



TANRISE
PROPERTY

**BUILD
BEYOND
VALUE**



PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
LAPORAN TAHUNAN 2018
ANNUAL REPORT

DAFTAR ISI

TABLE OF CONTENTS

DAFTAR ISI <i>TABLE OF CONTENTS</i>	1
TEMA <i>THEME</i>	2
VISI & MISI <i>VISION & MISSION</i>	3
PROFIL PERUSAHAAN <i>COMPANY PROFILE</i>	4
Profil Perusahaan <i>Company Profile</i>	6
Riwayat Singkat <i>Brief History</i>	7
Strategi Perseroan <i>Company Strategy</i>	8
Struktur Organisasi <i>Organization Structure</i>	10
Komposisi Pemegang Saham <i>Shareholders Composition</i>	11
Struktur Kepemilikan Saham <i>Shares Ownership Structure</i>	12
Entitas Anak/Perusahaan Asosiasi / Perusahaan Ventura Bersama <i>Subsidiary/Associations/Joint Venture</i> <i>Entity</i>	14
Nama dan Alamat Lembaga dan/atau Profesi Penunjang Pasar Modal <i>Name and Address of Stock Market</i> <i>Supporting Institution and Professions</i>	16
Sumber Daya Manusia <i>Human Capital</i>	18
LAPORAN MANAJEMEN <i>MANAGEMENT REPORT</i>	20
Laporan Dewan Komisaris <i>Report From Board Of Commissioners</i>	22
Profil Dewan Komisaris <i>Profile Of Board Of Commissioners</i>	29
Laporan Direksi <i>Report From Board Of Directors</i>	36
Profil Direksi <i>Profile Of Board Of Directors</i>	42
IKHTISAR 2018 <i>2018 HIGHLIGHTS</i>	48

Ikhtisar Keuangan <i>Financial Highlights</i>	50
Penghargaan & Peristiwa Penting 2018 <i>Awards & Event Highlight 2018</i>	52
ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN <i>MANAGEMENT DISCUSSION AND ANALYSIS</i>	55
Tinjauan Operasional Per Segmen <i>Operational Review by Segment</i>	56
Tinjauan Kinerja Keuangan <i>Statements of Financial Statements</i>	58
TATA KELOLA PERUSAHAAN <i>GOOD CORPORATE GOVERNANCE</i>	78
Tata Kelola Perusahaan <i>Good Corporate Governance</i>	80
Komitmen Pelaksanaan Tata Kelola Perusahaan <i>Corporate Governance Implementation</i> <i>Commitment</i>	80
Struktur Tata Kelola Perusahaan <i>Corporate Governance Structure</i>	80
TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN <i>CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY</i>	104
Tanggung Jawab Sosial Bidang Kesehatan dan Keselamatan Kerja (K3) <i>Social Responsibility in Occupational Health</i> <i>and Safety (OHS)</i>	107
Tanggung Jawab Bidang Sosial Kemasyarakatan <i>Social Responsibility in Social Community</i> <i>Aspect</i>	108
Tanggung Jawab Terhadap Barang dan Jasa <i>Responsibility on Products and Services</i>	109
LAPORAN KEUANGAN <i>FINANCIAL STATEMENTS</i>	111



Build Beyond Value

TEMA

PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (Tanrise Property) didirikan pada tahun 2003 sebagai pengembang properti terpercaya di Indonesia. Dengan fokus utama mengembangkan properti bernilai investasi tinggi melalui inovasi yang berkesinambungan, Tanrise Property berkomitmen untuk memenuhi kebutuhan properti masyarakat baik residensial maupun komersial. Melalui pesan Build Beyond Value, Tanrise selalu menghadirkan properti dengan konsep yang memiliki nilai tambah bagi pelanggan serta mengutamakan kualitas bangunan dan desain arsitektur yang modern.

Theme

PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk. (Tanrise Property) was established in 2003 as a prominent property developer in Indonesia. With main focus to develop properties with high investment value through a continuous innovation, Tanrise Property is committed to fulfill property needs of the society both for residential and commercial uses. Through the message to Build Beyond Value, Tanrise always builds property with added-values concept for our customers emphasizing building quality and modern architecture design.

