

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk
DAN ENTITAS ANAK

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN DAN INFORMASI TAMBAHAN

UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2025
DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT)

SURAT PERNYATAAN DIREKSI	2
---------------------------------	----------

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	3
---------------------------------------	---

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	5
---	---

Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6
---	---

Laporan Arus Kas Konsolidasian	7
--------------------------------	---

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	8
---	---

INFORMASI TAMBAHAN

Daftar I : Informasi Laporan Posisi Keuangan Entitas Induk	54
--	----

Daftar II : Informasi Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Entitas Induk	56
---	----

Daftar III : Informasi Laporan Perubahan Ekuitas Entitas Induk	57
--	----

Daftar IV : Informasi Laporan Arus Kas Entitas Induk	58
--	----

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
DAN INFORMASI TAMBAHAN YANG BERAKHIR TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT)
DAN 31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)**

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

- | | | | |
|----|--|---------------------------------|---|
| 1. | Nama
Alamat Kantor

Alamat Domisili/sesuai KTP atau
Kartu Identitas lain
Nomor Telepon
Jabatan | :
:
:
:
:
:
: | Paulus Indra Intan
Gedung TCC Batavia Tower One Lt. 35, Jl. K.H Mas
Mansyur Kav. 126, Tanah Abang, Jakarta Pusat
Brawijaya Apartemen Unit 2602, RT/RW 005/003 Pulo,
Kebayoran Baru, Jakarta Selatan
021-25984969
Direktur Utama |
| 2. | Nama
Alamat Kantor

Alamat Domisili/sesuai KTP atau
Kartu Identitas lain
Nomor Telepon
Jabatan | :
:
:
:
:
:
: | Dedy Ismunandar Soetiarto
Gedung TCC Batavia Tower One Lt. 35, Jl. K.H Mas
Mansyur Kav. 126, Tanah Abang, Jakarta Pusat
Jl. Kramat Kwitang III/45 RT 001/006 Kwitang, Senen,
Jakarta Pusat
021-25984969
Direktur |
| 3. | Nama
Alamat Kantor

Alamat Domisili/sesuai KTP atau
Kartu Identitas lain
Nomor Telepon
Jabatan | :
:
:
:
:
:
: | Anita
Gedung TCC Batavia Tower One Lt. 35, Jl. K.H Mas
Mansyur Kav. 126, Tanah Abang, Jakarta Pusat
Jl. Cempaka Putih Barat 24 No.7 RT/RW 005/007
Cempaka Putih Barat, Cempaka Putih, Jakarta Pusat
021-25984969
Direktur |

menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan yang berakhir tanggal 30 September 2025 (tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (diaudit) dan untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2025 dan 2024 (tidak diaudit);
2. Laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan tersebut telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan tersebut telah dimuat secara lengkap dan benar;
- b. Laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan tersebut tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam perusahaan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 28 Oktober 2025



Paulus Indra Intan
Direktur Utama

Dedy Ismunandar Soetiarto
Direktur



Anita
Direktur

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
30 September 2025 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

	<u>Catatan</u>	<u>30 September 2025 (Tidak Diaudit) Rp</u>	<u>31 Desember 2024 (Diaudit) Rp</u>
<u>ASET</u>			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	5	169.856.544.572	400.954.572.482
Piutang usaha - pihak ketiga	6	354.146.067	17.126.359.548
Piutang lain-lain - pihak ketiga		2.315.121.651	5.104.312.313
Persediaan	7	1.454.411.621.566	1.427.336.766.255
Pajak dibayar di muka	14a	83.961.254.927	80.026.932.266
Biaya dibayar di muka dan uang muka		<u>7.421.102.468</u>	<u>7.798.094.662</u>
Jumlah Aset Lancar		<u>1.718.319.791.251</u>	<u>1.938.347.037.526</u>
ASET TIDAK LANCAR			
Bagian tidak lancar			
Piutang lain-lain - pihak ketiga		2.948.638.168	2.948.638.168
Persediaan	7	293.997.687.811	293.845.309.018
Uang muka investasi saham	31a	2.500.000.000	2.500.000.000
Investasi pada entitas asosiasi	8	3.259.929.871.671	3.205.622.658.994
Aset pajak tangguhan	14c	22.489.439	22.489.439
Properti investasi - nilai wajar	9	2.207.839.586.382	2.222.040.788.532
Aset tetap - neto	10	150.539.329.765	160.036.778.624
Aset lainnya	11	<u>42.945.375.260</u>	<u>44.114.660.964</u>
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>5.960.722.978.496</u>	<u>5.931.131.323.739</u>
JUMLAH ASET		<u><u>7.679.042.769.747</u></u>	<u><u>7.869.478.361.265</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 2025 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit) (Lanjutan)

	Catatan	30 September 2025 (Tidak Diaudit) Rp	31 Desember 2024 (Diaudit) Rp
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha - pihak ketiga	12	16.497.908.833	25.035.700.373
Utang lain-lain - pihak ketiga	13	2.187.022.589	3.798.774.952
Utang pajak	14b	1.788.241.437	1.677.990.832
Biaya masih harus dibayar	15	13.006.402.059	18.205.164.355
Uang jaminan penyewa	16	244.209.853	739.917.746
Uang muka penjualan	17	1.695.787.912	20.128.787.608
Pendapatan diterima di muka - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	17	6.225.595.520	7.869.337.460
Utang bank jangka panjang - yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	18	78.162.125.911	141.974.368.890
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		119.807.294.114	219.430.042.216
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Uang jaminan penyewa	16	2.863.543.720	2.684.575.058
Uang muka penjualan	17	153.389.102.623	149.875.895.074
Pendapatan diterima di muka - setelah dikurangi yang direalisasi dalam waktu satu tahun	17	2.834.516.789	4.204.601.580
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	18	11.589.974.233	205.488.339.080
Utang pihak berelasi	29b,29c,29d	119.033.532.200	117.423.532.200
Liabilitas imbalan pascakerja	19	9.428.017.845	9.068.330.878
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		299.138.687.410	488.745.273.870
Jumlah Liabilitas		418.945.981.524	708.175.316.086
EKUITAS			
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		7.455.237.814	6.940.827.106
Saldo laba			
Ditentukan penggunaannya	21	65.000.000.000	60.000.000.000
Tidak ditentukan penggunaannya		6.121.461.911.690	6.029.976.009.509
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		7.196.847.749.287	7.099.847.436.398
KEPENTINGAN NONPENGENDALI	22	63.249.038.936	61.455.608.781
Jumlah Ekuitas		7.260.096.788.223	7.161.303.045.179
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		7.679.042.769.747	7.869.478.361.265

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 2025 dan 2024 (Tidak Diaudit)

	Catatan	30 September 2025 (Tidak Diaudit) Rp	30 September 2024 (Tidak Diaudit) Rp
PENDAPATAN USAHA	23	48.922.583.662	49.653.373.208
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	24	(21.386.035.909)	(22.178.669.373)
LABA BRUTO		<u>27.536.547.753</u>	<u>27.474.703.835</u>
Beban penjualan	25	(1.957.588.999)	(2.354.971.840)
Beban umum dan administrasi	26,31d	(70.283.649.502)	(62.684.952.722)
Beban pajak final	14d	(1.179.642.507)	(670.879.306)
Beban keuangan		(9.941.708.812)	(18.563.266.610)
Bagian laba bersih entitas asosiasi	8	147.149.694.345	144.958.780.431
Pendapatan bunga	27	11.019.497.441	9.460.174.930
Kerugian dalam penjualan properti investasi	9	(2.091.252.252)	-
Lain-lain - neto		<u>(2.094.195.909)</u>	<u>510.696.925</u>
LABA SEBELUM PAJAK		98.157.701.558	98.130.285.643
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	14d	<u>-</u>	<u>-</u>
LABA PERIODE BERJALAN		98.157.701.558	98.130.285.643
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba (rugi):			
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti		628.523.154	(90.006.754)
Bagian penghasilan (kerugian) komprehensif lain atas entitas asosiasi	8	<u>7.518.332</u>	<u>(10.450.943)</u>
JUMLAH LABA RUGI KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN		<u><u>98.793.743.044</u></u>	<u><u>98.029.827.946</u></u>
LABA PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		96.485.902.181	96.825.770.712
Kepentingan Nonpengendali	22	<u>1.671.799.377</u>	<u>1.304.514.931</u>
Jumlah		<u><u>98.157.701.558</u></u>	<u><u>98.130.285.643</u></u>
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN YANG DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		97.000.312.889	96.723.705.599
Kepentingan Nonpengendali		<u>1.793.430.155</u>	<u>1.306.122.347</u>
Jumlah		<u><u>98.793.743.044</u></u>	<u><u>98.029.827.946</u></u>
LABA PER SAHAM DASAR	28	12,37	12,41

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 2025 dan 2024 (Tidak Diaudit)

	Penghasilan komprehensif lain					Ekuitas yang		Kepentingan nonpengendali	Jumlah ekuitas	
	Modal saham	Tambahkan modal disetor	Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas asosiasi	Bagian penghasilan komprehensif lain atas entitas asosiasi	Pengukuran kembali atas program imbalan pasti	Saldo laba				dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk
						Ditentukan penggunaannya	Tidak ditentukan penggunaannya			
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
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)
Saldo per 30 September 2024	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(1.937.887.151)	8.175.412.876	60.000.000.000	6.055.419.987.017	7.124.588.112.525	60.884.739.798	7.185.472.852.323
Saldo per 31 Desember 2024	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(2.002.056.438)	8.942.883.544	60.000.000.000	6.029.976.009.509	7.099.847.436.398	61.455.608.781	7.161.303.045.179
Cadangan umum	-	-	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	-	-
Laba periode berjalan	-	-	-	-	-	-	96.485.902.181	96.485.902.181	1.671.799.377	98.157.701.558
Penghasilan (Rugi) komprehensif lain	-	-	-	7.518.332	506.892.376	-	-	514.410.708	121.630.778	636.041.486
Saldo per 30 September 2025	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(1.994.538.106)	9.449.775.920	65.000.000.000	6.121.461.911.690	7.196.847.749.287	63.249.038.936	7.260.096.788.223

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Laporan Arus Kas Konsolidasian
Untuk Periode yang Berakhir 30 September 2025 dan 2024 (Tidak Diaudit)

	30 September 2025 (Tidak Diaudit) Rp	30 September 2024 (Tidak Diaudit) Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari pelanggan	48.433.744.604	47.941.760.099
Pembayaran beban pajak final	(887.621.741)	(722.917.317)
Penerimaan dari pelanggan - neto	47.546.122.863	47.218.842.782
Penerimaan bunga	14.495.853.747	8.945.751.081
Pembayaran kas kepada karyawan	(46.432.229.319)	(37.328.244.101)
Pembayaran kas kepada pemasok dan beban operasional lainnya	(75.272.292.824)	(115.253.353.455)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(59.662.545.533)	(96.417.003.693)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penerimaan dividen entitas asosiasi	92.850.000.000	258.622.950.000
Penurunan (kenaikan) deposito berjangka dan rekening yang dibatasi penggunaannya	(1.238.710.268)	(24.561.144)
Perolehan properti investasi	(4.758.115.551)	(22.441.330.938)
Perolehan aset tetap	(1.692.170.335)	(37.083.305)
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Investasi	85.161.003.846	236.119.974.613
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan dari utang pihak berelasi	1.610.000.000	2.300.000.000
Pembayaran utang bank	(258.676.333.231)	(173.091.538.402)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	(257.066.333.231)	(170.791.538.402)
PENURUNAN KAS DAN SETARA KAS	(231.567.874.918)	(31.088.567.482)
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	469.847.008	(148.312.698)
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	400.954.572.482	321.175.175.172
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	169.856.544.572	289.938.294.992

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 2025 dan 31 Desember 2024, 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 2025, 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/I/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.

d. Entitas Anak

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

Anak Perusahaan Kepemilikan Langsung	Domisili	Jenis Usaha	Persentase Kepemilikan		Tahun Operasi Komersial	Nama Proyek	Jumlah Aset Sebelum Eliminasi	
			30 September 2025	31 Desember 2024			30 September 2025	31 Desember 2024
			(Tidak Diaudit)	(Diaudit)			(Tidak Diaudit)	(Diaudit)
			Rp	Rp			Rp	Rp
PT Prakarsa Nusa Cemerlang (PNC)	Jakarta	Pengembang	55,00%	55,00%	2003	The Peak	62.105.696.395	61.990.574.915
PT Sentra Graha Kencana (SGK)	Jakarta	Perhotelan	70,75%	70,75%	2014	Hotel Holiday Inn Emporium Pluit	123.400.436.418	126.979.463.663
PT Trisakti Makmur Persada (TMP)	Surabaya	Pengembang	99,99%	99,99%	2023	Capital Square	1.730.708.083.365	1.614.832.299.888

PT Trisakti Makmur Persada (TMP)

TMP didirikan berdasarkan Akta No. 83 tanggal 13 Maret 2013 dari Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta Pusat. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-24230.AH.01.01. Tahun 2013 tanggal 6 Mei 2013 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 73 tanggal 10 September 2013 TBNRI 97700. Anggaran dasar TMP telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No. 71 tanggal 14 September 2022 dari Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta Pusat, sehubungan dengan perubahan ruang lingkup kegiatan usaha. Perubahan anggaran dasar tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0067162.AH.01.02. Tahun 2022 tanggal 19 September 2022.

