perry Martono	7	6	86%
John Stuart Anderson Slack	7	7	100%
Gunawan Tenggarahardja	7	7	100%
Jefri Darmadi	7	6	86%
Purwo Hari Prawiro	7	6	86%
Lim Merry	7	7	100%
Lie Erfurt Chandra Putra Asali	7	6	86%
Masaaki Tajima	7	6	86%

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												
Paul Capelle		✓		✓		✓		✓		✓		✓
Paul Wirawan Karmadi		✓		✓		✓		✓		✓		✓
Fred Perry Martono		✓		✓		✓		✓		✓		✓
John Stuart Anderson Slack		✓		✓		✓		✓		✓		✓
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 Perusahaan 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 2019, Komite Audit telah melakukan 4 (empat) 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 :

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 2019, the Audit Committee conducted 4 (four) 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:

NAMA	JABATAN	KETERANGAN
NAME	POSITION	DESCRIPTION
John Stuart Anderson Slack	Ketua / Chairman	Komisaris Independen / Independent Commissioner
Gunawan Tenggarahardja	Anggota / Member	Komisaris Independen / Independent Commissioner
Nurlia	Anggota / Member	Pihak Independen / Independent Party

Pelaksanaan Tugas Komite Audit

Sepanjang tahun 2019, 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 2019, 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 2019, 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 2019, 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 analis 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 efektivitas 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 2019 adalah sebanyak 2 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 2019 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 2 employees in the Internal Audit Unit as of December 31, 2019.

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 2019, 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 obyektif 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 2019

Selama 2019, Unit Audit Internal melakukan kegiatan yaitu:

1. Membantu penyusunan, penelaahan 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 2019 diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja (Ernst & Young). Penunjukan Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik telah mendapat persetujuan RUPS tanggal 23 Mei 2019. Merupakan tahun kedua sebagai akuntan publik Perusahaan.

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 2019

Throughout 2019, 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 2019, 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 Accountant Firm on 23 Mei 2019. It is the second year that this firm has been appointed as the public accountant of the firm.

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	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 kompeten, untuk kemudian mengambil langkah-langkah yang relevan. 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.	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. 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	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. 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.	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. 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	Terdapat risiko bencana alam dan kejadian lain yang merugikan, seperti kebakaran, gempa bumi, banjir, serta gangguan usaha lainnya. Risk of disasters and other events with potential loss such as fire, earthquake, flood, and other disruptions.	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. 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	Persaingan usaha timbul karena adanya persaingan ketat dari kompetitor, terutama kompetitor yang berada dalam wilayah yang berdekatan dengan Perusahaan. Business competition emerges due to tight competition with competitors, mainly those in the Company's immediate location.	1. Senantiasa meningkatkan mutu pelayanan dalam upaya menjadi yang terbaik di kelasnya. 2. Melakukan inovasi produk untuk mempertahankan competitiveness 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. 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	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. 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	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.. 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

Perkara Hukum yang Dihadapi Perusahaan

Selama tahun 2019 tidak terdapat perkara hukum yang dihadapi Perusahaan yang menimbulkan pengaruh signifikan terhadap Perusahaan.

Perkara Hukum yang Dihadapi Entitas Anak

Selama tahun 2019 tidak terdapat perkara hukum yang dihadapi Entitas Anak yang menimbulkan pengaruh signifikan terhadap Perusahaan.

Perkara Hukum yang Dihadapi Dewan Komisaris dan Direksi

Selama tahun 2019 tidak terdapat perkara hukum yang dihadapi Dewan Komisaris atau Direksi.

Sanksi dari Regulator

Selama tahun 2019 tidak terdapat sanksi dari regulator yang dikenakan kepada Perusahaan.

Legal Cases

Legal Cases Faced by the Company

In 2019, there was no legal cases faced by the Company which had significant impact on the Company.

Legal Cases Faced by Subsidiaries

In 2019, there was no legal cases faced by subsidiaries which significantly impacted to the Company.

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

In 2019, the Board of Commissioners and Board of Directors did not face any legal cases.

Sanctions from the Regulator

In 2019, the Company was not subject to any fines or sanctions imposed by the regulator.



HYARTA ECOVILLAGE, YOGYAKARTA

Audit Committee Report

LAPORAN KOMITE AUDIT

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 2019, dengan ini Komite Audit menyampaikan laporannya atas peran dan ruang lingkup kerjanya selama tahun berjalan.

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, 2019, the Audit Committee herewith reports on its role and activities during the current year.

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;

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;

- | | |
|--|---|
| <p>8. Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait dengan adanya potensi benturan kepentingan Perusahaan;</p> <p>9. Menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi Perusahaan yang diperoleh dalam melaksanakan tugasnya.</p> | <p>8. Review and provide advice to the Board of Commissioners relating to any potential conflicts of interest in the Company;</p> <p>9. Maintain confidentiality of all documents, data and information of the Company obtained in carrying out its duties.</p> |
|--|---|

Efektivitas Fungsi Audit Internal

Unit Audit Internal telah membuat Rencana Pemeriksaan (Internal Audit *Plan*) untuk tahun 2019 yang telah dibahas bersama dengan Direksi. Selama 2019, Unit Audit Internal melakukan kegiatan, yaitu:

1. Membantu penyusunan, penelaahan 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 2019, which was previously discussed with the Board of Directors. During 2019, 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 2019.

Closing

We would like to thank the Management and Internal Audit Department for its work and dedication throughout 2019.



John Stuart Anderson Slack
Ketua/Chairman



Gunawan Tenggarahardja
Anggota/Member



Nurlia
Anggota/Member

Corporate Social Responsibility

TANGGUNG JAWAB SOSIAL
PERUSAHAAN

Perusahaan memiliki komitmen yang mendalam terhadap masyarakat Indonesia, sesuai dengan sejarahnya sebagai salah satu perusahaan tertua di sektor properti Indonesia. Dalam perjalanannya selama lebih dari 40 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).

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 UU No. 40 tahun 2007 tentang Perusahaan Terbatas, UU No. 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal dan Peraturan Pemerintah No. 47 tahun 2012 tentang Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan Perusahaan Terbatas.

Realisasi Anggaran CSR 2019

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 2019, Perusahaan merealisasi anggaran yang diberikan untuk melakukan kegiatan CSR sebagaimana diuraikan di bawah ini.

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 40-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.

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 Company, Law No. 25 of 2007 regarding Capital Investment and Government Regulation No. 47 of 2012 concerning Social and Environment Responsibility for Limited Liability Companies.

2019 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 2019, 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:

- Sejumlah aksi pembersihan pantai di Jakarta dan Bali
- Sosialisasi HIV AIDS
- Memasak bersama komunitas difabel serta menyelenggarakan bersama anak jalanan
- Mempromosikan toleransi
- Upacara keagamaan dengan masyarakat setempat
- Memberikan kesempatan magang kepada siswa lokal
- Menyelenggarakan pemeriksaan kesehatan gratis
- Penggalangan dana untuk kegiatan amal
- Mengadakan kegiatan seni dan acara buka puasa Ramadhan dengan berbagai panti asuhan
- Mendukung adopsi hewan dan kesehatan hewan melalui kerja sama dengan Bali Animal Welfare Association (BAWA) dan Yayasan Dharma Sanur
- Mendistribusikan makanan kepada yang membutuhkan
- Kegiatan donor darah diselenggarakan bersama dengan Palang Merah Indonesia

Responsibility in Social and Community Aspects

Throughout 2019, 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:

- Several beach cleanups in Jakarta and Bali
- HIV AIDS socialization
- Cooking with disabled communities and a cooking class for street kids
- Promoting tolerance
- Religious ceremonies with the local community
- Giving internships to local students
- Holding free health checks
- Fundraising for charity
- Art activities and Ramadan fastbreaking with various orphanages
- Supporting pet adoption and animal health in collaboration with Bali Animal Welfare Association (BAWA) and Yayasan Dharma Sanur
- Distributing food to the needy
- Blood donation drives held together with the Indonesian Red Cross

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.

Sepanjang tahun, beberapa kegiatan CSR dilakukan terkait lingkungan seperti dukungan untuk kegiatan pembersihan pantai di Bali dan Jakarta.

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.

During the year, environmental CSR activities were also held such as supporting coastal clean-up and seed planting in Bali and Jakarta

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.

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 compensations 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. 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.

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: 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.

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. 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.

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.

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.



IBIS BUDGET JAKARTA MENTENG

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) 5200577, 5220568, 5207915
- Email: corp_sec@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.

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) 5200577, 5220568, 5207915.
- Email to corp_sec@jsi.co.id.

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 komplain 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.

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. 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.

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.

Human Resources

SUMBER DAYA MANUSIA

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 2019, *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 ruang yang luas bagi para generasi muda dalam mengembangkan diri serta pengetahuannya untuk memenuhi proses regenerasi di Perusahaan. Untuk memenuhi komitmen tersebut, maka rekrutmen untuk memenuhi beberapa jabatan diarahkan dengan mencari SDM yang berasal dari kalangan millennial yang berwawasan luas sehingga dapat memberikan sumbangsih pengetahuan baru terutama dalam hal teknologi, ide-ide segar yang unik bahkan *anti-mainstream*.

Sebagai bentuk pengembangan kompetensi karyawan, sepanjang tahun 2019 karyawan Perusahaan telah mengikuti beberapa program pelatihan *soft skill* dan *hard skill training*, yang mencakup peningkatan kualitas dan kemampuan karyawan serta pengembangan kemampuan managerial untuk menghadapi tantangan perubahan lingkungan strategis Perusahaan dalam era globalisasi.

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 2019, Human Resources continued the process of developing HR professionalism and competencies through organizational structure policies, recruitment management, and performance management.

Realizing the importance of the next generation as successors towards the continuity of the Company, the Company is committed to providing broad opportunities for young people to develop and expand their knowledge, in order to support the regeneration process in the Company. To fulfill this commitment, the Company recruits for its positions with a view to finding broad-minded HR from the millennial age group who can contribute new knowledge, especially in terms of technology as well as contributing fresh ideas that are unique and even anti-mainstream.

As a form of employee competency development, throughout 2019 the Company's employees participated in several soft skills and hard skills training programs, which included improving the quality and capability of employees, as well as developing their managerial capabilities in order to face the challenges of the Company's changing strategic environment in the era of globalization.

Berikut adalah daftar pelatihan sepanjang tahun 2019:

1. Mengawali tahun 2019, Perusahaan bekerja sama dengan Fakultas Ekonomi dan Business Universitas Gadjah Mada (UGM) Yogyakarta, maka Perusahaan mengundang pembicara yang merupakan Dosen-dosen UGM untuk acara *Economic Outlook 2019* dan dihadiri oleh *Management dan Managerial Level* Perusahaan.
2. *Facility Management* melaksanakan beberapa pelatihan terkait dengan keselamatan kerja serta mendapat kesempatan untuk mengikuti pelatihan di Jepang atas undangan dari *Tokyu Community Japan*.
3. Tim Audit berkesempatan untuk mengikuti pelatihan mengenai penerapan *standard* Audit.
4. *Workshop* mengenai *tax* dalam *real estate* yang diadakan oleh tim *Accounting dan Tax*.
5. Pelatihan *online single submission* yang diikuti oleh *Legal Department*.
6. Pelatihan-pelatihan *soft skill* mengenai *business communication dan presentation skill* serta *leadership*.

The following is a list of trainings throughout 2019:

1. At the beginning of 2019, the Company cooperated with the Faculty of Economics and Business, Gadjah Mada University (UGM) Yogyakarta, by inviting UGM Lecturers as speakers for its 2019 Economic Outlook event which was attended by the Management and Managerial Level executives of the Company.
2. Facility Management conducted several trainings related to work safety and had the opportunity to attend training in Japan at the invitation of Tokyu Community Japan.
3. The Audit Team had the opportunity to attend training on the application of Audit standards.
4. A workshop on real estate taxes organized by the Accounting and Tax team.
5. The Legal Department participated in online single submission training.
6. Soft skills training on business communication and presentation skills and leadership.

MEGA
KUNINGAN



Kebijakan dalam Kesejahteraan Karyawan Employee Welfare Policy

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.

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:

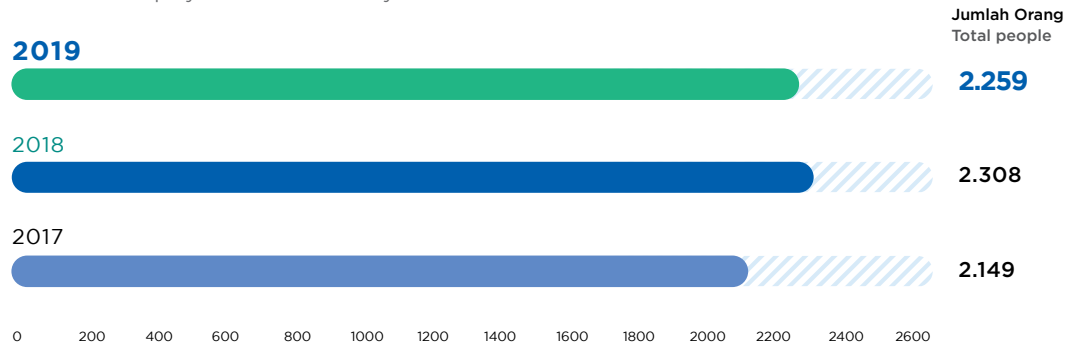
Employee Statistics

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 2019 adalah **2.259** Orang, yang terdiri dari:

1. Karyawan tetap **1.362** orang
2. Karyawan tidak tetap **897** orang

Jumlah tersebut menurun 49 orang dibandingkan dengan 31 Desember 2018, dimana jumlah karyawan adalah 2.308 orang

The number of employees of the Company as at December 31, 2019 amounting to **2,259** people, consisting of:

1. **1,362** permanent employees
2. **897** contract employees

The number of employees decreased by 49 people compared to 31 December 2018, when there were 2,308 employees.

Komposisi SDM Berdasarkan Pendidikan

Composition of Employees By Education

Pendidikan	2017	2018	2019	Education
S3 & S2	37	37	35	Doctorate & Masters
SI	303	319	305	Bachelor
Diploma	761	841	841	Diploma
SLTA	1.008	1.071	1.035	Senior High School
SLTP	27	29	30	Junior High School
SD	13	11	13	Elementary School
Total	2.149	2.308	2.259	Total

Komposisi SDM Berdasarkan Usia

Composition of Employees By Age

Usia	2017	2018	2019	Age
>50	200	233	367	>50
41-50	898	893	799	41-50
31-40	587	603	487	31-40
21-30	464	576	602	21-30
<21	0	3	4	<21
Total	2.149	2.308	2.259	Total

Komposisi SDM berdasarkan Jabatan

Composition of Employees By Position

Jenjang	2017	2018	2019	Level
Eksekutif	26	25	26	Eksekutif
Manajerial	200	214	239	Manajerial
Staff	1.923	2.069	1.994	Staff
Total	2.149	2.308	2.259	Total

Komposisi SDM Berdasarkan Penempatan di Unit Bisnis

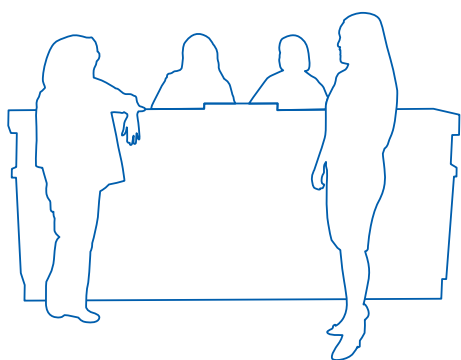
Composition of Employees By Business Unit

Unit Bisnis	2017	2018	2019	Business Unit
Hotel	1.844	2.059	2.035	Hotel
Residensial	66	57	59	Residential
Perkantoran	76	75	68	
Ritel	56	51	46	Retail
Pengembangan Proyek	60	18	10	Project Development
Kantor Pusat	47	48	41	Head Office
Total	2.149	2.308	2.259	Total



Human Resources

SUMBER DAYA MANUSIA



1

2

3

4

1 **Santy Septina**
Assistant Manager

2 **Ika Sariwaty**
Senior Manager

3 **Rini Mulyanti**
Deputy General Manager

4 **Karina Devi**
Assistant Manager





05

DATA

PERUSAHAAN

Corporate Data



Keberhasilan Perusahaan tidak terlepas dari dukungan komunitas disekitarnya, yang sebaliknya juga senantiasa didukung oleh Perusahaan.

The Company's success would not be possible without the wholehearted support of the surrounding communities, which it is in turn committed to supporting.

140 Struktur Organisasi
Organization Structure

142 Profil Dewan Komisaris
Profile of The Board of Commissioners

145 Profil Direksi
Profile of The Board of Directors

148 Profil Komite Audit
Audit Committee Profile

149 Tim Manajemen
Manajemen Team

154 Daftar Anak Perusahaan
Subsidiaries

158 Portofolio Aset
Portfolio Assets

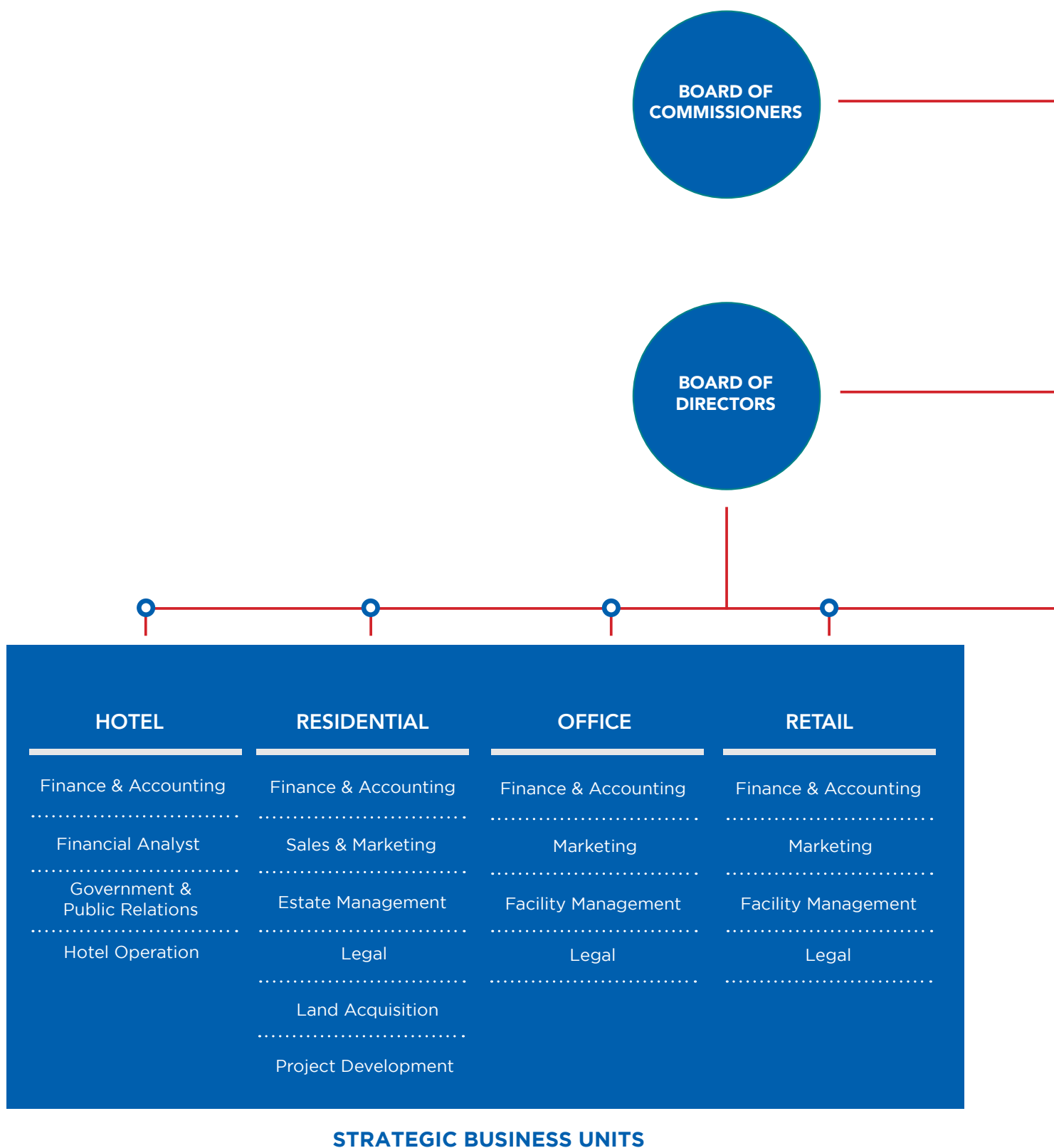
160 Alamat Perusahaan dan anak Perusahaan
Address of The Company and Subsidiaries

166 Lembaga dan Profesi Penunjang
Supporting Professionals and Institutions

167 Pernyataan Tanggung Jawab atas Laporan Tahunan 2019
Responsibility Statement for the 2019 Annual Report

Organization Structure

STRUKTUR ORGANISASI



Audit Committee

Internal Audit & System Procedure

FINANCE & ADMINISTRATION

PROJECT DEVELOPMENT

INVESTMENT & CORPORATE AFFAIRS

HUMAN RESOURCES

CORPORATE SECRETARY & LEGAL

Accounting & Tax

Project Coordinator

Investments

Organization Development

Corporate Finance

Project Leader

Investor Relation & Corporate Communications

Admin, GA & Employee Relations

Project Finance

Project Analyst

Information Technology

Compensation Benefits & Industrial Relations

Profile of the Board of Commissioners

PROFIL DEWAN
KOMISARIS**Paul Capelle****Presiden Komisaris/Komisaris Independen**

President Commissioner/Independent Commissioner

Paul Capelle menjabat sebagai Presiden Komisaris PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk.(Perusahaan) sejak 18 Oktober 2011, dan merangkap sebagai Komisaris Independen Perusahaan sejak 30 Juni 2012. Beliau memiliki pengalaman kerja selama 20 tahun pada kantor akuntan publik, konsultan pajak, dan konsultan keuangan (anggota dari Deloitte Touche Tohmatsu di Indonesia). Beliau adalah salah satu pendiri dan pernah menjabat sebagai Kepala Divisi Audit dan CEO (2004-2006). Selain itu, beliau juga memiliki pengalaman kerja selama 30 tahun sebagai dosen Fakultas Ekonomi, Jurusan Akuntansi, Universitas Indonesia, dan pernah menjabat sebagai Kepala Jurusan Akuntansi selama 3 tahun, serta menjadi Dosen Pembina pada Fakultas Ekonomi, jurusan Akuntansi, Universitas Brawidjaja, Malang, selama 10 tahun.

Paul Capelle was appointed as President Commissioner of PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. (Company) on October 18, 2011, and as an Independent Commissioner of the Company since June 30, 2012. He brings 20 years of experience as a public accountant, tax consultant and finance consultant (member of Deloitte Touche Tohmatsu in Indonesia). As one of the founders, he also served as Audit Division Head and CEO (2004 - 2006). In addition, he has 30 years of experience as a lecturer at the School of Economics, Accounting Program, University of Indonesia, where he was also Head of Accounting Program for three years, and also served as a Faculty Advisor at the School of Economics, Accounting Program, Brawidjaja University, Malang, for 10 years.



John Stuart Anderson Slack

Komisaris Independen
Independent Commissioner

Menjadi Komisaris PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. sejak tanggal 18 Oktober 2011, dan kemudian menjadi Komisaris Independen serta Ketua Komite Audit sejak 30 Juni 2012. 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 Commissioner of PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk since October 18, 2011, and subsequently appointed as an Independent Commissioner and Chairman of the Audit Committee since June 30, 2012. 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 Bhuwanatala 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 Bhuwanatala 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.

Profile of the Board of Directors

PROFIL DIREKSI

**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 Penasehat, 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.

Audit Committee Profile

PROFIL KOMITE AUDIT



**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.

Management Team

TIM MANAJEMEN



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 Satria Utama Group, kemudian di perusahaan properti, kehutanan, pertambangan batubara dan multimedia di Sinarmas Group. 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 Satria 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.

Management Team

TIM MANAJEMEN

**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 Wynnecor Bali
Director PT Wynnecor Bali

Anton Goenawan menjabat sebagai Direktur PT Wynnecor Bali dan GM Financial Analyst di Divisi Hotel. Memulai karir di Perusahaan sejak 2000, sebagai Manajer Keuangan PT Wynnecor 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 Tarumanegara 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 Wynnecor 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 Bali NusaDewata Village sejak 2018, Direktur PT Skyline Building, PT Hotel Kemang Realty, dan PT Hotel Yogya Realty sejak tahun 2017. Sebelumnya beliau meniti karir di Kantor Akuntan Publik Prasetyo, 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 Bali NusaDewata Village since 2018, Director of PT Skyline Building, PT Hotel Kemang Realty, and PT Hotel Yogya Realty since 2017. He was previously a Senior Associate at Prasetyo, 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.

Management Team

TIM MANAJEMEN



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.



Naokazu Hanado

Kepala Pengembangan Proyek
Head of Project Development

Naokazu Hanado diangkat sebagai Kepala Pengembangan Proyek pada bulan Februari 2017. Sebelumnya beliau menjabat sebagai Executive Design Director di PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk. sejak tahun 2014. Beliau bergabung di Shimizu Corporation dari tahun 1974 sampai 2014, terakhir sebagai Wakil Direktur Divisi Internasional. Beliau memperoleh gelar sarjana arsitektur dari Universitas Waseda, Jepang, pada tahun 1974, diikuti oleh gelar Sarjana arsitektur dari Universitas Manitoba, Kanada pada tahun 1984.

Naokazu Hanado was appointed as Head of Project Development in February 2017. He was previously Executive Design Director at PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk. from 2014. He joined Shimizu Corporation from 1974 to 2014, where he last served as Deputy Director of the International Division.

He earned an undergraduate degree in architecture from Waseda University, Japan, in 1974, followed by a postgraduate degree in architecture from the University of Manitoba, Canada in 1984.



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 Wynnncor 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 Wynnncor 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.

Subsidiaries

DAFTAR ANAK PERUSAHAAN

PT Wynncor Bali

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

PT Wynncor Bali

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

PT Metropolitan Realty International

Didirikan sesuai Akta Pendirian Nomor 7 tanggal 2 Oktober 1970 oleh Notaris Hoebroperwanto, S.H., Notaris di Jakarta. Bidang usaha: jasa hotel. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. memiliki penyertaan sebesar 75,00% atas modal disetor.

PT Metropolitan Realty International

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

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. Bidang usaha: pemilikan, pembangunan, pengelolaan, penjualan dan penyewaan bangunan hotel, baik dilakukan sendiri maupun bekerja sama dengan pihak lain. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. memiliki penyertaan sebesar 99,97% atas modal disetor.

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. Business scope: ownership, development, management, selling and leasing of hotels, whether carried out alone or in collaboration with other parties. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. owns 99.97% of paid-up capital.

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. Bidang usaha: pemilikan, pembangunan, pengelolaan, penjualan dan penyewaan bangunan hotel dan fasilitasnya, baik dilakukan sendiri maupun bekerja sama dengan pihak lain. PT Hotel Investama Realty memiliki penyertaan sebesar 99,93% atas modal disetor.

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. Business scope: ownership, development, management, selling and leasing of hotels and their facilities, whether carried out alone or in collaboration with other parties. PT Hotel Investama Realty owns 99.93% of paid-up capital.

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. Bidang usaha: pemilikan, pembangunan, pengelolaan, penjualan dan penyewaan bangunan hotel dan 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 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. Business scope: ownership, development, management, selling and leasing of hotels and their facilities, whether carried out alone or 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. Bidang usaha: pemilikan, pembangunan, pengelolaan, penjualan dan penyewaan bangunan hotel dan 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. Bidang usaha: perdagangan umum, pemilikan, pembangunan, pengelolaan, penjualan dan penyewaan ruang hotel. 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. Bidang usaha: perdagangan umum, pemilikan, pembangunan, pengelolaan, penjualan dan penyewaan 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 Ardjasmita, S.H., Notaris di Jakarta. Bidang usaha: pemilikan, pengelolaan dan penjualan berbagai properti, antara lain bangunan perkantoran, perhotelan, rumah susun, pemukiman atau real estat, pertokoan, pusat niaga, 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 Business scope: ownership, development, management, selling and leasing of hotels and their facilities, whether carried out alone or 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. Business scope: general trading, ownership, development, management, selling and leasing of hotel rooms. 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. Business scope: 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 Ardjasmita, S.H., a notary in Jakarta. Business scope: ownership, management and selling of various properties such as office buildings, hotels, apartments, housing and real estate, malls, commercial centers, tourism industry and industrial area, and their facilities, whether carried out alone or in collaboration with other parties. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. owns 60.00% of paid-up capital.

