

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

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN DAN INFORMASI TAMBAHAN

UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2024  
DAN 2023 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2023 (DIAUDIT)

<b>SURAT PERNYATAAN DIREKSI</b>	<b>2</b>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	3
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	5
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6
Laporan Arus Kas Konsolidasian	7
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	8
<b>INFORMASI TAMBAHAN</b>	
Daftar I : Informasi Laporan Posisi Keuangan Entitas Induk	49
Daftar II : Informasi Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Entitas Induk	51
Daftar III : Informasi Laporan Perubahan Ekuitas Entitas Induk	52
Daftar IV : Informasi Laporan Arus Kas Entitas Induk	53

SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
DAN INFORMASI TAMBAHAN YANG BERAKHIR TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)  
DAN 31 DESEMBER 2023 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2024 DAN 2023 (TIDAK DIAUDIT)

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

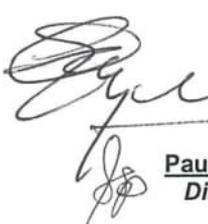
- |    |  |   |   |
|----|--|---|---|
| 1. | Nama   | : | Paulus Indra Intan  |
|    | Alamat Kantor  | : | Gedung TCC Batavia Tower One Lt. 35, Jl. K.H Mas Mansyur Kav. 126, Tanah Abang, Jakarta Pusat   |
|    | Alamat Domisili/sesuai KTP atau Kartu Identitas lain | : | Brawijaya Apartemen Unit 2602, RT/RW 005/003 Pulo, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan              |
|    | Nomor Telepon  | : | 021-25984969  |
|    | Jabatan  | : | Direktur Utama  |
| 2. | Nama   | : | Dedy Ismunandar Soetiarto   |
|    | Alamat Kantor  | : | Gedung TCC Batavia Tower One Lt. 35, Jl. K.H Mas Mansyur Kav. 126, Tanah Abang, Jakarta Pusat   |
|    | Alamat Domisili/sesuai KTP atau Kartu Identitas lain | : | Jl. Kramat Kwitang III/45 RT 001/006 Kwitang, Senen, Jakarta Pusat                              |
|    | Nomor Telepon  | : | 021-25984969  |
|    | Jabatan  | : | Direktur  |
| 3. | Nama   | : | Anita   |
|    | Alamat Kantor  | : | Gedung TCC Batavia Tower One Lt. 35, Jl. K.H Mas Mansyur Kav. 126, Tanah Abang, Jakarta Pusat   |
|    | Alamat Domisili/sesuai KTP atau Kartu Identitas lain | : | Jl. Cempaka Putih Barat 24 No.7 RT/RW 005/007 Cempaka Putih Barat, Cempaka Putih, Jakarta Pusat |
|    | Nomor Telepon  | : | 021-25984969  |
|    | Jabatan  | : | Direktur  |

menyatakan bahwa:

- Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan yang berakhir tanggal 30 September 2024 (tidak diaudit) dan 31 Desember 2023 (diaudit) dan untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2024 dan 2023 (tidak diaudit);
- Laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan tersebut telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
- Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan tersebut telah dimuat secara lengkap dan benar;
  - Laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan tersebut tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
- Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam perusahaan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 30 Oktober 2024

  
  
  
**Paulus Indra Intan**  
Direktur Utama

**Dedy Ismunandar Soetiarto**  
Direktur

  
**Anita**  
Direktur

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**30 September 2024 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2023 (Diaudit)**

	Catatan	30 September 2024 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2023 (Diaudit)
		Rp	Rp
<b><u>ASET</u></b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan setara kas	4	289.938.294.992	321.175.175.172
Piutang usaha - pihak ketiga	5	1.743.272.287	1.894.370.847
Piutang lain-lain			
Pihak ketiga		2.801.589.669	2.384.540.044
Persediaan	6	1.404.418.637.462	1.348.255.582.246
Pajak dibayar di muka	14a	79.081.306.092	75.679.470.157
Biaya dibayar di muka dan uang muka		6.284.433.961	6.088.118.371
		<u>1.784.267.534.463</u>	<u>1.755.477.256.837</u>
Jumlah Aset Lancar			
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Bagian tidak lancar			
Piutang lain-lain - pihak ketiga		2.948.638.168	2.948.638.168
Persediaan	6	293.845.309.017	293.622.897.286
Uang muka investasi saham	31a	2.500.000.000	2.500.000.000
Investasi pada entitas asosiasi	7	3.254.535.310.661	3.368.209.931.173
Aset pajak tangguhan	14d	46.042.157	46.042.157
Properti investasi - nilai wajar	8	2.256.842.787.714	2.234.401.456.776
Aset tetap - bersih	9	157.801.024.276	168.350.703.878
Aset lainnya	10	42.947.458.343	43.664.601.612
		<u>6.011.466.570.336</u>	<u>6.113.744.271.050</u>
Jumlah Aset Tidak Lancar			
<b>JUMLAH ASET</b>		<u><u>7.795.734.104.799</u></u>	<u><u>7.869.221.527.887</u></u>

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

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**30 September 2024 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2023 (Diaudit) (Lanjutan)**

	Catatan	30 September 2024 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2023 (Diaudit)
		Rp	Rp
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Utang bank jangka pendek	11	-	8.627.538.401
Utang usaha pihak ketiga	12	15.078.159.501	12.862.745.126
Utang lain-lain pihak ketiga	13	6.465.922.967	2.330.925.345
Utang pajak	14b	1.019.598.739	1.554.919.505
Biaya masih harus dibayar	15	18.329.898.612	25.332.118.906
Uang jaminan penyewa	16	378.789.929	266.285.600
Uang muka penjualan	17	1.581.039.860	1.566.039.860
Pendapatan diterima di muka - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	17	5.400.587.356	5.528.307.818
Utang bank jangka panjang - yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	18	129.137.548.045	90.733.544.633
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>177.391.545.009</u>	<u>148.802.425.194</u>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			
Uang jaminan penyewa	16	2.729.254.749	2.553.152.856
Uang muka penjualan	17	149.122.100.856	151.507.210.798
Pendapatan diterima di muka - setelah dikurangi yang direalisasi dalam waktu satu tahun	17	830.907.816	517.603.697
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	18	246.266.466.646	447.836.628.997
Utang pihak berelasi	29c	24.223.832.200	21.923.832.200
Liabilitas imbalan pascakerja	19	9.697.145.200	8.637.649.768
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>432.869.707.467</u>	<u>632.976.078.316</u>
Jumlah Liabilitas		<u>610.261.252.476</u>	<u>781.778.503.510</u>
<b>EKUITAS</b>			
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham			
Modal dasar - 23.000.000.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 7.800.760.000 saham	20	780.076.000.000	780.076.000.000
Tambahan modal disetor		222.442.743.783	222.442.743.783
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas asosiasi		411.856.000	411.856.000
Penghasilan komprehensif lain		6.237.525.725	6.339.590.838
Saldo laba			
Ditentukan penggunaannya	21	60.000.000.000	55.000.000.000
Tidak ditentukan penggunaannya		6.055.419.987.017	5.963.594.216.305
<b>Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk</b>		<u>7.124.588.112.525</u>	<u>7.027.864.406.926</u>
<b>KEPENTINGAN NONPENGENDALI</b>	22	<u>60.884.739.798</u>	<u>59.578.617.451</u>
Jumlah Ekuitas		<u>7.185.472.852.323</u>	<u>7.087.443.024.377</u>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<u><u>7.795.734.104.799</u></u>	<u><u>7.869.221.527.887</u></u>

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

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian**  
**Untuk Periode yang Berakhir 30 September 2024 dan 2023 (Tidak Diaudit)**

	Catatan	30 September 2024 (Tidak Diaudit) Rp	30 September 2023 (Tidak Diaudit) Rp
<b>PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA</b>	23	49.653.373.208	41.704.092.474
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG</b>	24	<u>(22.178.669.373)</u>	<u>(20.861.897.930)</u>
<b>LABA BRUTO</b>		<u>27.474.703.835</u>	<u>20.842.194.544</u>
Beban penjualan	25	(2.354.971.840)	(1.883.210.915)
Beban umum dan administrasi	26,31d	(62.684.952.722)	(72.121.653.745)
Beban pajak final	14c	(670.879.306)	(604.228.082)
Beban keuangan		(18.563.266.610)	(18.593.163.724)
Bagian laba bersih Entitas Asosiasi	7	144.958.780.431	130.499.247.488
Penghasilan bunga	27	9.460.174.930	2.719.876.354
Lain-lain - bersih		<u>510.696.925</u>	<u>(3.609.071.101)</u>
<b>LABA SEBELUM PAJAK</b>		98.130.285.643	57.249.990.819
<b>BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>	14c	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>LABA PERIODE BERJALAN</b>		98.130.285.643	57.249.990.819
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b> <b>Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba (rugi):</b>			
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti		(90.006.754)	38.546.374
Bagian penghasilan komprehensif lain atas entitas asosiasi	7	<u>(10.450.943)</u>	<u>(31.024.451)</u>
<b>JUMLAH LABA RUGI KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN</b>		<u>98.029.827.946</u>	<u>57.257.512.742</u>
<b>LABA PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik Entitas Induk		96.825.770.712	57.185.809.648
Kepentingan Nonpengendali	22	<u>1.304.514.931</u>	<u>64.181.171</u>
<b>Jumlah</b>		<u>98.130.285.643</u>	<u>57.249.990.819</u>
<b>JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN YANG DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik Entitas Induk		96.723.705.599	57.197.016.274
Kepentingan Nonpengendali		<u>1.306.122.347</u>	<u>60.496.468</u>
<b>Jumlah</b>		<u>98.029.827.946</u>	<u>57.257.512.742</u>
<b>LABA PER SAHAM DASAR</b>	28	12,41	7,33

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

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian**  
**Untuk Periode yang Berakhir 30 September 2024 dan 2023 (Tidak Diaudit)**

	Modal saham	Tambahkan modal disetor	Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas asosiasi	Penghasilan komprehensif lain		Saldo laba		Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	Kepentingan nonpengendali	Jumlah ekuitas
				Bagian penghasilan komprehensif lain atas entitas asosiasi	Pengukuran kembali atas program imbalan pasti	Ditentukan penggunaannya	Tidak ditentukan penggunaannya			
				Rp	Rp	Rp	Rp			
Saldo per 1 Januari 2023	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(1.505.712.946)	8.389.179.268	50.000.000.000	5.907.349.961.901	6.967.164.028.006	59.447.575.235	7.026.611.603.241
Cadangan umum	-	-	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	-	-
Laba periode berjalan	-	-	-	-	-	-	57.185.809.648	57.185.809.648	64.181.171	57.249.990.819
Penghasilan (Rugi) komprehensif lain	-	-	-	(31.024.451)	42.231.077	-	-	11.206.626	(3.684.703)	7.521.923
<b>Saldo per 30 September 2023</b>	<b>780.076.000.000</b>	<b>222.442.743.783</b>	<b>411.856.000</b>	<b>(1.536.737.397)</b>	<b>8.431.410.345</b>	<b>55.000.000.000</b>	<b>5.959.535.771.549</b>	<b>7.024.361.044.280</b>	<b>59.508.071.703</b>	<b>7.083.869.115.983</b>
Saldo per 31 Desember 2023	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(1.927.436.208)	8.267.027.046	55.000.000.000	5.963.594.216.305	7.027.864.406.926	59.578.617.451	7.087.443.024.377
Cadangan umum	-	-	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	-	-
Laba periode berjalan	-	-	-	-	-	-	96.825.770.712	96.825.770.712	1.304.514.931	98.130.285.643
Penghasilan (Rugi) komprehensif lain	-	-	-	(10.450.943)	(91.614.170)	-	-	(102.065.113)	1.607.416	(100.457.697)
<b>Saldo per 30 September 2024</b>	<b>780.076.000.000</b>	<b>222.442.743.783</b>	<b>411.856.000</b>	<b>(1.937.887.151)</b>	<b>8.175.412.876</b>	<b>60.000.000.000</b>	<b>6.055.419.987.017</b>	<b>7.124.588.112.525</b>	<b>60.884.739.798</b>	<b>7.185.472.852.323</b>

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

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Laporan Arus Kas Konsolidasian**  
**Untuk Periode yang Berakhir 30 September 2024 dan 2023 (Tidak Diaudit)**

	30 September 2024 (Tidak Diaudit) Rp	30 September 2023 (Tidak Diaudit) Rp
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan dari pelanggan	47.941.760.099	44.817.060.872
Pembayaran beban pajak final	(722.917.317)	(485.096.124)
Penerimaan dari pelanggan - bersih	47.218.842.782	44.331.964.748
Penerimaan bunga	8.945.751.081	2.662.810.941
Pembayaran kas kepada karyawan	(37.328.244.101)	(36.500.522.396)
Pembayaran kas kepada pemasok dan beban operasional lainnya	(115.253.353.455)	(106.232.145.091)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(96.417.003.693)	(95.737.891.798)
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Penerimaan dividen entitas asosiasi	258.622.950.000	184.009.800.000
Perolehan properti investasi	(22.441.330.938)	(6.802.022.607)
Penurunan deposito berjangka dan rekening yang dibatasi penggunaannya	(24.561.144)	(20.898.662)
Perolehan aset tetap	(37.083.305)	-
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Investasi	236.119.974.613	177.186.878.731
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Penerimaan dari utang pihak berelasi	2.300.000.000	1.913.125.005
Penerimaan utang bank	-	17.800.000.000
Pembayaran utang bank	(173.091.538.402)	(14.826.392.510)
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	(170.791.538.402)	4.886.732.495
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) KAS DAN SETARA KAS</b>		
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	(31.088.567.482)	86.335.719.428
	(148.312.698)	(108.424.437)
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE</b>	<u>321.175.175.172</u>	<u>78.805.683.622</u>
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE</b>	<u>289.938.294.992</u>	<u>165.032.978.613</u>

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

## **1. UMUM**

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

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

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

Perusahaan mulai melakukan kegiatan usaha secara komersial pada tahun 2010. Saat ini, kegiatan utama Perusahaan adalah pengembangan proyek TCC Batavia serta melakukan investasi pada entitas anak dan asosiasi.