PT Sentra Graha Kencana (SGK)

SGK didirikan di Jakarta pada tanggal 8 Oktober 2008, berdasarkan Akta No. 6 tanggal 8 Oktober 2008 dari Ira Sudjono, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-90028.AH.01.01. Tahun 2008 tanggal 26 November 2008. Anggaran Dasar SGK telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No. 8 tanggal 7 Maret 2023 dari Yulia, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, sehubungan dengan perubahan ruang lingkup kegiatan usaha. Perubahan anggaran dasar tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0014397.AH.01.02. Tahun 2023 tanggal 7 Maret 2023.

PT Prakarsa Nusa Cemerlang (PNC)

PNC didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 10 tanggal 13 Mei 2003 dari Robert Purba, S.H., Notaris di Jakarta. Akta Pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. C-12568.HT.01.01.Th.2003 tanggal 5 Juni 2003 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 71 tanggal 3 September 2004, Tambahan No. 8635. Anggaran Dasar PNC telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No. 13 tanggal 7 September 2023 oleh Yulia, S.H., Notaris di Jakarta selatan, sehubungan dengan perubahan ruang lingkup kegiatan usaha. Perubahan anggaran dasar tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0054349.AH.01.02. Tahun 2023 tanggal 11 September 2023.

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

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

	30 September 2025	31 Desember 2024
<u>Dewan Komisaris</u>		
Komisaris Utama	Ang Andri Pribadi	Ang Andri Pribadi
Komisaris Independen	Arie Kusumastuti Maria	Arie Kusumastuti Maria
<u>Direksi</u>		
Direktur Utama	Paulus Indra Intan	Paulus Indra Intan
Direktur Independen	-	Suherman Anggawinata
Direktur	Dedy Ismunandar Soetiarto Anita	Dedy Ismunandar Soetiarto Anita

Personil manajemen kunci Perusahaan meliputi seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi. 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 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

Komite Audit

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

*Beliau meninggal dunia pada 13 Februari 2025

Jumlah karyawan tetap Perusahaan dan entitas anak ("Grup") pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, masing-masing adalah sebanyak 91 dan 93 orang (tidak diaudit).

f. Penerbitan Laporan Keuangan

Laporan keuangan ini telah diotorisasi untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan, selaku pihak yang bertanggung jawab atas penyusunan dan penyelesaian laporan keuangan, pada tanggal 28 Oktober 2025.

2. PENERAPAN STANDAR BARU DAN REVISI

a. Perubahan Nomenklatur Standar Akuntansi Keuangan Indonesia

Sejalan dengan pengesahan Kerangka Standar Pelaporan Keuangan Indonesia, Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI) menyetujui perubahan nomenklatur Standar Akuntansi Keuangan Indonesia yang mengatur penomoran Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi atas Standar Akuntansi Keuangan (ISAK). Hal ini bertujuan untuk membedakan antara PSAK dan ISAK yang diadopsi dari International Financial Reporting Standards (IFRS) dan yang tidak. Perubahan nomenklatur Standar Akuntansi Keuangan Indonesia yang berlaku efektif pada 1 Januari 2024, tidak akan mempengaruhi isi masing-masing PSAK dan ISAK.

b. Amendemen/Penyesuaian Standar yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan sejumlah amendemen/penyesuaian PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2024.

- PSAK 201 (Amendemen), "Penyajian Laporan Keuangan": Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang
- PSAK 201 (Amendemen), "Penyajian Laporan Keuangan": Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan
- PSAK 207 (Amendemen), "Laporan Arus Kas" dan PSAK 107 (Amendemen), "Instrumen Keuangan: Pengungkapan": Pengaturan Pembiayaan Pemasok

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2025

- PSAK 221 (Amendemen), "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing": Kekurangan Ketertukaran"

c. Standar dan Amendemen/Penyesuaian Standar Telah Diterbitkan Tapi Belum Diterapkan

Pada tanggal persetujuan laporan keuangan konsolidasian, standar dan amendemen- amendemen atas PSAK yang relevan bagi Grup, yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif, dengan penerapan dini diijinkan, adalah sebagai berikut:

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2026

- Amandemen PSAK 109, "Instrumen Keuangan" dan PSAK 107, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan": Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan

- Penyesuaian Tahunan 2024 terhadap PSAK 107, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan", PSAK 109, "Instrumen Keuangan", PSAK 110, "Laporan Keuangan Konsolidasian" dan PSAK 207, "Laporan Arus Kas"

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, dampak dari penerapan standar dan amendemen tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian tidak dapat diketahui atau diestimasi oleh manajemen.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian Grup telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK-IAI") dan peraturan regulator pasar modal untuk entitas yang berada di bawah pengawasannya.

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2024, kecuali bagi penerapan beberapa SAK yang telah direvisi. Seperti diungkapkan dalam catatan 2, beberapa standar akuntansi yang telah direvisi dan diterbitkan, diterapkan efektif tanggal 1 Januari 2025. Grup telah menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan dasar bahwa Grup akan terus mempertahankan kelangsungan usaha.

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian, disusun berdasarkan dasar akrual dengan menggunakan konsep harga perolehan, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. 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.

b. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan dan entitas-entitas yang dikendalikan oleh Perusahaan dan entitas anaknya. Kendali diperoleh bila Grup terekspos atau memiliki hak atas timbal balik hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi timbal 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 kontraktua 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.

Laporan keuangan entitas anak disusun dengan periode pelaporan yang sama dengan Perusahaan. Kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyajian laporan keuangan konsolidasian telah diterapkan secara konsisten oleh Grup, kecuali dinyatakan lain.

Kepentingan non-pengendali (KNP) mencerminkan bagian atas laba atau rugi dan aset neto dari entitas anak yang tidak dapat diatribusikan, secara langsung maupun tidak langsung, pada Perusahaan, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan.

KNP pada awalnya dapat diukur sebesar nilai wajar atau bagian proporsional KNP atas nilai wajar aset neto teridentifikasi pihak yang diakuisisi. Pilihan pengukuran dibuat untuk masing-masing akuisisi. KNP lain awalnya diukur sebesar nilai wajar. Setelah akuisisi, jumlah tercatat KNP adalah jumlah kepentingan tersebut pada pengakuan awal ditambah bagian KNP dari perubahan selanjutnya di ekuitas.

Seluruh laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan pada pemilik entitas induk dan pada 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. Semua aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas berkaitan dengan transaksi antar anggota Grup juga akan dieliminasi secara penuh dalam proses 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.

Perubahan kepemilikan pada entitas anak, tanpa kehilangan pengendalian, dihitung sebagai transaksi ekuitas. Jumlah tercatat dari kepemilikan Grup dan kepentingan non-pengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan kepentingan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah tercatat kepentingan non-pengendali yang disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang dibayar atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

Jika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak, maka Grup:

- a. Menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap goodwill) dan liabilitas entitas anak;
- b. Menghentikan jumlah tercatat setiap kepentingan nonpengendali;
- c. Menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada;
- d. mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
- e. mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
- f. mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian sebagai laba rugi; dan
- g. mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan dan kerugian yang telah diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain atau saldo laba, begitu pula menjadi persyaratan jika Grup akan melepas secara langsung aset atau liabilitas terkait.

Nilai wajar setiap sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal untuk perlakuan akuntansi berikutnya dalam PSAK 109, "Instrumen Keuangan", ketika berlaku, biaya perolehan pada saat pengakuan awal dari investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama.

c. Kombinasi Bisnis

Kombinasi bisnis dicatat menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar tanggal akuisisi atas seluruh aset yang dialihkan oleh Grup, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya akuisisi yang terjadi dibiayai dan dicatat sebagai beban pada periode berjalan.

Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambilalih diakui pada nilai wajar kecuali untuk aset dan liabilitas tertentu yang diukur sesuai dengan standar yang relevan.

Selisih lebih antara penjumlahan imbalan yang dialihkan dan jumlah yang diakui untuk kepentingan nonpengendali dan nilai wajar kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada) atas jumlah neto pada tanggal akuisisi atas aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih pada tanggal akuisisi dicatat sebagai goodwill.

Jika nilai wajar aset neto yang diperoleh melebihi jumlah gabungan imbalan yang dialihkan, Grup menilai kembali apakah telah mengidentifikasi dengan tepat seluruh aset yang diperoleh dan seluruh liabilitas yang diambil alih dan menelaah prosedur yang digunakan untuk mengukur jumlah yang akan diakui pada tanggal akuisisi. Jika penilaian kembali masih menghasilkan selisih lebih nilai wajar aset neto yang diperoleh atas jumlah gabungan imbalan yang dialihkan, maka keuntungan diakui dalam laba rugi.

Bila imbalan yang dialihkan oleh Grup dalam suatu kombinasi bisnis termasuk aset atau liabilitas yang berasal dari pengaturan imbalan kontinjensi (contingent consideration arrangement), imbalan kontinjensi tersebut diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan termasuk sebagai bagian dari imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis. Perubahan dalam nilai wajar atas imbalan kontinjensi yang memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran disesuaikan secara retrospektif, dengan penyesuaian terkait terhadap goodwill. Penyesuaian periode pengukuran adalah penyesuaian yang berasal dari informasi tambahan yang diperoleh selama periode pengukuran (yang tidak melebihi satu tahun sejak tanggal akuisisi) tentang fakta-fakta dan kondisi yang ada pada tanggal akuisisi.

Perlakuan akuntansi selanjutnya untuk perubahan nilai wajar dari imbalan kontinjensi yang tidak memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran tergantung pada bagaimana imbalan kontinjensi diklasifikasikan. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali pada setiap tanggal pelaporan dan penyelesaian selanjutnya diperhitungkan dalam ekuitas. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas yang merupakan instrumen keuangan dan termasuk dalam ruang lingkup PSAK 109 diukur pada nilai wajar dengan perubahan atas nilai wajar diakui dalam laba rugi sesuai dengan PSAK 109. Imbalan kontinjensi lain yang tidak termasuk dalam ruang lingkup PSAK 109 diukur pada nilai wajar pada setiap tanggal pelaporan dengan perubahan atas nilai wajar diakui dalam laba rugi.

Bila suatu kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, kepemilikan terdahulu Grup atas pihak diakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi dan keuntungan atau kerugian dihasilkan, jika ada, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang berasal dari kepemilikan sebelum tanggal akuisisi yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke laba rugi dimana perlakuan tersebut akan sesuai jika kepemilikan tersebut dilepas/dijual.

Jika akuntansi awal untuk kombinasi bisnis belum selesai pada akhir periode pelaporan saat kombinasi terjadi, Grup melaporkan jumlah sementara untuk pos-pos yang proses akuntansinya belum selesai dalam laporan keuangannya. Selama periode pengukuran, pihak pengakuisisi menyesuaikan secara retrospektif, aset atau liabilitas tambahan yang diakui, untuk mencerminkan informasi baru yang diperoleh tentang fakta dan keadaan yang ada pada tanggal akuisisi dan, jika diketahui, akan berdampak pada jumlah yang diakui pada tanggal tersebut.

Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Kombinasi bisnis antara entitas sepengendali diperlakukan sesuai dengan PSAK 338. Berdasarkan PSAK ini, transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali, berupa pengalihan bisnis yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada di dalam suatu Grup yang sama, bukan merupakan perubahan kepemilikan dalam arti substansi ekonomi, sehingga transaksi tersebut tidak menimbulkan laba atau rugi bagi Grup secara keseluruhan ataupun bagi entitas individu dalam Grup tersebut.

Kombinasi bisnis sepengendali dicatat dengan menggunakan metode penyatuan kepemilikan. Metode penyatuan kepemilikan diterapkan seolah-olah entitas-entitas tersebut telah bergabung sejak periode dimana entitas yang bergabung berada dalam sepengendalian. Selisih antara imbalan yang dialihkan dan nilai tercatat aset neto pihak yang diakuisisi disajikan dalam "Tambahan Modal Disetor" dan tidak direklasifikasi ke laba rugi atau direklasifikasi ke saldo laba ketika pengendalian hilang.

d. Klasifikasi Lancar/Jangka Pendek dan Tidak Lancar/Jangka Panjang

Grup menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian berdasarkan klasifikasi lancar/jangka pendek dan tidak lancar/tidak lancar.