Subsidiaries

DAFTAR ANAK PERUSAHAAN

PT Cpylas Indonesia

Didirikan sesuai Akta Pendirian Nomor 32 tanggal 20 September 1972 oleh Notaris Mursanto, S.H., Notaris di Jakarta. Bidang usaha: pemilikan, pengelolaan dan penjualan berbagai properti, antara lain bangunan perhotelan, rumah susun dan atau rumah bandar, pasar modern, perkantoran, pemukiman atau real estat, industri pariwisata dan kawasan industri, beserta fasilitasnya. PT Antilope Madju memiliki penyertaan sebesar 94,20% atas modal disetor.

PT Cpylas Indonesia

Established pursuant to Deed of Establishment Number 32 dated September 20, 1972 by Notary Mursanto, S.H., a notary in Jakarta. Business scope: ownership, management and selling of various properties such as hotels, apartments and or townhouses, modern markets, offices, housing or real estate, tourism industry and industrial area, and their facilities. PT Antilope Madju owns 94.20% of paid-up capital.

PT Permata Hijau

Didirikan sesuai Akta Pendirian Nomor 34 tanggal 23 Oktober 1974 oleh Notaris Soeleman Ardjasmita, S.H., Notaris di Jakarta. Bidang usaha: pemilikan, pengelolaan dan penjualan berbagai properti, antara lain bangunan perkantoran, perhotelan, rumah susun, pemukiman atau real estat, pertokoan, pusat niaga, industri pariwisata dan kawasan industri, beserta fasilitasnya, baik dilakukan sendiri maupun bekerja sama dengan pihak lain. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. memiliki penyertaan sebesar 79,80% atas modal disetor.

PT Permata Hijau

Established pursuant to Deed of Establishment Number 34 dated October 23, 1974 by Notary Soeleman Ardjasmita, S.H., a notary in Jakarta. Business scope: ownership, management and selling of various properties such as office buildings, hotels, apartments, housing and real estate, malls, commercial centers, tourism industry and industrial areas, and their facilities, whether carried out alone or in collaboration with other parties. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. owns 79.80% of paid up capital.

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. Bidang usaha: pemilikan, pengelolaan dan perdagangan/ penjualan berbagai properti, antara lain bangunan rumah susun, perkantoran, pemukiman atau real estat, pertokoan, pusat niaga, hotel, pusat rekreasi dan hiburan, beserta fasilitasnya, baik dilakukan sendiri maupun bekerja sama dengan pihak lain. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. memiliki penyertaan sebesar 99,99% atas modal disetor.

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. Business scope: ownership, management and trading/selling of various properties such as apartments, office buildings, housing and real estate, malls, commercial centers, hotels, recreation and entertainment centers, and their facilities, whether carried out alone or in collaboration with other parties. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. owns 99.99% of paid-up capital.

PT Skyline Building

Didirikan sesuai Akta Pendirian Nomor 28 tanggal 6 Agustus 1973 oleh Notaris Kartini Muljadi, S.H., Notaris di Jakarta. Bidang usaha: pembangunan, pengusahaan dan pengelolaan gedung perkantoran dan rumah susun (flats) serta properti lainnya. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. memiliki penyertaan sebesar 65,00% atas modal disetor.

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. Business scope: development, operation and management of office buildings and apartments (flats) and other properties. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. owns 65.00% of paid-up capital.

PT Bali Nusadewata Village

Didirikan sesuai Akta Pendirian Nomor 1 tanggal 12 Oktober 1990 oleh Notaris D.R.H. Erwal Gwang, S.H., Notaris di Jakarta. Bidang usaha: properti, perdagangan dan industri pariwisata, beserta fasilitas-fasilitasnya. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. memiliki penyertaan sebesar 75,00% atas modal disetor.

PT Bali Nusadewata Village

Established pursuant to Deed of Establishment Number 1 dated October 12, 1990 by Notary D.R. H. Erwal Gwang, S.H., a notary in Jakarta. Business scope: property business, trading and tourism industry, and their facilities. 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. Bidang usaha: pemilikan, pengelolaan dan perdagangan/ penjualan berbagai properti, 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 2017, dibuat di hadapan Stephany Maria Lilianti, S.H., Notaris di Jakarta. Bidang usaha: pembangunan, jasa, perdagangan real estat dan properti. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. memiliki penyertaan sebesar 17,53% atas modal disetor dan PT Cpylas 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. Bidang usaha: Real estate yang dimiliki sendiri atau disewa dan penyediaan akomodasi hotel berbintang lima. 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. Business scope: ownership, management and trading/selling of various properties, whether carried out alone or 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, 2017, by Stephany Maria Lilianti, S.H., Notary in Jakarta. Business areas: construction, services, real estate and property trading. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. owns 17.53% of the paid up capital and PT Cpylas 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.

Portfolio Assets

ASET PORTOFOLIO



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

(dalam Konstruksi/ Under Construction)



Pembangunan Andaz Bali 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, sudah hampir rampung dan hotel dijadwalkan akan dibuka di tahun 2020.

The construction of this 5-star boutique hotel with a Balinese Village concept, consisting of 149 rooms and villas on 6.2 hectares of land in Sanur, Bali, is almost finished and the hotel is scheduled to open in 2020.



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.



22,0
hektar/hectares



269
kamar/rooms



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.



3,9
hektar/hectares



189
kamar/rooms



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.



3,8
hektar/hectares



438
kamar/rooms



13
ruang rapat/meeting rooms

Portfolio Assets

ASET PORTOFOLIO



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 luas 8,1 hektar 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 8,1 hectares of 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.

 **8,1**
hektar/hectares

Portfolio Assets

ASET PORTOFOLIO



SETIABUDI ONE

Pusat hiburan modern yang terkini, terletak pada lokasi yang strategis di Kuningan, Jakarta Selatan. Gedung 4 lantai ini memiliki area sewa seluas 11.518m². 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 11,518sqm. Various facilities are available to fulfill the needs of consumers including restaurants, cafes, fitness centers, stationary stores, entertainment, health and beauty products.



11.518

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 990m².

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 1.678m² 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 1,678sqm 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 22.264m². 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 22,264sqm leaseable area. Setiabudi 2 Building is an office building that is equipped with various supporting facilities as well as the Setiabudi One entertainment center.



22.264

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 17.411m², 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 leasable area of 17,411sqm.



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 15.393m². 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

Portfolio Assets

ASET PORTOFOLIO



HYARTA ECOVILLAGE

(dalam Konstruksi/ Under Construction)

Hyarta EcoVillage adalah hunian premium di bagian timur kota Yogyakarta dengan konsep hijau yang dilengkapi area hijau dan terbuka. Proyek ini menghadirkan 108 *townhouses* dan 9 *shophouses* yang mendukung gaya hidup modern, asri dan nyaman di area seluas 3,5 ha.

Hyarta EcoVillage features green concept premium residences in the east of Yogyakarta city with a green and open area. This project consists of 108 townhouses and 9 shophouses that support a modern, green and comfortable life on 3.5 ha of land.

 **3,5**
hektar/hectares

 **108**
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 140 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 140 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.

 **140**
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 | 1. Mega Kuningan, Jakarta-3.8 hectares |
| 2. Joglo, Jakarta-seluas 37,0 hektar | 2. Joglo, Jakarta-37.0 hectares |
| 3. Jatibening, Jawa Barat-seluas 2,4 hektar | 3. Jatibening, West Java-2.4 hectares |
| 4. Sanur, Bali-seluas 4,3 hektar | 4. Sanur, Bali-4.3 hectares |
| 5. Yogyakarta-seluas 14,0 hektar | 5. Yogyakarta-14.0 hectares |
| 6. Solo, Jawa Tengah-seluas 0,7 hektar | 6. Solo, Central Java-0.7 hectares |
| 7. Deli Serdang, Sumatera Utara-seluas 661 hektar | 7. Deli Serdang, North Sumatera 661 hectares |
| 8. Pantai Penyabong, Belitung-seluas 17,5 hektar | 8. Penyabong Beach, Belitung 17.5 hectares |
| 9. Labuan Bajo, Manggarai Barat, Nusa Tenggara Timur-seluas 5,4 hektar | 9. Labuan Bajo, West Manggarai, East Nusa Tenggara-5.4 hectares |
| 10. Pantai Penarik, Pulau Natuna-seluas 71 Hektar | 10. Penarik Beach, Natuna Island-71 hectares |

Address of the Company and Subsidiaries

ALAMAT PERUSAHAAN & ANAK PERUSAHAAN

Kantor Pusat/ Head Office

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 Wynnco 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 520 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

Fathiah Helmi, S. H.
Graha Irama Lantai 6C
Jl. H. R. Rasuna Said Blok X-1 Kav 1&2
Kuningan, Jakarta Selatan 12950,
Indonesia
T +6221 5290 7304 - 6
F +6221 5261 136

Akuntan Publik/Public Accountant

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 350 8077
F +6221 350 8078

**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 0568/520 0577
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 2019 PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK.

STATEMENT LETTER BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF COMMISSIONERS REGARDING RESPONSIBILITY FOR THE 2019 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 2019 telah dimuat secara lengkap dan bertanggung jawab penuh atas kebenaran isi Laporan Tahunan Perusahaan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, Mei 2020

We undersigned hereby state that the information contained in the 2019 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.

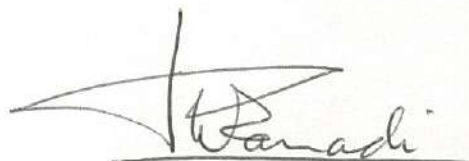
The statement has been made truthfully.

Jakarta, May 2020



Perry Martono
Komisaris
Commissioner

Dewan Komisaris
Board of Commissioners



Paul Wirawan Karmadi
Komisaris
Commissioner



John Stuart Anderson Slack
Komisaris Independen
Independent Commissioner



Gunawan Tenggarahardja
Komisaris Independen
Independent Commissioner

Direksi
Board of Directors



Purwo Hari Prawiro
Wakil Presiden Direktur
Vice President Director



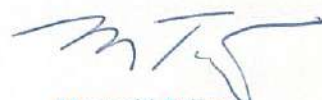
Jefri Darmadi
Presiden Direktur
President Director



Lim Merry
Direktur
Director



Lie Erfurt Chandra Putra Asali
Direktur
Director



Masaaki Tajima
Direktur Independen
Independent Director

**PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk
dan entitas anaknya/*and its subsidiaries***

Laporan keuangan konsolidasian
tanggal 31 Desember 2019 dan untuk tahun yang berakhir
pada tanggal tersebut beserta laporan auditor independen/
***Consolidated financial statements
as of December 31, 2019 and for the year then ended
with independent auditors' report***



**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2019
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, 2019
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/*Name*
No. Identitas/*Id Number*
Alamat Kantor/*Office Address*

Alamat/*Address*

Nomor Telepon/*Phone Number*
Jabatan/*Title*
2. Nama/*Name*
No. Identitas/*Id Number*
Alamat Kantor/*Office Address*

Alamat/*Address*

Nomor Telepon/*Phone Number*
Jabatan/*Title*

- : JEFRI DARMADI
: 3171062211600003
: Gedung Setiabudi 2, Lantai 3A,
Jalan H.R. Rasuna Said Kav. 62, Jakarta 12920
: Jl. Bondowoso No. 15, RT 004, RW 005
Kel. Menteng, Kec. Menteng
Jakarta Pusat
: (021) 5220568
: Presiden Direktur/*President Director*
- : LIM MERRY
: 3173085005550010
: Gedung Setiabudi 2, Lantai 3A,
Jalan H.R. Rasuna Said Kav. 62, Jakarta 12920
: Jl. Kembangan Indah V Blok G-4/47, RT 006, RW 006
Kel. Kembangan Selatan, Kec. Kembangan
Jakarta Barat
: (021) 5220568
: Direktur/*Director*

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");
2. Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anaknya telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anaknya telah dimuat secara lengkap dan benar;

1. *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");*
2. *The Consolidated Financial Statements of the Company and Its Subsidiaries have been prepared and presented in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards;*
3. a. *All information in The Consolidated Financial Statements of the Company and Its Subsidiaries have been fully and accurately disclosed;*

f



- | | |
|--|---|
| <p>b. Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anaknya tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;</p> <p>4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan dan Entitas Anaknya.</p> | <p>b. <i>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;</i></p> <p>4. <i>We are responsible for the internal control system of the Company and Subsidiaries.</i></p> |
|--|---|

Demikian Pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya,

In witness whereof, the undersigned have drawn up this statement truthfully.

Jakarta, 29 Mei 2020/May 29, 2020
PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk

METERAI
TEMPEL
06/62AHF578749321
6000
RUPIAH

JEFRI DARMADI
Presiden Direktur/
President 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 2019
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, 2019
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.....	9-137	<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>

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen

Laporan No. 01155/2.1032/AU.1/10/1175-1/1/V/2020

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 2019, 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. 01155/2.1032/AU.1/10/1175-1/1/V/2020

*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, 2019, 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. 01155/2.1032/AU.1/10/1175-1/1/V/2020 (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 Seliabudi Internasional Tbk dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2019, 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. 01155/2.1032/AU.1/10/1175-1/1/V/2020 (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 Seliabudi Internasional Tbk and its subsidiaries as of December 31, 2019, 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. 01155/2.1032/AU.1/10/1175-1/1/V/2020 (lanjutan)

Hal lain

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2019 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 2019, 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. 01155/2.1032/AU.1/10/1175-1/1/V/2020 (continued)

Other matter

Our audit of the accompanying consolidated financial statements of PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk and its subsidiaries as of December 31, 2019 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, 2019, 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



Tjop Tjien Nien

Registrasi Akuntan Publik No. AP.1175/Public Accountant Registration No. AP. 1175
29 Mei 2020/May 29, 2020

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION
As of December 31, 2019
(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)**

	2019	Catatan/ Notes	2018	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	712.494.822	4	743.881.481	Cash and cash equivalents
Kas yang dibatasi penggunaannya	18.060.504	5	14.852.579	Restricted cash
Piutang usaha	109.639.074	6	117.626.934	Trade receivables
Piutang lain-lain	4.475.983		6.650.403	Other receivables
Persediaan	9.707.723	7	13.515.629	Inventories
Aset real estat	524.262.048	9	437.019.245	Real estate assets
Pajak dibayar di muka	42.429.385	15a	36.121.898	Prepaid taxes
Biaya dibayar di muka dan uang muka	20.399.462		21.160.778	Prepaid expenses and advances
Total Aset Lancar	1.441.469.001		1.390.828.947	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Estimasi tagihan pajak	34.292.715	15b	20.079.234	Estimated claims for tax refund
Aset pajak tangguhan	41.794.753	15h	15.810.526	Deferred tax assets
Investasi pada entitas asosiasi	5.969.582	8	4.723.475	Investment in an associate
Aset real estat	1.080.433.476	9	941.391.627	Real estate assets
Aset tetap	2.052.809.992	11,36	1.730.723.007	Fixed assets
Properti investasi	847.014.139	12	758.267.723	Investment properties
Uang muka pembelian aset	18.906.136	10	116.318.448	Advances for acquisition of assets
Sewa dibayar di muka dan aset takberwujud	67.174.237	13	69.168.238	Prepaid rent and intangible assets
Aset tidak lancar lainnya	1.354.684		1.286.048	Other non-current assets
Total Aset Tidak Lancar	4.149.749.714		3.657.768.326	Total Non-Current Assets
TOTAL ASET	5.591.218.715		5.048.597.273	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 2019
(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, 2019
(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)**

	2019	Catatan/ Notes	2018	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Pinjaman jangka pendek	64.639.673	19a	80.943.982	Short-term loans
Utang usaha				Trade payables
kepada pihak ketiga	36.113.699	14	29.658.091	to third parties
Utang lain-lain	154.496.479	16b	104.161.442	Other payables
Utang pajak	22.423.262	15c	24.455.481	Taxes payable
Liabilitas yang masih harus dibayar	81.089.977	16a	75.471.191	Accrued liabilities
Liabilitas imbalan kerja				Short-term employee
jangka pendek	14.702.407	32	23.120.612	benefits liabilities
Bagian liabilitas jangka panjang				
dan lainnya yang jatuh				Current maturities of long-term
tempo dalam waktu				liabilities and others:
satu tahun:				Deposits and
Jaminan dan uang				advances received
muka diterima	241.365.758	17	223.619.820	Loans from local and
Pinjaman dari kreditur dalam				foreign lenders
negeri dan luar negeri	104.850.275	19b	29.114.666	Unearned income
Pendapatan yang ditangguhkan	102.129.299	20	101.784.287	
Total Liabilitas Jangka Pendek	821.810.829		692.329.572	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Pinjaman dari pemegang saham	-	18,33	7.023.133	Shareholder loan
Liabilitas pajak tangguhan	8.548.646	15h	10.696.269	Deferred tax liabilities
Liabilitas diestimasi atas				Estimated liabilities for
pembangunan prasarana				development of infrastructure
dan fasilitas umum	5.195.802	21	5.195.802	and public facilities
Liabilitas derivatif	40.297.608	40	-	Derivative liabilities
Liabilitas jangka panjang dan				
lainnya, setelah dikurangi				Long-term liabilities and others,
bagian yang jatuh tempo				net of current maturities:
dalam waktu satu tahun:				Deposits and
Jaminan dan uang muka				advances received
diterima	55.606.870	17	44.610.359	Loans from local and
Pinjaman dari kreditur dalam				foreign lenders
negeri dan luar negeri	1.254.450.904	19b	951.158.720	Unearned income
Pendapatan yang ditangguhkan	11.368.099	20	10.752.195	Long-term employee
Liabilitas imbalan kerja				benefits liabilities
jangka panjang	89.790.109	32	90.017.469	
Total Liabilitas Jangka Panjang	1.465.258.038		1.119.453.947	Total Non-current Liabilities
TOTAL LIABILITAS	2.287.068.867		1.811.783.519	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 2019
(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, 2019
(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)**

	2019	Catatan/ Notes	2018	
EKUITAS				EQUITY
EKUITAS YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK				EQUITY ATTRIBUTABLE TO OWNERS OF THE PARENT ENTITY
Modal saham				Capital stock
Nilai nominal Rp500 (nilai penuh) per saham				Rp500 par value (full amount) per share
Modal dasar - 3.430.400.000 saham				Authorized - 3,430,400,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 2.318.736.000 saham	1.159.368.000	23	1.159.368.000	Issued and fully paid - 2,318,736,000 shares
Tambahan modal disetor	(361.197.103)	24	(361.197.103)	Additional paid-in capital
Penyesuaian nilai wajar atas instrument lindung nilai arus kas	(18.133.924)		-	Fair value adjustment on cash flow hedging instruments
Saldo laba				Retained earnings
Dicadangkan	10.600.000	31	9.600.000	Appropriate
Tidak dicadangkan	1.577.858.961		1.508.224.655	Unappropriated
Komponen ekuitas lainnya				Other components of equity
Bagian atas perubahan lainnya dari ekuitas entitas anak	30.408.084	25	29.698.787	Share in other changes of equity of a subsidiary
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	2.398.904.018		2.345.694.339	Total equity attributable to the owners of the Parent entity
Kepentingan non-pengendali	905.245.830	22	891.119.415	Non-controlling interests
TOTAL EKUITAS	3.304.149.848		3.236.813.754	TOTAL EQUITY
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	5.591.218.715		5.048.597.273	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 2019
(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, 2019
(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)**

	2019	Catatan/ Notes	2018	
PENDAPATAN NETO	1.295.694.847	26	1.535.734.281	NET REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(415.093.677)	27	(398.294.378)	COST OF REVENUES
LABA BRUTO	880.601.170		1.137.439.903	GROSS PROFIT
Beban usaha	(707.477.653)	28	(606.544.156)	Operating expenses
Beban operasi lain-lain	(10.059.064)		(8.862.100)	Other operating expenses
Pendapatan operasi lain-lain	15.337.653	11,12	21.528.323	Other operating income
LABA USAHA	178.402.106		543.561.970	PROFIT FROM OPERATIONS
Bagian laba neto entitas asosiasi	1.246.107	8	1.812.627	Equity in net profit of an associate
Laba (rugi) selisih kurs	19.564.627		(8.316.151)	Foreign exchange gain (loss)
Beban keuangan	(61.896.428)	19b	(37.547.599)	Finance cost
Pendapatan keuangan	31.327.260	29	30.013.535	Finance income
Pajak terkait pendapatan keuangan	(6.265.452)	29	(6.002.707)	Tax relating to finance income
LABA SEBELUM PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	162.378.220		523.521.675	PROFIT BEFORE FINAL TAX AND INCOME TAX EXPENSE
Pajak final	(28.801.345)	15g	(36.822.743)	Final tax
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	133.576.875		486.698.932	PROFIT BEFORE INCOME TAX EXPENSE
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN - NETO	9.931.826	15d	(19.802.603)	INCOME TAX BENEFIT (EXPENSE) - NET
LABA TAHUN BERJALAN	143.508.701		466.896.329	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	(40.297.608)		-	Fair value adjustment on cash flow hedging instruments
Pajak penghasilan terkait pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi	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	3.684.926		11.306.552	Remeasurements on defined benefits plan
Pajak penghasilan terkait pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi	63.495		(1.973.345)	Income tax relating to item that will not be reclassified to profit or loss
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	117.033.916		476.229.536	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME 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 2019
(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, 2019
(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)**

	2019	Catatan/ Notes	2018	
LABA TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				PROFIT FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk	110.903.490		300.082.706	Owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	32.605.211		166.813.623	Non-controlling interests
TOTAL	143.508.701		466.896.329	TOTAL
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk	96.556.366		307.762.831	Owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	20.477.550	22	168.466.705	Non-controlling interests
TOTAL	117.033.916		476.229.536	TOTAL
LABA PER SAHAM DASAR YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK (DALAM RUPIAH PENUH)	48	30	129	BASIC EARNINGS 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 2019
(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, 2019
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

		Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ <i>Issued and Fully Paid Share Capital</i>	Tambahan Modal Disetor/ <i>Additional Paid-in Capital</i>	Saldo Laba/ <i>Retained Earnings</i>		Bagian Atas Perubahan Lainnya dari Ekuitas Entitas Anak/ <i>Share in Other Changes of Equity of a Subsidiary</i>	Penyesuaian Nilai wajar atas Instrumen Lindung Nilai Arus Kas/ <i>Fair value Adjustment on Cash Flow Hedging Instrument</i>	Total/ <i>Total</i>	Kepentingan Non-pengendali/ <i>Non-controlling Interests</i>	Total Ekuitas/ <i>Total Equity</i>	
Catatan/ <i>Notes</i>				Dicadangkan/ <i>Appropriated</i>	Tidak dicadangkan*)/ <i>Unappropriated*)</i>						
Saldo tanggal 31 Desember 2017		1.159.368.000	(361.197.103)	8.600.000	1.245.517.808	28.458.362	-	2.080.747.067	704.333.386	2.785.080.453	Balance as of December 31, 2017
Total penghasilan komprehensif tahun berjalan		-	-	-	307.762.831	-	-	307.762.831	168.466.705	476.229.536	Total comprehensive income for the year
Penambahan modal entitas anak dari kepentingan non-pengendali	22	-	-	-	-	-	-	-	39.588.000	39.588.000	Additional capital to subsidiary from non-controlling interest
Selisih transaksi ekuitas dengan kepentingan non-pengendali	22	-	-	-	-	1.240.425	-	1.240.425	517.324	1.757.749	Difference in value of equity transaction with non-controlling interests
Pencadangan umum	31	-	-	1.000.000	(1.000.000)	-	-	-	-	-	Appropriation for general reserve
Dividen tunai	31	-	-	-	(44.055.984)	-	-	(44.055.984)	(21.786.000)	(65.841.984)	Cash dividends
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	22	-	-	-	-	-	-	-	1.000	1.000	Additional capital to subsidiary from non-controlling interest
Selisih transaksi ekuitas dengan kepentingan non-pengendali	22	-	-	-	-	709.297	-	709.297	697.865	1.407.162	Difference in value of equity transaction with non-controlling interests
Pencadangan umum	31	-	-	1.000.000	(1.000.000)	-	-	-	-	-	Appropriation for general reserve
Dividen tunai	31	-	-	-	(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

*) Saldo laba termasuk pengukuran kembali program imbalan pasti

Retained earnings include remeasurements on defined benefit plan *)

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
Tahun yang Berakhir pada Tanggal
31 Desember 2019
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
CASH FLOWS
Year Ended December 31, 2019
(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)**

	2019	Catatan/ Notes	2018	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	1.420.100.642		1.603.229.393	Cash receipts from customers
Pembayaran kepada pemasok	(710.595.524)		(685.730.930)	Payments to suppliers
Pembayaran kepada karyawan	(297.610.488)		(266.723.898)	Payments to employees
Penerimaan bunga	25.528.007		23.591.943	Interest received
Pembayaran pajak pembangunan daerah	(102.903.020)		(94.309.969)	Payments for local development taxes
Pembayaran jasa manajemen	(55.791.763)		(55.066.361)	Payments for management fees
Penerimaan dari tagihan pajak	4.799.927		1.572.530	Receipt of claim for tax refund
Pembayaran sewa tanah	(34.301.200)		(43.865.144)	Payments for land lease
Pembayaran beban bunga dan keuangan	(67.563.612)		(46.171.628)	Payment for interest and financial charges
Pembayaran pajak lainnya	(30.281.964)		(40.851.711)	Payment for other taxes
Pembayaran pajak penghasilan	(30.905.755)		(31.321.325)	Payment for income tax
Kas netto diperoleh dari aktivitas operasi	120.475.250		364.352.900	Net cash provided by operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penurunan netto kas yang dibatasi penggunaannya	(3.207.925)		(201.337)	Net decrease in restricted cash
Penjualan aset tetap	785.125	11	2.686.800	Disposal fixed assets
Perolehan aset tetap dan uang muka pembelian aset tetap	(382.796.190)		(548.374.865)	Acquisitions of fixed assets and advances for acquisition of fixed assets
Perolehan properti investasi	(96.280.288)	12	(24.581.210)	Acquisitions of investment properties
Penerimaan dividen dari entitas asosiasi	3.950.000		-	Dividend receipt from associate
Kas netto digunakan untuk aktivitas investasi	(477.549.278)		(570.470.612)	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	436.902.500		437.402.240	Proceeds of loans from local and foreign lenders
Pembayaran pinjaman dari pemegang saham	(7.023.133)		(2.920.830)	Payment of shareholders loan
Pembayaran pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri	(46.312.329)	19b	(69.395.584)	Payments of loans to local and foreign lenders
Pembayaran dividen oleh: Perusahaan	(44.055.984)		(44.055.984)	Dividends paid by the: Company
Entitas anak kepada kepentingan non-pengendali	(7.050.000)	22	(21.786.000)	Subsidiaries to non-controlling interests
Setoran modal kepentingan non-pengendali	1.000		39.588.000	Paid in capital from non-controlling interests
Kas netto diperoleh dari aktivitas pendanaan	332.462.054		338.831.842	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 2019
(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, 2019
(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)**

	2019	Catatan/ Notes	2018	
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS	(24.611.974)		132.714.130	NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CAH EQUIVALENTS
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	(6.774.685)		11.250.851	Effect of foreign exchange rate changes
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	743.881.481		599.916.500	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	712.494.822		743.881.481	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 2019 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, 2019 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 rangka 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), serta 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 2019 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, 2019 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/ 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	
		2019	2018	2019	2018
<u>Dimiliki langsung oleh Perusahaan/ Held directly by the Company</u>					
PT Belitung Resor Internasional ("BRI") Properti / Property Jakarta	*)	99,99%**	99,99%**	55.793	55.948
PT Puri Prima Development ("PPD") Properti / Property Jakarta	*)	99,99%	99,99%	77.902	42.195
PT Hotel Investama Realty ("HIR") Perhotelan / Hotel Jakarta	2014	99,97%**	99,97%**	178.917	182.504

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 2019 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, 2019 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		Sebelum Eliminasi/ Total Assets in Million Rupiah Before Elimination	
		2019	2018	2019	2018
<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	99,58%**	99,58%**	52.883	51.796
PT Permata Hijau ("PH") Real estat/ Real estate Jakarta	1970	79,80%	79,80%	36.199	32.157
PT Metropolitan Realty International ("MRI") Perhotelan/ Hotel Jakarta	1971	75,00%	75,00%	215.685	198.995
PT Bali Nusadewata Village ("BNV") Penyewaan pusat ritel/ Rental of retail center Bali	1992	75,00%	75,00%	121.123	121.917
PT Skyline Building ("SB") Gedung perkantoran/ Office building Jakarta	1976	65,00%	65,00%	108.486	112.756
PT Antilope Madju ("AM") Real estat dan perhotelan/ Real estate and hotel Jakarta and Yogyakarta	1980	60,00%	60,00%	1.807.357	1.782.272
PT Wynncoor Bali ("WB") Perhotelan/ Hotel Bali	1973	60,00%	60,00%	1.854.172	1.158.484
Total/Total				4.508.517	3.739.024
<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%**	60.515	60.401
PT Bangun Hotel Nusantara ("BHN") Perhotelan/ Hotel Jakarta	2014	99,93%**	99,93%**	117.373	120.483
Total/Total				177.888	180.884
<u>Dimiliki melalui BHN/ Held through BHN</u>					
PT Hotel Kemang Realty ("HKR") Perhotelan/ Hotel Jakarta	2013	99,99%**	99,99%**	30.544	35.216
PT Hotel Yogya Realty ("HYR") Perhotelan/ Hotel Yogyakarta	2014	99,97%**	99,97%**	25.168	28.870
Total/Total				55.712	64.08

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 2019 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, 2019 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	
		2019	2018	2019	2018
<u>Dimiliki melalui PT Antilope Madiu ("AM")/ Held through PT Antilope Madiu ("AM")</u>					
PT Copylas Indonesia ("CI") Real Estat/ Real Estate Jakarta	1992	94,20%	94,20%	1.214.088	1.205.698
PT Darsana Tempa Internasional ("DTI") Real Estat/ Real Estate Yogyakarta	2015	55,00%	55,00%	156.347	158.575
PT Natuna Resor International ("NRI") Real Estat/ Real Estate Jakarta	*)	92.00%**	-	75.397	-
Total/Total				1.445.832	1.364.273
<u>Dimiliki melalui PT Copylas Indonesia ("CI")/ Held through PT Copylas Indonesia ("CI")</u>					
PT Medan Raya Perkasa ("MRP") Properti/ Property Medan	*)	58,68%***	58,68%	350.519	354.201

*) 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 17,46%/ The Company own directly 17.46% shares in MRP

Pada tahun 2018, MRP menerbitkan saham tambahan sejumlah 205.800 lembar. Para pemegang saham berpartisipasi untuk penyeteroran modal tersebut, dimana komposisi kepentingan masing-masing pihak setelah transaksi terhadap kepemilikan MRP menjadi 17,46% dimiliki oleh Perusahaan, 58,68% dimiliki oleh PT Copylas Indonesia (CI) dan 23,86% dimiliki oleh PT Majaindo Citra Swakarsa. Kepemilikan Kelompok Usaha pada PT MRP berubah dari yang sebelumnya 70% menjadi 76,14%. Selisih antara jumlah tercatat kepentingan non-pengendali yang disesuaikan dan imbalan yang dibayar dalam bentuk setoran modal dicatat pada selisih transaksi ekuitas dengan kepentingan non-pengendali.