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

Perusahaan tergabung dalam Grup PT Kencana Graha Global.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, entitas induk dan entitas induk terakhir Perusahaan adalah PT Prima Permata Sejahtera.

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

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

Pada tanggal 30 September 2024, seluruh saham Perusahaan sebanyak 7.800.760.000 saham telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

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

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

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



Personil manajemen kunci Perusahaan meliputi seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi (selain Komisaris dan Direktur Independen). Manajemen kunci memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin dan mengendalikan aktivitas utama Perusahaan. Susunan Komite Audit, Sekretaris Perusahaan dan Audit Internal Perusahaan pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

Komite Audit

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

Jumlah karyawan tetap Perusahaan dan entitas anak ("Grup") pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, masing-masing adalah sebanyak 90 dan 95 orang (tidak diaudit).

**f. Penerbitan Laporan Keuangan**

Laporan keuangan ini telah diotorisasi untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan, selaku pihak yang bertanggung jawab atas penyusunan dan penyelesaian laporan keuangan, pada tanggal 30 Oktober 2024.

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN**

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

Laporan keuangan konsolidasian Grup telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan dan Interpretasi yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia serta peraturan-peraturan serta Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan ("OJK").

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

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

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan konsep akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian, dengan menggunakan konsep biaya historis, kecuali seperti yang disebutkan dalam Catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang relevan.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas-aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

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

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

Standar dan interpretasi standar akuntansi keuangan yang baru serta amendemen dan penyesuaian terhadap standar akuntansi keuangan yang telah diterbitkan dan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2024 namun tidak berdampak secara material terhadap pelaporan kinerja ataupun posisi keuangan Grup adalah sebagai berikut:

1 Januari 2024

- Amendemen PSAK No. 201 (sebelumnya PSAK No. 1) tentang "Penyajian Laporan Keuangan - Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang";
- Amendemen PSAK No. 201 (sebelumnya PSAK No. 1) tentang "Penyajian Laporan Keuangan - Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan";
- Amendemen PSAK No. 116 (sebelumnya PSAK No. 73) tentang "Sewa - Liabilitas Sewa dalam Jual dan Sewa-balik"; dan
- Amendemen PSAK No. 207 (sebelumnya PSAK No. 2), "Laporan Arus Kas" dan PSAK No. 107 (sebelumnya PSAK No. 60), "Instrumen Keuangan: Pengungkapan", tentang "PSAK No. 207 dan PSAK No. 107 - Pengaturan Pembiayaan Pemasok".

Pada tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian interim ini, terdapat pula beberapa standar dan interpretasi standar akuntansi keuangan yang baru serta amendemen ataupun penyesuaian terhadap standar akuntansi keuangan lainnya yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif. Standar, interpretasi, amendemen ataupun penyesuaian tersebut akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025, sebagai berikut:

1 Januari 2025

- PSAK No. 117 (sebelumnya PSAK No. 74) tentang “Kontrak Asuransi”;
- Amendemen PSAK No. 117 (sebelumnya PSAK No. 74) tentang “Kontrak Asuransi - Penerapan Awal PSAK No. 117 dan PSAK No. 109 (sebelumnya PSAK No. 71) - Informasi Komparatif”; dan
- Amendemen PSAK No. 221 (sebelumnya PSAK No. 10) tentang “Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing - Kekurangan Ketertukaran”.

Penerapan dini untuk standar, interpretasi, amendemen ataupun penyesuaian terhadap standar akuntansi keuangan di atas diperkenankan.

Manajemen masih mengevaluasi penerapan dari standar, interpretasi, amendemen ataupun penyesuaian tersebut, dan belum dapat menentukan dampak yang mungkin timbul terhadap pelaporan keuangan Grup secara keseluruhan.

**d. Prinsip-prinsip Konsolidasi**

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Grup. Kendali diperoleh bila Grup terekspos atau memiliki hak atas timbal balik hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal balik tersebut melalui kekuasaannya atas investee. Dengan demikian, investor mengendalikan investee jika dan hanya jika investor memiliki seluruh hal berikut ini:

- i. Kekuasaan atas investee, yaitu hak yang ada saat ini yang memberi investor kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari investee,
- ii. Eksposur atau hak atas timbal balik hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee, dan
- iii. Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas investee untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil.

Bila Grup tidak memiliki hak suara atau hak serupa secara mayoritas atas suatu investee, Grup mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan dalam mengevaluasi apakah mereka memiliki kekuasaan atas investee, termasuk:

- i. Pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara lainnya dari *investee*,
- ii. Hak yang timbul atas pengaturan kontraktual lain, dan
- iii. Hak suara dan hak suara potensial yang dimiliki Grup.

Grup menilai kembali apakah mereka mengendalikan investee bila fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari ketiga elemen dari pengendalian. Konsolidasi atas entitas-entitas anak dimulai sejak Grup memperoleh pengendalian atas entitas anak dan berhenti pada saat Grup kehilangan pengendalian atas Grup. Aset, liabilitas, penghasilan dan beban dari entitas anak yang diakuisisi pada tahun tertentu disertakan dalam laporan keuangan konsolidasian sejak tanggal Grup memperoleh kendali sampai tanggal Grup tidak lagi mengendalikan entitas anak tersebut.

Seluruh laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan pada pemilik entitas induk dan pada kepentingan non- pengendali (“KNP”), walaupun hal ini akan menyebabkan saldo KNP yang defisit. Bila dipandang perlu, penyesuaian dilakukan terhadap laporan keuangan entitas anak untuk diselaraskan dengan kebijakan akuntansi Grup.

Seluruh saldo akun, transaksi, penghasilan dan beban antar Grup yang signifikan, dan laba atau rugi hasil transaksi dari intra Grup yang belum direalisasi dan dividen dieliminasi pada saat konsolidasi.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk terhadap entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian, dicatat sebagai transaksi ekuitas. Bila kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Grup menghentikan pengakuan atas aset (termasuk goodwill), liabilitas dan komponen lain dari ekuitas terkait, sementara rugi atau laba yang dihasilkan diakui pada laba rugi. Bagian dari investasi yang tersisa diakui pada nilai wajar.

Transaksi perubahan nilai investasi pada Entitas Anak yang timbul dari penerbitan saham baru oleh Entitas Anak kepada Perusahaan dicatat pada akun “Selisih transaksi perubahan ekuitas Entitas Anak dan dampak

transaksi dengan kepentingan non-pengendali” sebagai bagian dari “Ekuitas” pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**e. Klasifikasi Lancar dan Tidak Lancar**

Grup menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian berdasarkan klasifikasi lancar/tidak lancar. Suatu aset disajikan lancar bila:

- i. akan direalisasi, dijual atau dikonsumsi dalam siklus operasi normal,
- ii. untuk diperdagangkan,
- iii. akan direalisasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau kas atau setara kas kecuali yang dibatasi penggunaannya atau akan digunakan untuk melunasi suatu liabilitas dalam paling lambat 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Aset pajak tangguhan diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

Suatu liabilitas disajikan jangka pendek bila:

- i. akan dilunasi dalam siklus operasi normal,
- ii. untuk diperdagangkan,
- iii. akan dilunasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau
- iv. tidak ada hak tanpa syarat untuk menangguhkan pelunasannya dalam paling tidak 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

**f. Transaksi Pihak-pihak Berelasi**

Grup memiliki transaksi dengan pihak berelasi sebagaimana yang didefinisikan dalam PSAK No. 224 (sebelumnya PSAK No. 7) “Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi”.

Seluruh transaksi dan saldo yang material dengan pihak-pihak berelasi telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

**g. Instrumen Keuangan**

**Aset Keuangan**

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Grup mengklasifikasikan aset keuangannya dalam kategori: (a) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, (b) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lainnya, dan (c) aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Aset keuangan Grup terdiri dari kas dan setara kas, usaha, piutang lain-lain, dan aset lainnya-deposito berjangka yang dijamin diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Grup menggunakan 2 (dua) dasar untuk mengklasifikasikan aset keuangan yaitu model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan dan karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan (SPPI).

Pengujian SPPI

Sebagai langkah pertama dari proses klasifikasi, Grup menilai persyaratan kontraktual keuangan untuk mengidentifikasi apakah mereka memenuhi pengujian SPPI.

Nilai pokok untuk tujuan pengujian ini didefinisikan sebagai nilai wajar dari aset keuangan pada pengakuan awal dan dapat berubah selama umur aset keuangan (misalnya, jika ada pembayaran pokok atau amortisasi premi/diskon).

Elemen bunga yang paling signifikan dalam perjanjian biasanya adalah pertimbangan atas nilai waktu dari uang dan risiko kredit. Untuk membuat penilaian SPPI, Grup menerapkan pertimbangan dan memperhatikan faktor-faktor yang relevan seperti mata uang dimana aset keuangan didenominasikan dan periode pada saat suku bunga ditetapkan.

Sebaliknya, persyaratan kontraktual yang memberikan eksposur lebih dari de minimis atas risiko atau volatilitas dalam arus kas kontraktual yang tidak terkait dengan dasar pengaturan pinjaman, tidak menimbulkan arus kas kontraktual SPPI atas jumlah saldo. Dalam kasus seperti itu, aset keuangan diharuskan untuk diukur pada *Fair Value through Profit Loss (FVPL)*.

#### Penilaian Model Bisnis

Grup menentukan model bisnisnya berdasarkan tingkat yang paling mencerminkan bagaimana Grup mengelola kelompok atas keuangannya untuk mencapai tujuan bisnisnya.

Model bisnis Grup tidak dinilai berdasarkan masing-masing instrumennya, tetapi pada tingkat portofolio secara agregat yang lebih tinggi dan didasarkan pada faktor-faktor yang dapat diamati seperti:

- Bagaimana kinerja model bisnis dan aset keuangan yang dimiliki dalam model bisnis tersebut dievaluasi dan dilaporkan kepada personil manajemen kunci;
- Risiko yang mempengaruhi kinerja model bisnis (dan aset keuangan yang dimiliki dalam model bisnis tersebut) dan, khususnya, bagaimana cara risiko tersebut dikelola;
- Bagaimana manajer bisnis dikompensasi (misalnya, apakah kompensasi didasarkan pada nilai wajar dari aset yang dikelola atau pada arus kas kontraktual yang tertagih);
- Frekuensi, nilai, dan waktu penjualan yang diharapkan, juga merupakan aspek penting dari penilaian Grup.

Penilaian model bisnis didasarkan pada skenario yang diharapkan secara wajar tanpa mempertimbangkan skenario "worst case" atau "stress case". Jika arus kas setelah pengakuan awal direalisasikan dengan cara yang berbeda dari yang awal diharapkan, Grup tidak mengubah klasifikasi aset keuangan dimiliki yang tersisa dalam model bisnis tersebut, tetapi memasukkan informasi tersebut dalam melakukan penilaian atas aset keuangan yang baru atau yang baru dibeli selanjutnya.

Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi jika aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual dan persyaratan kontraktual dari aset keuangan yang pada tanggal tertentu meningkatkan arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga ("SPPI") dari jumlah pokok terutang.

Pada saat pengakuan awal, aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi diakui pada nilai wajarnya ditambah biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan suku bunga efektif.

Pendapatan bunga dari aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dicatat dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan diakui sebagai "Pendapatan Keuangan". Ketika penurunan nilai terjadi, kerugian penurunan nilai diakui sebagai pengurang dari nilai tercatat aset keuangan dan diakui di dalam laporan keuangan sebagai "Kerugian penurunan nilai".

#### Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup mengakui penyisihan untuk kerugian kredit ekspektasian ("ECL") untuk seluruh instrumen utang yang tidak dimiliki pada nilai wajar melalui laba rugi. ECL didasarkan pada selisih antara arus kas kontraktual yang jatuh tempo sesuai dengan kontrak dan seluruh arus kas yang diperkirakan akan diterima Grup, didiskontokan dengan SBE awal. Arus kas ekspektasian akan mencakup arus kas dari penjualan agunan atau perbaikan risiko kredit lain yang merupakan bagian dari persyaratan kontraktual.

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

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

#### **Liabilitas keuangan**

##### Pengakuan dan pengukuran awal

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi atau liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi. Grup menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal.

Liabilitas keuangan awalnya diukur sebesar nilai wajarnya. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan liabilitas keuangan (selain liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi) ditambahkan atau dikurangkan dari nilai wajar liabilitas keuangan, yang sesuai pada pengakuan awal. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi langsung diakui dalam laba rugi.

Liabilitas keuangan Grup terdiri dari utang bank, utang usaha, utang lain-lain, biaya masih harus dibayar, uang jaminan penyewa dan utang pihak berelasi diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi. Grup tidak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

#### Pengukuran Selanjutnya

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan yang dikenakan bunga diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode SBE.

Pada tanggal pelaporan, akrual beban bunga dicatat secara terpisah dari pokok pinjaman terkait dalam bagian liabilitas jangka pendek. Keuntungan atau kerugian harus diakui dalam laba rugi ketika liabilitas tersebut dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi SBE.

Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan mempertimbangkan diskonto atau premium atas perolehan dan komisi atau biaya yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari SBE. Amortisasi SBE dicatat sebagai "Beban Keuangan" dalam laba rugi.