Suatu aset disajikan lancar bila:

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

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

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

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar dan liabilitas jangka panjang.

e. Instrumen Keuangan

Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang menimbulkan aset keuangan pada satu entitas dan liabilitas keuangan atau instrumen ekuitas pada entitas lain.

Laporan posisi keuangan konsolidasian pada saat Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan kontraktual instrumen tersebut.

Klasifikasi

i. Aset keuangan

Aset keuangan diklasifikasikan pada saat pengakuan awal dan selanjutnya diukur pada (i) biaya perolehan diamortisasi, (ii) nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL"), dan (iii) nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVTOCI").

Grup mengukur aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut dipenuhi:

- Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual; dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan pada tanggal tertentu meningkatkan arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga ("SPPI") dari jumlah pokok terutang.

Agar dapat diklasifikasikan dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI, aset keuangan harus memiliki arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang. Pengujian ini dikenal sebagai SPPI testing dan dilakukan pada tingkat instrumen.

Model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan mengacu kepada bagaimana Grup mengelola aset keuangan untuk menghasilkan arus kas. Model bisnis menentukan apakah arus kas akan dihasilkan dari memperoleh arus kas kontraktual, menjual aset keuangan atau keduanya.

Aset keuangan Grup terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain dan aset lainnya - deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi. Grup tidak memiliki aset keuangan, yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada FVTPL dan FVTOCI.

ii. Liabilitas keuangan

Grup mengklasifikasikan liabilitas keuangannya pada pengakuan awal sebagai (i) liabilitas keuangan diukur pada FVTPL atau (ii) liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi. 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 FVTPL

Pengakuan dan Pengukuran

Aset keuangan, kecuali piutang usaha yang diukur sesuai harga transaksi, dan liabilitas keuangan pada awalnya diukur pada nilai wajar. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan dan liabilitas keuangan ditambahkan atau dikurangkan dari nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan, jika diperlukan, pada pengakuan awal.

i. Aset keuangan

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam kurun waktu yang telah ditetapkan oleh peraturan atau kebiasaan yang berlaku di pasar (pembelian yang lazim) diakui pada tanggal perdagangan, yaitu tanggal Grup berkomitmen untuk membeli atau menjual aset tersebut.

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi setelah pengakuan awal diukur menggunakan metode suku bunga efektif dan merupakan subjek penurunan nilai. Keuntungan dan kerugian diakui pada laba rugi saat aset dihentikan pengakuannya, dimodifikasi atau mengalami penurunan nilai.

ii. Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan yang bukan merupakan

- 1) imbalan kontingen dari pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis,
- 2) dimiliki untuk diperdagangkan, atau
- 3) ditetapkan sebagai FVTPL, selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari liabilitas keuangan dan metode untuk mengalokasikan biaya bunga selama periode yang relevan.

Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas masa depan selama perkiraan umur dari aset atau liabilitas keuangan dengan jumlah tercatat bruto aset keuangan atau biaya perolehan diamortisasi dari liabilitas keuangan. Pada saat menghitung suku bunga efektif, entitas mengestimasi arus kas ekspektasian dengan mempertimbangkan seluruh persyaratan kontraktual dari instrumen keuangan tersebut (sebagai contoh, percepatan pelunasan, perpanjangan, opsi beli dan opsi-opsi serupa), tetapi tidak mempertimbangkan keruagian kredit ekspektasian. Perhitungan mencakup seluruh fee (imbalan) dan komisi yang dibayarkan atau diterima oleh pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan seluruh premium atau diskonto lainnya.

Saling Hapus dari Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai netonya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut dan terdapat intensi untuk menyelesaikan dengan menggunakan dasar neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan.

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

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup mengakui cadangan untuk kerugian kredit ekspektasian ("ECL") atas instrumen utang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau pada FVTOCI, piutang sewa.

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian merupakan fungsi dari *probability of default*, *loss given default* (yaitu besarnya kerugian jika terjadi gagal bayar) dan eksposur pada gagal bayar. Penilaian *probability of default* dan *loss given default* berdasarkan data historis yang disesuaikan dengan informasi masa depan. Adapun eksposur atas gagal bayar, untuk aset keuangan, diwakili oleh nilai tercatat bruto aset pada tanggal pelaporan;

untuk kontrak jaminan keuangan, eksposur mencakup jumlah yang ditarik pada tanggal pelaporan, ditambah dengan jumlah yang diperkirakan akan ditarik di masa depan sebelum tanggal gagal bayar yang ditentukan berdasarkan tren historis, pemahaman Grup mengenai kebutuhan pembiayaan masa depan yang spesifik dari debiturnya, dan informasi perkiraan masa depan lainnya yang relevan.

ECL didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual yang tertuang dalam kontrak dan seluruh arus kas yang diharapkan akan diterima Grup, didiskontokan menggunakan suku bunga efektif awal. Arus kas yang diharapkan akan diterima tersebut mencakup arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau perluasan perbaikan risiko-kredit lainnya yang merupakan bagian integral dari persyaratan kontrak.

ECL diakui dalam dua tahap. Untuk risiko kredit atas instrumen keuangan yang tidak mengalami peningkatan secara 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 risiko kredit atas instrumen keuangan yang mengalami peningkatan secara signifikan sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian dilakukan sepanjang sisa umurnya, terlepas dari waktu terjadinya gagal bayar (ECL sepanjang umurnya).

Penghentian Pengakuan

i. Aset keuangan

Suatu aset keuangan, atau mana yang berlaku, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan sejenis, dihentikan pengakuannya pada saat:

- a. hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir; atau
- b. Grup mengalihkan hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima tanpa penundaan yang material kepada pihak ketiga melalui suatu kesepakatan penyerahan dan (i) secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, atau (ii) secara substansial tidak mengalihkan dan tidak mempertahankan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, namun telah mengalihkan pengendalian atas aset keuangan tersebut.

Ketika Grup telah mengalihkan hak untuk menerima arus kas dari suatu aset atau telah menandatangani kesepakatan pelepasan (*pass-through arrangement*), dan secara substansial tidak mengalihkan dan tidak mempertahankan seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan, maupun tidak mengalihkan pengendalian atas aset, aset tersebut diakui sejauh keterlibatan berkelanjutan Grup terhadap aset keuangan tersebut.

Keterlibatan berkelanjutan yang berbentuk pemberian jaminan atas aset yang ditransfer diukur sebesar jumlah terendah dari jumlah tercatat aset dan jumlah maksimal dari pembayaran yang diterima yang mungkin harus dibayar kembali.

Dalam hal ini, Grup juga mengakui liabilitas terkait. Aset yang dialihkan dan liabilitas terkait diukur dengan dasar yang mencerminkan hak dan liabilitas yang masih dipertahankan Grup.

Pada penghentian pengakuan aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, perbedaan antara nilai tercatat aset dan jumlah imbalan yang diterima dan piutang diakui dalam laba rugi.

ii. Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

Ketika liabilitas keuangan saat ini digantikan dengan yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas ketentuan liabilitas keuangan yang saat ini ada, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru.

Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

f. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Grup:

- a. Orang atau anggota keluarga dekatnya yang mempunyai relasi dengan Grup jika orang tersebut:
 - (i) Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Grup;
 - (ii) memiliki pengaruh signifikan atas Grup; atau
 - (iii) personal manajemen kunci Grup atau entitas induk Grup.
- b. Suatu entitas berelasi dengan Grup jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - (i) entitas dan Grup adalah anggota dari grup yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lainnya).
 - (ii) satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu grup, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
 - (iii) kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 - (iv) satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
 - (v) entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari Grup atau entitas yang terkait dengan Grup.
 - (vi) entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf a).
 - (vii) orang yang diidentifikasi dalam huruf a.(i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
 - (viii) entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada Grup atau kepada entitas induk dari Grup.
 - (ix) entitas yang merupakan entitas anak dari entitas asosiasi atau ventura bersama dari Grup.

Transaksi signifikan yang dilakukan dengan pihak- pihak berelasi, baik dilakukan dengan kondisi dan persyaratan yang sama dengan pihak ketiga maupun tidak, diungkapkan pada laporan keuangan konsolidasian.

g. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas meliputi kas dan bank serta deposito berjangka yang akan jatuh tempo kurang dari 3 (tiga) bulan sejak tanggal penempatan dan tidak dijadikan sebagai jaminan.

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

h. Dana/Cadangan untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel

Cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel ditentukan sebesar 2% - 4% dari jumlah pendapatan hotel setiap bulan. Dana secara khusus disisihkan untuk menutupi cadangan dan disimpan dalam rekening bank. Bunga yang diperoleh dari rekening bank tersebut merupakan bagian dari cadangan dan dana. Beban penggantian dan penambahan perlengkapan hotel merupakan pengurangan saldo dana cadangan.

i. Persediaan

Aset Real Estat

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

Tanah belum dikembangkan merupakan tanah mentah yang belum dikembangkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi neto 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 neto, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang.

j. Biaya Dibayar di Muka

Biaya dibayar di muka diamortisasi dan dibebankan pada operasi selama periode manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

k. Investasi pada Entitas Asosiasi

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

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

Jika bagian Grup atas kerugian Entitas asosiasi sama dengan atau melebihi kepentingannya pada entitas asosiasi, maka Grup menghentikan pengakuan bagiannya atas kerugian selanjutnya. Setelah kepentingan Grup dikurangi hingga nihil, tambahan kerugian dicadangkan dan liabilitas diakui, hanya sepanjang Grup mempunyai kewajiban bersifat hukum atau konstruktif atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi.

Jika entitas asosiasi tersebut kemudian melaporkan laba, Grup mengakui bagiannya atas laba tersebut hanya setelah bagiannya atas laba tersebut sama dengan bagian kerugian yang belum diakui.

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.

I. 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 pembeliannya dan setiap pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung (biaya jasa hukum, pajak pengalihan properti, dan biaya transaksi lain). Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut.

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

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

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

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

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

m. Aset Tetap

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

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

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

Biaya pengurusan legal hak atas tanah ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah. Biaya pengurusan perpanjangan atau pembaharuan legal hak atas tanah diakui sebagai aset takberwujud dan diamortisasi sepanjang umur hukum hak atau umur ekonomis tanah, mana yang lebih pendek.

Grup menganalisis fakta dan keadaan untuk masing-masing jenis hak atas tanah dalam menentukan akuntansi untuk masing-masing hak atas tanah tersebut sehingga dapat merepresentasikan dengan tepat suatu kejadian atau transaksi ekonomik yang mendasarinya. Jika hak atas tanah tersebut tidak mengalihkan pengendalian atas aset pendasar kepada Grup, melainkan mengalihkan hak untuk menggunakan aset pendasar, Grup menerapkan perlakuan akuntansi atas transaksi tersebut sebagai sewa berdasarkan PSAK 116, "Sewa". Jika hak atas tanah secara substansi menyerupai pembelian tanah, maka Grup menerapkan PSAK 216, "Aset Tetap".

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

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

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

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

n. Biaya Pinjaman

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

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

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

o. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, atau pada saat pengujian penurunan nilai aset diperlukan (yaitu aset tidak berwujud dengan masa manfaat tidak terbatas, aset tidak berwujud yang belum tersedia untuk digunakan, atau goodwill yang diperoleh dari kombinasi bisnis) 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.

p. Imbalan Kerja Karyawan

Imbalan kerja jangka pendek

Imbalan kerja jangka pendek adalah imbalan kerja yang jatuh tempo dalam jangka waktu dua belas bulan setelah akhir periode pelaporan dan diakui pada saat pekerja telah memberikan jasa kerjanya. Kewajiban diakui ketika karyawan memberikan jasa kepada Grup dimana semua perubahan pada nilai bawaan dari kewajiban diakui pada laba rugi.

Hak karyawan atas cuti tahunan diakui ketika karyawan mendapat hak. Provisi dibuat untuk liabilitas cuti tahunan akibat jasa yang diserahkan oleh karyawan sampai tanggal periode pelaporan.

Imbalan pascakerja program imbalan pasti

Pembayaran kepada program manfaat pensiun iuran pasti dibebankan ketika karyawan telah menyerahkan jasa yang memberikan hak kepada karyawan atas iuran. Pembayaran yang dilakukan kepada skema manfaat pensiun yang dikelola oleh negara diperlakukan sebagai pembayaran kepada program iuran pasti, di mana kewajiban Grup dalam program tersebut setara dengan kewajiban yang timbul dari program manfaat pensiun iuran pasti.