Entitas Asosiasi

Informasi mengenai Entitas Asosiasi yang dimiliki oleh Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

Entitas Asosiasi/Associate	Tahun Usaha Komersial Dimulai/ Year of Commercial Operations Started	Kegiatan Usaha/Business Activities	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	
			2019	2018
PT Permata Asriyriya Lestari	1991	Real estat/Real estate	50%	50%

1. GENERAL (continued)

c. Interests in Other Entities (continued)

Subsidiaries (continued)

In 2018, MRP issued additional shares amounting to 205,800 shares. Each parties participated to the capital contribution whereby the composition of each parties after the transaction in PT MRP will become 17.46% owned by the Company, 58.68% owned by PT Copylas Indonesia ("CI") and 23.86% owned by PT Majaindo Citra Swakarsa. The ownership of the Group in MRP changed from previously owned of 70% to 76.14%. The difference between the adjusted carrying value of non-controlling interests and the consideration transferred through the capital contribution was recorded in difference in value of equity transaction with non-controlling interests.

Associate

Information about the Group's associate as of December 31, 2019 and 2018 are as follows:

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

c. Kepentingan Dalam Entitas Lain (lanjutan)

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 34).

Pada tanggal 15 Maret 2018, CI, PT TPB Development Indonesia dan PT Summit Residential Indonesia, menandatangani perjanjian kerja sama operasi (Catatan 34).

d. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Berdasarkan Akta No. 5 tanggal 5 Juni 2018, dibuat dihadapan Fathiah Helmi, 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.01.03-0223559 tanggal 19 Juli 2018, Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

**Dewan Komisaris/
Board of Commissioners**

Presiden Komisaris/
Komisaris Independen
Komisaris
Komisaris
Komisaris Independen
Komisaris Independen

Paul Capelle*
Paul Wirawan Karmadi
Fred Perry Martono
John Stuart Anderson Slack
Gunawan Tenggarahardja

President Commissioner/
Independent Commissioner
Commissioner
Commissioner
Independent Commissioner
Independent Commissioner

**Direksi/
Board of Directors**

Presiden Direktur
Wakil Presiden Direktur
Direktur
Direktur
Direktur Independen

Jefri Darmadi
Purwo Hari Prawiro
Lim Merry
Lie Erfurt Chandra Putra Asali
Masaaki Tajima

President Director
Vice President Director
Director
Director
Independent Director

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, 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 2019, Kelompok Usaha memiliki 1.362 orang (2018: 1.486) karyawan tetap (tidak diaudit).

*) Meninggal dunia pada 30 Maret 2020

1. GENERAL (continued)

c. Interests in Other Entities (continued)

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 34).

On March 15, 2018, CI, PT TPB Development Indonesia and PT Summit Residential Indonesia, entered into a joint operation agreement (Note 34).

d. Boards of Commissioners, Directors and Employees

Based on the Notarial Deed No. 5 dated on June 5, 2018 of Fathiah Helmi, 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-01.03-0223559 dated July 19, 2018, the Company's Board of Commissioners and Directors at December 31, 2019 and 2018 consist of the following:

As of December 31, 2019 and 2018, the members of the Company's Audit Committee are as follows:

As of December 31, 2019, The Group has a total of permanent 1,362 employees (2018: 1,486) (unaudited).

*) Passed away on March 30, 2020

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

e. Proyek-proyek Kelompok Usaha

Proyek-proyek Kelompok Usaha, adalah pada tanggal 31 Desember 2019:

Entitas/Entity	Nama proyek/Project Name	Keterangan/Description
Perusahaan/The Company	- Setiabudi One - Setiabudi 2 Building - Setiabudi Atrium - Setiabudi Residences - Setiabudi SkyGarden - Ibis Budget Jakarta Menteng	Penyewaan pusat ritel/ Rental of retail center Gedung perkantoran/ Office building Gedung perkantoran/ Office building Unit apartemen/ Apartment Units Unit apartemen/ Apartment Units (Catatan 34) / (Note 34) 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 36)/(note 36) 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 29 Mei 2020.

1. GENERAL (continued)

e. The Group's Projects

The Group's projects as of December 31, 2019, 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 29, 2020.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 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 2019 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, 2019 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 2019 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, 2019 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. Setara Kas dan 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 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. Cash Equivalents and Restricted Cash

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".

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 2019 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, 2019 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 2019 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, 2019 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 2019 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, 2019 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:

Buildings and improvements
Installations
Partitions
Machinery
Vehicles, office and hotel equipment
Operating equipment

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 2019 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, 2019 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 2019 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, 2019 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:

	Tahun/Years
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:

<i>Buildings and improvements</i>
<i>Installations</i>
<i>Partitions</i>
<i>Machinery</i>
<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 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

k. Sewa

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 substantial 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 yang diakui sesuai dengan PSAK No. 30 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

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 recognized in accordance with PSAK No. 30 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 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

l. 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)**

**l. 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 2019 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, 2019 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

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.

**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

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.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 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)

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.

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.

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

**p. Revenue and Expense Recognition
(continued)**

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.

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.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 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)

Pendapatan dan beban dari aktivitas real estat
(lanjutan)

(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.

(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)**

Revenues and expenses from real estate
activities (continued)

(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.

(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 2019 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, 2019 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)

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)**

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 2019 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, 2019 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 2019 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, 2019 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 2019 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, 2019 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.

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).

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 2019 dan 2018, 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.

	2019
AS\$ setara dengan Rp	13.901
EU€ setara dengan Rp	15.589

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.

**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.

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).

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, 2019 and 2018, 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.

	2018	
14.481		US\$ equivalent to Rp
16.560		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.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

s. Provisi (lanjutan)

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.

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)**

s. Provisions (continued)

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.

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 2019 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, 2019 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 2019 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, 2019 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

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/reguler) 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.

**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

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.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 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)

Aset Keuangan (lanjutan)

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.

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)

Financial Assets (continued)

Subsequent measurement

The subsequent measurement of financial assets depends on their classification. All of Group's financial assets are classified as loan and receivables.

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 2019 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, 2019 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)

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)

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 2019 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, 2019 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)

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)

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 2019 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, 2019 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)

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.

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.

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

u. Financial Assets and Liabilities (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.

The Group's financial liabilities include trade payables, other payables, accrued liabilities, short-term loans, long-term loans from local and foreign lenders.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 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)

Liabilitas Keuangan (lanjutan)

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.

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.

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

u. Financial Assets and Liabilities (continued)

Financial Liabilities (continued)

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.

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.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 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)

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 ekonomi terbaiknya.

Pengukuran nilai wajar aset non keuangan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomi 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.

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

u. Financial Assets and Liabilities (continued)

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.

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.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

v. Penentuan Nilai Wajar (lanjutan)

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.

w. Instrumen keuangan derivatif

Dalam melakukan usaha bisnisnya, Kelompok Usaha melakukan transaksi instrumen keuangan derivatif seperti swap atas suku bunga untuk mengelola eksposur risiko tingkat suku bunga.

Instrumen keuangan derivatif pada awalnya diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar nilai wajar pada tanggal kontrak derivatif dimulai dan selanjutnya diukur kembali pada nilai wajar. Derivatif dicatat sebagai aset keuangan saat nilai wajarnya positif dan sebagai liabilitas keuangan saat nilai wajarnya negatif.

Kelompok Usaha menerapkan akuntansi lindung nilai atas transaksi lindung nilai yang memenuhi kriteria akuntansi lindung nilai.

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

v. Determination of Fair Value (continued)

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.

w. Derivative financial instruments

In the normal course of its business, the Group enters into transactions involving derivative financial instruments such as interest rate swaps to manage exposures on interest rate risks.

Derivatives financial instruments are initially recognized in the consolidated statement of financial position at fair value on the date on which a derivative contract is entered into and are subsequently measured at fair value. Derivatives are carried as financial assets when the fair value is positive and as financial liability when the fair value is negative.

The Group applies hedge accounting to hedging transaction that meet the criteria for hedge accounting.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

w. Instrumen keuangan derivatif (lanjutan)

Untuk tujuan akuntansi lindung nilai, lindung nilai diklasifikasikan sebagai lindung nilai atas nilai wajar, lindung nilai atas arus kas dan lindung nilai atas investasi neto dalam kegiatan usaha luar negeri.

Lindung nilai arus kas digunakan untuk lindung nilai terhadap eksposur variabilitas arus kas yang dapat diatribusikan pada risiko tingkat suku bunga yang terkait dengan suatu liabilitas yang diakui.

Bagian efektif atas laba atau rugi instrumen lindung nilai atas arus kas diakui langsung pada pendapatan komprehensif lain, sementara bagian yang tidak efektif diakui segera dalam laporan laba rugi.

Jumlah yang diakui sebagai pendapatan komprehensif lain ditransfer ke laba rugi ketika transaksi yang dilindung nilai mempengaruhi laba rugi, seperti ketika biaya keuangan diakui.

Jika instrumen lindung nilai kadaluarsa atau dijual, dihentikan atau dilaksanakan, tanpa penggantian atau perpanjangan (sebagai bagian dari strategi lindung nilai), atau jika penetapannya sebagai lindung nilai dicabut, atau ketika lindung nilai tidak lagi memenuhi kriteria untuk akuntansi lindung nilai, setiap kumulatif laba rugi yang sebelumnya diakui dalam pendapatan komprehensif lain tetap terpisah dalam ekuitas sampai transaksi prakiraan terjadi.

x. Laba Per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar selama tahun yang bersangkutan.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, Kelompok Usaha tidak mempunyai efek berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif. Oleh karenanya, laba 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)

For the purpose of hedge accounting, hedges are classified as fair value hedge, cash flow hedge and hedge of a net investment in a foreign operation.

Cash flow hedge is used to hedge the exposure to variability in cash flows that is attributable to interest rate risk associated with a recognized liability.

The effective portion of the gain or loss on the cash flow hedging instrument is recognized directly in other comprehensive income, while any ineffective portion is recognized immediately in profit or loss.

Amounts recognized as other comprehensive income are transferred to profit or loss when the hedged transaction affects profit or loss, such as when financial expense is recognized.

If the hedging instrument expires or is sold, terminated or exercised without replacement or rollover (as part of the hedging strategy), or its designation as a hedge is revoked, or when the hedge no longer meets the criteria for hedge accounting, any cumulative gain or loss previously recognized in other comprehensive income remains separately in equity until the forecast transaction occurs.

x. Earnings Per Share

Basic earnings per share amount is calculated by dividing the 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, 2019 and 2018, the Group has no outstanding potential dilutive ordinary shares; accordingly, no diluted earnings 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 2019 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, 2019 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.

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.

**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.

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.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 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)**

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.

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.

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

z. Interest in Joint Arrangement (continued)

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.*

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.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

aa. Perubahan kebijakan akuntansi

Pada tanggal 1 Januari 2019, Kelompok Usaha menerapkan pernyataan standar akuntansi keuangan dan interpretasi standar akuntansi keuangan baru dan revisi yang efektif sejak tanggal tersebut. Perubahan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha telah dibuat seperti yang disyaratkan, sesuai dengan ketentuan transisi dalam masing-masing standar dan interpretasi.

Penerapan standar dan interpretasi yang baru dan direvisi berikut ini tidak menghasilkan perubahan besar terhadap kebijakan akuntansi Kelompok Usaha dan tidak memiliki dampak material pada jumlah yang dilaporkan untuk tahun keuangan saat ini atau sebelumnya:

- ISAK 33: Transaksi Valuta Asing dan Imbalan di Muka

Interpretasi ini mengatur penentuan tanggal transaksi untuk tujuan menentukan nilai tukar yang akan digunakan pada pengakuan awal aset, biaya atau pendapatan (atau bagiannya) terkait pada penghentian pengakuan aset atau liabilitas non-moneter yang timbul dari pembayaran atau penerimaan uang muka dalam mata uang asing.

- ISAK 34: Ketidakpastian dalam Perlakuan Pajak Penghasilan

Interpretasi ini mengatur akuntansi pajak penghasilan ketika perlakuan pajak melibatkan ketidakpastian yang mempengaruhi penerapan PSAK 46: Pajak Penghasilan. Interpretasi ini tidak berlaku untuk pajak atau retribusi di luar ruang lingkup PSAK 46, juga tidak secara khusus mencakup persyaratan yang berkaitan dengan bunga dan denda yang terkait dengan ketidakpastian perlakuan pajak. Interpretasi ini secara khusus membahas hal-hal berikut:

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

aa. Changes in accounting principles

On January 1, 2019, the Group adopted new and revised statements of financial accounting standards and interpretations of statements of financial accounting standards that are mandatory for application from that date. Changes to the Group's accounting policies have been made as required, in accordance with the transitional provisions

The adoption of the following new and revised standard and interpretation did not result in substantial changes to Group's accounting policies and had no material effect on the amounts reported for the current or prior financial years:

- ISAK 33: Foreign currency Transaction and Advance Consideration

This interpretation addresses how to determine the date of the transaction for the purpose of determining the exchange rate to use on initial recognition of the related asset, expense or income (or part of it) on the derecognition of a non-monetary asset or non-monetary liability arising from the payment or receipt of advance consideration in a foreign currency.

- ISAK 34: Uncertainty over Income Tax Treatments

The interpretation addresses the accounting for income taxes when tax treatments involve uncertainty that affects the application of PSAK 46: Income Taxes. It does not apply to taxes or levies outside the scope of PSAK 46, nor does it specifically include requirements relating to interest and penalties associated with uncertain tax treatments. The interpretation specifically addresses the following:

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

aa. Perubahan kebijakan akuntansi (lanjutan)

- ISAK 34: Ketidakpastian dalam Perlakuan Pajak Penghasilan (lanjutan)
 - „ Apakah suatu entitas mempertimbangkan ketidakpastian perlakuan pajak secara terpisah
 - „ Asumsi yang dibuat entitas tentang pemeriksaan atas perlakuan pajak oleh otoritas perpajakan
 - „ Bagaimana entitas menentukan laba pajak/(rugi pajak), dasar pengenaan pajak, rugi pajak yang belum digunakan, kredit pajak yang belum digunakan dan tarif pajak
 - „ Bagaimana entitas mempertimbangkan perubahan fakta dan keadaan terkait

Kelompok Usaha menentukan apakah akan mempertimbangkan masing-masing perlakuan pajak yang tidak pasti secara terpisah atau bersama-sama dengan satu atau lebih perlakuan pajak tidak pasti lainnya dan menggunakan pendekatan yang dapat memprediksi penyelesaian ketidakpastian tersebut dengan lebih baik.

Kelompok Usaha menerapkan pertimbangan signifikan dalam mengidentifikasi ketidakpastian atas perlakuan pajak penghasilan. Karena Kelompok Usaha bergerak dalam lebih dari satu segmen operasi yang dikenakan baik pajak final maupun non final, Kelompok Usaha menilai apakah Interpretasi berdampak pada laporan keuangan konsolidasiannya.

Pada saat melakukan adopsi Interpretasi, Kelompok Usaha mempertimbangkan apakah mereka memiliki posisi pajak yang tidak pasti, terutama yang berkaitan dengan transfer pricing. Pelaporan pajak Perusahaan dan entitas anak termasuk pengurangan beban pajak terkait dengan transfer pricing dan otoritas perpajakan mungkin dapat memiliki pandangan yang berbeda atas perlakuan pajak tersebut.

Kelompok Usaha menentukan, berdasarkan pada kepatuhan perpajakannya dan studi penentuan transfer pricing, bahwa besar kemungkinan perlakuan pajaknya (termasuk untuk masing-masing entitas anak) akan diterima oleh otoritas perpajakan.

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

**aa. Changes in accounting principles
(continued)**

- ISAK 34: Uncertainty over Income Tax Treatments (continued)
 - „ Whether an entity considers uncertain tax treatments separately
 - „ The assumptions an entity makes about the examination of tax treatments by taxation authorities
 - „ How an entity determines taxable profit/(tax loss), tax bases, unused tax losses, unused tax credits and tax rate
 - „ How an entity considers changes in facts and circumstances

The Group determines whether to consider each uncertain tax treatment separately or together with one or more other uncertain tax treatments and uses the approach that better predicts the resolution of the uncertainty.

The Group applies significant judgement in identifying uncertainties over income tax treatments. Since the Group involves in more than one business segments that are subjected to final as well as non-final taxes, it assessed whether the Interpretation had an impact on its consolidated financial statements.

Upon adoption of the Interpretation, the Group considered whether it has any uncertain tax positions, particularly those relating to transfer pricing. The Company's and the subsidiaries' tax filings include deductions related to transfer pricing and the taxation authorities may challenge those tax treatments.

The Group determined, based on its tax compliance and transfer pricing study, that it is probable that its tax treatments (including those for each subsidiary) will be accepted by the taxation authorities.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

aa. Perubahan kebijakan akuntansi (lanjutan)

- Amandemen PSAK 24: Imbalan Kerja: Amandemen, Kurtailmen atau Penyelesaian Program

Amandemen PSAK 24 mengatur akuntansi ketika amandemen, pembatasan, atau penyelesaian program terjadi dalam periode pelaporan, maka entitas diharuskan untuk menentukan biaya jasa kini untuk sisa periode setelah amandemen, pengurangan atau penyelesaian program menggunakan asumsi aktuaria yang digunakan untuk mengukur kembali liabilitas (aset) imbalan pasti neto yang mencerminkan manfaat yang ditawarkan berdasarkan program dan aset program setelah peristiwa tersebut.

Entitas juga diharuskan untuk menentukan bunga neto untuk sisa periode setelah amandemen, pembatasan atau penyelesaian program dengan menggunakan liabilitas imbalan pasti (aset) yang mencerminkan manfaat yang ditawarkan di dalam program dan aset program setelah peristiwa tersebut, dan tingkat diskonto yang digunakan untuk mengukur kembali liabilitas (aset) imbalan pasti neto.

- Amandemen PSAK 22: Kombinasi Bisnis

Amandemen ini mengklarifikasi bahwa, ketika suatu entitas memperoleh kendali atas bisnis yang merupakan operasi bersama, entitas menerapkan persyaratan untuk kombinasi bisnis yang dilakukan secara bertahap, termasuk mengukur kembali kepentingan yang dimiliki sebelumnya dalam aset dan liabilitas operasi bersama pada nilai wajar. Dengan demikian, pihak pengakuisisi mengukur kembali keseluruhannya kepentingan dalam operasi bersama yang sebelumnya dimiliki. Entitas menerapkan amandemen terhadap kombinasi bisnis yang tanggal akuisisinya pada atau setelah awal periode pelaporan tahunan pertama yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2019, dengan penerapan dini diperkenankan.

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

**aa. Changes in accounting principles
(continued)**

- Amendments to PSAK 24: Employee Benefits - Plan Amendment, Curtailment or Settlement

The amendments to PSAK 24 address the accounting when a plan amendment, curtailment or settlement occurs during a reporting period, an entity is required to determine the current service cost for the remainder of the period after the plan amendment, curtailment or settlement, using the actuarial assumptions used to remeasure the net defined benefit liability (asset) reflecting the benefits offered under the plan and the plan assets after that event.

The entity is also required to determine the net interest for the remainder of the period after the plan amendment, curtailment or settlement using the net defined benefit liability (asset) reflecting the benefits offered under the plan and the plan assets after that event, and the discount rate used to remeasure that net defined benefit liability (asset).

- Amendments to PSAK 22: Business Combination

The amendments clarify that, when an entity obtains control of a business that is a joint operation, it applies the requirements for a business combination achieved in stages, including remeasuring previously held interests in the assets and liabilities of the joint operation at fair value. In doing so, the acquirer remeasures its entire previously held interest in the joint operation. An entity applies those amendments to 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, 2019, with early application permitted.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

aa. Perubahan kebijakan akuntansi (lanjutan)

Amandemen PSAK 26: Biaya Pinjaman

Amandemen ini mengklarifikasi bahwa suatu entitas memperlakukan sebagai bagian dari pinjaman umum setiap pinjaman yang awalnya dibuat untuk mengembangkan aset kualifikasi ketika secara substansial semua kegiatan yang diperlukan untuk mempersiapkan aset tersebut untuk penggunaan atau penjualan yang dimaksudkan selesai. Entitas menerapkan amandemen atas biaya pinjaman yang terjadi pada atau setelah awal periode pelaporan tahunan di mana entitas pertama kali menerapkan amandemen tersebut.

Entitas menerapkan amandemen tersebut untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2019, dengan penerapan dini diperkenankan.

Amandemen PSAK 46: Pajak Penghasilan

Amandemen ini mengklarifikasi bahwa konsekuensi pajak penghasilan dari dividen lebih terkait langsung dengan transaksi atau peristiwa masa lalu yang menghasilkan laba yang dapat dibagikan daripada distribusi kepada pemilik. Dengan demikian, entitas mengakui konsekuensi dari pajak penghasilan atas dividen dalam laba rugi, penghasilan komprehensif lain atau ekuitas sesuai dengan pengakuan awal atas transaksi atau peristiwa masa lalu terkait.

Entitas menerapkan amandemen untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2019 dengan penerapan dini diperkenankan. Ketika entitas pertama kali menerapkan amandemen ini, entitas menerapkannya pada konsekuensi pajak penghasilan dari dividen yang diakui pada atau setelah awal periode komparatif paling awal.

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

**aa. Changes in accounting principles
(continued)**

Amendments to PSAK 26: Borrowing Costs

The amendments clarify that an entity treats as part of general borrowings any borrowing originally made to develop a qualifying asset when substantially all of the activities necessary to prepare that asset for its intended use or sale are complete. The entity applies the amendments to borrowing costs incurred on or after the beginning of the annual reporting period in which the entity first applies those amendments.

An entity applies those amendments for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2019, with early application permitted.

Amendments to PSAK 46: Income Taxes

The amendments clarify that the income tax consequences of dividends are linked more directly to past transactions or events that generated distributable profits than to distributions to owners. Therefore, an entity recognises the income tax consequences of dividends in profit or loss, other comprehensive income or equity according to where it originally recognised those past transactions or events.

An entity applies the amendments for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2019, with early application permitted. When the entity first applies those amendments, it applies them to the income tax consequences of dividends recognised on or after the beginning of the earliest comparative period

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

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

aa. Perubahan kebijakan akuntansi (lanjutan)

**aa. Changes in accounting principles
(continued)**

Amandemen PSAK 66: Pengaturan Bersama

Amendments to PSAK 66: Joint Arrangements

Entitas yang berpartisipasi dalam, tetapi tidak memiliki kendali bersama, suatu operasi bersama dapat memperoleh kendali bersama atas operasi bersama yang aktivitas operasi gabungannya merupakan bisnis sebagaimana didefinisikan dalam PSAK 22. Amandemen ini mengklarifikasi bahwa kepentingan yang dimiliki sebelumnya dimiliki dalam operasi bersama itu tidak diukur kembali. Entitas menerapkan amandemen ini untuk transaksi yang memperoleh pengendalian bersama pada atau setelah awal periode pelaporan tahunan pertama yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2019, dengan penerapan dini diperkenankan.

An entity that participates in, but does not have joint control of, a joint operation might obtain joint control of the joint operation in which the activity of the joint operation constitutes a business as defined in PSAK 22. The amendments clarify that the previously held interests in that joint operation are not remeasured. An entity applies those amendments to transactions in which it obtains joint control on or after the beginning of the first annual reporting period beginning on or after January 1, 2019, with early application permitted.

ab. Standar akuntansi yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif

ab. Accounting standards issued but not yet effective

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2020

Effective beginning on or after January 1, 2020

Standar akuntansi yang telah diterbitkan sampai tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha namun belum berlaku efektif diungkapkan berikut ini. Kecuali disebutkan lain, Kelompok Usaha tidak mengharapkan bahwa adopsi pernyataan tersebut di masa depan memiliki dampak signifikan terhadap laporan keuangannya

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. Unless otherwise indicated, the Group does not expect that the future adoption of the said pronouncements to have a significant impact on its financial statements.

PSAK 71: Instrumen Keuangan, yang diadopsi dari IFRS 9, berlaku efektif 1 Januari 2020 dan penerapan dini diperkenankan.

PSAK 71: Financial Instruments, adopted from IFRS 9, effective January 1, 2020, and earlier application is permitted.

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

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

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

**ab. Standar akuntansi yang telah diterbitkan
namun belum berlaku efektif (lanjutan)**

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2020
(lanjutan)

- PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan, yang diadopsi dari IFRS 15, berlaku efektif 1 Januari 2020 dan penerapan ini diperkenankan.

PSAK ini adalah standar tunggal untuk pengakuan pendapatan yang merupakan hasil dari joint project yang sukses antara International Accounting Standards Board dan Financial Accounting Standards Board, mengatur model pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan, sehingga entitas diharapkan dapat melakukan analisis sebelum mengakui pendapatan.

- PSAK 73: Sewa, yang diadopsi dari IFRS 16, berlaku efektif 1 Januari 2020 dengan penerapan ini diperkenankan untuk entitas yang juga telah menerapkan PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dan Pelanggan

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

- Amandemen PSAK 1 dan PSAK 25: Definisi Bahan berlaku efektif 1 Januari 2020

Amandemen ini mengklarifikasi definisi materi dengan tujuan menyelaraskan definisi yang digunakan dalam kerangka kerja konseptual dan beberapa PSAK terkait. Selain itu, juga memberikan panduan yang lebih jelas mengenai definisi material dalam konteks pengurangan pengungkapan yang berlebihan karena perubahan ambang batas definisi material.

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

**ab. Accounting standards issued but not yet
effective (continued)**

Effective beginning on or after January 1, 2020
(continued)

- PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers, adopted from IFRS 15, effective January 1, 2020, and earlier application is permitted.