#### Penghentian Pengakuan

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

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

#### **Reklasifikasi Instrumen Keuangan**

Grup diperkenankan untuk melakukan reklasifikasi atas aset keuangan yang dimiliki jika Grup mengubah model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan dan Grup tidak diperkenankan untuk melakukan reklasifikasi atas liabilitas keuangan.

Perubahan model bisnis sifatnya harus berdampak secara signifikan terhadap kegiatan Grup seperti memperoleh, melepaskan, atau mengakhiri suatu lini bisnis. Selain itu, Grup perlu membuktikan adanya perubahan tersebut kepada pihak eksternal.

Yang bukan merupakan perubahan model bisnis adalah: (a) perubahan intensi berkaitan dengan aset keuangan tertentu (bahkan dalam situasi perubahan signifikan dalam kondisi pasar), (b) hilangnya sementara pasar tertentu untuk aset keuangan, dan (c) pengalihan aset keuangan antara bagian dari Grup dengan model bisnis berbeda.

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

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui; dan berintens untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Hak saling hapus harus ada pada saat ini daripada bersifat kontinjen atas terjadinya suatu peristiwa di masa depan dan harus dieksekusi oleh pihak lawan, baik dalam situasi bisnis normal dan dalam peristiwa gagal bayar, peristiwa kepailitan, atau kebangkrutan.

#### **h. Kas dan Setara Kas**

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

Setara kas yang dijamin dan dibatasi penggunaannya dicatat sebagai bagian dari akun "Aset Lainnya" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

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

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

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

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

**j. Persediaan**

Aset Real Estat

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

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

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

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

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

- Biaya praperolehan tanah;
- Biaya perolehan tanah;
- Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek;
- Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat; dan
- Biaya pinjaman.

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek adalah:

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

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

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

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

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

Persediaan Hotel

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

**k. Biaya Dibayar Dimuka dan Uang Muka**

Biaya dibayar dimuka diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

**i. Investasi pada Entitas Asosiasi**

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

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

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

Laporan keuangan entitas asosiasi disusun atas periode pelaporan yang sama dengan Grup.

**m. Properti Investasi**

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

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

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

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

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

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

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

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

**n. Aset Tetap**

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

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

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

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

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

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

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

**o. Biaya Pinjaman**

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

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

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

**p. Kombinasi Bisnis dan Goodwill**

Kombinasi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Biaya perolehan dari sebuah akuisisi diukur pada nilai agregat imbalan yang dialihkan, diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan jumlah setiap KNP pada pihak yang diakuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, pihak pengakuisisi mengukur KNP pada entitas yang diakuisisi baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan KNP atas aset bersih yang teridentifikasi dari entitas yang diakuisisi. Biaya-biaya akuisisi yang timbul dibebankan langsung dan disertakan dalam beban administrasi.

Ketika melakukan akuisisi atas sebuah bisnis, Perusahaan mengklasifikasikan dan menentukan aset keuangan yang diperoleh dan liabilitas keuangan yang diambil alih berdasarkan pada persyaratan kontraktual, kondisi ekonomi dan kondisi terkait lain yang ada pada tanggal akuisisi.

Dalam suatu kombinasi bisnis yang dilakukan secara bertahap, pihak pengakuisisi mengukur kembali kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya pada pihak yang diakuisisi pada nilai wajar tanggal akuisisi dan mengakui keuntungan atau kerugian yang dihasilkan dalam laba atau rugi.

Pada tanggal akuisisi, goodwill awalnya diukur pada harga perolehan yang merupakan selisih lebih nilai agregat dari imbalan yang dialihkan dan jumlah setiap KNP atas selisih jumlah dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih. Jika imbalan tersebut kurang dari nilai wajar aset bersih entitas anak yang diakuisisi, selisih tersebut diakui dalam laporan laba rugi sebagai keuntungan dari pembelian dengan diskon setelah sebelumnya manajemen meninjau kembali identifikasi dan nilai wajar dari aset yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih.

Setelah pengakuan awal, goodwill diukur pada jumlah tercatat dikurangi akumulasi kerugian penurunan nilai. Untuk tujuan pengujian penurunan nilai, goodwill yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi dialokasikan kepada setiap Unit Penghasil Kas ("UPK") dari Perusahaan yang diharapkan akan bermanfaat dari sinergi kombinasi tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditetapkan atas UPK tersebut.

Jika goodwill telah dialokasikan pada suatu UPK dan operasi tertentu atas UPK tersebut dihentikan, maka goodwill yang diasosiasikan dengan operasi yang dihentikan tersebut termasuk dalam jumlah tercatat operasi tersebut ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. Goodwill yang dilepaskan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dihentikan dan porsi UPK yang ditahan.

**Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali**

Kombinasi bisnis entitas sepengendali dicatat dengan menggunakan metode penyatuan kepentingan, dimana selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dengan jumlah tercatat aset neto entitas yang diakuisisi diakui sebagai bagian dari akun "Tambahkan Modal Disetor" pada laporan posisi keuangan konsolidasian. Dalam

menerapkan metode penyatuan kepentingan tersebut, unsur-unsur laporan keuangan dari entitas yang bergabung disajikan seolah-olah penggabungan tersebut telah terjadi sejak awal periode entitas yang bergabung berada dalam sepengendalian.

**q. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan**

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka jumlah terpulihkan diestimasi untuk aset individual. Jika tidak mungkin untuk mengestimasi jumlah terpulihkan aset individual, maka Grup menentukan nilai terpulihkan dari Unit Penghasil Kas (UPK) yang mana aset tercakup (aset dari UPK).

Jumlah terpulihkan dari suatu aset (baik aset individual maupun UPK) adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajarnya dikurangi biaya untuk menjual dengan nilai pakainya.

Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dianggap mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya.

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 transaksi pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, Grup menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda atau indikator nilai wajar lain yang tersedia.

Kerugian penurunan nilai, jika ada, diakui pada laba rugi sesuai dengan kategori biaya yang konsisten dengan fungsi dari aset yang diturunkan nilainya.

Penilaian dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain goodwill mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi tersebut ada, maka entitas mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain goodwill dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Dalam hal ini, jumlah tercatat aset dinaikkan ke jumlah terpulihkannya.

Pembalikan tersebut dibatasi sehingga jumlah tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun jumlah tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi yang telah diakui untuk aset tersebut pada periode sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Setelah pembalikan tersebut diakui, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan jumlah tercatat aset yang direvisi, dikurang nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

**r. Imbalan Pascakerja**

Imbalan kerja jangka pendek

Grup mengakui liabilitas imbalan kerja jangka pendek ketika jasa diberikan oleh karyawan dan imbalan atas jasa tersebut akan dibayarkan dalam waktu dua belas bulan setelah jasa tersebut diberikan.

Imbalan pascakerja

Grup mengakui kewajiban imbalan kerja yang tidak didanai sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2022 (PP 35/2022) yang menerapkan pengaturan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu) No. 2 tahun 2022 tentang Cipta Kerja yang kemudian disahkan menjadi Undang-Undang No. 6 tahun 2023. Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti Grup ditentukan melalui perhitungan aktuarial secara periodik dengan menggunakan metode projected-unit credit dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

Pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan konsolidasian yang dibebankan atau dikreditkan diakui dalam penghasilan komprehensif lain pada periode. Pengukuran kembali diakui sebagai pos terpisah pada penghasilan komprehensif lain di ekuitas dan tidak akan direklasifikasi ke laba rugi.

Biaya jasa lalu harus diakui sebagai beban pada saat yang lebih awal antara:

- i) Ketika program amendemen atau kurtailmen terjadi; dan
- ii) Ketika Grup mengakui biaya restrukturisasi atau imbalan terminasi terkait.

Bunga neto dihitung dengan menerapkan tingkat diskonto yang digunakan terhadap liabilitas imbalan kerja. Grup mengakui perubahan berikut pada kewajiban obligasi neto pada akun "Beban Umum dan Administrasi" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian:

- i) Biaya jasa terdiri atas biaya jasa kini, biaya jasa lalu, keuntungan atau kerugian atas penyelesaian (curtailment) tidak rutin; dan
- ii) Beban atau penghasilan bunga neto.

**s. Tambahan Modal Disetor**

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

**t. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

Penjualan Real Estat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pendapatan Sewa

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

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

Pendapatan Hotel

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

Pendapatan Dividen

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

Pendapatan Bunga

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

**u. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing**

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

Nilai tukar kurs mata uang asing ke dalam Rupiah yang digunakan pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

	30 September 2024	31 Desember 2023
	Rp	Rp
1 USD	15.138	15.416
1 EURO	16.852	17.140

**v. Pajak Penghasilan**

**i. Pajak Penghasilan Kini**

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

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

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

**ii. Pajak Tangguhan**

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

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

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

Untuk tujuan pengukuran liabilitas pajak tangguhan dan aset pajak tangguhan untuk properti investasi yang diukur dengan menggunakan model nilai wajar, nilai tercatat properti tersebut dianggap dipulihkan seluruhnya melalui penjualan, kecuali praduga tersebut dibantah. Praduga tersebut dibantah ketika properti investasi dapat disusutkan dan dimiliki dalam model bisnis yang bertujuan untuk mengonsumsi secara substansial seluruh manfaat ekonomi atas investasi properti dari waktu ke waktu, bukan melalui penjualan. Direksi Perusahaan mereviu portofolio properti investasi Grup dan menyimpulkan bahwa tidak ada properti investasi Grup yang dimiliki dalam model bisnis yang bertujuan untuk mengonsumsi secara substansial seluruh manfaat ekonomi atas investasi properti dari waktu ke waktu, bukan melalui penjualan. Oleh karena itu, direksi telah menentukan bahwa praduga penjualan yang ditetapkan dalam PSAK No. 212 (sebelumnya PSAK No. 46) tidak dibantah. Akibatnya, Grup tidak mengakui pajak tangguhan atas perubahan nilai wajar properti investasi karena Grup tidak dikenakan pajak penghasilan atas perubahan nilai wajar properti investasi.

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

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

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

### iii. Pajak Pertambahan Nilai

Pendapatan, beban-beban dan aset-aset diakui neto atas jumlah Pajak Pertambahan Nilai ("PPN") kecuali:

- PPN yang muncul dari pembelian aset atau jasa yang tidak dapat dikreditkan oleh kantor pajak, yang dalam hal ini PPN diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset atau sebagai bagian dari item beban-beban yang diterapkan; dan
- Piutang dan utang yang disajikan termasuk dengan jumlah PPN.

Jumlah PPN Neto yang terpulihkan dari, atau terutang kepada, kantor pajak termasuk sebagai bagian dari piutang atau utang pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

### iv. Pajak Final

Sesuai dengan 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. 212 (sebelumnya PSAK No. 46): "Pajak Penghasilan".

### w. **Laba per Saham**

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

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

### x. **Segmen Operasi**

Segmen operasi disajikan dengan cara yang serupa dengan pelaporan internal yang disampaikan oleh para manajer segmen kepada pembuat keputusan operasional. Segmen operasi tersebut dikelola secara independen oleh tiap-tiap manajer yang bertanggung jawab atas kinerja dari masing-masing segmen operasi dalam lingkup wewenangnya. Sedangkan pembuat keputusan operasional adalah pihak yang melakukan penelaahan terhadap laporan segmen di mana laporan tersebut akan digunakan sebagai dasar untuk mengalokasikan sumber daya

dan menilai kinerja segmen. Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap bidang usaha.

**y. Provisi**

Provisi diakui jika Grup memiliki liabilitas kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) yang akibat peristiwa masa lalu besar kemungkinannya penyelesaian liabilitas tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan estimasi yang andal mengenai jumlah liabilitas tersebut dibuat.

Provisi ditelaah pada setiap akhir periode pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi kini terbaik. Jika tidak terdapat kemungkinan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi untuk menyelesaikan liabilitas tersebut, provisi dibatalkan.

**z. Pengukuran Nilai Wajar**

Grup mengukur pada pengakuan awal instrumen keuangan, dan aset dan liabilitas yang diakuisisi pada kombinasi bisnis. Grup juga mengukur jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas ("UPK") tertentu berdasarkan nilai wajar dikurangi biaya pelepasan (fair value less cost of disposal atau "FVLCD"), dan piutang yang tidak dikenakan bunga pada nilai wajar.

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima dari menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran. Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi:

- i. Di pasar utama untuk aset atau liabilitas tersebut, atau
- ii. Jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut.

Pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan tersebut harus dapat diakses oleh Grup.

Nilai wajar dari aset atau liabilitas diukur dengan menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomi terbaiknya.

Pengukuran nilai wajar dari suatu aset non-keuangan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomik dengan menggunakan aset dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya atau dengan menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut pada penggunaan tertinggi dan terbaiknya.

Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaan dan data yang memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar, dengan memaksimalkan masukan (input) yang dapat diamati (observable) yang relevan dan meminimalkan masukan (input) yang tidak dapat diamati (unobservable).

Semua aset dan liabilitas yang nilai wajarnya diukur atau diungkapkan dalam laporan keuangan dikategorikan dalam hirarki nilai wajar berdasarkan level masukan (input) paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar secara keseluruhan sebagai berikut:

- i. Level 1 - Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) dipasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses entitas pada tanggal pengukuran.
- ii. Level 2 - Teknik penilaian yang menggunakan tingkat masukan (input) yang paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar yang dapat diamati (observable) baik secara langsung atau tidak langsung.
- iii. Level 3 - Teknik penilaian yang menggunakan tingkat masukan (input) yang paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar yang tidak dapat diamati (unobservable) baik secara langsung atau tidak langsung.

Untuk aset dan liabilitas yang diakui pada laporan keuangan secara berulang, Grup menentukan apakah terdapat perpindahan antara Level dalam hirarki dengan melakukan evaluasi ulang atas penetapan kategori (berdasarkan level masukan (input) paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar secara keseluruhan) pada tiap akhir periode pelaporan.