Grup mengakui kewajiban imbalan kerja yang tidak didanai sesuai dengan Undang-Undang No. 6 tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 tahun 2022 Cipta Kerja. 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, hasil atas aset program dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

Pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, dampak perubahan pada batas atas aset (jika ada) dan imbal hasil atas aset program (tidak termasuk bunga), yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan konsolidasian yang dibebankan atau dikreditkan diakui dalam penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya untuk mencerminkan aset atau liabilitas pensiun neto yang diakui pada laporan keuangan konsolidasian untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit dan surplus program.

Biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi ketika terjadi amendemen program atau kurtailmen, atau ketika Grup mengakui biaya restrukturisasi terkait atau pesangon, jika lebih dahulu.

Bunga neto dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto terhadap liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya imbalan pasti dikategorikan sebagai berikut:

- Biaya jasa (termasuk biaya jasa kini, biaya jasa lalu serta keuntungan dan kerugian kurtailmen dan penyelesaian)

- Beban atau pendapatan bunga neto
- Pengukuran kembali

Grup menyajikan dua komponen pertama dari biaya imbalan pasti di laba rugi, Keuntungan dan kerugian kurtailmen dicatat sebagai biaya jasa lalu.

Kewajiban imbalan pensiun yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian merupakan defisit atau surplus aktual dalam program imbalan pasti Grup. Surplus yang dihasilkan dari perhitungan ini terbatas pada nilai kini manfaat ekonomis yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana program dan pengurangan iuran masa depan atas program.

q. Biaya Emisi Saham

Biaya yang terjadi sehubungan dengan penerbitan modal saham Perusahaan kepada publik dikurangkan langsung dengan hasil dan emisi disajikan sebagai pengurang akun "Tambahan Modal Disetor" dalam posisi keuangan konsolidasian (Catatan 1b).

r. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Penjualan Real Estat

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

- 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;
- Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak;
- Menentukan harga transaksi;
- Mengalokasikan harga transaksi pada setiap kewajiban pelaksanaan; dan
- 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.

Penerimaan kas dari pelanggan sehubungan dengan transaksi penjualan yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan, dicatat sebagai Liabilitas Kontrak. Liabilitas kontrak disajikan sebagai "Uang Muka Penjualan dan Pendapatan Diterima di Muka" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Saldo Kontrak

Piutang usaha

Piutang diakui jika sejumlah imbalan yang tidak bersyarat dapat ditagih dari pelanggan (yaitu, hanya berlalunya waktu yang disyaratkan sebelum pembayaran imbalan jatuh tempo).

Liabilitas kontrak

Liabilitas kontrak diakui jika pembayaran diterima atau pembayaran jatuh tempo (mana yang lebih awal) dari pelanggan sebelum Grup mengalihkan barang atau jasa terkait. Liabilitas kontrak diakui sebagai pendapatan ketika Grup memenuhi kontrak tersebut (yaitu, mengalihkan kendali atas barang dan jasa terkait kepada pelanggan). Liabilitas kontrak disajikan dalam "Uang Muka Penjualan" di laporan posisi keuangan konsolidasian.

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 Bunga

Beban diakui pada saat terjadinya (basis akrual).

s. 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 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

	30 September 2025	31 Desember 2024
	Rp	Rp
1 USD	16.680	16.162
1 EURO	19.561	16.851

t. Pajak Penghasilan

Beban pajak terdiri dari pajak kini dan tangguhan. Beban pajak diakui dalam laporan laba rugi kecuali untuk transaksi yang berhubungan dengan transaksi diakui diluar laba atau rugi, baik dalam penghasilan komprehensif lain atau langsung pada ekuitas.

Pajak Kini

Beban pajak kini dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada tanggal pelaporan keuangan, dan ditetapkan berdasarkan taksiran laba kena pajak tahun berjalan. Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang dilaporkan di Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) sehubungan dengan situasi di mana aturan pajak yang berlaku membutuhkan interpretasi. Jika perlu, manajemen menentukan provisi berdasarkan jumlah yang diharapkan akan dibayar kepada otoritas pajak.

Kekurangan atau kelebihan pembayaran pajak penghasilan badan dicatat sebagai bagian dari beban pajak dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Bunga dan denda yang timbul dari ketetapan pajak dan kurang bayar atau lebih bayar pajak lainnya disajikan sebagai bagian dari penghasilan atau beban operasi lain karena tidak dianggap sebagai bagian dari beban pajak penghasilan.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima. Jika Grup mengajukan keberatan, Grup mempertimbangkan apakah besar kemungkinan otoritas pajak akan menerima keberatan tersebut dan merefleksikan dampaknya terhadap liabilitas perpajakan Grup.

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 amendemen PSAK No. 212 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.

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.

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.

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 212: Pajak Penghasilan.

u. 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.

v. 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.

w. 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.

x. Sebagai Pesewa

Grup melakukan perjanjian sewa sebagai pesewa sehubungan dengan beberapa properti investasinya.

Sewa di mana Grup sebagai pesewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi. Ketika persyaratan sewa secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan ke penyewa, kontrak tersebut diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan. Seluruh sewa lainnya diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

Ketika Grup adalah pesewa-antara, Grup mencatat sewa utama dan subsewa sebagai dua kontrak yang terpisah. Subsewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi dengan mengacu pada aset hak-guna yang timbul dari sewa utama.

Penghasilan sewa dari sewa operasi diakui secara garis lurus selama masa sewa yang relevan. Biaya langsung awal yang terjadi dalam menegosiasikan dan mengatur sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat asset sewa dan diakui secara garis lurus selama masa sewa.

Dalam sewa pembiayaan, jumlah terutang oleh penyewa diakui sebagai piutang sebesar jumlah yang sama dengan investasi sewa neto Grup. Pengakuan penghasilan sewa pembiayaan dialokasikan pada periode akuntansi yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodik yang konstan atas investasi neto pesewa. Setelah pengungkapan awal, grup secara teratur melakukan review atas estimasi nilai sisa tidak dijamin dan menerapkan persyaratan penurunan nilai PSAK 109, yaitu mengakui cadangan ekspektasi kerugian kredit atas piutang sewa.

Penghasilan sewa pembiayaan dihitung dengan mengacu pada jumlah tercatat bruto piutang sewa, kecuali untuk aset keuangan yang mengalami penurunan nilai di mana penghasilan bunganya dihitung dengan mengacu pada biaya perolehan diamortisasi (yaitu setelah dikurangi cadangan kerugian).

Ketika suatu kontrak mencakup komponen sewa dan non-sewa, Grup menerapkan PSAK 115 untuk mengalokasikan imbalan berdasarkan kontrak bagi setiap komponen.

y. 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.

Tim pelaporan keuangan Grup bertanggung-jawab atas penilaian dalam menentukan kebijakan dan prosedur untuk pengukuran nilai wajar berulang, seperti properti investasi, goodwill, dan nilai wajar (dikurangi biaya untuk menjual) unit penghasil unit (untuk uji penurunan nilai).

Penilai eksternal terlibat dalam penilaian aset signifikan, terutama properti investasi dan goodwill. Keterlibatan penilai eksternal ditentukan setiap tahun setelah dibahas dan disetujui oleh Direksi Perusahaan. Kriteria pemilihan termasuk pengetahuan pasar, reputasi, independensi dan kemampuan mematuhi standar profesi. Metode penilaian dan input yang digunakan dibahas dan diputuskan bersama oleh Grup dan penilai eksternal.

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.

z. Dividen

Pembagian dividen kepada para pemegang saham Grup diakui sebagai liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian pada periode ketika dividen tersebut disetujui oleh para pemegang saham Grup.

4. 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 6.

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 9.

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 10.

Liabilitas imbalan pascakerja

Penentuan liabilitas dan beban imbalan pascakerja Grup bergantung pada pemilihan asumsi aktuarial yang digunakan. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan sebelumnya, diperlakukan sesuai dengan kebijakan akuntansi sebagaimana diuraikan dalam Catatan 3p 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 2025 dan 31 Desember 2024 diungkapkan dalam Catatan 32.

5. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2025 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2024 (Diaudit)
	Rp	Rp
Kas - Rupiah	78.103.100	82.000.000
Bank		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Pan Indonesia Tbk	10.960.487.559	1.721.265.449
PT Bank CIMB Niaga Tbk	4.052.577.719	1.241.998.564
PT Bank Central Asia Tbk	3.561.757.083	4.035.491.321
PT Bank Victoria International Tbk	3.102.135.943	3.264.633.562
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	1.533.661.597	363.392.982
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	523.641.957	1.286.645.693
PT Bank Ina Perdana Tbk	43.829.751	42.641.751
PT Bank ICBC Indonesia	2.446.498	3.961.503.728
<u>Dolar Amerika Serikat</u>		
PT Bank CIMB Niaga Tbk	426.787.991	414.218.484
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	11.719.034	11.708.723
Jumlah	24.219.045.132	16.343.500.257
Setara Kas		
Deposito berjangka		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank JTrust Indonesia Tbk	103.877.000.000	22.000.000.000
PT Bank Victoria International Tbk	30.466.653.063	352.977.595.339
<u>Dolar Amerika Serikat</u>		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	12.883.093.236	12.408.290.973
Jumlah	147.226.746.299	387.385.886.312
Jumlah	171.523.894.531	403.811.386.569
Dana/cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 11)	(1.667.349.959)	(2.856.814.087)
Bersih	169.856.544.572	400.954.572.482
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun		
Rupiah	3,25%-6,75%	6,50% - 7,25%
Dolar Amerika Serikat	1%	1%

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, tidak terdapat saldo kas dan setara kas yang ditempatkan pada pihak berelasi ataupun yang digunakan sebagai jaminan ataupun dibatasi penggunaannya.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, deposit berjangka yang dibatasi penggunaannya dicatat terpisah pada laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 11).

6. PIUTANG USAHA - PIHAK KETIGA

Rincian piutang usaha adalah sebagai berikut:

	30 September 2025 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2024 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pendapatan		
Hotel	276.410.309	652.783.991
Sewa	77.735.758	15.754.208
Perkantoran	-	16.470.400.000
Jumlah	354.146.067	17.138.938.199
Dikurangi penyisihan penurunan piutang usaha	-	(12.578.651)
Jumlah	354.146.067	17.126.359.548

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, semua piutang usaha Grup dari pihak ketiga dan dalam mata uang Rupiah.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 piutang usaha tidak dijadikan sebagai jaminan atas fasilitas pinjaman bank dan tidak dikenakan bunga.

Rincian saldo piutang usaha berdasarkan umur piutang adalah sebagai berikut:

	30 September 2025 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2024 (Diaudit)
	Rp	Rp
Belum Jatuh Tempo	137.088.167	31.824.088
Jatuh Tempo		
1 - 30 hari	98.018.806	16.726.192.411
31 - 60 hari	33.841.206	42.031.205
61 - 90 hari	523.608	285.960.569
Lebih dari 90 hari	84.674.280	52.929.926
Jumlah	354.146.067	17.138.938.199
Dikurangi penyisihan penurunan piutang usaha	-	(12.578.651)
Jumlah	354.146.067	17.126.359.548

Mutasi cadangan penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut:

	30 September 2025 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2024 (Diaudit)
	Rp	Rp
Saldo awal	12.578.651	101.603.797
Cadangan atas perubahan nilai tahun berjalan	(12.578.651)	(89.025.146)
Saldo akhir	-	12.578.651

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 2025 dan 31 Desember 2024, piutang usaha tidak dijadikan sebagai jaminan atas fasilitas pinjaman bank.

7. PERSEDIAAN

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2025 (Tidak Diaudit) Rp	31 Desember 2024 (Diaudit) Rp
<u>Aset lancar</u>		
Bangunan siap dijual - Apartemen The Peak	59.141.154.287	59.141.154.287
Aset Pengembangan real estat - Proyek Magna One (d.h Capital Square)	1.390.534.625.424	1.363.438.400.049
Hotel	4.735.841.855	4.757.211.919
Jumlah	<u>1.454.411.621.566</u>	<u>1.427.336.766.255</u>
<u>Aset tidak lancar</u>		
Tanah belum dikembangkan	<u>293.997.687.811</u>	<u>293.845.309.018</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 9 dan 10), terletak di Jl. HR Muhammad, Putat Gede, Sukomanunggal, Surabaya.

Persentase penyelesaian per 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 adalah 56,05% dan 56,03%.