This PSAK which is a single standard and is a joint project between the International Accounting Standards Board (IASB) and the Financial Accounting Standards Board (FASB), provides revenue recognition from contracts with customers, and the entity is expected to have an analysis before recognizing the revenue.

- PSAK 73: Leases, adopted from IFRS 16, effective January 1, 2020, and earlier application is permitted, but not before an entity applies PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers

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

- Amendment to PSAK 1 and PSAK 25: Definition of Material, effective January 1, 2020

This amendment clarifies the definition of material with the aim of harmonizing the definitions used in the conceptual framework and some relevant PSAKs. In addition, it also provides clearer guidance regarding the definition of material in the context of reducing over disclosure due to changes in the threshold of the material definition.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

**ab. Standar akuntansi yang telah diterbitkan
namun belum berlaku efektif (lanjutan)**

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2020
(lanjutan)

- Amandemen PSAK 15 - Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama: Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama, berlaku efektif 1 Januari 2020 dan penerapan dini diperkenankan.

Amandemen ini mengatur bahwa entitas juga menerapkan PSAK 71 atas instrumen keuangan pada entitas asosiasi atau ventura bersama dimana metode ekuitas tidak diterapkan. Hal ini termasuk kepentingan jangka panjang yang secara substansi membentuk bagian investasi neto entitas pada entitas asosiasi atau ventura bersama.

- Amandemen PSAK 71: Instrumen Keuangan: Fitur Pembayaran di Muka dengan Kompensasi Negatif

Amandemen ini mengklarifikasi bahwa aset keuangan melewati kriteria 'semata-mata pembayaran pokok dan bunga atas jumlah pokok terhutang' terlepas dari peristiwa atau keadaan yang menyebabkan pemutusan awal kontrak dan terlepas dari pihak mana membayar atau menerima kompensasi yang wajar untuk awal pemutusan kontrak.

- ISAK 35: Penyajian Laporan Keuangan, berlaku efektif 1 Januari 2020

Interpretasi ini mengatur penyajian laporan keuangan untuk entitas yang tidak berorientasi laba.

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

**ab. Accounting standards issued but not yet
effective (continued)**

Effective beginning on or after January 1, 2020
(continued)

- Amendments to PSAK 15 - Investments in Joint Associates and Joint Ventures: Long-term Interests in Associates and Joint Ventures, effective January 1, 2020, and earlier application is permitted.

These amendments provide that the entity should also apply PSAK 71 on the financial instruments to associates or joint ventures where the equity method is not applied. This includes long-term interests that substantively form the entity's net investment in an associates or joint ventures.

- Amendments to PSAK 71: Financial Instruments: Prepayment Features with Negative Compensation

These amendments clarify that a financial asset passes the 'solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding' 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.

- ISAK 35: Presentation of Financial Statements, effective January 1, 2020.

This interpretation regulates the presentation of financial statements for not-for-profit oriented entities

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

**ab. Standar akuntansi yang telah diterbitkan
namun belum berlaku efektif (lanjutan)**

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2021

- Amandemen PSAK 22: Definisi Bisnis, berlaku efektif 1 Januari 2021.

Amandemen ini dikeluarkan untuk membantu entitas menentukan apakah serangkaian kegiatan dan aset yang diperoleh adalah bisnis atau tidak. Mereka mengklarifikasi persyaratan minimum untuk bisnis, menghapus penilaian apakah pelaku pasar mampu mengganti elemen yang hilang, menambah panduan untuk membantu entitas menilai apakah proses yang diperoleh adalah substantif, mempersempit definisi bisnis dan output, dan memperkenalkan uji konsentrasi nilai wajar opsional. Contoh ilustratif baru diberikan bersama dengan amandemen.

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:

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

**ab. Accounting standards issued but not yet
effective (continued)**

Effective beginning on or after January 1, 2021

- Amendments to PSAK 22: Definition of Business, effective from January 1, 2021.

These amendments were issued to help entities determine whether an acquired set of activities and assets is a business or not. They clarify the minimum requirements for a business, remove the assessment of whether market participants are capable of replacing any missing elements, add guidance to help entities assess whether an acquired process is substantive, narrow the definitions of a business and of outputs, and introduce an optional fair value concentration test. New illustrative examples were provided along with the amendments.

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:

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 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)

Cadangan atas kerugian penurunan nilai piutang usaha

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.

Provisi yang spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha. Nilai tercatat dari piutang usaha Kelompok Usaha sebelum cadangan kerugian untuk penurunan nilai pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp110.589.639 (2018: Rp117.879.399). Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 6.

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 2019 adalah sebesar Rp3.202.706 (2018: Rp3.825.970). Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 15c.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS
AND ESTIMATES (continued)**

Judgments (continued)

Allowance for impairment losses on trade receivables

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.

The specific provisions are re-evaluated and adjusted as additional information received affects the amounts of allowance for impairment losses on trade receivables. The carrying amount of the Group's trade receivables before allowance for impairment losses as of December 31, 2019 was Rp110,589,639 (2018: Rp117,879,399). Further details are disclosed in Note 6.

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, 2019 was Rp3,202,706 (2018: Rp3,825,970). Further details are disclosed in Note 15c.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 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 2019 adalah sebesar Rp34.292.715 (2018: Rp20.079.234). Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 15b.

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk periode berikutnya diungkapkan di bawah ini. Kelompok Usaha mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Kelompok Usaha. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

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.

**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 juse 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, 2019 was Rp34,292,715 (2018: Rp20.079.234). Further details are disclosed in Note 15b.

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial period 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 beyond the Group's control. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

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.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 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 2019 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, 2019 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 2019 adalah sebesar Rp94.499.304 (2018: Rp96.225.104). Penjelasan lebih rinci mengenai asumsi-asumsi yang digunakan diungkapkan pada Catatan 32.

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, 2019 was Rp94,499,304 (2018: Rp96,225,104). Further details about the assumptions used are discussed in Note 32.

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 2019 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, 2019 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 21)

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 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 15h.

**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 21).

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 15h.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

4. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri dari :

	2019	2018
Kas	596.431	614.682
Bank - pihak ketiga		
Rupiah		
PT Bank OCBC NISP Tbk	40.400.778	20.722.526
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	28.580.318	47.572.187
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	22.128.579	29.314.000
PT Bank Central Asia Tbk	19.033.476	18.413.888
PT Bank CIMB Niaga Tbk	4.679.519	6.571.205
PT Bank Permata Tbk	3.468.778	5.775.574
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	969.363	1.060.502
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1.000.000)	1.514.884	1.955.189
Dolar AS		
PT Bank OCBC NISP Tbk	27.498.386	30.819.591
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	4.070.448	2.600.403
PT Bank ICBC Indonesia	379.154	999.099
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	303.066	4.027.277
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1.000.000)	1.078.746	808.358
Euro		
PT Bank OCBC NISP Tbk	33.939	19.469
Total bank	154.139.434	170.659.268
Deposito berjangka - pihak ketiga		
Rupiah		
PT Bank OCBC NISP Tbk	169.628.240	191.615.305
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	94.900.000	74.365.000
PT Bank ICBC Indonesia	26.773.040	6.424.735
PT Bank Permata Tbk	22.800.375	99.046.685
PT Bank Bukopin Tbk	19.965.000	11.500.000
PT Bank CIMB Niaga Tbk	9.979.156	21.450.160
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	6.000.000	6.000.000
PT Bank Mayora	5.850.000	8.000.000
PT Bank Ganesha Tbk	11.943.037	44.544.296
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	3.655.000	5.000.000
PT Bank Central Asia Tbk	288.367	278.065
Dolar AS		
PT Bank OCBC NISP Tbk	166.816.781	61.650.775
PT Bank Ganesha Tbk	7.027.832	15.985.740
PT Bank ICBC Indonesia	8.170.345	10.737.286
PT Bank Permata Tbk	3.961.784	16.009.484
Total deposito berjangka	557.758.957	572.607.531
Total	712.494.822	743.881.481

Tingkat bunga deposito berjangka per tahun:

	2019	2018
Rupiah	3,25%-8,50%	1,36%-8,00%
Dolar AS	0,10%-2,00%	0,75%-2,00%

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

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
PT Bank Maybank Indonesia Tbk
Others (each below Rp1,000,000)
US Dollar
PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank ICBC Indonesia
PT Bank Negara Indonesia (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 Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank ICBC Indonesia
PT Bank Permata Tbk
PT Bank Bukopin Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Mayora
PT Bank Ganesha Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk
US Dollar
PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Ganesha Tbk
PT Bank ICBC Indonesia
PT Bank Permata Tbk
Total time deposits
Total

Annual interest rate of time deposits:

	2019	2018
Rupiah	3,25%-8,50%	1,36%-8,00%
US Dollar	0,10%-2,00%	0,75%-2,00%

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 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 2019 dan 2018, rekening koran beberapa entitas anak termasuk dana yang disisihkan untuk pembelian atau penggantian peralatan dan perlengkapan hotel masing-masing sebesar Rp81.543.749 dan Rp70.276.839. Dana tersebut tidak dibatasi penggunaannya sesuai dengan kebijakan Kelompok Usaha.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, saldo kas di bank masing-masing sebesar Rp6.542.713 dan Rp2.400.068 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 *agen servicing* (Catatan 19).

5. KAS YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

Akun ini terdiri dari :

	2019	2018
Bank - pihak ketiga		
Rupiah		
PT Bank Central Asia Tbk	695.214	-
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	528.626	-
Total bank	1.223.840	-
Deposito berjangka - pihak ketiga		
Rupiah		
PT Bank OCBC NISP Tbk	6.517.221	4.231.257
PT Bank Permata Tbk	1.555.788	1.564.100
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	854.940	823.157
PT Bank Central Asia Tbk	322.397	401.147
Dolar AS		
PT Bank OCBC NISP Tbk	3.822.621	3.912.188
PT Bank CIMB Niaga Tbk	3.763.697	3.920.730
Total deposito berjangka	16.836.664	14.852.579
Total	18.060.504	14.852.579

Tingkat bunga deposito yang dibatasi penggunaannya per tahun:

	2019
Rupiah	4,50% - 5,75%
Dolar AS	1,50% - 2,50%

Seluruh saldo deposito yang dibatasi penggunaannya ditempatkan pada pihak ketiga.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (continued)

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

As of December 31, 2019 and 2018, certain subsidiaries' current accounts include fund set aside as reserve for acquisition or replacement of hotel furniture, fixtures and equipment amounting to Rp81,543,749 and Rp70,276,839, respectively. The funds are unrestricted in use at the Group's discretion.

As of December 31, 2019 and 2018, cash in banks balances totaling to Rp6,542,713 and Rp2,400,068, 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

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 Permata Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk
US Dollar
PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk

Total time deposits

Total

Annual interest rate of restricted time deposits:

2018
4,00% - 7,50%
0,35% - 1,75%

Rupiah
US Dollar

All the restricted time deposits are placed with third parties.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**5. KAS YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA
(lanjutan)**

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 36c).

Deposito berjangka sebesar AS\$270.750 yang ditempatkan pada PT Bank CIMB Niaga Tbk masing-masing pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 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 36b).

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, deposito berjangka sebesar AS\$274.989 dan AS\$270.160 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 Wynncoor Bali, kepada ITDC (Catatan 36b).

6. PIUTANG USAHA

a. Berdasarkan segmen usaha:

Akun ini terdiri dari :

	2019	2018
Hotel	52.585.402	55.315.859
Sewa	22.578.443	23.861.004
Penjualan tanah dan/atau bangunan	13.100.061	19.268.613
Jasa layanan dan pemeliharaan	7.243.813	5.351.398
Lain-lain	15.081.920	14.082.525
Total	110.589.639	117.879.399
Cadangan kerugian penurunan nilai	(950.565)	(252.465)
Total	109.639.074	117.626.934

b. Berdasarkan umur (hari):

Rincian umur piutang usaha dihitung sejak tanggal faktur adalah sebagai berikut:

	2019	2018
<u>Belum mengalami penurunan nilai:</u>		
Belum jatuh tempo dan jatuh tempo kurang dari 30 hari	74.860.558	101.579.498
Telah jatuh tempo:		
31 - 60 hari	21.554.579	9.027.673
61 - 90 hari	5.420.025	3.740.164
Lebih dari 91 hari	7.803.912	3.279.599

5. RESTRICTED CASH (continued)

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 36c).

The time deposit amounting to US\$270,750 placed at PT Bank CIMB Niaga Tbk as of December 31, 2019 and 2018, 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 36b).

As of December 31, 2019 and 2018, time deposits amounting to US\$274,989 and US\$270,160, 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 Wynncoor Bali, to ITDC (Note 36b).

6. TRADE RECEIVABLES

a. By business segment:

This account consists of :

Hotel
Rental
Sale of land and/or buildings
Service charge and maintenance fees
Others

Total

Allowance for impairment losses

Total

b. By age category (days):

The details of aging of trade receivables based on invoice dates are as follows:

<u>Not impaired:</u>
Not yet due and past due than 30 days
Past due:
31 - 60 days
61 - 90 days
More than 91 days

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

6. PIUTANG USAHA (lanjutan)

b. Berdasarkan umur (hari) (lanjutan):

	2019
Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai:	
31 - 60 hari	395.497
61 - 90 hari	544.017
Lebih dari 91 hari	11.051
Total	110.589.639
Cadangan kerugian penurunan nilai	(950.565)
Total	109.639.074

c. Berdasarkan mata uang:

	2019
Rupiah	96.573.965
Dolar AS	13.986.624
Euro	29.050
Total	110.589.639
Cadangan kerugian penurunan nilai	(950.565)
Total	109.639.074

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.

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai:

	2019
Saldo awal	252.465
Penambahan (pemulihan) penurunan nilai piutang	698.100
Saldo akhir	950.565

Dalam menentukan pemulihan dari piutang usaha, Kelompok Usaha mempertimbangkan setiap perubahan dalam kualitas kredit dari piutang usaha dari tanggal awal kredit diberikan sampai dengan akhir periode pelaporan. Konsentrasi risiko kredit terbatas karena basis pelanggan adalah besar dan tidak saling berhubungan.

6. TRADE RECEIVABLES (continued)

b. By age category (days) (continued):

	2018	
		<u>Past due and impaired:</u>
	-	31 - 60 days
	-	61 - 90 days
	252.465	More than 91 days
Total	117.879.399	Total
	(252.465)	Allowance for impairment losses
Total	117.626.934	Total

c. By currencies:

	2018	
Rupiah	100.954.829	Rupiah
US Dollar	16.924.570	US Dollar
	-	Euro
Total	117.879.399	Total
	(252.465)	Allowance for impairment losses
Total	117.626.934	Total

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.

Changes in the allowance for impairment losses:

	2018	
	879.675	Beginning balance
	(627.210)	Additional (recovery) allowance on receivables
Saldo akhir	252.465	Ending balance

In determining the recoverability of trade receivables, the Group considers any change in the credit quality of the trade receivables from the date credit was initially granted up to the end of the reporting period. The concentration of credit risk is limited as the customer base is large and unrelated.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

6. PIUTANG USAHA (lanjutan)

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha adalah cukup.

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:

	2019
1 tahun	192.287.321
2 - 5 tahun	173.670.927
Lebih dari 5 tahun	200.508
Total	366.158.756

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.

7. PERSEDIAAN

Akun ini terdiri dari:

	2019
Barang dagangan dan perlengkapan hotel	
Perlengkapan operasional dan material	2.856.900
Minuman	4.617.573
Makanan	1.759.362
Lain-lain	473.888
Total	9.707.723

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, 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).

6. TRADE RECEIVABLES (continued)

Management believes that the allowance for impairment losses on trade receivables is adequate.

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:

2018	
196.782.291	Within one year
159.020.918	2 - 5 years
-	More than 5 years
355.803.209	Total

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.

7. INVENTORIES

This account consists of:

2018	
	Merchandise inventories and hotel supplies
5.416.990	Operating supplies and materials
4.416.854	Beverage
2.670.519	Food
1.011.266	Others
13.515.629	Total

As of December 31, 2019 and 2018, 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).

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

7. PERSEDIAAN (lanjutan)

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut memadai untuk menutup kemungkinan kerugian yang dapat timbul dari risiko yang dipertanggungkan.

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 (continued)

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:

8. INVESTMENT IN AN ASSOCIATE

This account consists of:

	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Nilai Tercatat 1 Jan. 2019/ Carrying Amount Jan. 1, 2019	Bagian Total Laba Komprehensif /Share in Total Comprehensive Gain	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

	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Nilai Tercatat 1 Jan. 2018/ Carrying Amount Jan. 1, 2018	Bagian Total Rugi Komprehensif /Share in Total Comprehensive Loss	Nilai Tercatat 31 Des. 2018/ Carrying Amount Dec. 31, 2018
<u>Metode ekuitas/Equity method</u> PT Permata Asrigriya Lestari	50%	2.910.848	1.812.627	4.723.475

Tabel berikut menyajikan informasi keuangan atas investasi Kelompok Usaha pada entitas asosiasi.

The following table illustrates summarized financial information of the Group's investment in an associate.

Laporan posisi keuangan:

Statement of financial position:

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
PT Permata Asrigriya Lestari	13.905.288	-	1.966.125	-	11.939.163	50%

2018						
	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
PT Permata Asrigriya Lestari	11.234.942	-	1.787.992	-	9.446.950	50%

Laba rugi dan penghasilan komprehensif lain:

Profit or loss and other comprehensive income:

2019					
	Pendapatan/ Revenues	Laba Rugi/ Profit or Loss	Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income	Total Penghasilan Komprehensif/ Total Comprehensive Income	Bagian Investor/ Investor's Shares
PT Permata Asrigriya Lestari	3.285.000	2.492.213	-	2.492.213	50%

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

8. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (lanjutan)

Laba rugi dan penghasilan komprehensif lain (lanjutan):

	2018				
	Pendapatan/ Revenues	Laba Rugi/ Profit or Loss	Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income	Total Penghasilan Komprehensif/ Total Comprehensive Income	Bagian Investor/ Investor's Shares
PT Permata Asrigriya Lestari	4.485.000	3.625.253	-	3.625.253	50%
					1.812.627

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 2019 dan 2018, manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan potensial atas nilai investasi pada entitas asosiasi.

9. ASET REAL ESTAT

Akun ini terdiri dari:

	2019	2018
Aset Lancar		
Apartemen dengan hak strata tersedia untuk dijual		
Setiabudi SkyGarden, Jakarta (Catatan 34a)	60.356.286	61.046.398
Setiabudi Residence, Jakarta	3.847.024	3.847.024
Tanah dan bangunan		
Puri Botanical, Jakarta	126.491.916	113.582.739
Taman Permata Buana, Jakarta	4.930.249	4.855.178
Tanah sedang dikembangkan		
Hyarta Ecovillage, Yogyakarta	168.651.246	162.985.474
Puri Botanical, Jakarta	96.360.666	30.372.843
Branz Puri Botanical, Jakarta (Catatan 34c)	63.624.661	60.329.589
Total	524.262.048	437.019.245
Aset Tidak Lancar		
Tanah belum dikembangkan		
Puri Botanical, Jakarta	567.619.025	547.098.525
Deli Serdang, Sumatera Utara	399.118.302	392.378.859
Kepulauan Natuna	111.781.906	-
Taman Permata Buana, Jakarta	1.517.632	1.517.632
Jatibening, Bekasi	396.611	396.611
Total	1.080.433.476	941.391.627

Proyek Apartemen yang berlokasi di Jalan Karbela, Kuningan, Jakarta, merupakan bagian Perusahaan atas aset real estat melalui Operasi Bersama dengan pihak berelasi (Catatan 34a) nama proyek Setiabudi SkyGarden.

8. INVESTMENT IN AN ASSOCIATE (continued)

Profit or loss and other comprehensive income (continued):

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, 2019 and 2018, management believes that there is no potential decline in the value of investment in an associate.

9. REAL ESTATE ASSETS

This account consists of:

Current Assets
Apartment under strata title available for sale
Setiabudi SkyGarden, Jakarta (Note 34a)
Setiabudi Residence, Jakarta
Land and buildings
Puri Botanical, Jakarta
Taman Permata Buana, Jakarta
Land under development
Hyarta Ecovillage, Yogyakarta
Puri Botanical, Jakarta
Branz Puri Botanical, Jakarta (Note 34c)
Total
Non-current Assets
Land not yet developed
Puri Botanical, Jakarta
Deli Serdang, North Sumatera
Natuna Island
Taman Permata Buana, Jakarta
Jatibening, Bekasi
Total

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 34a) named Setiabudi SkyGarden project.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

9. ASET REAL ESTAT (lanjutan)

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 2019 dan 2018.

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.

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 34c).

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 (Rp497.520) dan Rp19.957.861 pada tahun 2019 dan 2018 (Catatan 19). Nilai aset real estat mencakup akumulasi biaya pinjaman sebesar Rp475.445.694 dan Rp475.943.214 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018. Saldo akumulasi biaya pinjaman tersebut mencakup porsi yang telah dibebankan ke beban pokok penjualan sampai dengan tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

Tanah belum dikembangkan terdiri dari:

	Lokasi/ Location	2019 Tidak diaudit/ Unaudited	2018 Tidak diaudit/ Unaudited
PT Copylas 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	-
PT Puri Prima Development	Kepulauan Natuna/ Natuna Island	30,9ha	-

CI menjaminkan 2 bidang tanah kavling dengan luas total 685m2 senilai Rp4.096.970 milik CI kepada PT Pelita Reliance International Hospital sebagai jaminan pengembalian uang deposit yang akan dibayarkan PT Pelita Reliance International Hospital kepada CI sebesar Rp12.600.000.

9. REAL ESTATE ASSETS (continued)

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, 2019 and 2018.

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.

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 34c).

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 (Rp497,520) and Rp19,957,861 in 2019 and 2018, respectively (Note 19). The value of real estate assets include accumulated capitalized borrowing costs amounting to Rp475,445,694 and Rp475,943,214 as of December 31, 2019 and 2018, respectively. Such accumulated capitalized borrowing costs included the portion charged to cost of sales up to December 31, 2019 and 2018.

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 to return of deposit to be paid by PT Pelita Reliance international Hospital to CI amount of Rp12,600,000.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 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 2019 dan 2018, 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 37, 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:

	2019
<u>Aset Lancar</u>	
Tanah dan bangunan	
Puri Botanical, Jakarta	87.327.779
Tanah sedang dikembangkan	
Hyarta Ecovillage, Yogyakarta	15.080.572

Uang muka yang diterima sehubungan dengan aset real estat di atas pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp194.299.278 (2018: Rp172.983.385) disajikan sebagai Uang Muka Diterima pada laporan posisi keuangan konsolidasian dan sebagai bagian dari "Jaminan dan Uang Muka Diterima" pada Catatan 17.

10. UANG MUKA PEMBELIAN ASET

Akun ini terdiri dari:

	2019
Tanah	8.039.228
Lain-lain	10.866.908
Total	18.906.136

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. Sedangkan pada tahun 2018, uang muka pembelian aset yang dibayarkan oleh Perusahaan dan entitas anak merupakan uang muka untuk pembelian tanah di Jakarta Barat, Bekasi, Batam dan Natuna 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, 2019 and 2018, 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 37, 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:

	2018	
		<u>Current Assets</u>
		Land and building
		Puri Botanical, Jakarta
		Land under development
		Hyarta Ecovillage, Yogyakarta

The advances received related to the above mentioned real estate assets as of December 31, 2019 amounting to Rp194,299,278 (2018: Rp172,983,385) are presented as Advances Received in the consolidated statement of financial position and as part of "Deposits and Advances Received" in Note 17.

10. ADVANCES FOR ACQUISITION OF ASSETS

This account consists of:

	2018	
		Land
		Others
Total	116.318.448	Total

In 2019, advances for acquisition of assets represents the advances paid by the Company and subsidiaries for acquisition of land in Bekasi, Batam and Jakarta and advances for acquisition of fixed asset in Bali. While in 2018, advances for acquisition of assets represents the advances paid by the Company and subsidiaries for acquisition of land in West Jakarta, Bekasi, Batam, and Natuna 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 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

11. ASET TETAP

Akun ini terdiri dari:

	1 Januari 2019/ January 1, 2019	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember 2019/ December 31, 2019
Harga perolehan:					
Kepemilikan langsung:					
Tanah	250.126.396	-	-	-	250.126.396
Bangunan dan prasarana	1.672.470.627	6.747.554	-	176.146.752	1.855.364.933
Instalasi	210.694.144	866.023	15.000	-	211.545.167
Partisi	2.214.762	28.985	-	-	2.243.747
Mesin	410.082.089	6.131.280	-	22.270.811	438.484.180
Kendaraan	9.114.917	192.970	1.058.326	-	8.249.561
Peralatan kantor	24.719.818	1.544.601	-	91.928	26.356.347
Perlengkapan hotel	393.597.926	10.533.045	269.898	31.291.235	435.152.308
Peralatan operasional	5.579.355	-	5.000	-	5.574.355
Aset dalam penyelesaian	297.099.788	458.040.121	-	(227.281.795)	527.858.114
Total harga perolehan	3.275.699.822	484.084.579	1.348.224	2.518.931	3.760.955.108
Akumulasi penyusutan:					
Kepemilikan langsung:					
Bangunan dan prasarana	895.511.736	61.686.969	-	-	957.198.705
Instalasi	162.565.882	10.904.450	15.000	-	173.455.332
Partisi	1.931.905	292.596	-	-	2.224.501
Mesin	226.888.688	32.248.682	-	-	259.137.370
Kendaraan	7.699.824	521.954	1.004.210	-	7.217.568
Peralatan kantor	22.233.448	1.380.279	-	-	23.613.727
Perlengkapan hotel	222.829.971	57.427.479	269.898	-	279.987.552
Peralatan operasional	5.315.361	-	5.000	-	5.310.361
Total akumulasi penyusutan	1.544.976.815	164.462.409	1.294.108	-	1.708.145.116
Total nilai tercatat	1.730.723.007				2.052.809.992

	1 Januari 2018/ January 1, 2018	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember 2018/ December 31, 2018
Harga perolehan:					
Kepemilikan langsung:					
Tanah	245.046.918	-	-	5.079.478	250.126.396
Bangunan dan prasarana	1.220.523.806	2.428.926	941.793	450.459.688	1.672.470.627
Instalasi	193.249.799	3.722.164	-	13.722.181	210.694.144
Partisi	2.137.104	77.658	-	-	2.214.762
Mesin	250.259.491	284.072	120.000	159.658.526	410.082.089
Kendaraan	8.863.267	285.000	33.350	-	9.114.917
Peralatan kantor	23.022.073	1.273.072	53.130	477.803	24.719.818
Perlengkapan hotel	239.281.949	7.169.184	156.800	147.303.593	393.597.926
Peralatan operasional	5.579.355	-	-	-	5.579.355
Aset dalam penyelesaian	473.762.872	594.308.707	-	(770.971.791)	297.099.788
Total harga perolehan	2.661.726.634	609.548.783	1.305.073	5.729.478	3.275.699.822
Akumulasi penyusutan:					
Kepemilikan langsung:					
Bangunan dan prasarana	859.827.330	35.999.382	314.976	-	895.511.736
Instalasi	150.494.932	12.070.950	-	-	162.565.882
Partisi	1.802.057	129.848	-	-	1.931.905
Mesin	213.697.950	13.310.738	120.000	-	226.888.688
Kendaraan	7.029.651	703.523	33.350	-	7.699.824
Peralatan kantor	20.355.849	1.877.599	-	-	22.233.448
Perlengkapan hotel	204.996.643	17.995.662	162.334	-	222.829.971
Peralatan operasional	5.305.060	10.301	-	-	5.315.361
Total akumulasi penyusutan	1.463.509.472	82.098.003	630.660	-	1.544.976.815
Total nilai tercatat	1.198.217.162				1.730.723.007

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 2018, reklasifikasi sebesar Rp5.729.478 merupakan penambahan dari reklasifikasi uang muka pembelian tanah dan prasarana di Sleman oleh PT Bumi Kelola Selaras, entitas anak yang dimiliki melalui PT Hotel Investama Realty.

Pada tahun 2019 dan 2018, biaya pinjaman yang dikapitalisasi untuk aset dalam penyelesaian masing-masing sebesar Rp7.583.048 dan Rp28.681.894, dengan tingkat kapitalisasi sebesar 13,59% pada tahun 2019 dan 2,4% pada tahun 2018.