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

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

dan estimasi dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas pada periode pelaporan berikutnya.

### **Pertimbangan**

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

#### Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup mengklasifikasikan aset dan liabilitas keuangan sesuai dengan ketentuan di dalam PSAK No. 109 (sebelumnya PSAK No. 71). Tiap-tiap kelompok aset dan liabilitas keuangan memiliki dampak perlakuan akuntansi yang berbeda.

#### Pengklasifikasian Properti

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

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

### **Estimasi dan Asumsi**

Asumsi dan sumber utama dari estimasi ketidakpastian pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini. Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada tolak ukur yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Keadaan dan asumsi mengenai perkembangan masa depan yang ada saat ini dapat berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

#### Penyisihan atas ECL Piutang Usaha

Grup mengevaluasi akun tertentu jika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya. Dalam hal tersebut, Grup mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit dari pihak ketiga dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat penyisihan spesifik atas jumlah piutang pelanggan guna mengurangi jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Grup. Penyisihan spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima memengaruhi jumlah penyisihan atas ECL piutang usaha. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 5.

#### Nilai Wajar Properti Investasi

Nilai wajar properti investasi Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh penilai independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat inflasi dan tingkat kenaikan pendapatan dan biaya. Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material nilai wajar dari properti investasi. Nilai wajar properti investasi diungkapkan dalam Catatan 8.

#### Penyusutan Aset Tetap

Aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dari aset yang bersangkutan yang berkisar antara 4 hingga 20 tahun, suatu kisaran yang umumnya diperkirakan. Perubahan dalam pola pemakaian dan tingkat perkembangan teknologi dapat memengaruhi masa manfaat ekonomis serta nilai residu dari aset tetap dan karenanya biaya penyusutan masa depan memiliki kemungkinan untuk direvisi. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 9.

#### Liabilitas imbalan pascakerja

Penentuan liabilitas dan beban imbalan pascakerja Grup bergantung pada pemilihan asumsi aktuarial yang digunakan. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**

**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**

**30 September 2024 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2023 (Diaudit)**

**Untuk Periode Sembilan Bulan Berakhir 30 September 2024 dan 2023 (Tidak Diaudit) (Lanjutan)**

---

pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan sebelumnya, diperlakukan sesuai dengan kebijakan akuntansi sebagaimana diuraikan dalam Catatan 2r atas laporan keuangan konsolidasian.

Meskipun Grup berkeyakinan bahwa asumsi pada tanggal pelaporan tersebut wajar dan telah sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat memengaruhi secara material liabilitas dan beban imbalan pascakerja. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 19.

Pertimbangan komponen pembiayaan yang signifikan dalam kontrak

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

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

Perpajakan

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

Instrumen Keuangan

Grup mencatat aset dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti obyektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Grup menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset dan liabilitas keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba atau rugi Grup. Nilai tercatat dari aset keuangan dan liabilitas keuangan pada nilai wajar dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 diungkapkan dalam Catatan 32.

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**30 September 2024 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2023 (Diaudit)**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Berakhir 30 September 2024 dan 2023 (Tidak Diaudit) (Lanjutan)**

**4. KAS DAN SETARA KAS**

	30 September 2024 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2023 (Diaudit)
	Rp	Rp
Kas - Rupiah	69.864.700	82.000.000
Bank		
Rupiah		
PT Bank CIMB Niaga Tbk	16.119.080.544	9.504.105.388
PT Bank Central Asia Tbk	4.152.420.285	6.336.872.020
PT Bank Pan Indonesia Tbk	3.503.854.942	1.544.703.294
PT Bank ICBC Indonesia	3.324.484.171	8.325.882.613
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	1.765.611.823	395.213.520
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	455.187.085	1.368.581.969
PT Bank Victoria International Tbk	183.403.725	18.359.664
PT Bank Ina Perdana Tbk	43.130.876	23.458.853
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank CIMB Niaga Tbk	388.162.238	395.942.848
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	11.077.232	11.617.498
Jumlah	<u>29.946.412.921</u>	<u>27.924.737.667</u>
Setara Kas		
Deposito berjangka		
Rupiah		
PT Bank Victoria International Tbk	241.027.267.334	283.867.340.877
PT Bank JTrust Indonesia Tbk	9.000.000.000	-
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	<u>11.598.970.996</u>	<u>11.741.022.000</u>
Jumlah	<u>261.626.238.330</u>	<u>295.608.362.877</u>
Jumlah	<u>291.642.515.951</u>	<u>323.615.100.544</u>
Dana/cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 10)	<u>(1.704.220.959)</u>	<u>(2.439.925.372)</u>
Bersih	<u>289.938.294.992</u>	<u>321.175.175.172</u>
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun		
Rupiah	3,50% - 7,00%	5,75% - 6,00%
Dolar Amerika Serikat	1,00%	1,00%

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, tidak terdapat saldo kas dan setara kas yang ditempatkan pada pihak berelasi ataupun yang digunakan sebagai jaminan ataupun dibatasi penggunaannya.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, deposit berjangka yang dibatasi penggunaannya dicatat terpisah pada laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 10).

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**30 September 2024 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2023 (Diaudit)**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Berakhir 30 September 2024 dan 2023 (Tidak Diaudit) (Lanjutan)**

**5. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA**

Rincian piutang usaha adalah sebagai berikut:

	30 September 2024 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2023 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pendapatan		
Hotel	1.397.067.434	1.866.606.689
Sewa	378.413.518	129.367.955
Jumlah	<u>1.775.480.952</u>	<u>1.995.974.644</u>
Dikurangi penyisihan penurunan piutang usaha	<u>(32.208.665)</u>	<u>(101.603.797)</u>
Jumlah	<u><u>1.743.272.287</u></u>	<u><u>1.894.370.847</u></u>

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, semua piutang usaha Grup dari pihak ketiga dan dalam mata uang Rupiah.

Piutang usaha tidak dijaminkan dan tidak dikenakan bunga.

Rincian saldo piutang usaha berdasarkan umur piutang adalah sebagai berikut:

	30 September 2024 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2023 (Diaudit)
	Rp	Rp
Belum Jatuh Tempo	945.799.967	277.947.752
Jatuh Tempo		
1 - 30 hari	570.384.470	404.476.714
31 - 60 hari	112.348.416	285.603.480
61 - 90 hari	66.729.764	4.865.999
Lebih dari 90 hari	80.218.335	1.023.080.699
Jumlah	<u>1.775.480.952</u>	<u>1.995.974.644</u>
Dikurangi penyisihan penurunan piutang usaha	<u>(32.208.665)</u>	<u>(101.603.797)</u>
Jumlah	<u><u>1.743.272.287</u></u>	<u><u>1.894.370.847</u></u>

Mutasi cadangan penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut:

	30 September 2024 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2023 (Diaudit)
	Rp	Rp
Saldo awal	101.603.797	1.045.700.008
Cadangan atas perubahan nilai tahun berjalan	<u>(69.395.132)</u>	<u>(944.096.211)</u>
Saldo akhir	<u><u>32.208.665</u></u>	<u><u>101.603.797</u></u>

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

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, piutang usaha tidak dijadikan sebagai jaminan atas fasilitas pinjaman bank.

**6. PERSEDIAAN**

**PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT**

	30 September 2024 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2023 (Diaudit)
	Rp	Rp
<u>Aset lancar</u>		
Bangunan siap dijual - Apartemen The Peak	59.141.154.287	59.141.154.287
Proyek Magna One (d.h Capital Square)	1.341.308.326.017	1.285.031.255.054
Hotel	3.969.157.158	4.083.172.905
Jumlah	<u>1.404.418.637.462</u>	<u>1.348.255.582.246</u>
<u>Aset tidak lancar</u>		
Tanah belum dikembangkan	<u>293.845.309.017</u>	<u>293.622.897.286</u>

**Bangunan siap dijual**

Apartemen The Peak merupakan sisa unit apartemen siap jual milik PNC, entitas anak.

**Aset pengembangan real estat**

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

Persentase penyelesaian per 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, adalah 55,96% dan 54,37%.

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke aset real estat pada 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing sebesar Rp 15.323.692.486 dan Rp 27.538.483.728. Tingkat kapitalisasi biaya pinjaman pada 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing sebesar 46,45% dan 50,83%.

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

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

**Persediaan hotel**

Persediaan hotel merupakan persediaan milik SGK, entitas anak.

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

**Tanah yang Belum Dikembangkan**

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, tanah belum dikembangkan merupakan tanah milik Perusahaan seluas 6.028 m<sup>2</sup> di Jl. Lingkar Luar, Duri Kosambi dan tanah seluas 3.578 m<sup>2</sup> di Jl. Abdul Wahid Siamin, Surabaya.

Pembayaran kepada kontraktor yang nilainya melebihi 10% dari jumlah pembayaran konstruksi dan pengembangan lahan aset real estat, aset tetap dan properti investasi berasal dari:

	30 September 2024 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2023 (Diaudit)
	Rp	Rp
PT Total Bangun Persada	10.786.864.680	6.832.882.883
PT Sinar Arta Mulia	5.397.081.525	-
PT Trimatra Tatagraha	4.412.957.446	1.230.554.830
PT Perintis Dinamika Sekatama	2.071.599.098	7.731.661.768
Jumlah	<u>22.668.502.749</u>	<u>15.795.099.481</u>

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**30 September 2024 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2023 (Diaudit)**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Berakhir 30 September 2024 dan 2023 (Tidak Diaudit) (Lanjutan)**

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

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, tanah TMP seluas 12.969 m<sup>2</sup> digunakan sebagai jaminan utang bank jangka panjang (Catatan 18).

**7. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI**

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, rincian investasi saham pada entitas asosiasi yang dicatat dengan metode ekuitas adalah sebagai berikut:

Nama entitas asosiasi	Aktivitas utama	Tempat kedudukan	Presentase kepemilikan dan hak suara yang dimiliki Grup		Nama Proyek	Jumlah Aset	
			30 Sep 2024	31 Des 2023		30 September 2024	31 Desember 2023
						(Tidak Diaudit)	(Diaudit)
						Rp	Rp
PT Arah Sejahtera Abadi (ASA)	Pusat Perbelanjaan, Apartemen dan Perkantoran	Jakarta	40,00%	40,00%	Kuningan City	773.948.360.987	746.960.120.619
PT Pluit Propertindo (PP)	Pusat Perbelanjaan	Jakarta	47,17%	47,17%	Emporium Pluit Mall	935.268.063.249	565.126.929.980
PT Brilliant Sakti Persada (BSP)	Pusat Perbelanjaan dan Hotel	Bandung	30,00%	30,00%	Festival CityLink, Hotel Haris dan Hotel PoP	434.697.771.680	452.104.674.629
PT Citra Gemilang Nusantara (CGN)	Pusat Perbelanjaan	Jakarta	23,00%	23,00%	Lindeteves Trade Center	154.519.863.733	158.084.056.340
PT Manggala Gelora Perkasa (MGP)	Pusat Perbelanjaan	Jakarta	27,40%	27,40%	Senayan City	4.707.016.714.370	4.714.558.510.431
Jumlah						7.005.450.774.019	6.636.834.291.999

Investasi entitas asosiasi pada CGN bernilai nol dikarenakan nilai investasi pada CGN sudah melebihi kepentingan pada entitas asosiasi sehingga Perusahaan menghentikan pengakuan bagiannya atas rugi lebih lanjut. Akumulasi rugi CGN pada 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing sebesar Rp 10.801.981.760 dan Rp 11.035.508.349.

Mutasi investasi pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut :

30 September 2024 (Tidak Diaudit)						
Saldo awal	Bagian Laba dari Entitas Asosiasi	Pengurangan Investasi	Bagian Rugi komprehensif lain dari entitas asosiasi	Dividen yang Diterima	Saldo akhir	
Rp	Rp		Rp	Rp	Rp	Rp
ASA	1.189.286.606.836	22.928.719.940	-	(3.137.317)	(159.120.000.000)	1.053.092.189.459
PP	1.079.118.209.417	26.064.676.207	-	(7.313.626)	(29.952.950.000)	1.075.222.621.998
BSP	316.594.501.180	8.751.762.093	-	-	(1.050.000.000)	324.296.263.273
CGN	-	-	-	-	-	-
MGP	783.210.613.740	87.213.622.191	-	-	(68.500.000.000)	801.924.235.931
Jumlah	3.368.209.931.173	144.958.780.431	-	(10.450.943)	(258.622.950.000)	3.254.535.310.661
31 Desember 2023 (Diaudit)						
Saldo awal	Bagian Laba dari Entitas Asosiasi	Pengurangan Investasi	Bagian Rugi komprehensif lain dari entitas asosiasi	Dividen yang Diterima	Saldo akhir	
Rp	Rp		Rp	Rp	Rp	Rp
ASA	1.187.420.754.955	44.102.583.277	-	(166.731.396)	(42.070.000.000)	1.189.286.606.836
PP	1.099.698.245.943	34.305.732.715	-	(168.569.241)	(54.717.200.000)	1.079.118.209.417
BSP	304.644.329.730	11.950.171.450	-	-	-	316.594.501.180
CGN	-	-	-	-	-	-
MGP	1.006.684.896.715	50.612.139.650	(164.400.000.000)	(86.422.625)	(109.600.000.000)	783.210.613.740
Jumlah	3.598.448.227.343	140.970.627.092	(164.400.000.000)	(421.723.262)	(206.387.200.000)	3.368.209.931.173

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**30 September 2024 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2023 (Diaudit)**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Berakhir 30 September 2024 dan 2023 (Tidak Diaudit) (Lanjutan)**