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke aset real estat pada 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp 7.577.320.920 dan Rp 18.239.931.946. Tingkat kapitalisasi biaya pinjaman pada 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar 43,94% dan 43,83%.

Persediaan aset real estat diasuransikan bersama dengan aset tetap (Catatan 10). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

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

Persediaan hotel

Persediaan hotel merupakan persediaan milik 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 2025 dan 31 Desember 2024, tanah belum dikembangkan merupakan tanah milik Perusahaan seluas 6.028 m² di Jl. Lingkar Luar, Duri Kosambi dan tanah seluas 3.578 m² 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 2025 (Tidak Diaudit) Rp	31 Desember 2024 (Diaudit) Rp
PT Total Bangun Persada	8.217.770.928	14.168.657.026
PT Sinar Arta Mulia	2.227.657.090	5.397.081.525
PT Perintis Dinamika Sekatama	-	12.039.599.098
Jumlah	<u>10.445.428.018</u>	<u>31.605.337.649</u>

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
30 September 2025 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)
Untuk Periode yang Berakhir 30 September 2025 dan 2024 (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 31 Desember 2024, tanah TMP seluas 12.969 m2 digunakan sebagai jaminan utang bank jangka panjang (Catatan 18).

8. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, 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 2025	31 Des 2024		30 September 2025 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2024 (Diaudit)
						Rp	Rp
PT Arah Sejahtera Abadi (ASA)	Pusat Perbelanjaan, Apartemen dan Perkantoran	Jakarta	40,00%	40,00%	Kuningan City	723.695.172.965	770.210.479.842
PT Pluit Propertindo (PP)	Pusat Perbelanjaan	Jakarta	47,17%	47,17%	Emporium Pluit Mall	683.761.750.425	722.432.230.625
PT Brilliant Sakti Persada (BSP)	Pusat Perbelanjaan dan Hotel	Bandung	30,00%	30,00%	Festival CityLink, Hotel Haris dan Hotel PoP	617.640.879.052	434.089.161.998
PT Citra Gemilang Nusantara (CGN)	Pusat Perbelanjaan	Jakarta	23,00%	23,00%	Lindeteves Trade Center	139.771.640.573	132.838.819.293
PT Manggala Gelora Perkasa (MGP)	Pusat Perbelanjaan	Jakarta	27,40%	27,40%	Senayan City	4.596.128.175.900	4.674.704.831.655
Jumlah						6.760.997.618.915	6.734.275.523.413

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 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp 8.487.623.143 dan Rp 10.456.009.555.

Mutasi investasi pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut :

30 September 2025 (Tidak Diaudit)					
	Saldo awal	Bagian Laba dari Entitas Asosiasi	Bagian laba rugi komprehensif lain dari entitas asosiasi	Dividen yang Diterima	Saldo akhir
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
ASA	1.067.689.600.596	21.243.560.254	5.664.337	(800.000.000)	1.088.138.825.187
PP	1.006.160.942.004	25.790.373.360	1.853.995	-	1.031.953.169.359
BSP	335.888.621.520	8.197.595.909	-	(3.000.000.000)	341.086.217.429
CGN	-	-	-	-	-
MGP	795.883.494.874	91.918.164.822	-	(89.050.000.000)	798.751.659.696
Jumlah	3.205.622.658.994	147.149.694.345	7.518.332	(92.850.000.000)	3.259.929.871.671

31 Desember 2024 (Diaudit)					
	Saldo awal	Bagian Laba dari Entitas Asosiasi	Bagian laba rugi komprehensif lain dari entitas asosiasi	Dividen yang Diterima	Saldo akhir
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
ASA	1.189.286.606.836	21.997.828.735	(474.834.975)	(143.120.000.000)	1.067.689.600.596
PP	1.079.118.209.417	55.347.209.964	233.772.623	(128.538.250.000)	1.006.160.942.004
BSP	316.594.501.180	20.344.120.340	-	(1.050.000.000)	335.888.621.520
CGN	-	-	-	-	-
MGP	783.210.613.740	81.006.439.012	166.442.122	(68.500.000.000)	795.883.494.874
Jumlah	3.368.209.931.173	178.695.598.051	(74.620.230)	(341.208.250.000)	3.205.622.658.994

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
30 September 2025 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)
Untuk Periode yang Berakhir 30 September 2025 dan 2024 (Tidak Diaudit) (Lanjutan)

Ringkasan informasi keuangan dari entitas asosiasi diatas adalah sebagai berikut:

	30 September 2025 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2024 (Diaudit)
	Rp	Rp
Jumlah aset	6.760.997.618.915	6.734.275.523.413
Jumlah liabilitas	2.683.918.631.829	2.714.928.788.790
Aset bersih	4.077.078.987.086	4.019.346.734.623
Laba periode/tahun berjalan	433.721.465.963	430.963.234.271
Laba komprehensif periode/ tahun berjalan	433.739.557.538	431.708.236.881

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 2024 (Diaudit)
	Rp
ASA	(26.231.516.169)
BSP	26.657.595.066
PP	32.479.546.449

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.

9. PROPERTI INVESTASI

Rincian dan mutasi properti investasi Grup adalah sebagai berikut:

	1 Januari 2025 Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	30 September 2025 Rp
Tanah	273.298.480.529	-	-	273.298.480.529
Bangunan dan prasarana	188.354.761.299	-	(4.143.660.322)	184.211.100.977
Aset dalam penyelesaian	184.787.923.845	4.758.115.551	-	189.546.039.396
Jumlah	646.441.165.673	4.758.115.551	(4.143.660.322)	647.055.620.902
Akumulasi kenaikan nilai wajar	1.575.599.622.859	-	(14.815.657.380)	1.560.783.965.479
Jumlah Tercatat	2.222.040.788.532			2.207.839.586.382

	1 Januari 2024 Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	31 Desember 2024 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	12.849.948.704	-	184.787.923.845
Jumlah	633.591.216.969	12.849.948.704	-	646.441.165.673
Akumulasi kenaikan nilai wajar	1.600.810.239.807	-	(25.210.616.948)	1.575.599.622.859
Jumlah Tercatat	2.234.401.456.776			2.222.040.788.532

- Pada 30 September 2025, perubahan properti investasi terdiri dari penambahan biaya perolehan dan pengurangan masing-masing sebesar Rp 4.758.115.551 dan Rp 4.143.660.322. Pada 31 Desember 2024 penambahan sebesar Rp 12.849.948.704. Perubahan nilai wajar pada 31 Desember 2024 sebesar Rp 25.210.616.948.
- Dalam pengurangan properti investasi pada 30 September 2025, terdapat penjualan properti investasi Perusahaan yang dijual terdiri dari biaya perolehan sebesar Rp 4.143.660.322 dan akumulasi kenaikan nilai wajar sebesar Rp 20.639.000.000. Penerimaan dari penjualan properti investasi tersebut sebesar Rp 18.547.747.748.
- 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 2025, 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 2025 dan 31 Desember 2024, nilai tercatat aset dalam penyelesaian masing-masing meliputi 8,71% dan 8,38% 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.

Pendapatan sewa dari properti investasi pada periode 30 September 2025 dan 2024, masing-masing sebesar Rp 7.278.990.379 dan Rp 7.077.133.619 (Catatan 23).

Properti investasi diasuransikan bersama dengan aset tetap (Catatan 10). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Rincian nilai wajar atas properti investasi Grup pada tanggal 31 Desember 2024:

Nama proyek	Nilai wajar	Nama Penilai	Rincian Nama Penilai	Tanggal laporan	Tanggal penilaian
	Rp				
TCC Batavia Tower	2.067.754.000.000	KJPP Iskandar & Rekan	Adhitya Anindito, S.I.Kom., S.H.,MM, MAPPI (Cert.)	24 Maret 2025	31 Desember 2024
Capital Square	110.203.788.532	KJPP Iskandar & Rekan	Adhitya Anindito, S.I.Kom., S.H.,MM, MAPPI (Cert.)	27 Maret 2025	31 Desember 2024
Area perkantoran di Pluit	44.083.000.000	KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan	Drs. Bagus Wiyono, MAPPI (Cert.)	26 Maret 2025	31 Desember 2024
Jumlah	<u>2.222.040.788.532</u>				

Tanggal penilaian atas nilai wajar properti investasi adalah tanggal 31 Desember 2024. 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 2024</u>
Tingkat bunga diskonto per tahun	10,05% - 10,57%
Tingkat kenaikan harga	7,02% - 7,11%

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
30 September 2025 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)
Untuk Periode yang Berakhir 30 September 2025 dan 2024 (Tidak Diaudit) (Lanjutan)

Rincian Properti Investasi Grup dan informasi nilai wajar pada 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

	Tingkat 1	Tingkat 2	Tingkat 3	Jumlah
	Rp	Rp	Rp	Rp
TCC Batavia Tower	-	990.495.000.000	1.077.259.000.000	2.067.754.000.000
Capital Square	-	-	110.203.788.532	110.203.788.532
Area perkantoran di Pluit	-	44.083.000.000	-	44.083.000.000

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

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke properti investasi pada 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp 680.439.319 dan Rp 2.111.486.447. Tingkat kapitalisasi biaya pinjaman pada 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar 3,95% dan 5,07%.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, terdapat properti investasi yang dijadikan jaminan atas fasilitas pinjaman PT Bank Ina Perdana Tbk (Catatan 18).

10. ASET TETAP

Rincian dan mutasi aset tetap Grup adalah sebagai berikut:

	1 Januari 2025	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	30 September 2025
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung					
Tanah	15.732.219.443	-	-	-	15.732.219.443
Bangunan	258.942.212.665	1.669.464.950	-	-	260.611.677.615
Peralatan kantor	15.619.307.278	15.936.937	-	-	15.635.244.215
Perlengkapan kantor	3.866.820.989	6.768.448	-	-	3.873.589.437
Kendaraan	417.382.727	-	-	-	417.382.727
Jumlah	294.577.943.102	1.692.170.335	-	-	296.270.113.437
Akumulasi penyusutan:					
Bangunan	117.300.478.843	10.515.778.126	-	-	127.816.256.969
Peralatan kantor	13.583.521.008	520.973.047	-	-	14.104.494.055
Perlengkapan kantor	3.239.781.900	152.868.021	-	-	3.392.649.921
Kendaraan	417.382.727	-	-	-	417.382.727
Jumlah	134.541.164.478	11.189.619.194	-	-	145.730.783.672
Jumlah Tercatat	160.036.778.624				150.539.329.765

	1 Januari 2024	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember 2024
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung					
Tanah	15.732.219.443	-	-	-	15.732.219.443
Bangunan	254.106.037.510	4.844.553.534	-	(8.378.379)	258.942.212.665
Peralatan kantor	14.553.320.026	1.057.608.873	-	8.378.379	15.619.307.278
Perlengkapan kantor	3.866.820.989	-	-	-	3.866.820.989
Kendaraan	417.382.727	-	-	-	417.382.727
Jumlah	288.675.780.695	5.902.162.407	-	-	294.577.943.102
Akumulasi penyusutan:					
Bangunan	103.775.049.148	13.525.429.695	-	-	117.300.478.843
Peralatan kantor	13.099.250.952	484.270.056	-	-	13.583.521.008
Perlengkapan kantor	3.033.393.990	206.387.910	-	-	3.239.781.900
Kendaraan	417.382.727	-	-	-	417.382.727
Jumlah	120.325.076.817	14.216.087.661	-	-	134.541.164.478
Jumlah Tercatat	168.350.703.878				160.036.778.624

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
30 September 2025 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)
Untuk Periode yang Berakhir 30 September 2025 dan 2024 (Tidak Diaudit) (Lanjutan)

Jumlah beban penyusutan aset tetap pada 30 September 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 11.189.619.194 dan Rp 10.586.762.908, yang dibebankan sebagai berikut:

	30 September 2025 (Tidak Diaudit)	30 September 2024 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Beban pokok penjualan dan beban langsung (Catatan 24)	9.341.503.029	8.752.588.320
Beban penjualan (Catatan 25)	74.238.028	74.685.720
Beban umum dan administrasi (Catatan 26)	1.773.878.137	1.759.488.868
Jumlah	11.189.619.194	10.586.762.908

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:

	30 September 2025 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2024 (Diaudit)
	Rp	Rp
Nilai pertanggungan aset (Catatan 7, Catatan 9 dan Catatan 10)	4.107.416.620.000	4.107.712.330.000
Jumlah tercatat aset		
Aset tetap	134.257.315.903	141.548.267.310
Properti investasi	2.207.839.586.382	2.222.040.788.534
Aset real estat	1.449.675.779.711	1.285.836.173.745

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

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, tidak terdapat aset tetap yang tidak digunakan sementara dan dihentikan dari penggunaan aktif namun tidak diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, aset tetap berupa bangunan digunakan sebagai jaminan atas utang bank yang diperoleh dari PT Bank Pan Indonesia (Catatan 18).