VISI & MISI

Vision & Mission

VISI Vision



**Menjadi pengembang properti
terpercaya di Indonesia.**

To become property developer in Indonesia

MISI Mission

Mengembangkan properti yang
bernilai investasi tinggi melalui
inovasi yang berkesinambungan

*To develop property with high
investment value through a
continuous innovation*



TANRISE
PROPERTY





PROFIL PERUSAHAAN

Company Profile



Jl. Raya Gubeng
No. 102-106
Surabaya, Jawa Timur



PROFIL PERUSAHAAN

Company Profile



IDENTITAS PERUSAHAAN *Corporate Identity*

Nama / Name

Merk Dagang / Brand

Bidang Usaha / Date of Establishment

Tanggal Pendirian / Date of Establishment

Alamat / Address

Telepon / Phone

Faksimili / Fax

Situs Web / Website

: PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk

: Tanrise Property

: Properti

: 23 Mei 2003

: Jl. Raya A. Yani No. 41-43

Komplek Central Square Blok C-3

Gedangan, Sidoarjo 61254

: 031 854 4400

: 031 854 5792

: www.tanrise.com



Pemegang Saham / Shareholders :

No	Nama Pemegang Saham Name of Shareholders	Institusi Institution	Jumlah Saham Total Shares	% Kepemilikan % Ownership
1	PT Global Sukses Makmur Sentosa	Institusi Lokal <i>Institusi Lokal</i>	8.449.990.000	84,92%
2	PT Bemerocha Uniti Abadi Harmoni	Institusi Lokal <i>Institusi Lokal</i>	10.000	00,00%
3	Lain-Lain (masing-masing dengan pemilikan dibawah 5%) <i>Others (each with below 5% ownership)</i>	Institusi & Individu Lokal <i>Local Institution & Individual</i>	1.500.000.000	15,08%
Total			9.950.000.000	100,00%

Bursa Efek : Bursa Efek Indonesia (BEI)
Kode Saham : RISE

Stock Exchange : Indonesia Stock Exchange
Ticker Code : RISE

RIWAYAT SINGKAT

PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (Tanrise Property) merupakan suatu Perseroan Terbatas yang bergerak dalam kegiatan usaha pengembangan jasa dan pengelolaan Properti Real Estate. Tanrise Property memiliki visi untuk menjadi pengembang properti terpercaya di Indonesia yang diwujudkan melalui pengembangan properti yang bernilai investasi tinggi melalui inovasi yang berkesinambungan.

Perseroan didirikan pada tahun 2003 di Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur. Aktivitas Perseroan dimulai dengan membangun kawasan *mixed-use* yang terdiri dari pergudangan dan ruko yang dikenal dengan **Tritan Point Warehouse**. Selama beberapa tahun Tanrise Property terus mengembangkan pergudangan di kota-kota besar di Indonesia seperti Surabaya, Sidoarjo, Medan dan Bandung.

Pada tahun 2011, Tanrise Property mulai melakukan ekspansi lini bisnis dengan mendirikan **Solaris Hotel** di Malang dan Bali serta kawasan perumahan modern yaitu **Grand Sunrise** di Gresik. Pada tahun 2012, Tanrise Property mulai mengembangkan lagi lini bisnisnya dengan membangun gedung bertingkat tinggi yang dirancang oleh arsitek kelas dunia. Pada tahun 2015, Tanrise Property juga mengembangkan tiga **Cleo Bisnis Hotel** yang berada di lokasi-lokasi strategis yang tersebar di kota Surabaya.

Tanrise Property kemudian mengembangkan beberapa *High Rise Building* yaitu **Vasa Hotel** Surabaya, hotel bintang lima termewah di Kota Surabaya yang telah

Brief History

PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (Tanrise Property) is a Company operated in Real Estate Property service development and management business. Tanrise Property has a vision to become a property developer in Indonesia through development of property with high investment values through continuous innovation.

The Company is established in 2003 in Sidoarjo Regency, East Java. Activities of the Company was started by building mixed-use area consisting of warehouse and shophouses known as Tritan Point Warehouse. Tanrise Property keeps developing warehouses in major cities in Indonesia such as Surabaya, Sidoarjo, Medan and Bandung for years.

In 2011, Tanrise Property started business line expansion by building Solaris Hotel in Malang and Bali as well as Grand Sunrise, a modern residential area in Gresik. In 2012, Tanrise Property started to develop another business line by building a high-rise building designed by world-class architects. In 2015, Tanrise Property also developed three Cleo Business Hotel in strategic locations across Surabaya city.