Ringkasan informasi keuangan dari entitas asosiasi diatas adalah sebagai berikut :

	30 September 2024 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2023 (Diaudit)
	Rp	Rp
Jumlah aset	7.005.450.774.019	6.636.834.291.999
Jumlah liabilitas	<u>(2.773.029.769.048)</u>	<u>(2.142.032.432.358)</u>
Aset bersih	<u>4.232.421.004.971</u>	<u>4.494.801.859.641</u>
Laba periode/tahun berjalan	<u>423.004.121.973</u>	<u>315.342.793.498</u>
Laba komprehensif periode/ tahun berjalan	<u>422.980.772.760</u>	<u>314.055.084.539</u>

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

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

	31 Desember 2023 (Diaudit)
	Rp
ASA	14.149.084.744
BSP	14.107.055.629
PP	1.324.025.654

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

## 8. PROPERTI INVESTASI

Rincian dan mutasi properti investasi Grup adalah sebagai berikut:

	1 Januari 2024	Penambahan	Pengurangan	30 September 2024
	Rp	Rp	Rp	Rp
Tanah	273.298.480.529	-	-	273.298.480.529
Bangunan dan prasarana	188.354.761.299	-	-	188.354.761.299
Aset dalam penyelesaian	171.937.975.141	22.441.330.938	-	194.379.306.079
Jumlah	<u>633.591.216.969</u>	<u>22.441.330.938</u>	<u>-</u>	<u>656.032.547.907</u>
Akumulasi kenaikan nilai wajar	<u>1.600.810.239.807</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.600.810.239.807</u>
Jumlah Tercatat	<u>2.234.401.456.776</u>			<u>2.256.842.787.714</u>
	1 Januari 2023	Penambahan	Pengurangan	31 Desember 2023
	Rp	Rp	Rp	Rp
Tanah	273.298.480.529	-	-	273.298.480.529
Bangunan dan prasarana	188.354.761.299	-	-	188.354.761.299
Aset dalam penyelesaian	164.025.668.498	7.912.306.643	-	171.937.975.141
Jumlah	<u>625.678.910.326</u>	<u>7.912.306.643</u>	<u>-</u>	<u>633.591.216.969</u>
Akumulasi kenaikan nilai wajar	<u>1.599.498.734.805</u>	<u>1.311.505.002</u>	<u>-</u>	<u>1.600.810.239.807</u>
Jumlah Tercatat	<u>2.225.177.645.131</u>			<u>2.234.401.456.776</u>

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**30 September 2024 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2023 (Diaudit)**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Berakhir 30 September 2024 dan 2023 (Tidak Diaudit) (Lanjutan)**

- Pada 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, perubahan properti investasi, terdiri dari penambahan biaya perolehan dan pengurangan masing-masing sebesar Rp 22.441.330.938 dan Rp 7.912.306.643.
- Properti investasi merupakan bagian dari unit perkantoran TCC Batavia - Tower 1 yang ditujukan untuk disewakan dan area perkantoran yang disewakan di Pluit.
- Sampai dengan 30 September 2024, aset dalam penyelesaian untuk pembangunan gedung perkantoran TCC Batavia – Tower 2 masih belum dapat dilanjutkan oleh manajemen.
- Aset dalam penyelesaian untuk pembangunan area pusat perbelanjaan Capital Square, Surabaya, diperkirakan akan selesai pada tahun 2026.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, nilai tercatat aset dalam penyelesaian masing-masing meliputi 7,61% dan 9,44% dari nilai kontrak.

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

Penghasilan sewa dari properti investasi pada periode 30 September 2024 dan 2023, masing-masing sebesar Rp 6.735.976.343 dan Rp 5.370.312.966 (Catatan 23).

Perubahan nilai wajar properti investasi pada tahun 2023 dicatat dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sebesar Rp 1.311.505.002.

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

Rincian nilai wajar atas properti investasi Grup pada tanggal 31 Desember 2023:

Nama proyek	Nilai wajar	Nama Penilai	Rincian Nama Penilai	Tanggal laporan	Tanggal penilaian
	Rp				
TCC Batavia Tower	2.064.016.890.000	KJPP Iskandar & Rekan	Radihe Pramudito, SE, M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)	10 Januari 2024	31 Desember 2023
Capital Square	127.875.566.776	KJPP Iskandar & Rekan	Radihe Pramudito, SE, M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)	12 Februari 2024	31 Desember 2023
Area perkantoran di Pluit	42.509.000.000	KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan	Jimmy T. Prasetyo, Msc, MAPPI (Cert.)	25 Maret 2024	31 Desember 2023
Jumlah	<u>2.234.401.456.776</u>				

Tanggal penilaian atas nilai wajar properti investasi adalah tanggal 31 Desember 2023. Metode penilaian yang digunakan adalah pendekatan pasar dan pendekatan pendapatan dengan arus kas terdiskonto.

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

	<u>31 Desember 2023</u>
Tingkat bunga diskonto per tahun	10,30% - 10,85%
Tingkat kenaikan harga	6,58% - 6,89%

Rincian Properti Investasi Grup dan informasi nilai wajar pada 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

	<u>Tingkat 1</u>	<u>Tingkat 2</u>	<u>Tingkat 3</u>	<u>Jumlah</u>
	Rp	Rp	Rp	Rp
TCC Batavia Tower	-	988.901.000.000	1.075.115.890.000	2.064.016.890.000
Capital Square	-	-	127.875.566.776	127.875.566.776
Area perkantoran di Pluit	-	42.509.000.000	-	42.509.000.000

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**30 September 2024 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2023 (Diaudit)**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Berakhir 30 September 2024 dan 2023 (Tidak Diaudit) (Lanjutan)**

Tidak terdapat perpindahan antara tingkat 1 dan tingkat 2 selama tahun berjalan.

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke properti investasi pada 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing sebesar Rp 1.374.012.583 dan Rp 2.419.069.938. Tingkat kapitalisasi biaya pinjaman pada 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing sebesar 4,16% dan 4,46%.

**9. ASET TETAP**

	1 Januari 2024	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	30 September 2024
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung					
Tanah	15.732.219.443	-	-	-	15.732.219.443
Bangunan	254.106.037.510	-	-	(8.378.379)	254.097.659.131
Perlengkapan kantor	3.866.820.989	-	-	-	3.866.820.989
Peralatan kantor	14.553.320.026	37.083.305	-	8.378.379	14.598.781.710
Kendaraan	417.382.727	-	-	-	417.382.727
Jumlah	288.675.780.695	37.083.305	-	-	288.712.864.000
Akumulasi penyusutan:					
Bangunan	103.775.049.148	10.094.927.007	-	-	113.869.976.155
Perlengkapan kantor	3.033.393.990	155.294.431	-	-	3.188.688.421
Peralatan kantor	13.099.250.952	336.541.469	-	-	13.435.792.421
Kendaraan	417.382.727	-	-	-	417.382.727
Jumlah	120.325.076.817	10.586.762.907	-	-	130.911.839.724
Jumlah Tercatat	168.350.703.878				157.801.024.276

	1 Januari 2023	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember 2023
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung					
Tanah	15.732.219.443	-	-	-	15.732.219.443
Bangunan	243.197.399.531	10.908.637.979	-	-	254.106.037.510
Perlengkapan kantor	3.866.820.989	-	-	-	3.866.820.989
Peralatan kantor	13.162.461.051	1.390.858.975	-	-	14.553.320.026
Kendaraan	417.382.727	-	-	-	417.382.727
Jumlah	276.376.283.741	12.299.496.954	-	-	288.675.780.695
Akumulasi penyusutan:					
Bangunan	91.160.127.814	12.614.921.334	-	-	103.775.049.148
Perlengkapan kantor	2.824.707.832	208.686.158	-	-	3.033.393.990
Peralatan kantor	12.686.825.338	412.425.614	-	-	13.099.250.952
Kendaraan	416.123.977	1.258.750	-	-	417.382.727
Jumlah	107.087.784.961	13.237.291.856	-	-	120.325.076.817
Jumlah Tercatat	169.288.498.780				168.350.703.878

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	30 September 2024 (Tidak Diaudit)	30 September 2023 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Beban pokok penjualan dan beban langsung (Catatan 24)	8.752.588.320	7.782.443.718
Beban penjualan (Catatan 25)	74.685.720	76.096.398
Beban umum dan administrasi (Catatan 26)	1.759.488.867	1.763.233.983
Jumlah	10.586.762.907	9.621.774.099

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

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**30 September 2024 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2023 (Diaudit)**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Berakhir 30 September 2024 dan 2023 (Tidak Diaudit) (Lanjutan)**

	30 September 2024 (Tidak Diaudit) Rp	31 Desember 2023 (Diaudit) Rp
Nilai pertanggungan aset (Catatan 6 dan 8)	3.994.658.998.000	3.994.658.998.000
Jumlah tercatat aset		
Aset tetap	141.204.698.260	150.138.537.813
Properti investasi	2.256.842.787.714	2.234.401.456.776
Aset real estat	1.400.449.480.304	1.514.764.395.503

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

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, tidak terdapat aset tetap yang tidak digunakan sementara dan dihentikan dari penggunaan aktif namun tidak diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, aset tetap berupa tanah dan bangunan digunakan sebagai jaminan atas utang bank yang diperoleh dari PT Bank Pan Indonesia dan PT Bank ICBC Indonesia (Catatan 18).

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

Nilai tercatat bangunan hotel Group pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing sebesar Rp 110.786.402.464 dan Rp 211.214.990.484. Nilai wajar dengan pendekatan pendapatan dikategorikan sebagai level 3 berdasarkan tingkat input pengukuran nilai wajar.

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

## 10. ASET LAINNYA

	30 September 2024 (Tidak Diaudit) Rp	31 Desember 2023 (Diaudit) Rp
Goodwill	39.854.275.909	39.854.275.909
Deposito berjangka yang dijaminan	1.203.921.475	1.179.360.331
Dana/cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 4)	1.704.220.959	2.439.925.372
Lain-lain	185.040.000	191.040.000
Jumlah	<u>42.947.458.343</u>	<u>43.664.601.612</u>

### **Goodwill**

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

	30 September 2024 (Tidak Diaudit) Rp	31 Desember 2023 (Diaudit) Rp
TMP	39.851.112.779	39.851.112.779
PNC	2.849.000	2.849.000
SGK	314.130	314.130
Jumlah	<u>39.854.275.909</u>	<u>39.854.275.909</u>

**Deposito berjangka yang dijaminan**

TMP, entitas anak, memiliki deposito berjangka yang dijaminan pada PT Bank ICBC Indonesia, pihak ketiga yang dijaminan dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli unit perkantoran dan apartemen oleh Bank yang bersangkutan (Catatan 31c).

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

SGK, entitas anak, diwajibkan untuk membentuk cadangan rekening untuk penggantian perabot dan perlengkapan hotel dengan persentase sebesar 4% dari pendapatan hotel setiap bulan.

**11. UTANG BANK JANGKA PENDEK**

Berdasarkan Perjanjian Pinjaman No. 049/CIB-PK/XII/13 dengan PT Bank Pan Indonesia Tbk, SGK, entitas anak, yang beberapa kali telah diubah terakhir dengan Surat Perubahan Perjanjian No. 043/CIB-PK/IX/24 tanggal 6 September 2024 telah setuju untuk memberikan fasilitas dari bank berupa Fasilitas Pinjaman Rekening Koran dengan jumlah maksimal sebesar Rp 15.000.000.000.

Fasilitas tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 27 Desember 2024 dan atas fasilitas tersebut, SGK, entitas anak, dikenakan tingkat bunga sebesar 9,00% per tahun (floating).

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

Biaya bunga masih harus dibayar pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing sebesar Rp 690.019.721 dan Rp 1.478.504.372 (Catatan 15).

**12. UTANG USAHA – PIHAK KETIGA**

Rincian dari utang usaha berdasarkan pemasok adalah sebagai berikut:

	30 September 2024 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2023 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pihak ketiga		
PT Graha Tunasmekar	6.071.715.123	6.071.715.123
PT Sinar Arta Mulia	2.808.550.728	-
PT Cendrawasih Farin	1.308.756.008	846.094.784
PT Berca Hardayaperkasa	914.484.969	612.101.542
Lain-lain (masing-masing di bawah 5% dari utang usaha)	3.974.652.673	5.332.833.677
Jumlah	<u>15.078.159.501</u>	<u>12.862.745.126</u>

Rincian utang usaha berdasarkan mata uang adalah sebagai berikut:

	30 September 2024 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2023 (Diaudit)
	Rp	Rp
Rupiah	14.958.365.307	12.740.891.750
Dolar Amerika Serikat	13.624.200	13.874.400
Euro	106.169.994	107.978.976
Jumlah	<u>15.078.159.501</u>	<u>12.862.745.126</u>

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

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

	30 September 2024 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2023 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pihak ketiga		
PT SC Hotels & Resorts Indonesia	1.110.404.906	1.061.750.996
Lain-lain (masing-masing di bawah 5% dari utang lain-lain)	5.355.518.061	1.269.174.349
Jumlah	<u>6.465.922.967</u>	<u>2.330.925.345</u>

**14. PERPAJAKAN**

**A. Pajak Dibayar di Muka**

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2024 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2023 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pajak pertambahan nilai		
Entitas Induk	3.838.697.834	3.534.122.592
Perusahaan Anak	67.793.845.127	64.716.516.076
Pajak Final		
Perusahaan	544.335.715	513.178.715
Entitas Anak	6.904.427.416	6.915.652.774
Jumlah	<u>79.081.306.092</u>	<u>75.679.470.157</u>

**B. Utang Pajak**

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2024 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2023 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pajak penghasilan		
Pasal 21	832.533.258	770.939.977
Pasal 23	45.780.470	111.471.847
Persewaan dan pengalihan		
Hak atas tanah dan/atau bangunan	2.153.250	34.259.619
Jasa konstruksi	101.835.836	78.529.473
Pajak hotel dan restoran	37.295.925	559.718.589
Jumlah	<u>1.019.598.739</u>	<u>1.554.919.505</u>

**C. Beban Pajak Final dan Beban Pajak Penghasilan**

Beban pajak final sehubungan dengan penyewaan pada tanggal 30 September 2024 dan 2023 masing-masing sebesar Rp 670.879.306 dan Rp 604.228.082.