Pada tanggal 31 Desember 2024, aset tetap berupa tanah digunakan sebagai jaminan atas utang bank yang diperoleh dari 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 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp 105.547.629.029 dan Rp 112.748.825.540,94. 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.

11. ASET LAINNYA

Aset lainnya terdiri dari:

	30 September 2025 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2024 (Diaudit)
	Rp	Rp
Goodwill	39.854.275.909	39.854.275.909
Deposito berjangka yang dijaminkan	1.238.710.268	1.212.530.968
Dana/cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 5)	1.667.349.959	2.856.814.087
Lain-lain	185.039.124	191.040.000
Jumlah	42.945.375.260	44.114.660.964

Goodwill

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

	30 September 2025 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2024 (Diaudit)
	Rp	Rp
TMP	39.851.112.779	39.851.112.779
PNC	2.849.000	2.849.000
SGK	314.130	314.130
Jumlah	39.854.275.909	39.854.275.909

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024, saldo goodwill TMP diuji penurunan nilainya melalui penilaian aset bersih TMP yang dihitung oleh KJPP Iskandar dan Rekan sesuai dengan laporannya tertanggal 27 Maret 2025.

Metode penilaian yang digunakan adalah pendekatan pendapatan dengan metode diskonto untuk pendapatan mendatang (Multi Period of Income Discounting), adalah metode penilaian yang digunakan untuk menentukan nilai sekarang suatu pendapatan yang akan diterima di masa yang akan datang atas objek penilaian, dengan suatu tingkat diskonto atau metode Discounted Cash Flow (DCF).

Nilai wajar aset bersih TMP adalah sebesar Rp 1.536.000.000.000, dimana metode penilaian yang digunakan adalah pendekatan pendapatan. Nilai wajar dengan pendekatan pendapatan dikategorikan sebagai level 3 berdasarkan tingkat input pengukuran nilai wajar.

Penurunan nilai diakui jika nilai tercatat goodwill melebihi nilai terpulihkannya. Berdasarkan pengujian penurunan nilai atas goodwill pada 31 Desember 2024, manajemen berkeyakinan bahwa tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai goodwill tersebut.

Deposito berjangka yang dijaminkan

TMP, entitas anak, memiliki deposito berjangka yang dijaminkan pada PT Bank ICBC Indonesia, pihak ketiga yang dijaminkan dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli unit apartemen oleh Bank yang bersangkutan.

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.

12. UTANG USAHA – PIHAK KETIGA

Rincian dari utang usaha berdasarkan pemasok adalah sebagai berikut:

	30 September 2025 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2024 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pihak ketiga		
PT Nusa Raya Cipta Tbk	8.063.848.010	12.671.761.162
PT Graha Tunasmekar	5.871.715.123	5.871.715.123
PT Citatah Tbk	255.834.825	-
PT Cendrawasih Farin	233.756.008	1.093.756.008
PT Sinar Arta Mulia	-	1.604.886.128
PT Trimatra Tatagraha	-	1.202.503.858
Lain-lain (masing-masing di bawah 5% dari utang usaha)	2.072.754.867	2.591.078.094
Subjumlah	16.497.908.833	25.035.700.373
Jumlah	16.497.908.833	25.035.700.373

Rincian utang usaha berdasarkan mata uang adalah sebagai berikut:

	30 September 2025 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2024 (Diaudit)
	Rp	Rp
Rupiah	16.359.664.675	24.914.991.288
Euro	123.232.158	106.163.285
Dolar Amerika Serikat	15.012.000	14.545.800
Jumlah	16.497.908.833	25.035.700.373

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

13. UTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2025 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2024 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pihak ketiga		
PT SC Hotels & Resorts Indonesia	1.069.320.142	1.141.292.302
PT Kawasan Industri Jababeka Tbk	1.045.447.474	1.045.447.474
Lain-lain (masing-masing di bawah 5% dari utang lain-lain)	72.254.973	1.612.035.176
Jumlah	2.187.022.589	3.798.774.952

14. PERPAJAKAN

A. Pajak Dibayar di Muka

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2025 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2024 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pajak pertambahan nilai		
Entitas Induk	3.984.142.293	3.259.039.585
Perusahaan Anak	72.238.586.983	68.616.765.047
Pajak Final		
Perusahaan	824.275.992	1.218.597.194
Entitas Anak	6.914.249.659	6.932.530.440
Jumlah	83.961.254.927	80.026.932.266

B. Utang Pajak

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2025 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2024 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pajak penghasilan		
Pasal 21	921.144.708	551.687.157
Pasal 23	16.917.679	25.738.665
Pasal 4 (2)	-	117.500.000
Persewaan dan pengalihan		
Hak atas tanah dan/atau bangunan	2.153.250	5.234.467
Jasa konstruksi	52.732.595	401.022.466
Pajak hotel dan restoran	795.293.205	576.808.077
Jumlah	1.788.241.437	1.677.990.832

C. Aset Pajak Tangguhan

Rincian aset pajak tangguhan Grup terdiri dari:

	30 September 2025 (Tidak Diaudit)			
	1 Januari 2025	Dikreditkan ke	Dibebankan ke	30 September 2025
	Rp	laba rugi	Penghasilan	Rp
		Rp	komprehensif lain	
Liabilitas imbalan pascakerja	19.722.135	-	-	19.722.135
Penyisihan penurunan piutang usaha	2.767.304	-	-	2.767.304
Jumlah	22.489.439	-	-	22.489.439
	31 Desember 2024 (Tidak Diaudit)			
	1 Januari 2024	Dikreditkan ke	Dibebankan ke	31 Desember 2024
	Rp	laba rugi	Penghasilan	Rp
		Rp	komprehensif lain	
Liabilitas imbalan pascakerja	30.775.227	4.770.071	(15.823.163)	19.722.135
Penyisihan penurunan piutang usaha	15.266.930	(12.499.626)	-	2.767.304
Jumlah	46.042.157	(7.729.555)	(15.823.163)	22.489.439

Berdasarkan peraturan perpajakan Indonesia, Grup menghitung, menetapkan dan membayar secara sendiri pajak penghasilannya (self-assessment). Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dapat menetapkan atau mengubah liabilitas pajak dalam batas waktu 5 (lima) tahun sejak saat terutangnya pajak.

D. Beban Pajak Final dan Beban Pajak Penghasilan

Beban pajak final sehubungan dengan penyewaan pada tanggal 30 September 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 1.179.642.507 dan Rp 670.879.306.

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

	30 September 2025 (Tidak Diaudit) Rp	30 September 2024 (Tidak Diaudit) Rp
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	98.157.701.558	98.130.285.643
Pendapatan dividen dari entitas asosiasi (Catatan 8)	92.850.000.000	258.622.950.000
Rugi sebelum pajak entitas anak	6.324.395.480	4.825.205.784
Laba entitas asosiasi (Catatan 8)	(147.149.694.345)	(144.958.780.431)
Laba sebelum pajak - Perusahaan	50.182.402.693	216.619.660.996
Pendapatan yang sudah diperhitungkan atau dibayar pajak final	(50.182.402.693)	(216.619.660.996)
Laba sebelum pajak dari pendapatan yang tidak terutang pajak penghasilan final	-	-
Beban pajak kini	-	-
Dikurangi pajak penghasilan dibayar		
Pasal 23	-	-
Pasal 25	-	-
Utang pajak kini	-	-

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

15. BIAAYA MASIH HARUS DIBAYAR

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2025 (Tidak Diaudit) Rp	31 Desember 2024 (Diaudit) Rp
Service charge	9.255.279.575	12.796.354.818
Utilitas	897.553.641	707.204.512
Bonus	313.131.087	862.274.769
Jasa profesional	185.883.888	365.270.271
Bunga atas utang bank (Catatan 18)	184.248.888	872.830.892
Asuransi	117.712.264	-
Jasa manajemen	-	1.537.956.686
Lain-lain	2.052.592.716	1.063.272.407
Jumlah	13.006.402.059	18.205.164.355

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 2025 (Tidak Diaudit) Rp	31 Desember 2024 (Diaudit) Rp
Penjualan apartemen	85.084.890.535	81.456.934.933
Penjualan kantor (Catatan 31e)	70.000.000.000	88.547.747.748
Jumlah	155.084.890.535	170.004.682.681
Dikurang bagian jangka pendek	(1.695.787.912)	(20.128.787.608)
Bagian jangka panjang	153.389.102.623	149.875.895.074

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 2025 (Tidak Diaudit) Rp	31 Desember 2024 (Diaudit) Rp
Pendapatan sewa diterima dimuka	9.060.112.309	12.073.939.040
Bagian yang direalisasi dalam satu tahun	(6.225.595.520)	(7.869.337.460)
Bagian yang direalisasi lebih dari satu tahun	2.834.516.789	4.204.601.580

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

18. UTANG BANK JANGKA PANJANG

	30 September 2025 (Tidak Diaudit) Rp	31 Desember 2024 (Diaudit) Rp
PT Bank Ina Perdana Tbk	66.312.000.000	141.480.000.000
PT Bank Pan Indonesia Tbk	23.699.851.731	31.199.851.731
PT Bank ICBC Indonesia	-	176.008.333.231
Jumlah	90.011.851.731	348.688.184.962
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	(259.751.587)	(1.225.476.992)
Bersih	89.752.100.144	347.462.707.970
Dikurangi:		
Jatuh tempo dalam satu tahun	(78.162.125.911)	(141.974.368.890)
Bagian jangka panjang - bersih	11.589.974.233	205.488.339.080

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 dijaminkan 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.

Berdasarkan Surat Keterangan Lunas No. 053/ICBC-CMD/VI/2025 tanggal 23 Juni 2025 yang dikeluarkan oleh PT Bank ICBC Indonesia, TMP telah melunasi fasilitas kredit PT Bank ICBC Indonesia pada tanggal 20 Juni 2025.

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 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).

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 10).
- *Fiduciaire Eigendomsverdracht* (FEO) mesin dan peralatan Hotel Holiday Inn di Jl. Pluit Selatan No. 1, Jakarta Utara dengan nilai Rp 50.000.000.000 (Catatan 10).

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 2025 dan 31 Desember 2024, SGK, entitas anak, telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian bank.

PT Bank INA Perdana Tbk

Berdasarkan akta Perjanjian Kredit No. 11 tanggal 27 April 2022 sebagaimana telah dirubah dengan Addendum Perjanjian Kredit No. 18/BIP-ARB/KMK-RBII/II/2025 tanggal 6 Februari 2025, 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 debet (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:

- 40 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 9.597 m2 (Catatan 9).

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 hutang, 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 hutang, 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 hutang Pemegang Saham, melakukan pembelian harta tetap sepanjang tidak mempengaruhi kewajiban Perusahaan kepada Bank, melakukan pembayaran dipercepat atas suatu hutang 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 2025 dan 31 Desember 2024, Perusahaan telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian bank.

Biaya bunga masih harus dibayar pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp 184.248.888 dan Rp 872.830.892 (Catatan 15).

19. ESTIMASI LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA

Pada tanggal 31 Desember 2024, Perusahaan mencatat liabilitas imbalan pascakerja berdasarkan perhitungan yang dilakukan oleh KKA Setyo Widodo, Aktuaris Independen, tertanggal 13 Maret 2025, di mana disusun menggunakan metode aktuarial "Projected Unit Credit" dan asumsi-asumsi utama sebagai berikut:

	31 Desember 2024
Tingkat pensiun normal	55-56 Tahun
Tingkat diskonto per tahun	7,12% - 7,13%
Tingkat kenaikan gaji per tahun	8% -10%
Tingkat mortalitas	TMI 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

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasti adalah sebagai berikut:

	30 September 2025 (Tidak Diaudit) Rp	31 Desember 2024 (Diaudit) Rp
Saldo awal	9.068.330.878	8.637.649.768
Beban imbalan kerja karyawan tahun berjalan (Catatan 26)	988.210.121	1.317.613.494
Penghasilan komprehensif lain	(628.523.154)	(853.854.031)
Pembayaran imbalan kerja	-	(33.078.353)
Jumlah	<u>9.428.017.845</u>	<u>9.068.330.878</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 2024:

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
30 September 2025 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)
Untuk Periode yang Berakhir 30 September 2025 dan 2024 (Tidak Diaudit) (Lanjutan)

	31 Desember 2024	
	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 2025 dan 31 Desember 2024 berdasarkan laporan yang disusun oleh PT Adimitra Jasa Korpora, Biro Administrasi Efek, adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	30 September 2025 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)		
	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan %	Jumlah Modal Disetor Rp
PT Prima Permata Sejahtera	4.387.657.776	56,25	438.765.777.600
PT Kencana Graha Nusamandiri	1.813.102.224	23,24	181.310.222.400
Ang Andri Pribadi - Komisaris Utama	969.000	0,01	96.900.000
Masyarakat umum (masing-masing dibawah 5%)	1.599.031.000	20,50	159.903.100.000
Jumlah	7.800.760.000	100,00	780.076.000.000

21. CADANGAN UMUM

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana dinyatakan dalam Akta No. 42 tanggal 12 Juni 2025 dari Doktor 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 yang diambil dari laba bersih. Sisanya, yaitu sebesar Rp 66.381.793.204 akan menambah saldo laba untuk mendukung operasional dan pengembangan usaha Perseroan.