Furthermore, Tanrise Property also developed some high-rise buildings, such as Vasa Hotel Surabaya, the most luxurious 5-star hotel in Surabaya city as the stay



menjadi pilihan tinggal Presiden Republik Indonesia Ir. H. Joko Widodo saat berkunjung ke Surabaya, **The 100 Residence**, apartemen *single building* termewah di jantung Kota Surabaya yang mengutamakan privacy bagi para penghuninya, dan **Voza Premium Office**, sebuah gedung perkantoran Grade A pertama dengan konsep *Smart Building System* di *The Next CBD* Surabaya Barat yang terintegrasi dengan Vasa Hotel Surabaya.

Sejak resmi melantai dan tercatat sebagai emiten ke 26 tahun 2018 di Bursa Efek Indonesia dengan kode saham RISE, keseriusan Tanrise Property semakin tinggi melalui pengembangan **Tanrise City Jember**, sebuah kawasan Superblok pertama di Kota Jember yang akan meningkatkan gaya hidup masyarakat dan menjadikan kawasan tersebut sebagai penghubung antara budaya, ekonomi, fashion, kuliner, pemerintahan dan bisnis di Kota Jember.

Properti yang dikembangkan oleh PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk selalu berada di lokasi yang sangat strategis sehingga memberikan kemudahan akses bagi aktivitas konsumen untuk menjangkau berbagai tempat dengan efektif dan efisien. Arsitektur yang dipersembahkan oleh Tanrise Property juga memiliki desain yang unik dan berkualitas tinggi.

Dengan cadangan *landbank* yang cukup serta didukung oleh tim manajemen yang solid dan berpengalaman, Tanrise Property akan terus mengembangkan proyek-proyek prospektif yang memiliki nilai investasi yang semakin meningkat di masa mendatang.

STRATEGI PERSEROAN

1. Keunggulan Kompetitif

Dalam mempertahankan pangsa pasar serta bersaing dengan perusahaan lainnya, Perseroan secara berkesinambungan menjaga kualitas produk serta terus melakukan inovasi baik dari sisi konsep, desain dan arsitektur untuk memberikan nilai tambah yang lebih baik bagi konsumen dibandingkan dengan kompetitor.

Perseroan meyakini memiliki sejumlah Keunggulan kompetitif antara lain:

- Lokasi Proyek dan Properti yang strategis
- Arsitektur yang berkualitas dan desain yang unik
- Memiliki reputasi dan *brand* ternama atas Proyek Properti dan *Hospitality*

preference of President of Republic of Indonesia, Ir. H. Joko Widodo during his visit to Surabaya, The 100 Residence, the most luxurious single building apartment in the heart of Surabaya City that prioritizes privacy for the residents, and Voza Premium Office, the first Grade A office building with Smart Building System concept in the Next CBD, West Surabaya, that is integrated with Vasa Hotel Surabaya.

Since officially existed and listed as the 26th issuer in 2018 at Indonesia Stock Exchange with ticker code RISE, Tanrise Property has a higher solemnity through development of Tanrise City Jember, the first Superblock area in Jember City that will upgrade lifestyle of the society and build the area as cross-cultural central among the cultural, economics, fashion, culinary, government and business lifes in Jember City.

The properties developed by PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk. are always located in very strategic area that provides accessibility for activities of our customers to reach various places effectively and efficiently. Architecture that is presented by Tanrise Property also has unique design with high-quality.

With sufficient landbank reserves and supported by solid and well-experienced management team, Tanrise Property will continuously develop prospective projects with increasing investment values in the future.

Company's Strategy

1. Competitive Advantages

To maintain market share and compete with other companies, the Company has maintain product quality and continuously innovates in on going basis in terms of concept, design and architecture to deliver higher added-values for the customers compared to the competitors.

The Company believes that we have some Competitive Advantages, as follows:

- Strategic Project and Property locations*
- High-quality architecture with unique design*
- Reputable reputation and brand for the Property and Hospitality Projects*



- d. Cadangan Landbank yang cukup dan prospektif di masa mendatang
- e. Tim Manajemen yang Solid dan Berpengalaman