11. FIXED ASSETS

This account consists of:

	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

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 2018, reclassification amounting to Rp5,729,478 represents addition due to reclassification of advance for acquisition of land and improvements in Sleman by PT Bumi Kelola Selaras, a subsidiary held through PT Hotel Investama Realty.

In 2019 and 2018, borrowing costs capitalized to construction in progress amounted to Rp7,583,048 and Rp28,681,894, respectively, with capitalization at 13.59% in 2019 and 2.4% in 2018.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

11. ASET TETAP (lanjutan)

Pada tahun 2019, Kelompok Usaha melakukan transaksi penjualan bangunan dan prasarana, perlengkapan hotel dan mesin, dengan nilai tercatat sebesar Rp54.116 (2018: Rp674.413) dengan harga jual sebesar Rp660.126 (2018: Rp2.686.800) dan mengakui laba penjualan sebesar Rp606.010 (2018: Rp2.012.387) 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\$521.619 dan Rp11.116.800 dan AS\$407.343 dan Rp10.834.100 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

11. FIXED ASSETS (continued)

In 2019, the Group sold building and improvements, hotel equipment and machinery with carrying value amounting to Rp54,116 (2018: Rp674,413) with a selling price amounting to Rp660,126 (2018: Rp2,686,800) and recognized gain on sale amounting to Rp606,010 (2018: Rp2,012,387) 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\$521,619 dan Rp11,116,800 and US\$407,343 and Rp10,834,100 as of December 31, 2019 and 2018, 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 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

11. ASET TETAP (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2019, 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 3 (tiga) tahun sampai dengan 26 (dua puluh enam) tahun yang jatuh tempo pada berbagai tanggal sampai dengan tahun 2045. HGB ini dapat diperpanjang pada saat berakhirnya hak tersebut (Catatan 13).

Aset dalam penyelesaian

	Persentase Penyelesaian/ Percentage of Completion		Estimasi Tanggal Penyelesaian/ Estimated Date of Completion
	2019	2018	
Pembangunan hotel – PT WB	60%	28%	Kuartal ke-3 2020/ 3 rd Quarter of 2020
Renovasi hotel – PT AM	30%	-	Kuartal ke-1 2020/ 1 st Quarter of 2020
Renovasi hotel – PT WB	100%	86%	Kuartal ke-1 2019/ 1 st Quarter of 2019
Renovasi hotel - PT MRI - IV	100%	78%	Pertengahan 2019/ Mid of 2019
Pembangunan kantor pemasaran – PT CI	100%	90%	Kuartal ke-1 2019/ 1 st Quarter of 2019
			1 st Quarter of 2020
Total			

Pada bulan Januari 2018, pembangunan hotel PT BHN telah selesai dan dipindahkan ke akun aset tetap-bangunan, instalasi, peralatan bangunan, perlengkapan kantor, dan perlengkapan hotel.

Pada bulan Agustus 2018, pembangunan *meeting room* hotel pada PT AM telah selesai dan dipindahkan ke akun aset tetap-bangunan, mesin, dan perlengkapan hotel.

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 2019 dan 2018, total harga perolehan aset tetap Kelompok Usaha yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan dalam kegiatan operasionalnya adalah masing-masing sebesar Rp1.015.367.103 dan Rp970.198.581 yang terutama terdiri atas bangunan dan prasarana, mesin, perlengkapan hotel, instalasi dan peralatan kantor.

11. FIXED ASSETS (continued)

As of December 31, 2019, 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 3 (three) to 26 (twenty six) years and will be due on various dates up to 2045. These HGBs are renewable upon expiration (Note 13).

Construction in progress

	2019	2018	
Pembangunan hotel – PT WB	525.233.833	186.900.689	Hotel construction – PT WB
Renovasi hotel – PT AM	2.624.281	-	Hotel renovation – PT AM
Renovasi hotel – PT WB	-	65.820.745	Hotel renovation – PT WB
Renovasi hotel - PT MRI - IV	-	44.286.428	Hotel renovation – PT MRI - IV
Pembangunan kantor pemasaran – PT CI	-	91.926	Marketing office construction – PT CI
Total	527.858.114	297.099.788	Total

In January 2018, hotel construction PT BHN was completed and transferred to fixed assets-building, installation, building equipment, office equipment, and hotel furniture and fixture accounts.

In August 2018, the construction of PT AM Hotel's meeting room was completed and transferred to fixed assets-building, machineries and hotel furniture and fixture accounts.

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, 2019 and 2018, 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 Rp1,015,367,103 and Rp970,198,581 which mainly consist of building and improvements, machinery, hotel equipment, installations and office equipment.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

11. ASET TETAP (lanjutan)

Berdasarkan laporan penilai independen Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") dan penilaian internal manajemen, nilai wajar aset tetap pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing adalah sebesar Rp9.086.886.125 dan Rp8.684.333.333 (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.

Berdasarkan penilaian manajemen Kelompok Usaha, tidak terdapat kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset tetap pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

11. FIXED ASSETS (continued)

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, 2019 and 2018 amounted to Rp9,086,886,125 and Rp8,684,333,333 (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.

Based on the assessment of the Group's management, there are no events or changes in circumstances, which may indicate impairment in value of fixed assets as of December 31, 2019 and 2018.

12. PROPERTI INVESTASI

Akun ini terdiri dari:

12. INVESTMENT PROPERTIES

This account consists of:

	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
	1 Januari 2018/ January 1, 2018	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember 2018/ December 31, 2018	
Harga perolehan:						Acquisition cost:
Kepemilikan langsung:						Direct ownership:
Tanah	640.081.519	-	-	-	640.081.519	Land
Bangunan dan prasarana	274.386.874	7.647.238	-	-	282.034.112	Buildings and improvements
Instalasi	81.084.443	5.090.607	-	-	86.175.050	Installations
Partisi	1.324.767	31.416	-	-	1.356.183	Partitions
Mesin	34.622.068	4.389.178	-	-	39.011.246	Machinery
Peralatan operasional	19.205.644	1.712.116	-	-	20.917.760	Operating equipment
Aset dalam penyelesaian	30.832.067	5.710.655	-	-	36.542.722	Construction in progress
Total harga perolehan	1.081.537.382	24.581.210	-	-	1.106.118.592	Total acquisition cost
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Kepemilikan langsung:						Direct ownership:
Bangunan dan prasarana	216.135.697	8.382.814	-	-	224.518.511	Buildings and improvements
Instalasi	68.771.800	4.760.338	-	-	73.532.138	Installations
Partisi	1.085.578	82.592	-	-	1.168.170	Partitions
Mesin	29.711.167	1.390.316	-	-	31.101.483	Machinery
Peralatan operasional	16.467.168	1.063.399	-	-	17.530.567	Operating equipment
Total akumulasi penyusutan	332.171.410	15.679.459	-	-	347.850.869	Total accumulated depreciation
Total Nilai Tercatat	749.365.972				758.267.723	Total Carrying Amount

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

12. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

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 Copenas 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 2019 dan 2018, aset dalam penyelesaian merupakan biaya pengembangan untuk proyek mendatang di atas sebidang tanah di Mega Kuningan, Jakarta masing-masing sebesar Rp60.577.007 dan Rp35.892.172.

Pendapatan properti investasi atas sewa ruang perkantoran dan pusat ritel pada tahun 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp267.302.082 dan Rp268.218.510 (Catatan 26).

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 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 Copenas 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, 2019 and 2018, construction in progress mainly represents the development costs for a future project on a parcel of land in Mega Kuningan, Jakarta amounting to Rp60,577,007 and Rp35,892,172, respectively.

Revenues from investment properties on rental of office space and retail center in 2019 and 2018 amounted to Rp267,302,082 and Rp268,218,510, respectively (Note 26).

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 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

12. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, 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 dipertanggungkan.

Pada tanggal 31 Desember 2019, 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 28 (dua puluh delapan) tahun yang jatuh tempo pada berbagai tanggal sampai dengan tahun 2047. HGB ini dapat diperpanjang pada saat berakhirnya hak tersebut (Catatan 13).

Berdasarkan laporan penilai independen KJPP dan penilaian internal manajemen, nilai wajar properti investasi pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah masing-masing sebesar Rp7.844.995.604 dan Rp7.150.650.641 (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.

13. SEWA DIBAYAR DI MUKA DAN ASET TAKBERWUJUD

Akun ini terdiri dari:

	2019	2018
Hak atas tanah		
Perusahaan	7.374.834	7.374.834
Entitas Anak		
PT Metropolitan Realty International	58.457.351	58.457.351
PT Wynncoor Bali	18.782.726	18.782.726
PT Bali Nusadewata Village	3.906.648	471.636
Sewa tanah dan pantai		
Perusahaan	9.514.639	9.514.639
Entitas Anak		
PT Hotel Kemang Realty	13.500.000	13.500.000
Pembayaran ke PT Pengembangan Pariwisata Bali (ITDC) (Persero)		
PT Wynncoor Bali	1.623.344	1.623.344
Total	113.159.542	109.724.530
Dikurangi akumulasi amortisasi	(45.985.305)	(40.556.292)
Total	67.174.237	69.168.238

12. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

As of December 31, 2019 and 2018, 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, 2019, 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 28 (twenty eight) years and will be due on various dates up to 2047. These HGBs are renewable upon expiration (Note 13).

Based on the independent appraisal report of KJPP and internal valuation by management, the fair value of the investment properties as of December 31, 2019 and 2018 amounted to Rp7,844,995,604 and Rp7,150,650,641, 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.

13. PREPAID RENT AND INTANGIBLE ASSETS

This account consists of:

Landrights
The Company
Subsidiaries
PT Metropolitan Realty International
PT Wynncoor Bali
PT Bali Nusadewata Village
Land and beach lease
The Company
Subsidiary
PT Hotel Kemang Realty
Payments to PT Pengembangan
Pariwisata Bali (ITDC) (Persero)
PT Wynncoor Bali
Total
Less accumulated amortization
Total

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**13. 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).

Sewa Tanah dan Pantai

Perusahaan memiliki sewa atas tanah dan pantai di Bali yang akan berakhir pada tanggal 20 Juli 2029.

PT Hotel Kemang Realty memiliki sewa atas tanah di Kemang, Jakarta, yang akan berakhir pada tanggal 12 September 2026 (Catatan 36b).

14. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

Akun ini terdiri dari :

a. Berdasarkan segmen usaha:

	2019	2018
Hotel	29.957.674	24.451.634
Real estat	3.613.239	3.049.296
Sewa ruangan	2.542.786	2.157.161
Total	36.113.699	29.658.091

Hotel
Real estate
Space rental

Total

b. Berdasarkan mata uang:

	2019	2018
Rupiah	34.573.303	29.658.091
Dolar AS	1.540.396	-
Total	36.113.699	29.658.091

Rupiah
US Dollar

Total

c. Berdasarkan umur utang usaha:

	2019	2018
Lancar	23.996.007	21.564.847
Telah jatuh tempo:		
1-30 hari	10.921.515	6.014.501
31-60 hari	289.107	455.676
61-90 hari	193.565	222.190
Lebih dari 90 hari	713.505	1.400.877
Total	36.113.699	29.658.091

Current
Overdue:
1 - 30 days
31 - 60 days
61 - 90 days
More than 90 days

Total

**13. 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).

Land and Beach Lease

The Company has land and beach lease in Bali which will expire on July 20, 2029.

PT Hotel Kemang Realty has a land lease in Kemang, Jakarta, which will expire on September 12, 2026 (Note 36b).

14. TRADE PAYABLES TO THIRD PARTIES

This account consists of :

a. By business segment:

2018

b. By currencies:

2018

c. By aging analysis:

2018

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**14. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA
(lanjutan)**

Jangka waktu kredit yang timbul dari pembelian bahan baku, baik dari pemasok dalam maupun luar negeri, adalah 30 hingga 60 hari dan tanpa bunga.

**14. TRADE PAYABLES TO THIRD PARTIES
(continued)**

Purchase of material, both from local and foreign suppliers, have credit terms of 30 to 60 days and non-interest bearing.

15. PERPAJAKAN

Akun ini terdiri dari :

15. TAXATION

This account consists of :

a. Pajak Dibayar Di muka

a. Prepaid Taxes

	2019	2018	
Pajak Pertambahan Nilai ("PPN")	31.235.530	26.374.115	Value Added Tax ("VAT")
Pajak penghasilan Pasal 4 (2)	11.193.855	9.747.783	Income tax Article 4 (2)
Total	42.429.385	36.121.898	Total

b. Estimasi Tagihan Pajak

b. Estimated Claims for Tax Refund

	2019	2018	
Tahun berjalan			Current year
Perusahaan	898.159	1.057.863	The Company
Entitas anak	19.616.459	2.302.074	Subsidiaries
Tahun sebelumnya			Previous years
Perusahaan	1.057.863	-	The Company
Entitas anak	12.720.234	16.719.297	Subsidiaries
Total	34.292.715	20.079.234	Total

c. Utang Pajak

c. Taxes Payable

	2019	2018	
Pajak Penghasilan badan			Corporate income tax
Entitas anak	3.202.706	3.825.970	The Subsidiaries
Pajak penghasilan			Income taxes
Pasal 4 (2)	2.762.960	2.796.254	Article 4 (2)
Pasal 21	3.113.130	3.432.395	Article 21
Pasal 23	1.150.890	2.107.286	Article 23
Pasal 25	261.844	1.972.592	Article 25
Pasal 26	331.565	287.379	Article 26
Pajak hotel dan restoran ("PB1")	9.092.411	6.249.200	Hotel and restaurant tax ("PB1")
PPN keluaran	2.507.756	3.784.405	VAT out
Total	22.423.262	24.455.481	Total

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

15. PERPAJAKAN (lanjutan)

d. Beban Pajak Penghasilan - Neto

	2019	2018
Beban pajak kini		
Perusahaan		
Koreksi tahun sebelumnya	-	(52.048)
Entitas anak		
Tahun berjalan	(6.932.811)	(27.262.570)
Koreksi tahun sebelumnya	(1.129.316)	(518.242)
Total beban pajak kini	(8.062.127)	(27.832.860)
Manfaat (beban) pajak tangguhan		
Perusahaan	(4.586.004)	(1.199.761)
Entitas anak	22.579.957	9.230.018
Total manfaat (beban) pajak tangguhan	17.993.953	8.030.257
Total beban pajak Penghasilan - neto	9.931.826	(19.802.603)

e. Pajak Kini

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:

	2019	2018
Laba sebelum pajak final dan beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	162.378.220	523.521.675
Ditambah (dikurangi):		
Pendapatan dividen dari		
PT Skyline Building	11.700.000	9.750.000
PT Hotel Cikini Realty	2.987.400	896.220
PT Bali Nusadewata Village	2.250.000	-
PT Wynncoor Bali	-	24.804.000
Laba entitas anak yang dikonsolidasi sebelum pajak	(85.956.010)	(409.686.267)
Penyesuaian konsolidasian	(17.169.174)	(37.068.720)
Laba sebelum beban pajak penghasilan Perusahaan	76.190.436	112.216.908
Pendapatan Perusahaan yang dikenakan pajak final	(152.704.133)	(163.715.620)
Beban usaha Perusahaan sehubungan pendapatan yang dikenakan pajak final	85.887.522	90.072.371
Laba Perusahaan atas penghasilan yang pajaknya bersifat tidak final	9.373.825	38.573.659
Beda temporer:		
Penyusutan dan amortisasi	(290.997)	(43.173)
Imbalan kerja karyawan	397.176	(4.755.872)
Total	106.179	(4.799.045)

15. TAXATION (continued)

d. Income Tax Expense - Net

Current tax
The Company
Prior year correction
Subsidiaries
Current tax
Prior year correction
Total current tax
Deferred tax income (expense)
The Company
Subsidiaries
Total deferred tax income (expense)
Total income tax expense - net

e. Current Tax

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:

Profit before final tax and income tax expense per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income
Add (deduct):
Dividend income from
PT Skyline Building
PT Hotel Cikini Realty
PT Bali Nusadewata Village
PT Wynncoor Bali
Income before tax of the consolidated subsidiaries
Consolidation adjustments
Profit before income tax expense of the Company
Revenues of the Company subject to final tax
Expenses of the Company relating to revenues subject to final tax
Profit on operations subjected to non-final tax of the Company
Temporary differences:
Depreciation and amortization
Employee benefits
Total

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

15. PERPAJAKAN (lanjutan)

e. Pajak Kini (lanjutan)

	2019	2018
Beda tetap:		
Biaya yang tidak dapat dikurangkan menurut pajak	2.217.254	3.522.609
Pendapatan dividen	(16.937.400)	(35.450.220)
Penghasilan bunga yang dikenakan pajak final	(3.111.488)	(2.923.440)
Total	(17.831.634)	(34.851.051)
Rugi fiskal	(8.351.630)	(1.076.437)
Beban pajak kini tahun berjalan	-	-
Dikurangi pembayaran pajak penghasilan dimuka Pasal 23	(898.159)	(1.057.863)
Estimasi tagihan pajak pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018	(898.159)	(1.057.863)

Perusahaan akan menyampaikan SPT tahun 2019 sesuai dengan angka estimasi di atas.

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:

	2019	2018
Laba sebelum beban pajak penghasilan konsolidasian	133.576.875	486.698.932
Laba yang dikenakan pajak final	(99.435.863)	(334.765.080)
Laba sebelum beban pajak penghasilan konsolidasian tidak final yang dikenakan tarif pajak yang berlaku	34.141.012	151.933.852
Beban pajak berdasarkan tarif pajak yang berlaku (25%)	(8.535.253)	(37.983.463)
Efek pajak pada tarif pajak yang berlaku (25%) atas:		
Beda tetap	(1.759.320)	12.709.381
Aset pajak tangguhan yang tidak diakui	(6.972.350)	(3.101.443)
Koreksi pajak tahun sebelumnya	(1.129.316)	(570.290)
Pemulihan aset pajak tangguhan yang sebelumnya tidak diakui	28.328.065	9.143.212
Total	9.931.826	(19.802.603)

15. TAXATION (continued)

e. Current Tax (continued)

*Permanent differences:
Non-deductible expenses for tax purposes
Dividend income
Interest income subject to final tax
Tax loss
Current income tax expenses
Less prepayment of income tax Articles 23
Estimated claim for tax refund as of December 31, 2019 and 2018*

The Company will file the 2019 SPT in accordance with the above estimated figures.

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:

*Consolidated profit before income tax expense
Profit subject to final tax
Consolidated profit before income tax expense non final subject to the applicable tax rate
Tax expense at applicable tax rate (25%)
Tax effects at applicable tax rate (25%) on:
Permanent differences
Unrecognized deferred tax assets
Prior year tax correction
Utilization of previously unrecognized deferred tax assets*

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

15. PERPAJAKAN (lanjutan)

f. Hasil Pemeriksaan Pajak

Pada tahun 2019, entitas anak menerima Surat Ketetapan Pajak sebagai berikut:

15. TAXATION (continued)

f. Results of Tax Assessment

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 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
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 assesment 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 assesment letter	WB telah menyetujui ketetapan pajak/ WB accepted tax assesment 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 assesment letter	WB telah menyetujui ketetapan pajak/ WB accepted tax assesment 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 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

15. PERPAJAKAN (lanjutan)

f. Hasil Pemeriksaan Pajak (lanjutan)

Pada tahun 2018, Perusahaan dan 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
Perusahaan/ The Company	PPH Badan/ Corporate income tax	2017	Lebih bayar/ Overpayment	Rp1.624.578	Rp1.572.530	Surat Ketetapan Pajak/Tax assessment letter	Perusahaan telah menyetujui ketetapan pajak/The Company has accepted the tax assessment letter
MRI	PPH Badan/ Corporate income tax	2016	Kurang bayar/ Underpayment	-	Rp518.242	Surat Ketetapan Pajak/Tax assessment letter	MRI telah menyetujui ketetapan pajak/MRI has accepted tax assessment letter
MRP	PPN/VAT	Desember 2016/ December 2016	Lebih bayar/ Overpayment	Rp11.380.805	Rp11.380.805	Surat Ketetapan Pajak/ Tax assessment letter	MRP telah menyetujui ketetapan pajak/MRP accepted tax assessment letter
		September - November 2016/ September - November 2016	Kurang bayar/ Underpayment	-	Rp22.761.610	Surat Ketetapan Pajak/ Tax assessment letter	MRP mengajukan keberatan/MRP submitted the tax objection letter

15. TAXATION (continued)

f. Results of Tax Assessment (continued)

In 2018, the Company and subsidiaries received the Tax Assessment Letter as follow:

g. Pajak Final

Pajak final Kelompok Usaha adalah sebagai berikut :

g. Final Tax

The final tax of the Group are as follows:

	2019	2018	
<u>Perusahaan</u>			<u>The Company</u>
Pajak final yang berasal dari :			Final tax from :
Penyewaan dan jasa pengelolaan	(14.680.960)	(14.923.905)	Rental and service charge
Penjualan apartemen dengan hak strata	(512.059)	(575.119)	Sale of apartment unit under strata title
Sub-total	(15.193.019)	(15.499.024)	Sub-total
<u>Entitas anak</u>			<u>Subsidiaries</u>
Pajak final yang berasal dari			Final tax from:
Sewa	(12.084.108)	(11.997.206)	Rental
Penjualan aset real estat	(1.524.218)	(9.326.513)	Sale of Real estate assets
Sub-total	(13.608.326)	(21.323.719)	Sub-total
Total	(28.801.345)	(36.822.743)	Total

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

15. PERPAJAKAN (lanjutan)

15. 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. 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 Perusahaan					Deferred tax assets 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
Liabilitas pajak tangguhan Entitas anak					Deferred tax liabilities The subsidiaries
Perbedaan nilai buku aset tetap komersial dan fiskal	13.532.179	(1.301.103)	-	12.231.076	Difference in commercial and tax net book value of fixed asset
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	(2.732.420)	(678.621)	22.559	(3.388.482)	Long-term employee benefits liabilities
Liabilitas imbalan kerja lainnya	(103.490)	(190.458)	-	(293.948)	Other employee benefit liabilities
Liabilitas pajak tangguhan, neto	10.696.269	(2.170.182)	22.559	8.548.646	Deferred tax liabilities, net
	Saldo Awal per 31 Des. 2017/ Beginning Balance Dec. 31, 2017	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. 2018/ Ending Balance Dec. 31, 2018	
Aset pajak tangguhan Perusahaan					Deferred tax assets The Company
Perbedaan nilai buku aset tetap komersial dan fiskal	35.562	(10.793)	-	24.769	Difference in commercial and tax net book value of fixed asset
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	7.766.038	(1.188.968)	(1.159.012)	5.418.058	Long-term employee benefits liabilities
Sub-total	7.801.600	(1.199.761)	(1.159.012)	5.442.827	Sub-total
Entitas anak					The subsidiaries
Perbedaan nilai buku aset tetap komersial dan fiskal	(3.222.185)	7.482.515	-	4.260.330	Difference in commercial and tax net book value of fixed asset
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	6.352.030	395.310	(393.300)	6.354.040	Long-term employee benefits liabilities
Aset tak berwujud - hak atas tanah	(248.453)	1.782	-	(246.671)	Intangible asset - landright
Sub-total	2.881.392	7.879.607	(393.300)	10.367.699	Sub-total
Aset pajak tangguhan, neto	10.682.992	6.679.846	(1.552.312)	15.810.526	Deferred tax assets, net

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

15. PERPAJAKAN (lanjutan)

h. Pajak Tangguhan (lanjutan)

	Saldo Awal per 31 Des. 2017/ Beginning Balance Dec. 31, 2017	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	14.775.950	(1.243.771)
Liabilitas imbalan kerja Jangka panjang	(2.817.212)	(336.241)
Liabilitas imbalan kerja lainnya	(333.091)	229.601
Liabilitas pajak tangguhan, neto	11.625.647	(1.350.411)

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa aset pajak tangguhan yang dicatat dapat terpulihkan.

Pada tanggal 31 Desember 2019, Kelompok Usaha memiliki estimasi rugi pajak yang tidak diakui aset pajak tangguhannya sebagai berikut:

	Tahun Kadaluarsa/ Expiry Year	Jumlah/ Amount
Tahun pajak 2019	2024	15.693.395
Tahun pajak 2018	2023	12.166.348
Tahun pajak 2017	2022	8.586.901
Tahun pajak 2016	2021	12.934.830
Tahun pajak 2015	2020	13.382.493
Total		62.768.967

Masing-masing rugi fiskal tersebut akan kadaluarsa dalam 5 tahun ke depan sesuai dengan tahun pajaknya. Selain dari rugi fiskal tersebut, manajemen Kelompok Usaha juga tidak mengakui aset pajak tangguhan yang berasal dari beda temporer yang dapat dikurangkan dikarenakan ketidakpastian pemulihan aset pajak tangguhan tersebut masing-masing sebesar Rp4.612.551 dan Rp28.086.813 pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

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.

15. TAXATION (continued)

h. Deferred Tax (continued)

	Dibebankan ke Penghasilan Komprehensif Lain/ Charged to the Other Comprehensive Income	Saldo Akhir per 31 Des. 2018/ Ending Balance Dec. 31, 2018	
Deferred tax liabilities (continued) The subsidiaries			
Difference in commercial and tax net book value of fixed asset	-	13.532.179	
Long-term employee benefit liabilities	421.033	(2.732.420)	
Other employee benefit liabilities	-	(103.490)	
Deferred tax liabilities, net	421.033	10.696.269	

As of December 31, 2019 and 2018, the management of the Group believes that the above deferred tax assets are recoverable.

As of December 31, 2019, the Group an estimated tax losses carry forward which the deferred tax assets are not recognized as follows:

2019 fiscal year	15.693.395
2018 fiscal year	12.166.348
2017 fiscal year	8.586.901
2016 fiscal year	12.934.830
2015 fiscal year	13.382.493
Total	62.768.967

Each fiscal losses will be expired in 5 years based on its fiscal year. Other than such fiscal losses, the management of Group also does not recognize deferred tax asset arises from deductible temporary difference as the uncertainty of such recoverability of deferred tax asset amounting to Rp4,612,551 and Rp28,086,813 as of December 31, 2019 and 2018, 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 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**16. LIABILITAS YANG MASIH HARUS DIBAYAR
DAN UTANG LAIN-LAIN**

a. Liabilitas yang Masih Harus Dibayar

Akun ini terdiri dari :

	2019
Estimasi biaya konstruksi	24.777.067
Telepon, listrik dan air	8.350.996
Jasa manajemen	7.633.770
Kontraktor	6.826.951
Bunga dan biaya jasa keuangan lainnya (Catatan 19 dan 33)	2.955.197
Jasa profesional	2.937.627
Komisi agen perjalanan	1.209.118
Sewa tanah	662.411
Jasa keamanan	878.229
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1.000.000)	24.858.611
Total liabilitas yang masih harus dibayar	81.089.977

Pada tanggal 31 Desember 2019, estimasi biaya konstruksi merupakan liabilitas yang masih harus dibayar untuk proyek pengembangan fasilitas perumahan pada Puri Botanical, Hyarta Ecovillage dan pembangunan aset.

Pada tanggal 31 Desember 2018, estimasi biaya konstruksi merupakan liabilitas yang masih harus dibayar untuk proyek pengembangan fasilitas perumahan pada Puri Botanical 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 :

	2019
Kontraktor	96.721.560
Deposit tamu	38.487.836
Utang biaya jasa	6.273.714
Utang retensi	2.725.976
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1.000.000)	10.287.393
Total utang lain-lain	154.496.479

16. ACCRUED LIABILITIES AND OTHER PAYABLE

a. Accrued Liabilities

This account consists of :

2018	
23.004.485	<i>Estimated construction costs</i>
6.489.473	<i>Telephone, electricity and water</i>
5.837.656	<i>Management fees</i>
3.220.473	<i>Contractor</i>
	<i>Interest and other financial charges</i>
2.663.482	<i>(Notes 19 and 33)</i>
4.041.594	<i>Professional fees</i>
3.932.029	<i>Travel agent commission</i>
1.370.267	<i>Land lease</i>
1.166.303	<i>Security services</i>
	<i>Others (each below</i>
23.745.429	<i>Rp1,000,000)</i>
75.471.191	<i>Total accrued liabilities</i>

As of December 31, 2019, estimated construction costs was accrued liabilities for development of real estate facilities in Puri Botanical, Hyarta Ecovillage and construction for assets.