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 yang diambil dari laba bersih. Sisanya, yaitu sebesar Rp 56.244.254.404 akan menambah saldo laba untuk mendukung operasional dan pengembangan usaha Perseroan.

22. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

Kepentingan nonpengendali atas aset bersih Entitas Anak adalah sebagai berikut:

	30 September 2025 (Tidak Diaudit) Rp	31 Desember 2024 (Diaudit) Rp
a. Kepentingan nonpengendali atas Aset bersih Entitas Anak		
PT Sentra Graha Kencana (SGK)	39.364.331.140	37.293.592.736
PT Prakarsa Nusa Cemerlang (PNC)	23.945.903.953	24.223.187.809
PT Trisakti Makmur Persada (TMP)	(61.196.157)	(61.171.764)
Jumlah	63.249.038.936	61.455.608.781

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

	30 September 2025 (Tidak Diaudit)	30 September 2024 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
b. Kepentingan nonpengendali atas Laba (Rugi) bersih Entitas Anak		
PT Sentra Graha Kencana (SGK)	1.949.107.860	1.477.638.362
PT Trisakti Makmur Persada (TMP)	(24.714)	(18.962)
PT Prakarsa Nusa Cemerlang (PNC)	(277.283.769)	(173.104.469)
Jumlah	<u>1.671.799.377</u>	<u>1.304.514.931</u>

23. PENDAPATAN USAHA

Rincian pendapatan usaha adalah sebagai berikut:

	30 September 2025 (Tidak Diaudit)	30 September 2024 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Pendapatan:		
Hotel	41.643.593.283	42.576.239.589
Sewa	<u>7.278.990.379</u>	<u>7.077.133.619</u>
Jumlah	<u>48.922.583.662</u>	<u>49.653.373.208</u>

Tidak terdapat pendapatan dari pelanggan yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan untuk periode 30 September 2025 dan 2024.

24. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG

Rincian beban langsung adalah sebagai berikut:

	30 September 2025 (Tidak Diaudit)	30 September 2024 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Beban langsung:		
Penyusutan (Catatan 10)	9.341.503.029	8.752.588.320
Gaji dan tunjangan	3.711.610.143	2.912.529.412
Utilitas	2.849.643.619	3.026.442.436
Lain-lain	<u>5.483.279.118</u>	<u>7.487.109.205</u>
Jumlah	<u>21.386.035.909</u>	<u>22.178.669.373</u>

25. BEBAN PENJUALAN

Rincian beban penjualan adalah sebagai berikut:

	30 September 2025 (Tidak Diaudit)	30 September 2024 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Utilitas	766.007.908	748.564.230
Komisi	541.457.688	634.478.915
Gaji dan tunjangan	231.778.494	203.113.504
Penyusutan (Catatan 10)	74.238.028	74.685.720
Lain-lain	<u>344.106.881</u>	<u>694.129.471</u>
Jumlah	<u>1.957.588.999</u>	<u>2.354.971.840</u>

26. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Rincian beban umum dan administrasi adalah sebagai berikut:

	30 September 2025 (Tidak Diaudit)	30 September 2024 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Gaji dan kesejahteraan karyawan	42.858.299.112	34.274.194.441
Sewa dan jasa layanan	7.686.604.392	7.810.511.097
Jasa manajemen (Catatan 31d)	4.343.221.742	4.349.917.230
Jasa keamanan	2.606.780.850	2.705.311.453
Pajak	1.552.637.335	1.808.382.376
Penyusutan (Catatan 10)	1.773.878.137	1.759.488.868
Perjalanan Dinas	1.415.805.825	526.706.499
Perizinan	1.282.088.036	1.380.357.500
Perbaikan dan pemeliharaan	1.208.139.116	1.168.483.964
Utilitas	1.251.591.342	1.333.243.558
Imbalan pasca kerja (Catatan 19)	988.210.121	969.488.678
Jasa profesional	764.734.025	193.626.410
Asuransi	765.302.890	566.564.914
Beban kantor	557.283.679	1.029.669.294
Biaya konversi pembangunan rumah Susun	196.063.797	218.953.542
Lain-lain	1.033.009.103	2.590.052.898
Jumlah	<u>70.283.649.502</u>	<u>62.684.952.722</u>

27. PENDAPATAN BUNGA

Rincian pendapatan bunga adalah sebagai berikut:

	30 September 2025 (Tidak Diaudit)	30 September 2024 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Deposito berjangka	10.788.233.789	9.122.984.936
Jasa giro	231.263.652	337.189.994
Jumlah	<u>11.019.497.441</u>	<u>9.460.174.930</u>

28. LABA PER SAHAM

Perhitungan laba per saham adalah sebagai berikut:

	30 September 2025 (Tidak Diaudit)	30 September 2024 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
<u>Laba</u>		
Laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	<u>96.485.902.181</u>	<u>96.825.770.712</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>12,37</u>	<u>12,41</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 personil 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. 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 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp 26.523.832.200 dan Rp 24.913.832.200.
- c. Sehubungan dengan pembagian dividen interim PP pada tahun 2024, kepada Perusahaan sebagai pemegang saham PP, yang dinyatakan dalam Keputusan Sirkular Para Pemegang saham PP pada tanggal 1 Oktober 2024, Perusahaan telah menerima dividen interim sebesar Rp 195.047.950.000 berdasarkan perkiraan saldo laba tahun 2024. Pada tanggal 31 Desember 2024, ternyata saldo laba PP tidak mencukupi sehingga PP mengajukan permohonan penyelesaian pengembalian kelebihan dividen interim sebesar Rp 66.509.700.000, atas kelebihan tersebut PP dan Perusahaan menandatangani perjanjian pinjaman tanpa bunga dengan jatuh tempo pinjaman tanggal 31 Desember 2027, dan jika diperlukan PP berhak mengkonversi penyelesaian pinjaman Perusahaan secara keseluruhan atau sebagian menjadi dividen.
- d. Sehubungan dengan pembagian dividen interim ASA pada tahun 2024, kepada Perusahaan sebagai pemegang saham ASA, yang dinyatakan dalam Keputusan Sirkular Para Pemegang saham ASA pada tanggal 25 Oktober 2024, Perusahaan telah menerima dividen interim sebesar Rp 169.120.000.000 berdasarkan perkiraan saldo laba tahun 2024. Pada tanggal 31 Desember 2024, ternyata saldo laba ASA tidak mencukupi sehingga ASA mengajukan permohonan penyelesaian pengembalian kelebihan dividen interim sebesar Rp 26.000.000.000, atas kelebihan tersebut ASA dan Perusahaan menandatangani perjanjian pinjaman tanpa bunga dengan jatuh tempo pinjaman tanggal 31 Desember 2027, dan jika diperlukan ASA berhak mengkonversi penyelesaian pinjaman Perusahaan secara keseluruhan atau sebagian menjadi dividen.
- e. Pada tanggal 17 September 2025, Perusahaan dan BSP menandatangani perjanjian pinjaman sebesar Rp 55.500.000.000. Atas jumlah pinjaman yang diberikan BSP, Perusahaan tidak dikenakan bunga. Perusahaan dan BSP sepakat dan setuju bahwa untuk mengembalikan jumlah pinjaman, Perusahaan memberikan hak dan wewenang penuh kepada BSP untuk mempertemukan hak (set off) jumlah dividen yang seharusnya diterima Perusahaan dalam setiap tahunnya dari tahun buku 2025 sampai dengan tahun buku 2029. Pada tanggal 15 Oktober 2025 Perusahaan telah menerima pencairan pinjaman dan mencatat pinjaman tersebut.

30. INFORMASI SEGMENT

Grup menetapkan segmen berdasarkan unit usahanya secara terpisah guna keperluan pengambilan keputusan mengenai alokasi sumber daya dan penilaian kinerja. Kinerja segmen dievaluasi berdasarkan laba atau rugi operasi dan diukur secara konsisten dengan laba atau rugi operasi pada laporan keuangan konsolidasian.

Segmen Usaha

Grup melakukan kegiatan usaha sebagai berikut

- I. Penjualan dan pendapatan sewa
 - Apartemen

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
30 September 2025 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)
Untuk Periode yang Berakhir 30 September 2025 dan 2024 (Tidak Diaudit) (Lanjutan)

– Perkantoran

II. Pendapatan

– Hotel

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

30 September 2025 (Tidak Diaudit)						
	Perkantoran Rp	Apartemen Rp	Hotel Rp	Tidak dapat dialokasikan Rp	Eliminasi Rp	Konsolidasian Rp
Penjualan dan pendapatan usaha	6.923.433.103	355.557.276	41.643.593.283	-	-	48.922.583.662
Hasil						
Hasil segmen	6.923.433.103	355.557.276	20.257.557.374	-	-	27.536.547.753
Beban penjualan	-	(765.388.710)	(883.189.369)	(309.010.920)	-	(1.957.588.999)
Beban umum dan administrasi	(48.125.784.443)	(244.057.557)	(11.419.990.451)	(10.493.817.051)	-	(70.283.649.502)
Beban pajak final	(1.097.965.590)	(35.555.732)	(46.121.185)	-	-	(1.179.642.507)
Bagian laba bersih entitas asosiasi	147.149.694.345	-	-	-	-	147.149.694.345
Pendapatan bunga	8.964.578.910	12.928.497	61.370.981	1.980.619.053	-	11.019.497.441
Kerugian dalam penjualan properti investasi	(2.091.252.252)	-	-	-	-	(2.091.252.252)
Beban bunga dan keuangan	(7.863.443.775)	(590.000)	(2.017.287.708)	(60.387.329)	-	(9.941.708.812)
Keuntungan (kerugian) lainnya - neto	1.312.748.311	18.000.000	-	(3.424.944.220)	-	(2.094.195.909)
Laba (rugi) sebelum pajak	105.172.008.609	(659.106.226)	5.952.339.642	(12.307.540.467)	-	98.157.701.558
LAPORAN POSISI KEUANGAN						
Aset segmen	5.500.409.661.480	62.105.696.395	123.400.436.418	1.730.708.083.365	262.418.892.089	7.679.042.769.747
Liabilitas segmen	189.333.794.710	9.160.524.768	30.039.963.454	166.019.656.814	24.392.041.778	418.945.981.524
Informasi Lainnya						
Penyusutan	1.687.089.236	-	9.371.417.474	131.112.484	-	11.189.619.194
30 September 2024 (Tidak Diaudit)						
	Perkantoran Rp	Apartemen Rp	Hotel Rp	Tidak dapat dialokasikan Rp	Eliminasi Rp	Konsolidasian Rp
Penjualan dan pendapatan usaha	6.735.976.343	341.157.276	42.576.239.589	-	-	49.653.373.208
Hasil						
Hasil segmen	6.735.976.343	341.157.276	20.397.570.216	-	-	27.474.703.835
Beban penjualan	(20.771.235)	(754.575.439)	(1.259.345.163)	(320.280.003)	-	(2.354.971.840)
Beban umum dan administrasi	(40.771.311.447)	(86.259.560)	(11.858.808.568)	(9.968.573.147)	-	(62.684.952.722)
Beban pajak final	(596.735.266)	(34.115.724)	(40.028.316)	-	-	(670.879.306)
Bagian laba bersih entitas asosiasi	144.958.780.431	-	-	-	-	144.958.780.431
Pendapatan bunga	8.087.417.604	37.479.260	29.599.160	1.305.678.906	-	9.460.174.930
Beban bunga dan keuangan	(14.610.019.366)	(590.001)	(2.808.083.090)	(1.144.574.153)	-	(18.563.266.610)
Keuntungan (kerugian) lainnya - neto	(221.917.268)	127.000.000	-	605.614.193	-	510.696.925
Laba (rugi) sebelum pajak	103.561.419.796	(369.904.188)	4.460.904.239	(9.522.134.204)	-	98.130.285.643
LAPORAN POSISI KEUANGAN						
Aset segmen	5.412.391.020.235	62.013.490.050	126.026.296.197	1.572.102.472.763	623.200.825.554	7.795.734.104.799
Liabilitas segmen	203.749.122.137	8.384.039.950	39.714.845.003	337.016.936.716	21.396.308.670	610.261.252.476
Informasi Lainnya						
Penyusutan	1.686.858.729	-	8.765.110.054	134.794.124	-	10.586.762.907

31. PERJANJIAN PENTING DAN IKATAN

- a. Akta Kesepakatan Bersama II No. 138 tanggal 24 Agustus 2009 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H., notaris di Jakarta, oleh dan antara Ny. Betty Donna Christina Siahaan (Betty) dan Tn. DR. Tunggul Simanjuntak (Tunggul) (yang dalam hal ini bertindak masing-masing sebagai pemegang dan pemilik hak atas seluruh saham sejumlah 50.000 lembar dalam PT Sinar Bonana Jaya (SBJ)) dan PT Kawasan Industri Jababeka Tbk (KIJA) dengan Perusahaan. Betty dan Tunggul setuju dan sepakat untuk menjual seluruh saham dan tagihan yang dimiliki oleh mereka terhadap SBJ kepada Perusahaan dan/atau pihak lain yang ditunjuk oleh Perusahaan dengan harga penjualan masing masing sebesar Rp 5.000.000.000 dan Rp 17.500.000.000.