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan laba fiskal adalah sebagai berikut:

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**30 September 2024 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2023 (Diaudit)**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Berakhir 30 September 2024 dan 2023 (Tidak Diaudit) (Lanjutan)**

	30 September 2024 (Tidak Diaudit)	30 September 2023 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	98.130.285.643	57.249.990.819
Pendapatan dividen dari entitas asosiasi (Catatan 7)	258.622.950.000	184.009.800.000
Rugi sebelum pajak entitas anak	4.825.205.784	14.147.620.363
Laba entitas asosiasi (Catatan 7)	<u>(144.958.780.431)</u>	<u>(130.499.247.488)</u>
Laba sebelum pajak - Perusahaan	216.619.660.996	124.908.163.694
Pendapatan yang sudah diperhitungkan atau dibayar pajak final	<u>(216.619.660.996)</u>	<u>(124.908.163.694)</u>
Laba sebelum pajak dari pendapatan yang tidak terutang pajak penghasilan final	<u>-</u>	<u>-</u>
Beban pajak kini	<u>-</u>	<u>-</u>
Dikurangi pajak penghasilan dibayar		
Pasal 23	-	-
Pasal 25	<u>-</u>	<u>-</u>
Utang pajak kini	<u>-</u>	<u>-</u>

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

**D. Pajak Tangguhan**

Rincian aset pajak tangguhan Grup terdiri dari:

	30 September 2024 (Tidak Diaudit)			
	1 Januari 2024 Rp	Dikreditkan ke laba rugi Rp	Dibebankan ke Penghasilan komprehensif lain Rp	30 September 2024 Rp
Liabilitas imbalan pascakerja	30.775.227	-	-	30.775.227
Penyisihan penurunan piutang usaha	15.266.930	-	-	15.266.930
<b>Jumlah</b>	<u>46.042.157</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>46.042.157</u>

	31 Desember 2023 (Diaudit)			
	1 Januari 2023 Rp	Dikreditkan ke laba rugi Rp	Dibebankan ke Penghasilan komprehensif lain Rp	31 Desember 2023 Rp
Liabilitas imbalan pascakerja	34.106.028	(3.121.679)	(209.122)	30.775.227
Penyisihan penurunan piutang usaha	212.876.228	(197.609.298)	-	15.266.930
<b>Jumlah</b>	<u>246.982.256</u>	<u>(200.730.977)</u>	<u>(209.122)</u>	<u>46.042.157</u>

**15. BIAYA MASIH HARUS DIBAYAR**

	30 September 2024 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2023 (Diaudit)
	Rp	Rp
Service charge	13.742.156.355	16.789.696.574
Bunga atas utang bank (Catatan 11 dan 18)	690.019.721	1.478.504.372
Utilitas	663.952.467	1.679.044.034
Bonus	452.210.147	529.919.084
Jasa profesional	47.475.225	276.000.000
Jasa manajemen	-	1.537.956.686
Lain-lain	2.734.084.697	3.040.998.156
<b>Total</b>	<b>18.329.898.612</b>	<b>25.332.118.906</b>

**16. UANG JAMINAN PENYEWA**

Uang jaminan penyewa merupakan uang yang diterima Perusahaan dan PNC, entitas anak, sehubungan dengan penyewaan unit apartemen dan perkantoran.

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

Uang muka penjualan

	30 September 2024 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2023 (Diaudit)
	Rp	Rp
Penjualan apartemen	80.703.140.716	83.073.250.658
Penjualan kantor (Catatan 31e)	70.000.000.000	70.000.000.000
Jumlah	150.703.140.716	153.073.250.658
Dikurang bagian jangka pendek	(1.581.039.860)	(1.566.039.860)
Bagian jangka panjang	149.122.100.856	151.507.210.798

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

Uang muka titipan pelanggan merupakan penerimaan dari calon pembeli yang masih dapat dibatalkan sewaktu-waktu.

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

Pendapatan diterima dimuka

	30 September 2024 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2023 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pendapatan sewa diterima dimuka	6.231.495.172	6.045.911.515
Bagian yang direalisasi dalam satu tahun	(5.400.587.356)	(5.528.307.818)
Bagian yang direalisasi lebih dari satu tahun	830.907.816	517.603.697

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

**18. UTANG BANK JANGKA PANJANG**

	30 September 2024 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2023 (Diaudit)
	Rp	Rp
PT Bank ICBC Indonesia	176.608.333.231	278.408.333.231
PT Bank Ina Perdana Tbk	166.536.000.000	225.000.000.000
PT Bank Pan Indonesia Tbk	32.699.851.731	36.899.851.731
Jumlah	<u>375.844.184.962</u>	<u>540.308.184.962</u>
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	(440.170.271)	(1.738.011.332)
Bersih	<u>375.404.014.691</u>	<u>538.570.173.630</u>
Dikurangi:		
Jatuh tempo dalam satu tahun	<u>(129.137.548.045)</u>	<u>(90.733.544.633)</u>
Bagian jangka panjang - bersih	<u><u>246.266.466.646</u></u>	<u><u>447.836.628.997</u></u>

**PT Bank ICBC Indonesia**

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

Perjanjian kredit tersebut telah beberapa kali diubah, terakhir pada tanggal 22 April 2024, berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit No. 018/ICBC-TCT/PTI/IV/2018/PR5, PT Bank ICBC Indonesia dan Entitas Anak, TMP, melakukan perubahan Perjanjian Kredit Restrukturisasi dimana atas Fasilitas tersebut dikenakan Tingkat suku bunga sebesar 9,00% per tahun dan jangka waktu fasilitas PTI sampai dengan 20 Desember 2028.

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan:

- HGB tanah atas nama TMP, entitas anak, seluas 12.969 m2 terletak di Jalan HR. Muhammad, Surabaya. Dari HGB yang dijamin tersebut telah diroya seluas 276 m2 yang diperuntukkan untuk pelebaran jalan.
- Pembangunan yang akan datang dari Proyek Capital Square.
- Fidusia atas tagihan yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari yang berasal dari proyek Capital Square.
- Surat Pernyataan, Janji dan Kesanggupan dari GWS untuk melunasi kewajiban TMP.

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

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

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, TMP, entitas anak, telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian bank.

**PT Bank Pan Indonesia Tbk**

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

1. Pinjaman jangka panjang yang outstanding per tanggal 22 Februari 2024 sebesar Rp 33.699.851.731. Jangka waktu pinjaman sampai dengan 27 September 2027 dan harus dikembalikan dengan cicilan bulanan dengan tingkat bunga 9% per tahun (floating).
2. Pinjaman Rekening Koran dengan jumlah maksimum sebesar Rp 15.000.000.000. Jangka waktu pinjaman 12 bulan sampai dengan September 2023 dan telah diperpanjang sampai dengan 27 Desember 2024 dengan tingkat bunga 9,00% per tahun (Floating).

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan :

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

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

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, SGK, entitas anak, telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian bank.

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

Berdasarkan akta Perjanjian Kredit No. 11 tanggal 27 April 2022, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman "*Refinancing*" pada tanggal 27 April 2022 dengan jumlah pokok yang tidak lebih dari Rp 250.000.000.000. Fasilitas tersebut dikenakan tingkat suku bunga sebesar 9% per tahun yang dihitung dari jumlah baki debit (*outstanding*) fasilitas pinjamannya dengan ketentuan tingkat bunga tersebut dapat berubah dan akan ditinjau setiap saat oleh Bank (*floating rate*). Jangka waktu fasilitas maksimum fasilitas pinjaman yaitu selama 4 (empat) tahun termasuk Masa Tenggang Waktu dan Jangka Waktu Penarikan yang dimulai sejak tanggal Perjanjian sampai dengan Tanggal Akhir. Jangka Waktu Penarikan selama 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal perjanjian.

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan:

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

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

Pada tanggal 30 September 2024, Perusahaan telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian bank.

## **19. ESTIMASI LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA**

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, Perusahaan mencatat liabilitas imbalan pascakerja berdasarkan perhitungan yang dilakukan oleh KKA Setyo Widodo dan KKA Tubagus Syafril & Amran Nangasan, Aktuaris Independen, masing-masing tertanggal 13 Maret 2024 dan 27 Februari 2023, di mana disusun menggunakan metode aktuarial "Projected Unit Credit" dan asumsi-asumsi utama sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2023</u>
Tingkat pensiun normal	55-56 tahun
Tingkat diskonto per tahun	6,69% - 6,73%
Tingkat kenaikan gaji per tahun	8,00%-10,00%
Tingkat mortalitas	TMV 2019
Tingkat cacat	10 % TMI IV (2019)
Tingkat pengunduran diri	5% pada umur 26 tahun dan menurun secara linier sampai 0% pada umur 56 tahun

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**30 September 2024 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2023 (Diaudit)**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Berakhir 30 September 2024 dan 2023 (Tidak Diaudit) (Lanjutan)**

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasti adalah sebagai berikut:

	30 September 2024 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2023 (Diaudit)
	Rp	Rp
Saldo awal	8.637.649.768	7.280.698.441
Beban imbalan kerja karyawan tahun berjalan (Catatan 26)	969.488.678	1.292.651.572
Beban imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	90.006.754	119.799.755
Pembayaran imbalan kerja	-	(55.500.000)
Jumlah	<u>9.697.145.200</u>	<u>8.637.649.768</u>

Manajemen berkeyakinan bahwa estimasi liabilitas tersebut di atas cukup untuk memenuhi ketentuan yang berlaku. Tabel berikut menyajikan sensitivitas atas kemungkinan perubahan tingkat suku bunga pasar, dengan variabel lain dianggap tetap, terhadap kewajiban imbalan pascakerja dan beban jasa kini, pada tanggal 31 Desember 2023:

	31 Desember 2023	
	Kewajiban imbalan pascakerja	Beban jasa kini dan beban bunga
<u>Tingkat diskonto</u>		
Kenaikan 1%	8.087.271.799	704.368.698
Penurunan 1%	9.254.077.057	854.225.825
<u>Tingkat kenaikan gaji per tahun</u>		
Kenaikan 1%	9.205.709.039	848.538.677
Penurunan 1%	6.746.903.549	707.760.517

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

## 20. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 berdasarkan laporan yang disusun oleh PT Adimitra Jasa Korpora, Biro Administrasi Efek, adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	30 September 2024 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2023 (Diaudit)		
	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan %	Jumlah Modal Disetor Rp
PT Prima Permata Sejahtera	4.387.657.776	56,25	438.765.777.600
PT Kencana Graha Nusamandiri	1.813.102.224	23,24	181.310.222.400
Ang Andri Pribadi - Komisaris Utama	969.000	0,01	96.900.000
Masyarakat umum (masing-masing dibawah 5%)	<u>1.599.031.000</u>	<u>20,50</u>	<u>159.903.100.000</u>
Jumlah	<u>7.800.760.000</u>	<u>100,00</u>	<u>780.076.000.000</u>

Berdasarkan Akta Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) No. 55 tanggal 14 Juni 2024 dari Notaris Buntario Tigris, S.H. S.E., M.H, para pemegang saham telah menyetujui penggunaan alokasi laba bersih tahun 2023 sebesar Rp 5.000.000.000 ditetapkan sebagai dana cadangan sesuai dengan Anggaran Dasar Perusahaan. Sisa laba bersih sebesar Rp 56.244.254.404 akan digunakan untuk keperluan modal kerja Perusahaan dan dicatat sebagai saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya.

**21. CADANGAN UMUM**

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana dinyatakan dalam Akta No. 55 tanggal 14 Juni 2024 dari Buntario Tigris Darmawa NG, Sarjana Hukum, Sarjana Ekonomi, Magister Hukum, notaris di Jakarta Pusat, pemegang saham Perusahaan menyetujui untuk membentuk cadangan umum sebesar Rp 5.000.000.000.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana dinyatakan dalam Akta No. 188 tanggal 30 Juni 2023 dari Buntario Tigris Darmawa NG, Sarjana Hukum, Sarjana Ekonomi, Magister Hukum, notaris di Jakarta Pusat, pemegang saham Perusahaan menyetujui untuk membentuk cadangan umum sebesar Rp 5.000.000.000.

**22. KEPENTINGAN NONPENGENDALI**

Kepentingan nonpengendali atas aset bersih Entitas Anak adalah sebagai berikut:

	30 September 2024 (Tidak Diaudit) Rp	31 Desember 2023 (Diaudit) Rp
a. Kepentingan nonpengendali atas Aset bersih Entitas Anak		
PT Sentra Graha Kencana (SGK)	36.692.076.133	35.212.830.278
PT Prakarsa Nusa Cemerlang (PNC)	24.253.829.348	24.426.933.822
PT Trisakti Makmur Persada (TMP)	(61.165.683)	(61.146.649)
Jumlah	<u>60.884.739.798</u>	<u>59.578.617.451</u>

Kepentingan Nonpengendali atas Laba (Rugi) Komprehensif Entitas Anak adalah sebagai berikut:

	30 September 2024 (Tidak Diaudit) Rp	30 September 2023 (Tidak Diaudit) Rp
b. Kepentingan nonpengendali atas Laba (Rugi) bersih Entitas Anak		
PT Sentra Graha Kencana (SGK)	1.477.638.362	716.874.216
PT Trisakti Makmur Persada (TMP)	(18.962)	(30.260)
PT Prakarsa Nusa Cemerlang (PNC)	(173.104.469)	(652.662.785)
Jumlah	<u>1.304.514.931</u>	<u>64.181.171</u>

**23. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA**

Rincian penjualan dan pendapatan usaha adalah sebagai berikut:

	30 September 2024 (Tidak Diaudit) Rp	30 September 2023 (Tidak Diaudit) Rp
Pendapatan:		
Hotel	42.576.239.589	35.995.300.048
Sewa	7.077.133.619	5.708.792.426
Jumlah	<u>49.653.373.208</u>	<u>41.704.092.474</u>

Tidak terdapat pendapatan maupun penjualan dari pelanggan yang melebihi 10% dari jumlah penjualan dan pendapatan untuk periode 30 September 2024 dan 2023.