As of December 31, 2018, estimated construction costs was accrued liabilities for development of real estate facilities in Puri Botanical 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 :

2018	
36.543.967	Contractor
49.930.728	Guest deposit
5.398.527	Service charge payable
1.958.321	Retention
10.329.899	Others (each below Rp1,000,000)
104.161.442	Total other payables

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

17. JAMINAN DAN UANG MUKA DITERIMA

Akun ini terdiri dari :

	2019	2018
Jaminan:		
Jaminan penyewa:		
Sewa		
Rupiah	67.624.251	68.692.060
Dolar AS	595.544	620.392
Telepon		
Rupiah	2.977.311	3.445.556
Dolar AS	1.126.474	1.173.473
Total jaminan	72.323.580	73.931.481
Uang muka diterima:		
Penjualan tanah dan/atau bangunan	199.770.626	177.939.164
Penjualan unit apartemen	710.252	722.276
Lain-lain	24.168.170	15.637.258
Total uang muka diterima	224.649.048	194.298.698
Total	296.972.628	268.230.179
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(241.365.758)	(223.619.820)
Bagian jangka panjang	55.606.870	44.610.359

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 dan 2018 merupakan uang muka penjualan tanah dan bangunan di Hyarta Ecovillage dan Puri Botanical (Catatan 9).

Uang muka penjualan unit apartemen yang diterima di tahun 2019 dan 2018 merupakan bagian Perusahaan atas uang muka penjualan unit apartemen Setiabudi SkyGarden oleh Operasi Bersama (Catatan 34).

17. 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

Deposits received from tenants of office space and retail center are non-interest bearing.

The advances received in 2019 and 2018 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).

The advances received in 2019 and 2018 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 34).

18. PINJAMAN DARI PEMEGANG SAHAM

Akun ini terdiri dari :

	2019	2018
Rupiah	-	7.023.133
Total pinjaman dari pemegang saham	-	7.023.133

18. SHAREHOLDER LOAN

This account consists of :

Rupiah
Total shareholder loan

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

18. PINJAMAN DARI PEMEGANG SAHAM (lanjutan)

Pinjaman dari pemegang saham merupakan pinjaman tanpa jaminan dan tanpa tanggal jatuh tempo namun tidak diminta pembayarannya dalam satu tahun dari tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, yang diperoleh BNV dari JDI. Pinjaman dari JDI dikenakan bunga tahunan sebesar 4% untuk utang dalam mata uang Dolar AS dan 9% untuk utang dalam Rupiah. Beban bunga yang timbul pada tahun 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp192.591 dan Rp756.845.

Pada bulan Juli 2019, BNV telah melunasi seluruh pinjaman hutang pokok dan bunganya kepada JDI.

Pinjaman dari JDI, mencerminkan masing-masing sebesar 0,39% dari total liabilitas konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2018.

18. SHAREHOLDER LOAN (continued)

Shareholder loan represents unsecured loan with no definite maturity date but will not be requested to pay within one year from the consolidated statement of financial position date, obtained by BNV from JDI. The loan from JDI is subject to annual interest at 4% for US Dollar denominated accounts and 9% for Rupiah denominated accounts. Interest incurred in 2019 and 2018 amounted to Rp192,591 and Rp756,845, respectively.

In July 2019, BNV paid all its principal loan and interest to JDI.

Loan from JDI, represents 0.39% of total consolidated liabilities as of December 31, 2018.

19. PINJAMAN DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI

a. Pinjaman Jangka Pendek

Pinjaman jangka pendek ini terdiri dari :

	2019	2018
<u>Perusahaan</u>		
PT Bank ICBC Indonesia - AS\$2.900.000	40.312.915	41.994.900
<u>Entitas anak</u>		
PT Antilope Madju		
PT Bank ICBC Indonesia - AS\$1.750.000 (2018: AS\$2.000.000)	24.326.758	28.962.000
PT Darsana Tempa Internasional		
PT Bank Mayora	-	9.987.082
Total	64.639.673	80.943.982

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\$1,750,000 (2018: US\$2,000,000)
PT Darsana Tempa Internasional
PT Bank Mayora
Total

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 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 on demand/ Fixed loan on demand ¹⁾	27 Januari 2010/ January 27, 2010	22 Maret 2021/ March 22, 2021	Hak tanggungan peringkat dua atas tanah dan bangunan Hotel Hyatt Regency Yogyakarta milik AM/ Second rank mortgage (hak tanggungan) on land and buildings of Hyatt Regency Yogyakarta Hotel owned by AM	2019: 5.5% (2018: 5.25%)
AM	PT Bank ICBC Indonesia	Pinjaman tetap on demand/ Fixed loan on demand ²⁾	25 Mei 2009 /May 25, 2009	25 Mei 2020/ May 25, 2020 ³⁾	Hak tanggungan peringkat satu atas tanah dan bangunan Hotel Hyatt Regency Yogyakarta milik AM/first rank mortgage on land and building of Hyatt Regency Yogyakarta Hotel owned by AM	2019: 6% (2018: 5,75% - 6,00%)
DTI	PT Bank Mayora	Pinjaman rekening koran/ Current account loan	28 Maret 2018/ March 28, 2018	28 Maret 2020/ March 28, 2020 ³⁾	Tanah SHGB No. 01366/Maguwoharjo dan SHG No. 01368/Maguwoharjo yang dimiliki oleh DTI (Catatan 9)/ land SHGB No.01366/Maguwoharjo and SHGB No.01368/Maguwoharjo owned by DTI (Note 9)	2019: 11,00% (2018: 10,50% - 11,00%)
CI	PT Bank OCBC NISP Tbk	Fasilitas kredit rekening koran (KRK) dengan jumlah maksimum sebesar Rp5.000.000/ Overdraft loan facility with maximum amounted to Rp5,000,000	18 Desember 2019/ December 18, 2019	18 Desember 2020/ December 18, 2020	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/ 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.	10,5% per tahun/ 10.5% 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 2019 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, 2019 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

	2019	2018	
<u>Entitas anak:</u>			<u>Subsidiaries:</u>
<u>PT Wynnncor Bali</u>			<u>PT Wynnncor Bali</u>
PT Bank OCBC NISP Tbk -			PT Bank OCBC NISP Tbk -
AS\$59.035.391 pada tahun 2019			US\$59,035,391 in 2019
dan AS\$29.943.820			and AS\$29,943,820
pada tahun 2018	820.650.975	433.616.450	in 2018
<u>PT Copylas Indonesia</u>			<u>PT Copylas Indonesia</u>
Noord-Amerikaanse Financierings			Noord-Amerikaanse Financierings
Maatschappij B.V. (NAFM) -			Maatschappij B.V. (NAFM) -
AS\$27.844.829 pada tahun 2019			US\$27,844,829 in 2019
dan AS\$27.060.185 pada			and US\$27,060,185
tahun 2018	387.070.970	391.858.541	in 2018
PT Bank OCBC NISP Tbk	-	5.767.201	PT Bank OCBC NISP Tbk
<u>PT Metropolitan Realty International</u>			<u>PT Metropolitan Realty International</u>
PT Bank Ganesha Tbk	71.352.951	76.243.595	PT Bank Ganesha Tbk
<u>PT Hotel Yogya Realty</u>			<u>PT Hotel Yogya Realty</u>
PT Bank OCBC NISP Tbk	22.732.348	25.146.575	PT Bank OCBC NISP Tbk
<u>PT Hotel Kemang Realty</u>			<u>PT Hotel Kemang Realty</u>
PT Bank OCBC NISP Tbk	18.008.028	23.064.883	PT Bank OCBC NISP Tbk
<u>PT Bangun Hotel Nusantara</u>			<u>PT Bangun Hotel Nusantara</u>
PT Bank OCBC NISP Tbk	19.561.098	10.699.585	PT Bank OCBC NISP Tbk
<u>PT Darsana Tempa Internasional</u>			<u>PT Darsana Tempa Internasional</u>
PT Bank Mayora	7.424.809	9.876.556	PT Bank Mayora
<u>PT Antilope Madiu</u>			<u>PT Antilope Madiu</u>
PT Bank ICBC Indonesia	12.500.000	4.000.000	PT Bank ICBC Indonesia
Total	1.359.301.179	980.273.386	Total
Dikurangi bagian yang jatuh tempo			Less current maturities
dalam waktu satu tahun	(104.850.275)	(29.114.666)	
Bagian jangka panjang	1.254.450.904	951.158.720	Long-term portion

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 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 16,92% dan 21,63% dari jumlah liabilitas konsolidasian masing-masing pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018. Beban bunga dan keuangan lain yang terkait mencerminkan masing-masing sebesar (1,9%) dan 23,12% dari jumlah keseluruhan beban bunga dan keuangan lainnya (termasuk bagian yang dikapitalisasi) yang timbul pada tahun 2019 dan 2018.

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 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp61.896.428 dan Rp37.547.599

Total pembayaran pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri selama tahun 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp46.312.329 dan Rp69.395.584.

**19. LOANS FROM LOCAL AND FOREIGN LENDERS
(continued)**

b. Long-term Loans (continued)

Loan from NAFM, a stockholder, represents 16.92% and 21.63% of total consolidated liabilities as of December 31, 2019 and 2018, respectively. Related interest and other financing charges represent (1.9%) and 23.12%, from total interest and other financing charges (including the amounts capitalized) incurred in 2019 and 2018, 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, 2019 and 2018 amounted to Rp61,896,428 and Rp37,547,599, respectively.

Total payment of loans to local and foreign lenders during 2019 and 2018 amounted to Rp46,312,329 and Rp69,395,584, respectively.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 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)

19. LOANS FROM LOCAL AND FOREIGN LENDERS (continued)

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>	January 27, 2010/ January 27, 2010	20 April 2020/ April 20, 2020 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 Demand Loan 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>	2019: 6% per tahun/ <i>per annum</i> (2018: 5.25%)
		<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/ 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</i>	10 Agustus 2017/ August 10, 2017	96 bulan atau selambat-lambatnya sampai tanggal 10 Agustus 2025/ <i>96 months or at the latest on August 10, 2025</i>		LIBOR 1 bulanan + 3,75%/LIBOR <i>1 monthly + 3,75%.</i>
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/ September 15, 2005	14 September 2023/ September 14, 2023	-	3,625% per tahun/ 3.625% per annum

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 2019 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, 2019 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	PT Bank OCBC NISP Tbk	Fasilitas kredit dengan jumlah maksimum sebesar Rp20.000.000/ <i>Credit facility with maximum amounting to Rp 20,000,000</i>	22 Desember 2015/ <i>December 22, 2015</i>	22 Desember 2019/ <i>December 22, 2019</i>	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. Fasilitas pinjaman kredit ini sudah dilunasi pada bulan Desember 2019/ <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. This loan credit facility been fully paid in December 2019.</i>	10,5% per tahun/ <i>10.5% 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 Agustus 2024/ <i>August 29, 2024</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>	11% per tahun/ <i>11% 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>	10,25% per tahun/ <i>10.25% 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 Juli 2021/ <i>July 3, 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>	10,25% per tahun/ <i>10.25% per annum</i>

2) 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*

3) 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*

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 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)

19. LOANS FROM LOCAL AND FOREIGN LENDERS (continued)

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 Rp30,000,000 ⁴⁾</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>	10,25% per tahun/ <i>10.25% 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>	10,5% per tahun/ <i>10.5% 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% per tahun/ <i>11% 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 2019 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, 2019 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 2019/ Status as of December 31, 2019
PT Bank OCBC NISP Tbk	PT Wynnco Bali	- Debt Service Coverage Ratio minimum 1,1 kali/ Debt Service Coverage ratio at minimum 1.1 times - Debt to Equity Ratio maksimum 2,5 kali/ Debt to Equity ratio maximum 2.5 times - Current Ratio minimum 1 kali/ Current Ratio minimum 1 times - Minimal ekuitas sebesar Rp250.000.000/ Equity at minimum Rp250,000,000	WB telah memenuhi persyaratan rasio keuangan tersebut/ WB complied with the required financial ratios.
	PT Copylas Indonesia	- Adjusted Debt Equity Ratio maksimum 1,5 kali/ Adjusted Debt Equity Ratio at maximum 1.5 times - Debt Service Coverage minimum 1,1 kali/ Debt Service Coverage ratio minimum 1.1 times - Adjusted Current Ratio minimum 1,1 kali/ Current Ratio minimum 1.1 times	CI telah memenuhi persyaratan rasio keuangan tersebut/ CI complied with the required financial ratios.
	PT Hotel Yogya Realty	- Adjusted Leverage Ratio maksimal 2,0 kali/ Adjusted Leverage Ratio maximum 2.0 times - Debt to Service Coverage Ratio minimal 1,1 kali/ Debt to Service Coverage Ratio 1.1 times.	HYR telah memperoleh pelepasan atas persyaratan atas rasio keuangan tersebut tanggal 20 Desember 2019/ HYR has obtained a waiver of such requirement to comply with such financial ratios on December 20, 2019.
	PT Hotel Kemang Realty	- Adjusted Leverage Ratio maksimal 2,0 kali/ Adjusted Leverage Ratio maximum 2.0 times - Debt to Service Coverage Ratio minimal 1,1 kali/ Debt to Service Coverage Ratio 1.1 times.	HKR telah memperoleh pelepasan persyaratan atas rasio keuangan tersebut tanggal 20 Desember 2019/ HKR has obtained a waiver of such requirement to comply with such financial ratios on December 20, 2019.
	PT Bangun Hotel Nusantara	- Debt to Equity Ratio maksimum sebesar 2,5 kali/ Debt to Equity Ratio maximum 2.5 times - Debt Service Ratio Account minimal sebesar 1,0 kali pembayaran utang pokok ditambah 3 kali bunga, apabila Debt to Service Coverage Ratio debitor kurang dari 1,1 kali untuk 2 kuartal secara berturut-turut/ 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.	BHN telah memperoleh pelepasan persyaratan atas rasio keuangan tersebut tanggal 20 Desember 2019/ BHN has obtained a waiver of such requirement to comply with such financial ratios on December 20, 2019.
PT Bank ICBC Indonesia	PT Antilope Madju	- Current ratio minimal 1,0 kali/ Current ratio at minimum 1.0 times - Debt to equity ratio maksimal 3 kali/ Debt to equity ratio at maximum 3 times	AM telah memenuhi persyaratan rasio keuangan tersebut/ AM complied with the required financial ratios.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 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.

**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.

20. PENDAPATAN YANG DITANGGUHKAN

	2019
Pendapatan yang ditangguhkan:	
Ruang perkantoran dan ruang pusat ritel:	
Sewa	94.126.808
Jasa layanan dan pemeliharaan	13.335.396
Lain-lain	6.035.194
Total	113.497.398
Dikurangi bagian yang akan direalisasikan dalam waktu satu tahun	(102.129.299)
Bagian jangka panjang	11.368.099

20. UNEARNED INCOME

	2018	
Unearned income:		
Office space and retail center:		
Rental	92.781.680	
Service charge and maintenance fees	15.152.497	
Others	4.602.305	
Total	112.536.482	Total
Less current maturities	(101.784.287)	
Long-term portion	10.752.195	

21. 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 36c) dan PT Copenlas Indonesia, entitas anak.

21. 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 36c) and PT Copenlas Indonesia, subsidiaries.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

22. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

Akun ini terdiri dari:

22. NON-CONTROLLING INTERESTS

This account consists of:

2019							
Entitas anak	Kepentingan Non-pengendali 1 Januari, 2019/ Non-controlling Interests January 1, 2019	Penambahan Investasi/ Additional Investment	Bagian atas Total Penghasilan Komprehensif Tahun Berjalan/ Share in Total Comprehensive Income 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 Wynncoor Bali	323.811.080	-	(4.421.683)	-	-	319.389.397	PT Wynncoor 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
2018							
Entitas anak	Kepentingan Non-pengendali 1 Januari, 2018/ Non-controlling Interests January 1, 2018	Penambahan Investasi/ Additional Investment	Bagian atas Total Penghasilan Komprehensif Tahun Berjalan/ Share in Total Comprehensive Income 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 2018/ Non-controlling Interests Dec 31, 2018	Subsidiaries
PT Antilope Madju	319.359.432	39.588.000	130.537.320	-	365.589	489.850.341	PT Antilope Madju
PT Wynncoor Bali	315.501.562	-	24.845.518	(16.536.000)	-	323.811.080	PT Wynncoor Bali
PT Skyline Building	25.408.525	-	8.103.430	(5.250.000)	-	28.261.955	PT Skyline Building
PT Permata Hijau	6.264.462	-	(367.695)	-	-	5.896.767	PT Permata Hijau
PT Metropolitan Realty International	16.912.075	-	(366.416)	-	151.735	16.697.394	PT Metropolitan Realty International
PT Bali Nusadewata Village	20.886.138	-	5.714.536	-	-	26.600.674	PT Bali Nusadewata Village
PT Puri Prima Development	1.192	-	12	-	-	1.204	PT Puri Prima Development
Total	704.333.386	39.588.000	168.466.705	(21.786.000)	517.324	891.119.415	Total

Penambahan investasi senilai Rp1.000 dan Rp39.588.000 pada tahun 2019 dan 2018 masing-masing merupakan bagian kepentingan non-pengendali pada PPD dan MRP (Catatan 1).

Pada tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2019, rugi komprehensif lain konsolidasian yang diatribusikan kepada entitas non-pengendali adalah sebesar Rp12.127.661. Sedangkan pada tahun yang berakhir 31 Desember 2018, penghasilan komprehensif lain konsolidasian yang diatribusikan kepada pemilik non-pengendali adalah sebesar Rp1.653.082.

Additional investment amounting to Rp1.000 and Rp39,588,000 in 2019 and 2018 represents a portion of interest of non-controlling interest in PPD and MRP (Note 1).

For the year ended December 31, 2019, consolidated other comprehensive loss attributable to non-controlling interest is amounting to Rp12,127,661. While, for the year ended December 31, 2018, the consolidated other comprehensive income attributable to non-controlling interest was amounting to Rp1,653,082.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

22. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI (lanjutan)

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 2018, porsi kepentingan non-pengendali pada MRP, entitas anak tidak langsung AM, adalah sebesar 24% (catatan 25).

Ringkasan informasi keuangan AM disajikan di bawah ini. Informasi ini didasarkan pada jumlah sebelum eliminasi antar perusahaan.

RINGKASAN LAPORAN POSISI KEUANGAN

	2019
Aset Lancar	639.935.960
Aset Tidak Lancar	1.167.744.011
Liabilitas Jangka Pendek	273.373.215
Liabilitas Jangka Panjang	460.709.903
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan	854.467.909
Kepentingan non-pengendali	219.128.944

RINGKASAN LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

	2019
Pendapatan	152.423.687
Beban pokok pendapatan	(63.698.476)
Beban usaha	(82.210.399)
Pendapatan bunga	14.012.636
Beban keuangan	(12.265.134)
Laba (rugi) selisih kurs	8.288.026
Beban lain-lain	(10.209.011)
Pendapatan lain-lain	7.910.919
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	14.252.248
Beban pajak	(3.572.654)
LABA TAHUN BERJALAN	10.679.594
Penghasilan komprehensif lain	1.368.163
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	12.047.757

22. NON-CONTROLLING INTERESTS (continued)

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, 2018, proportion of non-controlling interest in MRP indirect subsidiary of AM, is 24% (Note 25).

The summarized financial information of AM is provided below. This information is based on amounts before inter-company elimination.

SUMMARIZED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

2018	
594.774.484	Current Assets
1.187.497.349	Non-current Assets
273.156.633	Current Liabilities
454.821.086	Non-current Liabilities
	Equity attributable to the owners of the Company
838.122.111	Non-controlling interests
216.172.003	

SUMMARIZED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME

2018	
504.766.165	Revenues
(99.463.072)	Cost of revenues
(80.709.805)	Operating expenses
12.835.421	Interest income
(13.417.380)	Finance costs
(12.720.512)	Foreign exchange gain (loss)
(9.780.622)	Other expense
13.229.306	Other income
314.739.501	PROFIT BEFORE TAX EXPENSE
(13.883.460)	Tax expense
300.856.041	PROFIT FOR THE YEAR
3.602.362	Other comprehensive income
304.458.403	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

22. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI (lanjutan)

Informasi keuangan AM (lanjutan)

**RINGKASAN LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN (lanjutan)**

	2019
Laba (rugi) tahun berjalan yang diatribusikan kepada:	
Pemilik entitas induk	14.062.473
Kepentingan non-pengendali	(3.382.879)
Total	10.679.594
Penghasilan (rugi) komprehensif yang diatribusikan kepada:	
Pemilik entitas induk	15.163.637
Kepentingan non-pengendali	(3.115.880)
Total	12.047.757
Dividen tunai kepada kepentingan non-pengendali	-

RINGKASAN LAPORAN ARUS KAS

	2019
Arus kas dari aktivitas operasi	(49.900.676)
Arus kas dari aktivitas investasi	(4.485.417)
Arus kas dari aktivitas pendanaan	(13.291.076)
Kenaikan (penurunan) neto kas dan setara kas	(67.677.169)
Kas dan setara kas awal tahun	182.301.030
Dampak perubahan selisih kurs	(563.836)
Kas dan setara kas akhir tahun	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.

22. NON-CONTROLLING INTERESTS (continued)

Financial information of AM (continued)

**SUMMARIZED STATEMENT OF PROFIT OR
LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
(continued)**

	2018	
Profit (loss) for the year attributable to:		
Equity holders of the parent	288.710.277	
Non-controlling interests	12.145.764	
Total	300.856.041	Total
Total comprehensive income (loss) attributable to:		
Owners of the parent entity	291.949.168	
Non-controlling interests	12.509.235	
Total	304.458.403	Total
Cash dividend to non-controlling interests	-	

SUMMARIZED STATEMENT OF CASH FLOWS

	2018	
Cash flows from operating activities	96.680.248	
Cash flows from investing activities	48.804.561	
Cash flows from financing activities	(35.586.804)	
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	109.898.005	
Cash and cash equivalents at beginning of year	70.331.997	
Effect of foreign exchange rate changes	2.071.028	
Cash and cash equivalents at end of year	182.301.030	

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 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

22. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI (lanjutan)

RINGKASAN LAPORAN POSISI KEUANGAN

	2019
Aset Lancar	342.194.833
Aset Tidak Lancar	1.518.629.592
Liabilitas Jangka Pendek	250.426.179
Liabilitas Jangka Panjang	811.924.754
Total Ekuitas	798.473.492
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan	798.473.492
Kepentingan non-pengendali	-

RINGKASAN LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

	2019
Pendapatan	607.275.893
Beban pokok pendapatan	(186.177.137)
Beban usaha	(380.227.322)
Pendapatan bunga	5.450.462
Laba selisih kurs	11.835.717
Beban keuangan	(29.113.135)
Pendapatan lain-lain	441.581
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	29.486.059
Beban pajak penghasilan	(7.614.565)
LABA TAHUN BERJALAN	21.871.494
Penghasilan (rugi) komprehensif lain	(32.925.702)
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(11.054.208)
Dividen tunai kepada kepentingan non-pengendali	-

RINGKASAN LAPORAN ARUS KAS

	2019
Arus kas dari aktivitas operasi	108.632.479
Arus kas dari aktivitas investasi	(390.021.861)
Arus kas dari aktivitas pendanaan	409.302.500
Kenaikan (penurunan) neto kas dan setara kas	127.913.118
Kas dan setara kas awal tahun	157.497.499
Dampak perubahan selisih kurs	(3.327.084)
Kas dan setara kas akhir tahun	282.083.533

22. NON-CONTROLLING INTERESTS (continued)

SUMMARIZED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

2018	
224.346.239	Current Assets
1.158.484.902	Non-current Assets
115.756.715	Current Liabilities
457.546.726	Non-current Liabilities
809.527.700	Total Equity
	Equity attributable to the owners
809.527.700	of the Company
-	Non-controlling interests

SUMMARIZED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME

2018	
480.603.390	Revenues
(131.576.290)	Cost of revenues
(273.971.673)	Operating expenses
4.194.641	Interest income
3.514.657	Gain on foreign exchange
(533.925)	Finance expenses
195.768	Other income
82.426.568	PROFIT BEFORE TAX EXPENSE
(20.934.009)	Income tax expense
61.492.559	PROFIT FOR THE YEAR
621.234	Other comprehensive income (loss)
62.113.793	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
16.536.000	Cash dividend to non-controlling interests

SUMMARIZED STATEMENT OF CASH FLOWS

2018	
117.015.013	Cash flows from operating activities
(495.794.211)	Cash flows from investing activities
345.904.240	Cash flows from financing activities
(32.874.958)	Net increase (decrease) in cash and cash equivalents
186.857.799	Cash and cash equivalents at beginning of year
3.514.658	Effect of foreign exchange rate changes
157.497.499	Cash and cash equivalents at end of year

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

23. MODAL SAHAM

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
PT Jan Darmadi Investindo ("JDI")	1.337.239.448	57,67%
JPMCB NA RE-JPMCB Singapore	364.275.437	15,71%
Suzanna Tanojo	333.164.863	14,37%
Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., Belanda	220.719.227	9,52%
Koperasi	4.989.000	0,22%
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	58.348.025	2,51%
Total	2.318.736.000	100%

Komposisi pemegang saham dan persentase pemilikannya pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Total Saham (dalam Nilai Penuh)/ Number of Shares (in Full Amount)	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership
PT Jan Darmadi Investindo ("JDI")	1.337.239.448	57,67%
JPMCB NA RE-JPMCB Singapore	364.275.437	15,71%
Suzanna Tanojo	333.164.863	14,37%
Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., Belanda	220.719.227	9,52%
Koperasi	5.008.000	0,22%
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	58.329.025	2,51%
Total	2.318.736.000	100%

23. CAPITAL STOCK

The composition of the stockholders and the related ownership interest as of December 31, 2019 are as follows:

Total Modal Disetor/ Total Paid-up Capital	Name of Stockholders
668.619.724	PT Jan Darmadi Investindo ("JDI")
182.137.719	JPMCB NA RE-JPMCB Singapore
166.582.432	Suzanna Tanojo
110.359.614	Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., The Netherlands
2.494.500	Cooperative
29.174.011	Public (each below 5%)
1.159.368.000	Total

The composition of the stockholders and the related ownership interest as of December 31, 2018 are as follows:

Total Modal Disetor/ Total Paid-up Capital	Name of Stockholders
668.619.724	PT Jan Darmadi Investindo ("JDI")
182.137.719	JPMCB NA RE-JPMCB Singapore
166.582.432	Suzanna Tanojo
110.359.614	Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., The Netherlands
2.504.000	Cooperative
29.164.511	Public (each below 5%)
1.159.368.000	Total

24. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Akun ini terdiri dari:

	2019 dan 2018/ 2019 and 2018
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)

24. 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

25. 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 Rp1.403.659.

25. SHARE IN OTHER CHANGES OF EQUITY OF A SUBSIDIARY

This account represents the Company's share in the change of equity in AM arising from the conversion of debt to equity in CI includes adjustment in relation to application of PSAK No. 55 amounting to Rp29,004,425 and change in the ownership structure of MRP amounting to Rp1,403,659.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

26. PENDAPATAN NETO

Akun ini terdiri dari:

	2019	2018
Hotel	963.560.847	831.423.011
Sewa ruang perkantoran	152.867.771	160.167.130
Sewa pusat ritel	114.434.311	108.051.380
Real estat	60.066.734	421.899.877
Penjualan unit apartemen dengan hak strata	4.630.800	13.792.626
Jasa manajemen (Catatan 36)	134.384	400.257
Total	1.295.694.847	1.535.734.281
Pendapatan di atas 10% dari Total pendapatan konsolidasi		
Pendapatan real estat PT TPB Development Indonesia	-	173.940.232
Persentase terhadap total pendapatan neto konsolidasian	-	11,33%

27. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	2019	2018
Hotel	312.543.034	254.776.270
Sewa ruang perkantoran	41.764.095	40.869.704
Real estat	31.384.059	71.129.559
Sewa pusat ritel	27.685.180	26.861.900
Penjualan unit apartemen dengan hak strata	1.717.309	4.656.945
Total	415.093.677	398.294.378

Beban sewa yang dibebankan oleh pihak berelasi (Catatan 33 dan 36) mencerminkan 1,69% pada tahun 2019 dan 1,76% pada tahun 2018 dari jumlah beban pokok penjualan pada masing-masing tahun.

Selama tahun 2019 dan 2018, tidak ada pemasok yang penjualannya kepada Kelompok Usaha melebihi 10% dari total pendapatan konsolidasian Kelompok Usaha selama tahun berjalan.