KIJA setuju dan sepakat untuk menjual tagihan miliknya terhadap SBJ kepada Perusahaan dan/atau pihak lain yang ditunjuk oleh Perusahaan sebesar Rp 50.000.000.000. Pembayaran oleh Perusahaan kepada Betty dan Tunggul dilakukan secara bertahap sebanyak 8 kali (dalam PPJB No. 139 tanggal 24 Agustus 2009, pembayaran dilakukan 7 kali, dimana pada pembayaran ketiga dilakukan secara 2 tahap) sesuai dengan pemenuhan kondisi tertentu oleh pihak Betty dan Tunggul. Sedangkan pembayaran kepada KIJA dilakukan secara bertahap sebanyak 5 kali sesuai dengan pemenuhan kondisi tertentu oleh pihak KIJA.

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

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

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

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 18). 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 2025 dan 2024, beban jasa manajemen masing-masing sebesar Rp 4.343.221.742 dan Rp 4.349.917.230 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/m² dan luas lahan yang ditunjuk oleh Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT) sebesar +/- 24.173 m². 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, dan Badan Pengelola Aset Daerah (BPAD).

Pada tanggal 13 Februari 2025, berdasarkan surat No. 013-002/GWS/RKA/KD/II/2025, Perusahaan mengajukan serah terima Rumah Susun Blok A Kampung Akuarium Tahap Dua kepada Walikota Jakarta Utara. Sampai dengan laporan ini terbit, serah terima tersebut masih dalam proses.

- g. Pada tanggal 25 Januari 2024, Perusahaan menyampaikan Laporan Informasi dan Fakta Material kepada Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan (OJK), perihal 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.

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.

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 2025 dan 31 Desember 2024 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. Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

		30 September 2025 (Tidak Diaudit)		31 Desember 2024 (Diaudit)	
		Mata Uang Asing	Ekuivalen Rp	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rp
<u>Aset Moneter</u>					
Kas dan setara kas	US\$	798.657	13.321.600.261	794.098	12.834.218.180
<u>Liabilitas Moneter</u>					
Utang usaha kepada pihak ketiga	US\$	900	15.012.000	900	14.545.800
	EURO	6.300	123.232.158	6.300	106.163.285
Jumlah Liabilitas Moneter			138.244.158	120.709.085	
Jumlah Aset Neto Moneter			13.183.356.103	12.713.509.095	

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.

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 2025 (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	
<u>Tanpa bunga</u>							
Utang usaha							
Pihak ketiga	-	16.428.396.189	-	69.512.644	-		16.497.908.833
Utang lain-lain							
Pihak ketiga	-	-	2.187.022.589	-	-		2.187.022.589
Biaya yang masih harus dibayar	-	13.006.402.059	-	-	-		13.006.402.059
Uang jaminan penyewa	-	244.209.853	-	2.863.543.720	-		3.107.753.573
<u>Instrumen tingkat bunga variabel</u>							
Utang bank jangka panjang	9,00%	-	3.000.000.000	12.000.000.000	74.752.100.144	-	89.752.100.144
Jumlah		32.679.008.101	14.187.022.589	77.685.156.508	-		124.551.187.198

31 Desember 2024 (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	
<u>Tanpa bunga</u>							
Utang usaha							
Pihak ketiga	-	25.035.700.373	-	-	-		25.035.700.373
Utang lain-lain							
Pihak ketiga	-	1.612.035.176	-	1.045.447.474	-		3.798.774.952
Biaya yang masih harus dibayar	-	18.205.164.355	-	-	-		18.205.164.355
Uang jaminan penyewa	-	739.917.746	-	2.684.575.058	-		3.424.492.804
<u>Instrumen tingkat bunga variabel</u>							
Utang bank jangka panjang	9,00% - 10,50%	12.973.863.895	25.427.690.210	129.527.689.684	228.304.623.088	(48.771.158.907)	347.462.707.970
Jumlah		32.320.320.552	52.815.343.505	129.527.689.684	232.034.645.620	(48.771.158.907)	397.926.840.454

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 2025 dan 31 Desember 2024.

	30 September 2025 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2024 (Diaudit)
	Rp	Rp
Fasilitas utang bank:		
Jumlah yang digunakan	90.011.851.731	348.688.184.962

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

34. 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 54 sampai dengan 58. 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 sdicatat menggunakan metode ekuitas.

INFORMASI TAMBAHAN
DAFTAR I: INFORMASI LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK *)
30 September 2025 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

	30 September 2025 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2024 (Diaudit)
	Rp	Rp
ASET		
Aset Lancar		
Kas dan setara kas	51.074.529.122	370.467.533.129
Piutang usaha - pihak ketiga	10.276.245	16.484.101.660
Piutang lain-lain - pihak ketiga	426.328.658	4.097.711.895
Pajak dibayar di muka	3.984.142.293	4.477.636.779
Biaya dibayar di muka dan uang muka	1.059.435.703	213.985.056
Jumlah Aset Lancar	56.554.712.021	395.740.968.519
Aset Tidak Lancar		
Piutang lain-lain - pihak ketiga	2.948.638.168	2.948.638.168
Persediaan	293.997.687.811	293.845.309.018
Uang muka investasi saham	1.369.980.182.733	1.060.294.849.502
Investasi pada entitas asosiasi dan anak	3.610.660.096.746	3.563.937.978.558
Properti investasi - nilai wajar	2.049.499.506.710	2.067.754.000.000
Aset tetap - neto	27.454.552.008	29.125.872.797
Jumlah Aset Tidak Lancar	7.354.540.664.176	7.017.906.648.043
JUMLAH ASET	7.411.095.376.197	7.413.647.616.562

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

INFORMASI TAMBAHAN
DAFTAR I: INFORMASI LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK *)
30 September 2025 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit) (Lanjutan)

	30 September 2025 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2024 (Diaudit)
	Rp	Rp
LIABILITAS DAN EKUITAS		
LIABILITAS		
Liabilitas Jangka Pendek		
Utang usaha - pihak ketiga	761.065.689	761.065.689
Utang lain-lain - pihak ketiga	-	1.045.447.474
Utang pajak	702.344.948	587.699.507
Biaya yang masih harus dibayar	8.599.525.193	12.729.540.986
Uang muka penjualan	-	3.709.549.550
Pendapatan diterima di muka - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	6.149.782.792	22.295.463.842
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	66.312.000.000	100.224.000.000
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	82.524.718.622	141.352.767.048
Liabilitas Jangka Panjang		
Uang jaminan penyewa	2.570.295.037	2.454.326.375
Pendapatan diterima di muka - dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	2.370.776.793	4.204.601.580
Utang pihak berelasi	119.033.532.200	117.423.532.200
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	-	41.256.000.000
Liabilitas imbalan kerja karyawan	7.748.304.258	7.108.952.961
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	131.722.908.288	172.447.413.116
Jumlah Liabilitas	214.247.626.910	313.800.180.164
EKUITAS		
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	7.455.237.814	6.940.827.106
Saldo laba		
Ditentukan penggunaannya	65.000.000.000	60.000.000.000
Tidak ditentukan penggunaannya	6.121.461.911.690	6.029.976.009.509
Jumah Ekuitas	7.196.847.749.287	7.099.847.436.398
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	7.411.095.376.197	7.413.647.616.562

INFORMASI TAMBAHAN**DAFTAR II : INFORMASI LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN ENTITAS INDUK *)**
Untuk Periode yang Berakhir 30 September 2025 dan 2024 (Tidak Diaudit)

	30 September 2025 (Tidak Diaudit) Rp	30 September 2024 (Tidak Diaudit) Rp
PENDAPATAN USAHA	6.233.521.652	6.130.047.971
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	-	-
LABA BRUTO	6.233.521.652	6.130.047.971
Beban penjualan	-	(20.771.235)
Beban umum dan administrasi	(48.125.784.443)	(40.771.311.447)
Beban pajak final	(1.097.965.590)	(596.735.266)
Kerugian dalam penjualan properti investasi	(2.091.252.252)	-
Bagian rugi bersih entitas anak	(7.996.194.977)	(6.129.720.711)
Bagian laba bersih entitas asosiasi	147.149.694.345	144.958.780.431
Penghasilan bunga	8.964.578.910	8.087.417.604
Beban bunga dan keuangan	(7.863.443.775)	(14.610.019.366)
Lain-lain - neto	1.312.748.311	(221.917.269)
LABA SEBELUM PAJAK	96.485.902.181	96.825.770.712
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	-	-
LABA PERIODE BERJALAN	96.485.902.181	96.825.770.712
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi :		
Pengukuran kembali atas program imbalan pasti	514.410.708	(102.065.113)
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN	97.000.312.889	96.723.705.599

*) 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 2025 dan 2024 (Tidak Diaudit)

	Penghasilan komprehensif lain							
	Modal saham	Tambahkan modal disetor	Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas asosiasi	Bagian penghasilan komprehensif lain atas entitas asosiasi	Pengukuran kembali atas program imbalan pasti	Saldo laba		Jumlah ekuitas
						Ditentukan penggunaannya	Tidak ditentukan penggunaannya	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Saldo per 1 Januari 2024	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)
Saldo per 30 September 2024	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(1.937.887.151)	8.175.412.876	60.000.000.000	6.055.419.987.017	7.124.588.112.525
Saldo per 31 Desember 2024	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(2.002.056.438)	8.942.883.544	60.000.000.000	6.029.976.009.509	7.099.847.436.398
Cadangan umum	-	-	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Laba periode berjalan	-	-	-	-	-	-	96.485.902.181	96.485.902.181
Penghasilan (Rugi) komprehensif lain	-	-	-	7.518.332	506.892.376	-	-	514.410.708
Saldo per 30 September 2025	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(1.994.538.106)	9.449.775.920	65.000.000.000	6.121.461.911.690	7.196.847.749.287

*) 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 2025 dan 2024 (Tidak Diaudit)

	30 September 2025 (Tidak Diaudit) Rp	30 September 2024 (Tidak Diaudit) Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari pelanggan	7.165.487.527	5.892.951.995
Penerimaan bunga	12.440.935.216	7.572.993.755
Pembayaran kas kepada karyawan	(31.693.885.398)	(24.055.976.095)
Pembayaran pajak penghasilan	(704.111.096)	(625.739.016)
Pembayaran kas kepada pemasok dan untuk beban operasional lainnya	(12.630.687.057)	(31.502.484.508)
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(25.422.260.808)	(42.718.253.869)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penerimaan dividen entitas asosiasi	92.850.000.000	258.622.950.000
Penerimaan dari penjualan properti investasi	16.470.400.000	-
Penerimaan pengembalian investasi saham	1.610.000.000	2.300.000.000
Penempatan uang muka investasi saham	(318.985.333.231)	(180.000.000.000)
Perolehan aset tetap dan properti investasi	(2.400.275.158)	(2.315.180.225)
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	(210.455.208.389)	78.607.769.775
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Pembayaran utang bank	(75.168.000.000)	(58.264.204.918)
Pembayaran bunga utang bank	(7.051.625.000)	(13.606.274.999)
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	(82.219.625.000)	(71.870.479.917)
PENURUNAN KAS DAN SETARA KAS	(318.097.094.197)	(35.980.964.011)
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	(1.295.909.810)	(154.443.276)
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	370.467.533.129	305.647.677.011
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	51.074.529.122	269.512.269.724

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