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**30 September 2024 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2023 (Diaudit)**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Berakhir 30 September 2024 dan 2023 (Tidak Diaudit) (Lanjutan)**

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

Rincian beban pokok penjualan dan beban langsung adalah sebagai berikut:

	30 September 2024 (Tidak Diaudit)	30 September 2023 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Beban langsung:		
Penyusutan (Catatan 9)	8.752.588.320	7.782.443.718
Utilitas	3.026.442.436	2.718.029.684
Gaji dan tunjangan	2.912.529.412	3.188.261.200
Lain-lain	7.487.109.205	7.173.163.328
	<u>22.178.669.373</u>	<u>20.861.897.930</u>
Jumlah	<u>22.178.669.373</u>	<u>20.861.897.930</u>

**25. BEBAN PENJUALAN**

	30 September 2024 (Tidak Diaudit)	30 September 2023 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Utilitas	748.564.230	748.122.930
Komisi	634.478.915	408.019.651
Gaji dan tunjangan	203.113.504	172.268.330
Penyusutan (Catatan 9)	74.685.720	76.096.398
Lain-lain	694.129.471	478.703.606
	<u>2.354.971.840</u>	<u>1.883.210.915</u>
Jumlah	<u>2.354.971.840</u>	<u>1.883.210.915</u>

**26. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

	30 September 2024 (Tidak Diaudit)	30 September 2023 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Gaji dan kesejahteraan karyawan	34.274.194.441	32.458.999.118
Sewa dan jasa layanan	7.810.511.097	14.462.229.968
Jasa manajemen (Catatan 31d)	4.349.917.230	3.570.531.575
Jasa keamanan	2.705.311.453	2.252.937.254
Beban Pajak	1.808.382.376	1.522.449.389
Penyusutan (Catatan 9)	1.759.488.867	1.763.233.983
Utilitas	1.333.243.558	1.153.376.495
Perbaikan dan pemeliharaan	1.168.483.964	955.970.419
Biaya konversi pembangunan rumah Susun	1.157.534.672	7.837.150.359
Beban kantor	1.029.669.294	663.368.070
Imbalan pasca kerja (Catatan 19)	969.488.678	927.362.162
Asuransi	566.564.914	578.127.656
Jasa profesional	193.626.410	1.204.068.451
Lain-lain	3.558.535.768	2.771.848.846
	<u>62.684.952.722</u>	<u>72.121.653.745</u>
Jumlah	<u>62.684.952.722</u>	<u>72.121.653.745</u>

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**30 September 2024 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2023 (Diaudit)**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Berakhir 30 September 2024 dan 2023 (Tidak Diaudit) (Lanjutan)**

**27. PENGHASILAN BUNGA**

	30 September 2024 (Tidak Diaudit)	30 September 2023 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Deposito berjangka	9.122.984.936	2.523.240.150
Jasa giro	337.189.994	196.636.204
Jumlah	<u>9.460.174.930</u>	<u>2.719.876.354</u>

**28. LABA PER SAHAM**

	30 September 2024 (Tidak Diaudit)	30 September 2023 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
<u>Laba</u>		
Laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	<u>96.825.770.712</u>	<u>57.185.809.648</u>
<u>Jumlah Saham</u>		
Jumlah rata-rata tertimbang saham untuk tujuan perhitungan laba bersih per saham dasar	<u>7.800.760.000</u>	<u>7.800.760.000</u>
Laba Per Saham Dasar	<u>12,41</u>	<u>7,33</u>

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

**29. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI**

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

**Transaksi-transaksi dengan Pihak Berelasi**

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

- a. Sejak tahun 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan Perkantoran TCC Batavia - Tower 1 dengan PT Langgeng Gemilang Sejahtera. Perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan 10 Februari 2026.
- b. Pada tanggal 7 Januari 2009, ASA, entitas asosiasi, mengadakan perjanjian jasa konsultasi manajemen dengan PNC, entitas anak, untuk memberi jasa konsultasi manajemen. Perjanjian ini telah diperpanjang beberapa kali terakhir pada tanggal 13 April 2023 yang berlaku sampai dengan 31 Desember 2023.
- c. Perusahaan menerima dividen dari CGN, entitas asosiasi, akan tetapi bagian Perusahaan atas rugi CGN sudah melebihi kepentingannya, maka Perusahaan menghentikan pengakuan bagiannya atas rugi lebih lanjut berdasarkan PSAK No. 228 (sebelumnya PSAK No. 15). Dividen yang sudah diterima oleh Perusahaan disajikan pada akun "Utang Pihak Berelasi". Saldo pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing sebesar Rp 24.223.832.200 dan Rp 21.923.832.200.



dilakukan secara bertahap sebanyak 8 kali (dalam PPJB No. 139 tanggal 24 Agustus 2009, pembayaran dilakukan 7 kali, dimana pada pembayaran ketiga dilakukan secara 2 tahap) sesuai dengan pemenuhan kondisi tertentu oleh pihak Betty dan Tunggul. Sedangkan pembayaran kepada KIJA dilakukan secara bertahap sebanyak 5 kali sesuai dengan pemenuhan kondisi tertentu oleh pihak KIJA.

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

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

- b. Pada 27 Oktober 2003, PNC mengadakan perjanjian jual beli dengan PT Graha Tunasmekar selaku pemilik tunggal yang sah dan memiliki hak penuh untuk unit yang sedang dibangun, dan merupakan kontraktor dan pengembang rumah susun apartemen "The Peak di Sudirman" (The Peak) yang telah diubah dengan addendum pada tanggal 2 Desember 2004.
- c. Grup mengadakan perjanjian dengan beberapa bank dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilikan perkantoran dan apartemen milik Grup sebagai berikut:
  1. Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit kepemilikan perkantoran (KPK) dengan PT Bank Central Asia Tbk.
  2. PNC, entitas anak, mengadakan perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit kepemilikan apartemen (KPA) dengan Bank Pan Indonesia, Bank CIMB Niaga dan Bank OCBC NISP.
  3. TMP, entitas anak, mengadakan perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit kepemilikan apartemen (KPA) dengan PT Bank Central Asia Tbk.

Dalam perjanjian kerjasama tersebut, Grup menjamin pembayaran jumlah yang terutang atas pembelian unit perkantoran dan unit apartemen oleh pembeli kepada bank – bank pemberi KPK dan KPA melalui penempatan dana pada bank yang bersangkutan (Catatan 10). Penjaminan ini berlaku sampai dengan Akta Jual beli (AJB) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas unit perkantoran dan unit apartemen tersebut ditandatangani.

- d. Pada tahun 2012, SGK mengadakan perjanjian kerja sama dengan Intercontinental Hotel Group (PT SC Hotels & Resorts Indonesia) untuk pengawasan, pengarahannya dan untuk mengelola Hotel Holiday Inn Express. Perjanjian ini berlaku selama 15 tahun. SGK diwajibkan untuk membayar:
  1. Biaya dasar manajemen sebesar 2 % dari dari pendapatan kotor hotel.
  2. Biaya insentif manajemen sebesar persentase tertentu dari laba operasi kotor yang telah disesuaikan (AGOP).

Pada periode 30 September 2024 dan 2023, beban jasa manajemen masing-masing sebesar Rp 4.349.917.230 dan Rp 3.570.531.575 dicatat sebagai bagian dari beban umum dan administrasi (Catatan 26).

- e. Pada tanggal 30 Juli 2013 dengan addendum tertanggal 11 April 2014, TMP, entitas anak, melakukan transaksi pembelian tanah dengan PT Equator Paradise, dengan penandatanganan surat pesanan dan/atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas unit-unit kantor oleh PT Eastern Star Capital (ESC), segera setelah didirikannya proyek Capital Square, proses balik nama keatas nama TMP dan setelah mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan. Atas perjanjian ini, TMP, entitas anak, mencatat utang sebesar Rp 70.000.000.000 yang disajikan sebagai bagian dari uang muka penjualan (Catatan 17).
- f. Pada tanggal 19 November 2019, berdasarkan hasil pembahasan perhitungan nilai konversi sesuai dengan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 112 Tahun 2019, tentang Tata Cara Pemenuhan Kewajiban Pembiayaan dan Pembangunan Rumah Susun Murah/Sederhana Melalui Konversi oleh para Pemegang Izin Pemanfaatan Ruang, Perusahaan sebagai pemegang Izin Pemanfaatan Ruang telah menyepakati jumlah nilai konversi sebesar Rp 42.260.447.250 melalui Surat Pernyataan No. 8 tanggal 4 Juni 2021. Nilai konversi didasarkan oleh Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada tahun 2019 sebesar Rp 55.923.000/m<sup>2</sup> dan luas lahan yang ditunjuk oleh Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT) sebesar +/- 24.173 m<sup>2</sup>. Selanjutnya, berdasarkan Surat dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 32/C.47/31.71.07.1003.04.005.K.1.a.b/1/- 1.711.32/2021 tanggal 21 Oktober 2021 memutuskan memberikan izin prinsip konversi kepada Perusahaan sebesar nilai konversi melalui pembangunan fasilitas publik dalam bentuk Pembangunan Rumah Susun Kampung Akuarium Tahap Dua, yang meliputi biaya KJPP dan Konsultan Manajemen untuk Blok A, E dan C, Konstruksi Blok A dan E serta konstruksi lansekap, di mana konstruksi pembangunan Blok A dan E diselesaikan paling lambat pada tanggal 20 Juni 2022 dan serah terima kepada Walikota Jakarta Utara paling lambat bulan Oktober 2022 melalui Berita Acara Serah Terima.

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

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

Selanjutnya, pada tanggal 5 Oktober 2022 berdasarkan surat No. 076-012/GWS- RKA/DIR/X/2022, Perusahaan mengajukan permohonan perubahan tanggal penyerahan fisik bangunan dalam izin prinsip kepada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI Jakarta. Dan pada tanggal 13 Oktober 2022, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta mengeluarkan surat keputusan No. 43/C.47/31.71.07.1003.04.005.K.1.a.b/1/-711.32/202 tentang perpanjangan izin prinsip pelaksanaan bentuk konversi, dimana konstruksi pembangunan diselesaikan paling lambat Februari 2023 dan serah terima kepada Walikota Jakarta Utara paling lambat April 2023.

Selanjutnya, atas izin prinsip yang telah berakhir tersebut, Perusahaan mengirimkan Surat No. 042-008/GWS-RKA/PRO/III/2023 tanggal 28 Maret 2023 sehubungan dengan permohonan perubahan tanggal penyerahan fisik bangunan dalam izin prinsip pelaksanaan bentuk konversi kepada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI Jakarta.

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

## **32. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN**

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan ditentukan berdasarkan jumlah dimana instrumen tersebut dapat dipertukarkan dalam transaksi ini antara pihak-pihak yang berkeinginan (willing parties) dan bukan merupakan pendapatan yang dipaksakan atau likuidasi.

Instrumen keuangan yang disajikan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 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 andal.

Metode dan asumsi berikut ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk setiap kelompok instrumen keuangan yang praktis untuk memperkirakan nilai tersebut:

Kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, aset lainnya, utang bank jangka pendek, utang usaha, utang lain-lain, biaya masih harus dibayar dan utang pihak berelasi, diperkirakan sebesar nilai wajar karena jangka pendek dari utang tersebut dalam waktu 12 bulan.

Nilai tercatat utang bank jangka panjang mendekati nilai wajarnya karena suku bunga mengambang dari instrumen keuangan bergantung pada penyesuaian yang dilakukan oleh bank dan lembaga keuangan.

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

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

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

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

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

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

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

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**30 September 2024 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2023 (Diaudit)**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Berakhir 30 September 2024 dan 2023 (Tidak Diaudit) (Lanjutan)**

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

		30 September 2024		31 Desember 2023	
		(Tidak Diaudit)		(Diaudit)	
		Mata Uang Asing	Ekuivalen Rp	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rp
<b><u>Aset Moneter</u></b>					
Kas dan setara kas	US\$	792.589	11.998.210.466	772.270	12.148.582.346
<b>Jumlah aset</b>			<u>11.998.210.466</u>		<u>12.148.582.346</u>
<b><u>Liabilitas Moneter</u></b>					
Utang usaha kepada pihak ketiga	US\$	900	13.624.200	900	13.874.400
	EURO	6.300	106.169.994	6.300	107.978.976
<b>Jumlah Liabilitas Moneter</b>			<u>119.794.194</u>		<u>121.853.376</u>
<b>Jumlah Aset Neto Moneter</b>			<u>11.878.416.272</u>		<u>12.026.728.970</u>

## II. Manajemen risiko kredit

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

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

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

## III. Manajemen risiko suku bunga

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

Untuk meminimalkan risiko suku bunga, Grup mengelola beban bunga melalui kombinasi pembiayaan melalui perbankan dan institusi keuangan yang kredibel. Manajemen juga melakukan penelaahan berbagai suku bunga yang ditawarkan oleh kreditur untuk mendapatkan suku bunga yang menguntungkan sebelum mengambil keputusan untuk melakukan perikatan utang.