28. BEBAN USAHA

Akun ini terdiri dari :

	2019	2018
Gaji, tunjangan karyawan, pesangon dan manfaat karyawan (Catatan 32)	166.680.247	179.671.459
Penyusutan dan amortisasi (Catatan 11, 12, dan 13)	186.571.001	102.235.547
Perbaikan, pemeliharaan dan utilitas	97.490.995	82.831.406
Pemasaran dan komisi penjualan (Catatan 36)	62.417.200	58.553.729
Biaya manajemen dan pelatihan (Catatan 36)	51.849.046	51.743.504

26. NET REVENUES

This account consists of:

	2018
Hotel	831.423.011
Office space rental	160.167.130
Rental of retail center	108.051.380
Real estate	421.899.877
Sale of apartment units under strata-title	13.792.626
Management fee (Note 36)	400.257
Total	1.535.734.281
Revenue more than 10% of total consolidated revenue	
Revenue on real estate PT TPB Development Indonesia	173.940.232
Persentase terhadap total pendapatan neto konsolidasian	11,33%

27. COST OF REVENUES

This account consists of :

	2018
Hotel	254.776.270
Office space rental	40.869.704
Real estate	71.129.559
Rental of retail center	26.861.900
Sale of apartment units under strata-title	4.656.945
Total	398.294.378

Rental expenses charged by related parties (Notes 33 and 36) represent 1.69% in 2019 and 1.76% in 2018 from total cost of revenue in each respective year.

In 2019 and 2018, there were no suppliers whose sales to the Group exceeded 10% of the Group's consolidated revenues for the year.

28. OPERATING EXPENSES

This account consists of :

	2018
Salaries, employees' allowances, severance pay and employee benefits (Note 32)	179.671.459
Depreciation and amortization (Notes 11, 12, and 13)	102.235.547
Repairs, maintenance and utilities	82.831.406
Marketing and sales commission (Note 36)	58.553.729
Management fees and trainings (Note 36)	51.743.504

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

28. BEBAN USAHA (lanjutan)

	2019	2018
Kantor	51.732.588	46.196.144
Pajak dan perizinan	36.948.921	28.531.651
Sewa tanah (Catatan 36)	20.663.365	22.281.604
Honorarium profesional	11.459.947	10.817.599
Asuransi	5.226.172	9.828.859
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1.000.000)	16.438.171	13.852.654
Total	707.477.653	606.544.156

Office
Taxes and permits
Land lease (Note 36)
Professional fees
Insurance
Others (each below
Rp1,000,000)

Total

29. PENDAPATAN KEUANGAN

Akun ini terdiri dari :

	2019	2018
Bunga deposito	25.199.768	24.893.213
Bunga giro	6.127.492	5.120.322
	31.327.260	30.013.535
Pajak terkait pendapatan keuangan	(6.265.452)	(6.002.707)
Total	25.061.808	24.010.828

Interest on time deposit
Interest on giro

Tax relating to finance income

Total

30. LABA PER SAHAM DASAR

	2019	2018
Laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk (dalam nilai Rupiah penuh)	110.903.489.681	300.082.705.864
Total rata-rata tertimbang saham yang beredar (lembar)	2.318.736.000	2.318.736.000
Laba per saham dasar (dalam nilai Rupiah penuh)	48	129

Profit for the year
attributable to owners
of the parent entity
(in full Rupiah amount)

Weighted average number of
outstanding shares (shares)

**Basic earnings per share
(in full Rupiah amount)**

31. CADANGAN UMUM DAN DIVIDEN

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.

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diselenggarakan pada tanggal 24 Mei 2018 yang diaktakan dengan Akta Notaris No. 72 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 2017.

31. GENERAL RESERVE AND DIVIDENDS

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.

Based on the Annual General Shareholders' Meeting held on May 24, 2018 as covered by Notarial Deed No. 72 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 2017 profit.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

32. 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:

	2019
Perusahaan	
Akrual gaji	127.124
Imbalan kerja jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	1.478.816
Entitas anak	
Akrual gaji	9.866.090
Imbalan kerja jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	3.230.377
Total	14.702.407

Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Panjang

Akun ini terdiri dari:

	2019
Perusahaan	24.034.483
Entitas anak	65.755.626
Total	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.

Imbalan Pensiun Iuran Pasti

Dana Pensiun - PT Wynncoor 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 Rp4.525.843 dan Rp4.378.779 masing-masing pada tahun 2019 dan 2018.

32. 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:

	2018	
		The Company
		Accrued salaries
		Current maturities of
		long-term employees' benefit
		Subsidiaries
		Accrued salaries
		Current maturities of
		long-term employees' benefit
Total	23.120.612	Total

Long-term Employee Benefits Liabilities

This account consists of:

	2018	
		The Company
		The subsidiaries
Total	90.017.469	Total

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.

Defined Contribution Pension Plan

Pension Plans - PT Wynncoor 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 Rp4,525,843 and Rp4,378,779 in 2019 and 2018, respectively.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

32. IMBALAN KERJA (lanjutan)

**Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Panjang
(lanjutan)**

Imbalan Pensiun Iuran Pasti (lanjutan)

Dana Pensiun - PT Wynnncor Bali (lanjutan)

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 2018. 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.

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.

32. EMPLOYEE BENEFITS (continued)

**Long-term Employee Benefits Liabilities
(continued)**

Defined Contribution Pension Plan (continued)

Pension Plans - PT Wynnncor Bali (continued)

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, 2018. 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.

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.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

32. IMBALAN KERJA (lanjutan)

**Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Panjang
(lanjutan)**

Imbalan Pensiun Iuran Pasti (lanjutan)

Dana Pensiun - PT Wynncor Bali (lanjutan)

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 2019 dan 2018 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 27) dan "Beban usaha" (Catatan 28) 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 2019 dan 2018 adalah memadai dan sesuai dengan ketentuan UU.

- a. Beban imbalan kerja jangka panjang yang diakui di laba rugi adalah:

	2019	2018
Biaya jasa kini	7.087.431	9.023.023
Biaya jasa lalu	(787.610)	(4.128.442)
Biaya bunga	7.936.665	7.503.136
Pengukuran kembali keuntungan aktuarial atas imbalan jangka panjang lainnya	(831.713)	(849.040)
Termination benefit	522.655	2.328.012
Total	13.927.428	13.876.689

32. EMPLOYEE BENEFITS (continued)

**Long-term Employee Benefits Liabilities
(continued)**

Defined Contribution Pension Plan (continued)

Pension Plans - PT Wynncor Bali (continued)

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, 2019 and 2018 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 27) and "Operating expenses" (Note 28) 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, 2019 and 2018 are adequate in accordance with the provisions of the Law.

- a. Amounts recognized in profit or loss in respect of the long-term employee benefits is as follows:

Current service cost
Past service cost
Interest cost
Remeasurement of actuarial gain of other long-term employee benefits
Termination benefit
Total

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

32. IMBALAN KERJA (lanjutan)

Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Panjang (lanjutan)	
b. Mutasi estimasi liabilitas atas manfaat karyawan adalah sebagai berikut:	
	2019
Saldo awal	96.225.104
Biaya pensiun diakui di laporan laba rugi	13.927.428
Pengukuran kembali keuntungan diakui dalam OCI:	
Perubahan aktuarial yang timbul dari perubahan:	
Asumsi demografik	(349.089)
Asumsi keuangan	(76.809)
Penyesuaian atas pengalaman	(3.259.028)
Sub-total	(3.684.926)
Pembayaran tahun berjalan	(11.968.304)
Saldo akhir	94.499.302
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(4.709.193)
Bagian jangka panjang	89.790.109

Cadangan di atas adalah berdasarkan perhitungan aktuarial yang dilakukan oleh independen aktuaris, PT Sentra Jasa Aktuaria, berdasarkan laporannya tertanggal antara 23 Desember 2019 sampai dengan 9 Maret 2020 untuk tahun 2019 dan 31 Desember 2018 sampai dengan 8 Februari 2019 untuk tahun 2018. Untuk Hyatt Regency Yogyakarta, perhitungan aktuarial dilakukan oleh PT Dayamandiri Dharmakonsilindo berdasarkan laporannya tanggal 2 Januari 2020 untuk tahun 2019 dan 2 Januari 2019 untuk tahun 2018 yang dihitung dengan menggunakan metode "Projected Unit Credit". Asumsi-asumsi berikut digunakan oleh aktuaris:

Tabel mortalitas	:	Tabel Mortalita Indonesia 2011 (TMI 2011)	:	Mortality table
Metode perhitungan aktuarial	:	Projected Unit Method	:	Actuarial calculation method
Tingkat bunga teknis	:	5,42 - 8,29% per tahun pada tahun 2019 dan/ per year in 2019 and 8,11% - 8,32% per tahun pada tahun 2018 dan/ per year in 2018	:	Technical interest rate
Tingkat kenaikan gaji	:	6% - 10% per tahun pada tahun 2019 dan 2018/per year in 2019 and 2018	:	Salary increase rate
Tingkat kecacatan	:	10% dari Tabel mortalitas/ from Mortality table	:	Percentage of disability
Maksimum usia pensiun	:	55 - 56 tahun pada tahun 2019 dan 2018/ 55 - 56 years in 2019 and 2018	:	Maximum pension table age

32. EMPLOYEE BENEFITS (continued)

Long-term Employee Benefits Liabilities (continued)	
b. Movements in the estimated liability for employee benefits are as follows:	
	2018
Saldo awal	113.950.903
Biaya pensiun diakui di laporan laba rugi	13.876.689
Pengukuran kembali keuntungan diakui dalam OCI:	
Perubahan aktuarial yang timbul dari perubahan:	
Asumsi demografik	(878.950)
Asumsi keuangan	(7.283.345)
Penyesuaian atas pengalaman	(3.144.257)
Sub-total	(11.306.552)
Pembayaran tahun berjalan	(20.295.936)
Saldo akhir	96.225.104
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(6.207.635)
Bagian jangka panjang	90.017.469

The above reserve is based on actuarial computation performed by independent actuary, PT Sentra Jasa Aktuaria, in its reports dated between December 23, 2019 until March 9, 2020 for 2019 and December 31, 2018 until February 8, 2019 for 2018. For Hyatt Regency Yogyakarta, the actuarial computation was performed by PT Dayamandiri Dharmakonsilindo in its reports dated January 2, 2020 for 2019 and January 2, 2019 for 2018 using the Projected Unit Credit Method. The following assumptions was used by the actuary:

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

32. IMBALAN KERJA (lanjutan)

**Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Panjang
(lanjutan)**

Analisis Sensitivitas untuk Asumsi Aktuarial

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, analisis sensitivitas atas asumsi-asumsi aktuarial yang signifikan adalah sebagai berikut:

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

2018:

	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%	(7.824.517)	1%	9.188.506	Increase
Penurunan	(1%)	9.563.778	(1%)	(7.647.312)	Decrease

Jadwal jatuh tempo dari liabilitas imbalan kerja jangka panjang yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

The maturity profile of undiscounted long-term employee benefits liabilities as of December 31, 2019 and 2018 is as follows:

	2019	2018	
1 tahun	5.722.283	5.811.396	Within one year
2 - 5 tahun	48.676.455	39.344.334	2 - 5 years
Lebih dari 5 tahun	317.932.896	475.239.547	More than 5 years
Total	372.331.634	520.395.277	Total

Jadwal jatuh tempo dari liabilitas imbalan jangka panjang lainnya yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

The maturity profile of undiscounted other long-term benefit liabilities as of December 31, 2019 and 2018 is as follows:

	2019	2018	
1 tahun	667.091	396.239	Within one year
2 - 5 tahun	2.824.332	4.070.437	2 - 5 years
Lebih dari 5 tahun	9.695.699	20.890.053	More than 5 years
Total	13.187.122	25.356.729	Total

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

32. IMBALAN KERJA (lanjutan)

**Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Panjang
(lanjutan)**

Durasi rata-rata kewajiban manfaat pasti Kelompok Usaha diakhir periode pelaporan adalah berkisar antara 5,35 sampai 18,66 pada tahun 2019 dan 3,99 sampai 17,21 pada tahun 2018.

Manajemen berpendapat bahwa program pensiun yang ada dan imbalan pasca kerja yang diberikan Perusahaan dan entitas anaknya adalah cukup untuk menutupi imbalan yang diwajibkan oleh Undang-Undang No. 13 tahun 2003 mengenai Ketenagakerjaan ("UU No. 13").

32. 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 5.35 to 18.66 in 2019 and 3.99 to 17.21 in 2018.

The management is of the opinion that the existing retirement plan and the post-employment benefits provided by the Company and its subsidiaries are adequate to cover the benefits required under Labor Law No. 13 year 2003 ("LL No. 13").

33. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI

**33. 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/ <i>The ultimate parent of the Group</i>	Pinjaman, sewa tanah dan bangunan/ <i>Loan, rental of land and building</i>
PT Rasuna Setiabudi Raya ("RSR")	Entitas di bawah pengendalian yang sama/ <i>Entity under common control</i>	Operasi bersama/ <i>Joint operation</i>
Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V. ("NAFM")	Pemegang saham Perusahaan dan entitas dengan pengaruh signifikan terhadap entitas induk/ <i>A stockholder of the Company and also an entity having significant influence on the parent entity</i>	Pinjaman/ <i>Loan</i>
Transaksi-transaksi signifikan dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:		Significant transactions with related parties are as follows:
	2019	2018
Pendapatan neto (Catatan 26)		Net revenues (Note 26)
<u>Entitas induk</u>		<u>Ultimate parent</u>
JDI	460.350	460.350
Persentase terhadap total pendapatan neto konsolidasian	0,03%	0,03%
		Percentage to total consolidated net revenues
Sewa tanah dan bangunan (Catatan 27)		Rental of land and building (Note 27)
<u>Entitas induk</u>		<u>Ultimate parent</u>
JDI	7.025.000	7.025.000
Persentase terhadap total beban pokok pendapatan konsolidasian	1,69%	1,76%
		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)
	2019	2018
<u>Entitas induk</u>		<u>Parent entity</u>
JDI	11.509	2.426
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 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**33. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI
(lanjutan)**

Liabilitas yang masih harus dibayar - bunga (Catatan 16)

	2019
<u>Entitas induk</u>	
JDI	1.973.377
Persentase terhadap total liabilitas konsolidasian	0,09%

Pinjaman pemegang saham (Catatan 18)

	2019
<u>Entitas induk:</u>	
JDI	-
Persentase terhadap total liabilitas konsolidasian	-

**Pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri
(Catatan 19b)**

	2019
<u>Pihak berelasi lainnya:</u>	
NAFM	387.070.970
Persentase terhadap total liabilitas konsolidasian	16,92%

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:

	2019
Imbalan kerja jangka pendek	32.397.725
Imbalan paska kerja	10.251.338
Total kompensasi dan honorarium	42.649.063

- b. Pada Juni 2010, Perusahaan membentuk Operasi Bersama dengan RSR untuk membangun unit apartemen baru (Catatan 34).
- c. SB, entitas anak, mengadakan perjanjian sewa tanah dengan JDI (Catatan 36).
- d. Salah satu entitas anak Perusahaan yang dimiliki secara tidak langsung, CI, mempunyai pinjaman jangka panjang dari NAFM (Catatan 19).
- e. BNV, entitas anak, memperoleh pinjaman dari JDI (Catatan 18).

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

Accrued liabilities - Interest (Note 16)

	2018	
	1.670.188	<u>Parent entity</u> JDI
Persentase terhadap total liabilitas konsolidasian	0,09%	Percentage to total consolidated liabilities

Shareholder loan (Note 18)

	2018	
	7.023.133	<u>Parent entity:</u> JDI
Persentase terhadap total liabilitas konsolidasian	0,39%	Percentage to total consolidated liabilities

**Loans from local and foreign lenders
(Note 19b)**

	2018	
	391.858.541	<u>Other related party:</u> NAFM
Persentase terhadap total liabilitas konsolidasian	21,63%	Percentage to total consolidated liabilities

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:

	2018	
Imbalan kerja jangka pendek	38.360.191	Short-term benefits
Imbalan paska kerja	7.366.312	Post-employment benefits
Total kompensasi dan honorarium	45.726.503	Total compensation and honorarium

- b. In June 2010, the Company formed a Joint Operation with RSR to build new apartment units (Note 34).
- c. SB, subsidiary, entered into land lease agreement with JDI (Note 36).
- d. One of the Company's indirect subsidiary, CI, outstanding long-term loan from NAFM (Note 19).
- e. BNV, subsidiary, obtained loan from JDI (Note 18).

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

34. 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.

34. 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 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

34. 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.

34. 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 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

34. 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.

35. 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

34. 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.

35. 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 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

35. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan divisi-divisi operasi:

35. SEGMENTS INFORMATION (continued)

The following are segment information based on the operating divisions:

	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 neto/ Net 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 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

35. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan divisi-divisi operasi (lanjutan):

35. SEGMENT INFORMATION (continued)

The following are segment information based on the operating divisions (continued):

2018							
2018	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 neto/ Net revenues	831.423.011	435.692.503	160.167.130	108.051.380	2.273.759	(1.873.502)	1.535.734.281
Laba bruto/Gross profit	576.646.741	361.205.295	119.297.427	81.189.480	2.273.759	(3.172.799)	1.137.439.903
Laba usaha/ Profit from operations	124.383.019	325.278.799	91.945.400	60.539.132	(57.481.791)	(1.102.589)	543.561.970
Pendapatan keuangan/ Finance income	11.153.075	10.303.700	3.860.780	3.419.851	8.201.911	(12.928.489)	24.010.828
Beban keuangan/ Finance cost	32.178.862	11.142.488	26.417	3.722.499	3.405.822	(12.928.489)	37.547.599
Laba sebelum pajak final dan beban pajak penghasilan/ Profit before final tax and income tax expense	104.756.703	313.947.092	96.594.753	57.010.748	(12.079.524)	(36.708.097)	523.521.675
Pajak final/ Final tax	(99.260)	(9.901.632)	(16.016.713)	(10.805.138)	-	-	(36.822.743)
Beban pajak penghasilan - neto/ Income tax expense - net	(12.629.550)	(6.147.850)	-	-	(1.251.809)	226.606	(19.802.603)
Aset segmen/ Segment assets	2.241.222.101	1.588.376.052	359.916.800	297.964.016	2.441.444.284	(1.880.325.980)	5.048.597.273
Liabilitas segmen/ Segment liabilities	1.006.639.403	671.894.703	116.084.230	141.237.086	253.191.892	(377.263.795)	1.811.783.519
<u>Informasi segmen lainnya/ Other segment information</u>							
Penyusutan dan amortisasi/ Depreciation and Amortization	83.479.949	803.604	7.043.515	9.266.243	1.687.435	(45.199)	102.235.547
Penambahan aset tetap dan properti investasi/ Additions to fixed assets and investment properties	607.954.195	704.387	8.792.973	10.499.338	6.179.100	-	634.129.993

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

36. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN PERIKATAN PENTING

36. 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 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

36. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN PERIKATAN PENTING (lanjutan)

36. 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")	Hotel Management Consulting Agreement	16 November 2005 dengan amandemen terakhir tanggal 3 Oktober 2012/ November 16, 2005 with the latest amendment on October 3, 2012	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/ 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	31 September 2021/ September 30, 2021
PT Wynncor Bali	PT Hyatt Indonesia	Hotel management agreement	12 September 1988 dengan amandemen terakhir tanggal 24 Desember 2013/ September 12, 1988 with the latest amendment on December 24, 2013	WB membayar jasa manajemen secara bulanan sebesar 15% dari laba usaha hotel. Hotel Hyatt Regency Bali dan Hotel Grand Hyatt Bali 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 2019 dan 2018. 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/ WB pays a monthly management fee at 15% of each of the hotels' gross operating profit. Hyatt Regency Bali Hotel and Grand Hyatt Bali Hotel 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 2019 and 2018. 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	31 Desember 2021/ December 31, 2021

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

36. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN PERIKATAN PENTING (lanjutan)

36. 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/ December 24, 2013	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/ 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.	Berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember pada tahun ke 25 dimulai dari Operasi Formal Hotel, yaitu tanggal yang disetujui oleh WB dan HI atau 31 Desember 2041, yang terakhir/ Effective to December 31 on the 25 th year starting from the Formal Operating of the Hotel, which will be agreed by WB and HI or December 31, 2041 whichever is the later
PT Antilope Madju	PT Hyatt Indonesia	Hotel management agreement	21 Mei 1992 dengan amandemen terakhir pada 16 Juni 2015 /May 21, 1992 with the latest amendment on June 16, 2015.	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 AS\$424 per kamar/ 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	31 December 2027/ December 31, 2027

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

36. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN PERIKATAN PENTING (lanjutan)

36. 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./ 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	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./ 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	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/Okttober 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./ HCR 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 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

36. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN PERIKATAN PENTING (lanjutan)

36. 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/Okttober 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 Tauzia 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 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

36. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN PERIKATAN PENTING (lanjutan)

36. 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 Tausia 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 TausiaRES) tanpa keanggotaan dan 2% dari pendapatan kamar bersih atas reservasi menggunakan TausiaRES dengan keanggotaan My Tausia Privilege ("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 TausiaRES) for non-members online bookings and 2% of net room revenue from reservation through TausiaRES for My Tausia 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 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

36. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN PERIKATAN PENTING (lanjutan)

36. 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 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

36. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN PERIKATAN PENTING (lanjutan)

36. 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")	Tradename and Trademark License Agreement	11 Desember 2014 dengan amademen terahir pada 17 Desember 2015/ Desember 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 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

36. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN PERIKATAN PENTING (lanjutan)

36. 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 20 Juni 2017/ <i>August 4, 2003 with latest amendment on June 20, 2017</i>	Penyewaan sebidang tanah untuk bangunan kantor dan ruang parkir/ <i>Leases a parcel of land for office building and parking space</i>	Sampai jangka waktu yang tidak ditentukan/ <i>Until the unspecified period</i>
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 ("HKR")/*BHN then transferred the land lease agreement to PT Hotel Yogya Realty ("HKR")*

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

36. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN PERIKATAN PENTING (lanjutan)

b. Perjanjian sewa (lanjutan)/Rent agreement (continued)

Pada tanggal 31 Desember 2019, jumlah sewa yang akan jatuh tempo pada tahun 2020, periode lima tahun ke depan dan masa setelahnya sampai dengan tahun 2052 adalah sebagai berikut:

Tahun	Perikatan sewa/ Lease commitment	Year
1 tahun	29.800.644	Within one year
2 - 5 tahun	148.896.415	2 – 5 years
Lebih dari lima 5 tahun sampai dengan 2052	557.171.098	More than 5 years until 2052

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/ DKI Jakarta District Authority	Kesepakatan teknis/ Technical agreement	23 Desember 1996/ December 23, 1996	Kewajiban yang masih harus dipenuhi PH berupa perbaikan jalan, taman, saluran dan pembangunan fasilitas ibadah dan rumah pejabat pemerintah/ PH's certain commitments to improve roads, gardens, drainage and construct worship facilities and governmental agencies' houses	Sampai jangka waktu yang tidak ditentukan/ Until the unspecified period
	PT Sinar Mas Griya ("SMG")	Perjanjian pengembangan real estat/ Real estate project development	13 Oktober 1989/ October 13, 1989	Pengembangan proyek real estat Perumahan Taman Permata Buana milik PH/ Real estate project development agreement to develop Taman Permata Buana Housing Estate owned by PH	Sampai jangka waktu yang tidak ditentukan/ Until the unspecified period

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

36. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN PERIKATAN PENTING (lanjutan)

c. Perjanjian lain-lain (lanjutan)/Other agreement (continued)

36. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (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 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

36. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN PERIKATAN PENTING (lanjutan)

36. 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")	- 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>	- 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 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

37. LIABILITAS KONTINJENSI

Rincian sengketa yang sedang dihadapi oleh Kelompok Usaha, adalah sebagai berikut:

- a. PT Copylas Indonesia ("CI") sedang menghadapi sengketa kepemilikan tanah seluas sekitar 1.800 m² yang terletak di Kelurahan Joglo, Kembangan, Jakarta Barat, dengan pihak ketiga. Sebagai langkah hukum terakhir, pada tahun 2018, CI menerima putusan dari Mahkamah Agung ("MA"), yang menyatakan bahwa MA mengabulkan upaya peninjauan kembali yang diajukan pihak ketiga dan meminta CI untuk menyelesaikan sengketa dalam bentuk kas. Penyelesaian tersebut didokumentasikan dalam Berita Acara Penyerahan Uang Pemenuhan Isi Putusan tertanggal 30 April 2018.

- b. Sengketa kepemilikan tanah seluas bagian tertentu yang terletak di Kelurahan Joglo, Kembangan, Jakarta Barat, dengan pihak ketiga. Sengketa tersebut telah diputus oleh MA, yang menolak permohonan Kasasi pihak ketiga tanggal 9 Oktober 2017. Sampai tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian tidak ada upaya hukum lebih lanjut dari pihak ketiga.

Dengan pihak ketiga tersebut, CI juga terkait sengketa penerbitan Surat Perintah Bongkar ("SPB"). Pihak ketiga telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara ("PTUN"). Sengketa ini sudah berakhir karena pihak ketiga tidak melakukan upaya hukum apapun lagi.

Lebih lanjut, CI terkait sengketa penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") no. 5585/Joglo dengan pihak ketiga. Berdasarkan putusan MA, MA telah menolak permohonan Kasasi pihak ketiga pada tanggal 17 April 2017. Sampai tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, tidak ada upaya hukum lebih lanjut dari pihak ketiga.

- c. Sengketa terhadap penetapan eksekusi No. 10/2007 Eks. Jo. No. 161/PDT/G/1996/PN.JKT.BAR tanggal 29 Februari 2016 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat karena Tanah milik CI bukan merupakan bagian dari penetapan eksekusi tersebut. Berdasarkan putusan MA pada tanggal 15 Maret 2018, MA mengeluarkan putusan yang memenangkan CI dan menolak permohonan Kasasi. Sampai tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, tidak ada upaya hukum lebih lanjut dari pihak ketiga.

37. CONTINGENT LIABILITIES

The details of the disputes being faced being faced by Group, are as follows:

- a. PT Copylas Indonesia ("CI") has a dispute over the ownership of approximately 1,800 sqm of land, located in Joglo Subdistrict, Kembangan, West Jakarta, with third party. As a final legal effort, in 2018, CI received the decision from Supreme Court ("SC"), whereby the SC approved the judicial review submitted by the third party and requested CI to settle the dispute in cash. The settlement was documented in "Berita Acara Penyerahan Uang Pemenuhan Isi Putusan" dated on April 30, 2018.

- b. A dispute over the ownership of certain parcel of land, located in Joglo Subdistrict, Kembangan, West Jakarta, with a third party. The dispute has been decided by the SC which rejected such cassation dated October 9, 2017. Until the completion of consolidated financial statements, there is no further appeals from the third party.

Also with such third party, CI is in dispute over Surat Perintah Bongkar (referred to as "SPB") issuance. The third party submitted the claim to the Jakarta State Administration Court ("PTUN"). This case have been closed as the third party did not submit any legal appeal anymore.

Further, CI is in dispute over a building right title, Sertifikat Hak Guna Bangunan (referred to as "SHGB") No. 5585/Joglo with a third party. Based on the SC decision, and SC rejected the cassation its decision dated on April 17, 2017. Until the completion date of consolidated financial statements, there is no further appeals from the third party.

- c. A dispute over Execution No. 10/2007 Eks. Jo. No.161/PDT/G/1996/PN.JKT.BAR dated on February 29, 2016 issued by West Jakarta State Court because the land of CI is not part of the execution. Based on the SC decision on March 15, 2018, SC issued a decision stated that CI won and rejected such cassation. Until the completion date 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 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

37. LIABILITAS KONTINJENSI (lanjutan)

- d. 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. Sampai tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, belum terdapat perkembangan lebih lanjut atas kasus tersebut

- e. 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 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 (butir e), 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. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, belum ada langkah hukum lanjutan dari Penggugat

- f. Pada tanggal 15 September 2016, Perusahaan menghadapi tuntutan dari salah satu pembeli di apartemen Setiabudi SkyGarden. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, proses kasasi pada MA masih berlanjut.
- g. Pada tanggal 17 November 2016, Perusahaan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap salah satu vendornya sehubungan dengan pengadaan aset yang tidak dapat dipenuhi oleh vendor tersebut.

37. CONTINGENT LIABILITIES (continued)

- d. 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 undergone the final mediation of February 26, 2020 and did not reach agreement. Trial was subsequently held on March 11, 2020. Up to the completion date of consolidated financial statements, there is no further development of the case.

- e. 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 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 (point e), submitted another claim to several Defendants, including WB, collectively referred as the Defendants. On October 29, 2019, the Denpasar High Court rejected this claim. As of the completion date of consolidated financial statement, there is no further legal action from the Plaintiff.