Manajemen tidak menganggap perlunya melakukan swap suku bunga pada saat ini.

Tidak ada analisis sensitivitas yang dilakukan karena Grup tidak memperkirakan adanya dampak material terhadap laba atau rugi Grup yang timbul dari dampak perubahan suku bunga yang wajar pada instrumen keuangan berbunga pada akhir periode pelaporan.

## IV. Manajemen risiko likuiditas

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

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian**  
**30 September 2024 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2023 (Diaudit)**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Berakhir 30 September 2024 dan 2023 (Tidak Diaudit) (Lanjutan)**

Tabel risiko likuiditas dan suku bunga

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

30 September 2024 (Tidak Diaudit)							
	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang	Kurang dari 1 bulan	1 - 3 bulan	3 bulan - 1 tahun	1 - 5 tahun	Di atas 5 tahun	Jumlah
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Tanpa bunga							
Utang usaha							
Pihak ketiga	-	-	14.398.315.040	-	679.844.461	-	15.078.159.501
Utang lain-lain kepada							
Pihak berelasi	-	-	-	2.300.000.000	-	-	2.300.000.000
Pihak ketiga	-	-	-	4.165.922.967	-	-	4.165.922.967
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	18.329.898.612	-	-	-	18.329.898.612
Uang jaminan penyewa	-	-	378.789.929	-	2.729.254.749	-	3.108.044.678
Instrumen tingkat bunga variabel							
Utang bank jangka pendek	9,00%	-	-	-	-	-	-
Utang bank jangka panjang	9,00% - 10,50%	-	2.100.000.000	42.000.833.324	331.303.181.367	-	375.404.014.691
<b>Jumlah</b>		<b>-</b>	<b>35.207.003.581</b>	<b>48.466.756.291</b>	<b>334.712.280.577</b>	<b>-</b>	<b>418.386.040.449</b>

31 Desember 2023 (Diaudit)							
	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang	Kurang dari 1 bulan	1 - 3 bulan	3 bulan - 1 tahun	1 - 5 tahun	Di atas 5 tahun	Jumlah
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Tanpa bunga							
Utang usaha							
Pihak ketiga	-	-	5.506.302.003	-	7.356.443.123	-	12.862.745.126
Utang lain-lain - pihak ketiga	-	1.108.586.848	176.891.023	-	1.045.447.474	-	2.330.925.345
Biaya masih harus dibayar	-	8.019.173.571	529.919.084	16.783.026.251	-	-	25.332.118.906
Uang jaminan penyewa	-	-	266.285.600	-	2.553.152.856	-	2.819.438.456
Instrumen tingkat bunga variabel							
Utang bank jangka pendek	9,00%	-	-	8.627.538.401	-	-	8.627.538.401
Utang bank jangka panjang	9,00% - 10,50%	4.404.775.346	23.438.996.971	161.455.355.210	443.827.769.824	(94.556.723.721)	538.570.173.630
<b>Jumlah</b>		<b>13.532.535.765</b>	<b>29.918.394.681</b>	<b>186.865.919.862</b>	<b>454.782.813.277</b>	<b>(94.556.723.721)</b>	<b>590.542.939.864</b>

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

Grup memiliki fasilitas pembiayaan dari bank sebagaimana dijelaskan dalam catatan di bawah ini, yang tidak digunakan untuk mengurangi risiko likuiditas pada 30 September 2024 dan 31 Desember 2023.

	30 September 2024 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2023 (Diaudit)
	Rp	Rp
Fasilitas utang dengan jaminan dan tanggal jatuh tempo yang berbeda mulai tahun 2024 dan 2023 yang diperpanjang dengan perjanjian bersama:		
Jumlah yang digunakan	540.308.184.962	540.308.184.962
Jumlah yang belum digunakan	166.941.666.769	166.941.666.769
<b>Jumlah</b>	<b>707.249.851.731</b>	<b>707.249.851.731</b>

Grup memelihara kecukupan dana untuk membiayai kebutuhan modal kerja yang berkelanjutan.

#### **34. TUNTUTAN HUKUM**

Pada tanggal 25 Januari 2024, Perusahaan menerima surat panggilan Sidang dari Hakim Ketua Majelis Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terkait Perkara No. 48/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst. antara Tabrani M. Harun sebagai Penggugat melawan PT Suluh Dwipantara dan lainnya sebagai Para Tergugat, dalam hal ini Perusahaan sebagai Tergugat II atas sengketa tanah yang beralamat di Jl. KH Mas Mansyur Kav 126 RT 09/RW 04, Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat.

Setelah melalui tahapan mediasi, pada tanggal 23 September 2024, berdasarkan putusan Nomor 48/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst, majelis hakim PN Jakarta Pusat menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) dan menghukum penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 15.253.000.

#### **35. INFORMASI KEUANGAN TERSENDIRI PERUSAHAAN**

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

Laporan keuangan tersendiri entitas induk disajikan dari halaman 49 sampai dengan 53. Informasi laporan keuangan induk tersendiri mengikuti kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian seperti yang dijelaskan dalam Catatan 2, kecuali untuk investasi pada entitas anak dan asosiasi yang dicatat menggunakan metode ekuitas.

**INFORMASI TAMBAHAN**  
**DAFTAR I: INFORMASI LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK \*)**  
**30 September 2024 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2023 (Diaudit)**

	30 September 2024 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2023 (Diaudit)
	Rp	Rp
<b>ASET</b>		
<b>Aset Lancar</b>		
Kas dan setara kas	269.512.269.724	305.647.677.011
Piutang usaha kepada pihak ketiga	332.115.876	13.701.660
Piutang lain-lain - pihak ketiga	2.052.736.052	1.538.312.203
Pajak dibayar di muka	3.838.697.834	4.047.301.307
Biaya dibayar di muka dan uang muka	582.269.951	262.436.714
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>276.318.089.437</b>	<b>311.509.428.895</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>		
Piutang lain-lain - pihak ketiga	2.948.638.168	2.948.638.168
Persediaan	293.845.309.018	293.622.897.286
Uang muka investasi saham	1.025.494.849.502	845.494.849.502
Investasi pada entitas asosiasi dan anak	3.646.472.009.307	3.766.311.919.647
Properti investasi - nilai wajar	2.075.494.116.660	2.058.379.306.517
Aset tetap - neto	29.688.051.029	31.352.151.678
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>7.073.942.973.684</b>	<b>6.998.109.762.798</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>7.350.261.063.121</b>	<b>7.309.619.191.693</b>

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

**INFORMASI TAMBAHAN**  
**DAFTAR I: INFORMASI LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK \*)**  
**30 September 2024 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2023 (Diaudit) (Lanjutan)**

	30 September 2024 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2023 (Diaudit)
	Rp	Rp
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		
<b>LIABILITAS</b>		
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>		
Utang usaha - pihak ketiga	761.065.689	761.065.689
Utang lain-lain - pihak ketiga	-	1.045.447.474
Utang pajak	649.408.746	631.820.196
Biaya yang masih harus dibayar	18.298.249.313	18.420.809.856
Pendapatan diterima di muka - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	5.324.774.628	5.081.295.002
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	100.224.000.000	83.320.204.918
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>125.257.498.376</b>	<b>109.260.643.135</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>		
Uang jaminan penyewa	2.475.783.065	2.316.681.172
Pendapatan diterima di muka - dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	423.009.820	517.603.697
Utang pihak berelasi	24.223.832.200	21.923.832.200
Utang Bank	66.312.000.000	141.480.000.000
Estimasi Liabilitas imbalan kerja karyawan	6.980.827.135	6.256.484.563
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>100.415.452.220</b>	<b>172.494.601.632</b>
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>225.672.950.596</b>	<b>281.755.244.767</b>
<b>EKUITAS</b>		
Modal saham - nilai nominal - Rp 100 per saham		
Modal dasar - 23.000.000.000 saham		
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 7.800.760.000 saham	780.076.000.000	780.076.000.000
Tambahan modal disetor	222.442.743.783	222.442.743.783
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas asosiasi	411.856.000	411.856.000
Penghasilan komprehensif lain	6.237.525.725	6.339.590.838
Saldo laba		
Ditentukan penggunaannya	60.000.000.000	55.000.000.000
Tidak ditentukan penggunaannya	6.055.419.987.017	5.963.594.216.305
<b>Jumah Ekuitas</b>	<b>7.124.588.112.525</b>	<b>7.027.864.406.926</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>7.350.261.063.121</b>	<b>7.309.619.651.693</b>

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

**INFORMASI TAMBAHAN****DAFTAR II : INFORMASI LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN ENTITAS INDUK \*)  
Untuk Periode yang Berakhir 30 September 2024 dan 2023 (Tidak Diaudit)**

	30 September 2024 (Tidak Diaudit) Rp	30 September 2023 (Tidak Diaudit) Rp
<b>PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA</b>	6.130.047.971	4.909.880.443
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG</b>	-	-
<b>LABA BRUTO</b>	6.130.047.971	4.909.880.443
Beban penjualan	(20.771.235)	(81.661.881)
Beban umum dan administrasi	(40.771.311.447)	(51.453.860.539)
Beban pajak final	(596.735.266)	(503.962.761)
Bagian rugi bersih entitas anak	(6.129.720.711)	(14.211.801.536)
Bagian laba bersih entitas asosiasi	144.958.780.431	130.499.247.488
Penghasilan bunga	8.087.417.604	2.507.486.296
Beban bunga dan keuangan	(14.610.019.366)	(15.579.624.916)
Lain-lain - neto	(221.917.269)	1.100.107.054
<b>LABA SEBELUM PAJAK</b>	96.825.770.712	57.185.809.648
<b>BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>	-	-
<b>LABA PERIODE BERJALAN</b>	96.825.770.712	57.185.809.648
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>		
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi :		
Pengukuran kembali atas program imbalan pasti	(102.065.113)	11.206.626
<b>JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN</b>	96.723.705.599	57.197.016.274

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

**INFORMASI TAMBAHAN****DAFTAR III : INFORMASI LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS ENTITAS INDUK \*)****Untuk Periode yang Berakhir 30 September 2024 dan 2023 (Tidak Diaudit)**

			Penghasilan komprehensif lain		Saldo laba		Jumlah ekuitas	
	Modal saham	Tambahan modal disetor	Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas asosiasi	Bagian penghasilan komprehensif lain atas entitas asosiasi	Pengukuran kembali atas program imbalan pasti	Ditetapkan penggunaannya		Tidak ditentukan penggunaannya
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp		Rp
Saldo per 1 Januari 2023	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(1.505.712.946)	8.389.179.268	50.000.000.000	5.907.349.961.901	6.967.164.028.006
Cadangan umum	-	-	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Laba periode berjalan	-	-	-	-	-	-	57.185.809.648	57.185.809.648
Penghasilan (Rugi) komprehensif lain	-	-	-	(31.024.451)	42.231.077	-	-	11.206.626
<b>Saldo per 30 September 2023</b>	<b>780.076.000.000</b>	<b>222.442.743.783</b>	<b>411.856.000</b>	<b>(1.536.737.397)</b>	<b>8.431.410.345</b>	<b>55.000.000.000</b>	<b>5.959.535.771.549</b>	<b>7.024.361.044.280</b>
Saldo per 31 Desember 2023	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(1.927.436.208)	8.267.027.046	55.000.000.000	5.963.594.216.305	7.027.864.406.926
Cadangan umum	-	-	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Laba periode berjalan	-	-	-	-	-	-	96.825.770.712	96.825.770.712
Penghasilan (Rugi) komprehensif lain	-	-	-	(10.450.943)	(91.614.170)	-	-	(102.065.113)
<b>Saldo per 30 September 2024</b>	<b>780.076.000.000</b>	<b>222.442.743.783</b>	<b>411.856.000</b>	<b>(1.937.887.151)</b>	<b>8.175.412.876</b>	<b>60.000.000.000</b>	<b>6.055.419.987.017</b>	<b>7.124.588.112.525</b>

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

**INFORMASI TAMBAHAN**  
**DAFTAR IV : INFORMASI LAPORAN ARUS KAS ENTITAS INDUK**  
**Untuk Periode yang Berakhir Pada 30 September 2024 dan 2023 (Tidak Diaudit)**

	30 September 2024 (Tidak Diaudit) Rp	30 September 2023 (Tidak Diaudit) Rp
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan dari pelanggan	5.892.951.995	4.718.340.893
Penerimaan bunga	7.572.993.755	2.450.420.883
Pembayaran kas kepada karyawan	(24.055.976.095)	(22.420.615.883)
Pembayaran pajak penghasilan	(625.739.016)	(363.047.780)
Pembayaran kas kepada pemasok dan untuk beban operasional lainnya	(31.502.484.508)	(15.468.457.581)
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(42.718.253.869)	(31.083.359.468)
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Penerimaan dividen entitas asosiasi	258.622.950.000	184.009.800.000
Penerimaan pengembalian investasi saham	2.300.000.000	2.300.000.000
Penempatan uang muka investasi saham	(180.000.000.000)	(96.260.000.000)
Perolehan aset tetap dan properti investasi	(2.315.180.225)	(1.877.918.013)
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	78.607.769.775	88.171.881.987
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Penerimaan utang bank	-	17.641.731.230
Pembayaran utang bank	(58.264.204.918)	-
Pembayaran bunga utang bank	(13.606.274.999)	(14.905.150.000)
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	(71.870.479.917)	2.736.581.230
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) KAS DAN SETARA KAS</b>		
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	(35.980.964.011)	59.825.103.749
	(154.443.276)	(518.707.852)
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE</b>	305.647.677.011	69.514.705.674
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE</b>	269.512.269.724	128.821.101.571

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