- f. On September 15, 2016, the Company was sued by one of its buyer of one unit apartment in Setiabudi SkyGarden. Until the completion date of the consolidated financial statements, the cassation process in SC still continues.
- g. On November 17, 2016, the Company filed a lawsuit to the State Court of South Jakarta to one of its vendor in relation with procurement of asset, that can not be fulfilled by the vendor.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

37. LIABILITAS KONTINJENSI (lanjutan)

Sampai dengan tahapan Pengadilan Tinggi ("PT"), PT mengabulkan sebagian gugatan Perusahaan. PT menghukum tergugat untuk membayar kerugian sebesar Rp1.923.244. Pada tanggal 29 November 2018, Perusahaan telah menerima seluruh pembayaran tersebut yang dicatat sebagai bagian dari "Pendapatan Lain-Lain" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Berdasarkan Akta Perdamaian No. 86 oleh Mala Mukti, S.H., LL.M, Perusahaan dan tergugat sepakat untuk mengakhiri seluruh permasalahan dan tidak mengajukan upaya hukum apapun setelah dibayarkannya ganti rugi.

Manajemen berpendapat bahwa sengketa tersebut di atas tidak akan mengakibatkan kerugian material bagi Kelompok Usaha secara keseluruhan.

38. ASET DAN LIABILITAS MONETER YANG SIGNIFIKAN DALAM MATA UANG ASING

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, Kelompok Usaha mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

		2019	
		Mata Uang Asing (dalam Nilai Penuh)/ Foreign Currency (in Full Amount)	Dalam Rupiah/ In Rupiah
Aset			
Kas dan setara kas	AS\$	15.776.314	219.306.543
	EUR€	2.177	33.939
Kas yang dibatasi penggunaannya	AS\$	545.739	7.586.318
Piutang usaha	AS\$	1.006.160	13.986.624
	EUR€	1.863	29.049
Piutang lain-lain	AS\$	18.736	260.445
Total aset dalam AS\$			241.139.930
Total aset dalam EUR€			62.988
Liabilitas			
Utang usaha	AS\$	110.812	1.540.395
Utang lain-lain	AS\$	670.135	9.315.550
Liabilitas yang masih harus dibayar	AS\$	63.228	878.934
Jaminan dan uang muka diterima	AS\$	123.877	1.722.017
Pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri	AS\$	91.530.222	1.272.361.618
Total liabilitas dalam AS\$			1.285.818.514
Total liabilitas neto			(1.044.615.596)

37. CONTINGENT LIABILITIES (continued)

Up to High Court ("HC"), the HC granted some of the Company's claim. The HC ordered defendant to pay damage fee amounting to Rp1,923,244. On November 29, 2018, the Company received all of the payment which was recorded as part of "Other Income" in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

Based on Settlement Deed No. 86 by Mala Mukti, S.H., LL.M, the Company and the defendant agreed to end the dispute and no longer pursue further legal action upon settlement of the compensation.

Management believes that the above mentioned disputes will not give rise to significant losses for the Group taken as a whole.

38. SIGNIFICANT MONETARY ASSETS AND LIABILITIES IN FOREIGN CURRENCIES

At December 31, 2019 and 2018, the Group had monetary assets and liabilities in foreign currencies as follows:

		2018	
		Mata Uang Asing (dalam Nilai Penuh)/ Foreign Currency (in Full Amount)	Dalam Rupiah/ In Rupiah
Assets			
Cash and cash equivalents		9.919.067	143.638.013
		1.176	19.469
Restricted cash		540.910	7.832.918
Trade receivable		1.168.743	16.924.570
		-	-
Other receivables		3.212	46.506
Total assets in US\$			168.442.007
Total assets in EUR€			19.469
Liabilities			
Trade accounts payable		-	-
Other payables		290.077	4.200.605
Accrued liabilities		13.110	189.852
Tenants' security deposits and advances receipt		123.877	1.793.865
Loans from local and foreign lenders		61.904.005	896.431.891
Total liabilities in US\$			902.616.213
Total net liabilities			(734.154.737)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

39. 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 setiap kelompok instrumen keuangan yang praktis untuk memperkirakan nilai tersebut:

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.

3. Pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri termasuk bagian jatuh tempo dalam waktu satu tahun.

Liabilitas keuangan dengan suku bunga variabel disesuaikan dengan pergerakan suku bunga pasar, sedangkan untuk liabilitas keuangan dengan suku bunga tetap diestimasi dengan mendiskontokan arus kas masa depan menggunakan tingkat suku bunga saat ini bagi pinjaman yang mempersyaratkan risiko kredit dan sisa masa jatuh tempo yang serupa nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut telah mendekati nilai wajar. Nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut telah mendekati nilai wajar.

4. Instrumen 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 2019 adalah sebesar Rp40.297.608 dan masuk dalam kategori level 2 pada hirarki nilai wajar.

39. 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 instrument for which it is practicable to estimate such value:

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.

3. *Loans from local and foreign lenders including their current maturities.*

The financial liabilities with floating interest rates are adjusted with the movements of market interest rates, while financial liabilities with fixed interest rate are estimated by discounting future cash flows using rates of current available debts with similar terms, credit risks and remaining maturities. The carrying values of the financial liabilities approximate their fair values.

4. *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, 2019 amounted to Rp40.297.608 and were categorized as level 2 in the fair value hierarchy.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

39. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

39. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Perubahan liabilitas dari aktivitas pendanaan

Changes in liabilities arising from financing activities

	2019					
	1 Januari 2019/ January 1, 2019	Arus Kas/ Cash Flows	Efek Mata Uang Asing/ 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 dan perubahan nilai wajar/*Interest and changes in fair value*

	2018					
	1 Januari 2018/ January 1, 2018	Arus Kas/ Cash Flows	Efek Mata Uang Asing/ Effect Foreign Exchange	Amortisasi biaya pinjaman/ Amortization of transaction cost	Lain-lain/ Others *)	31 Desember 2018/ December 31, 2018
Pinjaman dari pemegang saham/ Shareholder loan	9.738.152	(2.920.830)	205.811	-	-	7.023.133
Pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri/ Loans from local and foreign lenders	646.592.004	368.006.656	40.071.017	(3.915.527)	10.463.218	1.061.217.368
Total liabilitas dari aktivitas pendanaan/ Total liabilities from financing activities	656.330.156	365.085.826	40.276.828	(3.915.527)	10.463.218	1.068.240.501

*) Bunga dan perubahan nilai wajar/*Interest and changes in fair value*

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

40. LIABILITAS DERIVATIF

Dalam melakukan usaha bisnis, WB melakukan transaksi swap atas suku bunga untuk keperluan lindung risiko suku bunga atas pinjaman dengan bunga mengambang.

2019:

Pihak ketiga/ Third parties	Jenis/ Type	Aset derivatif/ Derivative liabilities	Liabilitas derivatif/ Derivative liabilities	Keuntungan (kerugian)/ Gain (Loss)
PT Bank OCBC NISP Tbk	Perjanjian swap atas tingkat suku bunga/ Interest rate swap	-	40.297.608	(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\$60,000,000	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.

41. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

a. Manajemen Risiko Modal

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 yang dibatasi penggunaannya (Catatan 5) dan ekuitas pemegang saham induk dan kepentingan non-pengendali.

41. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES

a. Capital Risk Management

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 (Note 5) and equity shareholders of the holding and non-controlling interests.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**41. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO
KEUANGAN (lanjutan)**

a. Manajemen Risiko Modal (lanjutan)

Dewan Direksi Perusahaan secara berkala melakukan reviu struktur permodalan Perusahaan. Sebagai bagian dari reviu 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.

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.

**41. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES
AND POLICIES (continued)**

a. Capital Risk Management (continued)

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.

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.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**41. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO
KEUANGAN (lanjutan)**

**b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko
Keuangan (lanjutan)**

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.

Sebagian kegiatan usaha Kelompok Usaha telah memiliki nilai lindung secara alamiah (*natural hedge*) melalui pendapatan dalam Dolar AS, khususnya di bisnis hotel. Selain itu, 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 2019 dan 2018. 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 2019 dan 2018.

**41. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES
AND POLICIES (continued)**

**b. Financial Risk Management Objectives and
Policies (continued)**

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.

Part of the Group's business activities natural hedge coming from revenues in US Dollar, particularly in hotel business units. 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 2019 and 2018, 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 2019 and 2018, respectively.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**41. 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
31 Desember 2019	1% (1%)
31 Desember 2018	1% (1%)

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 2019 dan 2018 disajikan pada Catatan 38.

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, Grup melakukan transaksi swap suku bunga.

**41. 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:

	Efek Terhadap Laba Sebelum Pajak/Effect on Profit Before Income Tax Expense	
31 Desember 2019	(10.370.458) 10.370.458	December 31, 2019
31 Desember 2018	(7.341.742) 7.341.742	December 31, 2018

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, 2019 and 2018 are presented in Note 38.

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 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

41. 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:

	2019
Liabilitas dengan	
- suku bunga variabel	941.190.172
- suku bunga tetap	487.385.921

Analisis sensitivitas suku bunga

Asumsi Utama	Kenaikan/ (Penurunan) / Increase/ (Decrease)
<u>31 Desember 2019</u>	
Tingkat suku bunga mengambang	50/(50) basis poin/ Basis points
<u>31 Desember 2018</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.

41. 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:

	2018	
Liabilities with		
floating interest rate -	560.153.232	
fixed interest rate -	501.064.136	

Interest rate sensitivity analysis

(Penurunan)/Kenaikan Laba Sebelum Pajak Penghasilan / (Decrease)/Increase in Profit Before Tax	Key Assumptions
	<u>December 31, 2019</u>
(Rp2.765.083)/ Rp2.765.083	Floating interest rate
	<u>December 31, 2018</u>
(Rp634.265)/ Rp634.265	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 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**41. 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 2019, Kelompok Usaha memiliki risiko kredit terpusat dari penempatan kas dan setara kas serta kas yang dibatasi penggunaannya yang ditempatkan pada satu bank sebesar 56,8%. Pada tanggal 31 Desember 2018, Kelompok Usaha tidak memiliki risiko kredit terpusat dari penempatan kas dan setara kas serta deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya.

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.

**41. 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, 2019, the Group has concentration of credit risk from the placement of cash and cash equivalent and restricted cash wherein 56.8% is placed in one bank. As of December 31, 2018, the Group did not have concentration of credit risk from the placement of cash and cash equivalent and restricted time deposits.

The Group 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 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**41. 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.

**41. 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 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**41. 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 31 Desember 2019					As of December 31, 2019
Pinjaman jangka pendek:					Short-term loans:
Pokok pinjaman	64.639.673	64.639.673	-	-	Principal
Beban bunga masa depan	2.629.116	2.629.116	-	-	Future imputed interest charges
Utang usaha	36.113.699	36.113.699	-	-	Trade payables
Utang lain-lain	154.496.479	154.496.479	-	-	Other payables
Liabilitas yang masih harus dibayar	81.089.977	81.089.977	-	-	Accrued liabilities
Pinjaman jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:					Current maturities of long-term loans:
Pokok pinjaman	104.850.275	104.850.275	-	-	Principal
Beban bunga masa depan	65.544.172	65.544.172	-	-	Future imputed interest charges
Pinjaman jangka panjang, setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:					Long-term loans, net of current maturities:
Pokok pinjaman	1.254.450.904	-	909.915.670	344.535.234	Principal
Beban bunga masa depan	381.432.778	-	352.690.358	28.742.420	Future imputed interest charges
Pada tanggal 31 Desember 2018					As of December 31, 2018
Pinjaman jangka pendek:					Short-term loans:
Pokok pinjaman	80.943.982	80.943.982	-	-	Principal
Beban bunga masa depan	2.099.745	2.099.745	-	-	Future imputed interest charges
Utang usaha	29.658.091	29.658.091	-	-	Trade payables
Utang lain-lain	104.161.442	104.161.442	-	-	Other payables
Liabilitas yang masih harus dibayar	75.471.191	75.471.191	-	-	Accrued liabilities
Pinjaman jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:					Current maturities of long-term loans:
Pokok pinjaman	29.114.666	29.114.666	-	-	Principal
Beban bunga masa depan	15.268.309	15.268.309	-	-	Future imputed interest charges
Pinjaman dari pemegang saham:					Shareholder loan:
Pokok pinjaman	7.023.133	7.023.133	-	-	Principal
Beban bunga masa depan	1.790.562	1.790.562	-	-	Future imputed interest charges
Pinjaman jangka panjang, setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:					Long-term loans, net of current maturities:
Pokok pinjaman	951.158.720	-	760.567.249	190.591.471	Principal
Beban bunga masa depan	332.662.666	34.800.629	289.086.472	8.775.565	Future imputed interest charges

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 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

42. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

- a. Setelah tanggal neraca, kami telah melihat adanya ketidakpastian ekonomi makro sehubungan dengan bisnis perhotelan sebagai dampak dari wabah Covid-19 (*Corona virus*). Lebih lanjut, perkembangan dan ketidakpastian global baru-baru ini pada bulan Maret 2020 telah menyebabkan perubahan besar dalam tingkat hunian.

Durasi atas perkembangan ini masih belum dapat dipastikan, namun dapat mempengaruhi pendapatan, arus kas, dan kondisi keuangan. Kami belum menentukan dampak wabah Covid-19 ini terhadap laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha.

Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa kebijakan pemerintah untuk meminimalisasi dampak dari situasi tersebut mampu berjalan efektif dan dapat memulihkan bisnis Kelompok Usaha secara umum pada akhir semester 1 2020.

Manajemen Kelompok Usaha telah mempunyai perencanaan untuk meminimalisasi dampak wabah Covid-19 antara lain:

- Mencari peluang kerjasama dengan pihak lain untuk meningkatkan tingkat hunian hotel.
- Melakukan review kembali anggaran biaya operasional umum dan administrasi sebagai berikut:
 - a. Biaya personalia, pengurangan gaji karyawan tetap dan pengurangan jumlah karyawan kontrak
 - b. Biaya utilitas, memaksimalkan efisiensi operasional area properti hotel, kantor dan retail
 - 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.

42. EVENT AFTER REPORTING PERIOD

- a. After balance sheet date, we have seen macroeconomics uncertainty with regards to demand on hospitality business as a result of the Covid-19 (*Corona virus*) outbreak. Furthermore, recent global developments and uncertainty in March 2020 have caused further abnormal large volatility in occupancy.

The scale of duration of these developments remain uncertain but could impact our earnings, cash flows, and financial condition. We have not determined yet the impact of the Covid-19 outbreak to the consolidated financial statements of the Group.

The Management of the Group is of the opinion that the government's policies to minimize the impact of the situation will be effective and are able to recover the Group's business by the end of first semester in 2020.

Management of The Group has the following plan to Minimize the impact of Covid-19 outbreak:

- Looking for opportunity with other parties for increasing the hotel's occupancy.
- Review budget of Operation expenses and General and Administration expenses as follow:
 - a. Personnel expenses, reduction of permanent employee salaries and reduction of 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.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019 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, 2019 and
for the Year Then Ended
(Expressed in Thousands Rupiah,
unless otherwise stated)**

**42. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN
(lanjutan)**

- b. 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 dalam negeri yang memenuhi persyaratan tertentu.

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

- c. 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 kepentingan Kelompok Usaha terhadap MRP akan naik karena pihak minoritas tidak berpartisipasi atas peningkatan setoran modal tersebut.
- d. Pada tanggal 17 April 2020, Perusahaan menerima Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar ("SKPLB") pajak penghasilan dari DJP untuk tahun pajak 2018 sebesar Rp1.008.829, lebih kecil dibandingkan dengan jumlah yang diklaim perusahaan, Rp1.057.863. DJP juga mengoreksi rugi fiskal perusahaan sebelumnya senilai Rp1.076.438 menjadi laba kena pajak senilai Rp196.138. Perusahaan juga menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar ("SKPKB") pajak pertambahan nilai dari DJP untuk tahun pajak 2018 sebesar Rp172.305. Efek dari koreksi tersebut diakui pada tahun 2020.

42. EVENT AFTER REPORTING PERIOD (continued)

- b. 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 corporate income tax payers that fulfill certain criteria.

The new tax rates will be used as reference to measure the current and deferred tax assets and liabilities starting from the enactment date of the new regulation on March 31, 2020

- c. 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 will be paid in 2 phase with the total of 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 ownership of Group's interest on MRP will increase due to the minority shareholder do not participate on the increase in paid up capital.
- d. On April 17, 2020, The Company has received Tax Assessment Letter on Tax Overpayment ("SKPLB") from DGT of 2018 corporate income tax amounting to Rp1,008,829 less than amount claimed by the Company amounting to Rp1,057,863. DGT also corrected fiscal loss recognized by the Company previously amounting to Rp1,076,438 to become taxable income amounting to Rp196,138. The Company also received tax assessment Letter underpayment for Value added Tax amounting to Rp172,305. Its impact The impact of such correction will be recognized by the Company in 2020.

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 2019 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, 2019 and the year then ended.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
TERSENDIRI
Tanggal 31 Desember 2019
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
SEPARATE STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION
As of December 31, 2019
(Expressed in thousands of Rupiah,
Unless Otherwise Stated)

	2019	2018	
ASET			ASSETS
ASET LANCAR			CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	191.924.777	207.323.250	Cash and cash equivalents
Deposito yang dibatasi penggunaannya	2.865.335	2.833.609	Restricted time deposits
Piutang usaha	26.038.595	32.323.050	Trade receivables
Piutang lain-lain	7.469.037	7.224.599	Other receivables
Persediaan	1.019.357	1.258.554	Inventories
Aset real estat	64.222.355	64.912.467	Real estate assets
Pajak dibayar di muka	2.243.201	2.072.543	Prepaid taxes
Biaya dibayar di muka dan uang muka	3.520.040	2.443.528	Prepaid expenses and advances
Total Aset Lancar	299.302.697	320.391.600	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR			NON-CURRENT ASSETS
Piutang pihak berelasi	65.782.165	96.426.150	Due from related parties
Aset pajak tangguhan	-	5.442.827	Deferred tax assets
Investasi pada entitas anak dan asosiasi	973.815.045	934.764.890	Investment in subsidiaries and an associate
Aset real estat	80.558.268	79.818.768	Real estate assets
Uang muka aset tidak lancar	4.881.292	8.130.818	Advance non-current assets
Aset tetap	26.573.161	26.047.905	Fixed assets
Properti investasi	715.759.733	687.367.417	Investment properties
Sewa dibayar di muka dan aset tak berwujud	4.992.423	5.514.225	Prepaid rent and intangible assets
Aset tidak lancar lainnya	2.235.465	1.483.984	Other non-current assets
Total Aset Tidak Lancar	1.874.597.552	1.844.996.984	Total Non-current Assets
TOTAL ASET	2.173.900.249	2.165.388.584	TOTAL ASSETS

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
TERSENDIRI (lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2019
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
SEPARATE STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION (continued)
As of December 31, 2019
(Expressed in thousands of Rupiah,
Unless Otherwise Stated)

	2019	2018	
LIABILITAS DAN EKUITAS			LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK			CURRENT LIABILITIES
Pinjaman jangka pendek	40.312.915	41.994.900	Short-term loans
Utang usaha kepada pihak ketiga	3.012.442	3.563.508	Trade payables to third parties
Utang lain-lain	9.174.080	9.541.806	Other payables
Utang pajak	3.329.263	3.116.713	Taxes payable
Liabilitas yang masih harus dibayar	13.622.459	10.359.398	Accrued liabilities
Liabilitas imbalan kerja jangka pendek	1.478.816	3.564.533	Short-term employee 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	28.148.665	31.374.520	Deposits and advances received
Pendapatan yang ditangguhkan	55.901.532	57.764.031	Unearned income
Total Liabilitas Jangka Pendek	154.980.172	161.279.409	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG			NON-CURRENT 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	19.015.124	16.986.805	Deposits and advances received
Pendapatan yang ditangguhkan	8.169.509	7.699.034	Unearned income
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	24.034.483	28.098.277	Long-term employee benefits liabilities
Total Liabilitas Jangka Panjang	51.219.116	52.784.116	Total Non-current Liabilities
TOTAL LIABILITAS	206.199.288	214.063.525	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS			EQUITY
Modal saham			Capital stock
Nilai nominal Rp500 (nilai penuh) per saham			Rp500 par value (full amount) per share
Modal dasar - 3.430.400.000 saham			Authorized - 3,430,400,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 2.318.736.000 saham	1.159.368.000	1.159.368.000	Issued and fully paid - 2,318,736,000 shares
Tambahan modal disetor	(13.092.585)	(13.092.585)	Additional paid-in capital
Saldo laba			Retained earnings
Dicadangkan	10.600.000	9.600.000	Appropriated
Tidak dicadangkan	810.825.546	795.449.644	Unappropriated
TOTAL EKUITAS	1.967.700.961	1.951.325.059	TOTAL EQUITY
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	2.173.900.249	2.165.388.584	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
LAPORAN LABA RUGI
DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN TERSENDIRI
Tahun yang Berakhir pada Tanggal
31 Desember 2019
(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, 2019
(Expressed in thousands of Rupiah,
Unless Otherwise Stated)

	2019	2018	
PENDAPATAN NETO	229.097.354	244.746.002	NET REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(61.269.399)	(61.998.938)	COST OF REVENUES
LABA BRUTO	167.827.955	182.747.064	GROSS PROFIT
Beban usaha	(120.331.078)	(128.371.419)	Operating expenses
Pendapatan operasi lain-lain	5.536.434	6.441.532	Other operating income
Beban operasi lain-lain	(439.964)	(1.309.749)	Other operating expenses
LABA USAHA	52.593.347	59.507.428	PROFIT FROM OPERATIONS
Pendapatan dividen	16.937.400	35.450.220	Dividend income
Laba selisih kurs	(3.201.796)	7.597.568	Foreign exchange gain
Beban keuangan	(2.674.485)	(3.538.564)	Finance cost
Pendapatan keuangan	15.669.963	14.480.704	Finance income
Pajak terkait pendapatan keuangan	(3.133.993)	(1.280.448)	Tax relating to finance income
LABA SEBELUM PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	76.190.436	112.216.908	PROFIT BEFORE FINAL TAX AND INCOME TAX EXPENSE
Pajak final	(15.193.019)	(15.499.024)	Final tax
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	60.997.417	96.717.884	PROFIT BEFORE INCOME TAX EXPENSE
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(4.586.004)	(1.251.809)	INCOME TAX EXPENSE
LABA TAHUN BERJALAN	56.411.413	95.466.075	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	4.877.296	6.385.253	Remeasure ments on defined benefit plan
Pajak penghasilan terkait pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi	(856.823)	(1.159.013)	Income tax relating to item that will not be reclassified to profit or loss
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	60.431.886	100.692.315	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS TERSENDIRI
Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2019
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
SEPARATE STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
Year Ended December 31, 2019
(Expressed in thousands of Rupiah,
Unless Otherwise Stated)

	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ <i>Issued and Fully Paid Share Capital</i>	Tambahan 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 2017	1.159.368.000	(13.092.585)	8.600.000	739.813.313	1.894.688.728	Balance as of December 31, 2017
Total penghasilan komprehensif tahun berjalan	-	-	-	100.692.315	100.692.315	Total comprehensive income for the year
Pencadangan umum	-	-	1.000.000	(1.000.000)	-	Appropriation for general reserves
Dividen tunai	-	-	-	(44.055.984)	(44.055.984)	Cash Dividends
Saldo tanggal 31 Desember 2018	1.159.368.000	(13.092.585)	9.600.000	795.449.644	1.951.325.059	Balance as of December 31, 2018
Total penghasilan komprehensif tahun berjalan	-	-	-	60.431.886	60.431.886	Total comprehensive income for the year
Pencadangan umum	-	-	1.000.000	(1.000.000)	-	Appropriation for general reserves
Dividen tunai	-	-	-	(44.055.984)	(44.055.984)	Cash Dividends
Saldo tanggal 31 Desember 2019	1.159.368.000	(13.092.585)	10.600.000	810.825.546	1.967.700.961	Balance as of December 31, 2019

*) 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 2019
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS
Year Ended
December 31, 2019
(Expressed in thousands of Rupiah,
Unless Otherwise Stated)

	2019	2018	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	240.643.550	247.102.658	Cash receipts from customers
Pembayaran kepada pemasok	(90.388.216)	(107.838.175)	Payment to suppliers
Pembayaran kepada karyawan	(66.077.770)	(74.362.643)	Payment to employees
Penerimaan bunga	11.995.083	15.822.595	Interest received
Pembayaran pajak pembangunan daerah	(8.012.808)	(8.498.632)	Payments for local development taxes
Pembayaran jasa manajemen	(4.042.114)	(4.481.431)	Payments for management fees
Penerimaan dari tagihan pajak	-	1.572.530	Receipt of claim for tax refund
Pembayaran beban bunga dan keuangan	(2.864.338)	(3.517.874)	Interest and financial charges paid
Pembayaran pajak lainnya	(15.550.401)	(15.212.399)	Payment for other taxes
Pembayaran pajak penghasilan	(898.043)	(1.057.979)	Payment for income tax
Kas netto diperoleh dari aktivitas operasi	64.804.943	49.528.650	Net cash provided by operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penambahan investasi pada entitas anak	(38.594.951)	(18.624.863)	Additional investment in subsidiary
Penjualan aset tetap	254.091	120.000	Disposal of fixed assets
Penerimaan dividen dari entitas anak	16.937.400	35.450.220	Dividend receipt from subsidiaries
Perolehan aset tetap dan uang muka pembelian aset tetap	(5.360.826)	(11.038.324)	Acquisitions of fixed assets and advances for acquisition of fixed assets
Perolehan properti investasi	(35.111.625)	(16.838.876)	Acquisitions of investment properties
Penurunan piutang pihak berelasi	28.599.225	15.936.800	Decrease of due from related parties
Kenaikan (penurunan) neto deposito yang dibatasi penggunaannya	(31.726)	(118.520)	Net increase (decrease) in restricted time deposit
Kas netto (digunakan untuk) diperoleh dari aktivitas investasi	(33.308.412)	4.886.437	Net cash (used in) provided by investing activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Pembayaran dividen	(44.055.984)	(44.055.984)	Dividends paid
Kas netto digunakan untuk aktivitas pendanaan	(44.055.984)	(44.055.984)	Net cash used in financing activities
(PENURUNAN) KENAIKAN NETO KAS DAN SETARA KAS	(12.559.453)	10.359.103	NET (DECREASE) INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	(2.839.020)	6.560.418	Effect of foreign exchange rate changes
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	207.323.250	190.403.729	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	191.924.777	207.323.250	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TERSENDIRI
31 Desember 2019 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 il 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 2019 dan 2018.

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, 2019 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, 2019 and 2018.

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 2018 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, 2018 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 2019 dan 2018, 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, 2019 and 2018, the Parent Entity the following investments in shares of stock of subsidiaries and associates:

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 Wynncoor 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
2018					
Nama Entitas/ Entity Name	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Biaya perolehan 1 Jan. 2018/ Acquisition Cost Jan. 1, 2018	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deduction	Nilai Tercatat 31 Des. 2018/ Carrying Value Dec. 31, 2018
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
PT Hotel Investama Realty	99,97%	156.064.187	9.888.862	-	165.953.049
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%	142.691.258	455.206	-	143.146.464
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 Wynncoor Bali	60,00%	150.905.750	-	-	150.905.750
PT Medan Raya Perkasa	17,46%	54.250.000	8.736.000	-	62.986.000
Investasi pada biaya perolehan/ Investment at cost method					
PT Hotel Pekalongan Realty	0.80%	1.000	-	-	1.000
Total/Total		915.684.822	19.080.068	-	934.764.890

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TERSENDIRI (lanjutan)
31 Desember 2018 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, 2018 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>)	2019	11.509	-	-	460.350	-
	2018	2.426	-	-	460.350	-
PT Wynncor Bali (Entitas anak/ <i>Subsidiary</i>)	2019	96.668	-	-	2.322.827	-
	2018	3.291	-	-	1.597.650	-
PT Bali Nusadewata Village (Entitas anak/ <i>Subsidiary</i>)	2019	-	-	-	-	347.411
	2018	-	28.692.000	-	-	1.864.846
PT Metropolitan Realty International (Entitas anak/ <i>Subsidiary</i>)	2019	-	65.782.165	5.703.652	-	5.628.313
	2018	-	67.464.150	4.637.442	-	4.885.505

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), 520 0577

Fax : (62-21) 522 8649

Email : contact_us@jsi.co.id, corp_sec@jsi.co.id

Website : www.jsi.co.id