2. Strategi Usaha

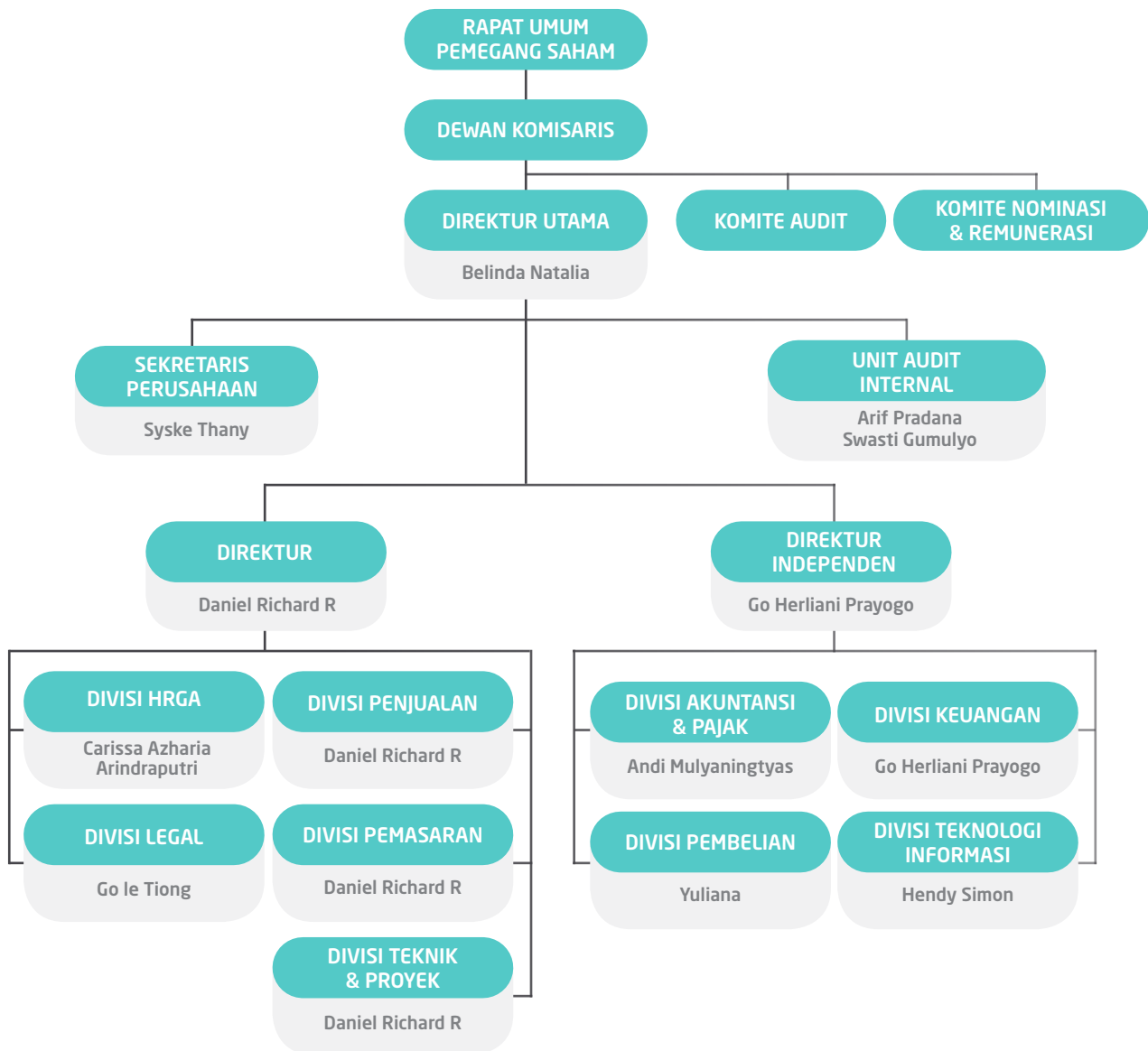
- a. Melakukan pengembangan usaha dalam pembangunan proyek baru yang inovatif dan berlokasi di tempat yang strategis
- b. Menjaga kualitas bangunan dan keunikan desain arsitektur
- c. Fokus dalam menyelesaikan proyek-proyek secara tepat waktu
- d. Mengembangkan kepemilikan tanah dan mengidentifikasi lokasi baru di daerah-daerah dengan pertumbuhan yang tinggi
- e. Mengoptimalkan sumber daya keuangan dan kerja sama dengan berbagai pihak untuk mendukung pendanaan proyek

- d. Sufficient and prospective Landbanks in the future*
- e. Solid and well-experience management team*

2. Business Strategy

- a. Perform business development in building innovative new projects in strategic location*
- b. Maintain building quality and architecture design uniqueness*
- c. Focus in completing the projects on time*
- d. Develop land ownership and identify new locations in area with high growth*
- e. Optimize financial resources and cooperation with various parties to support project financing.*

STRUKTUR ORGANISASI



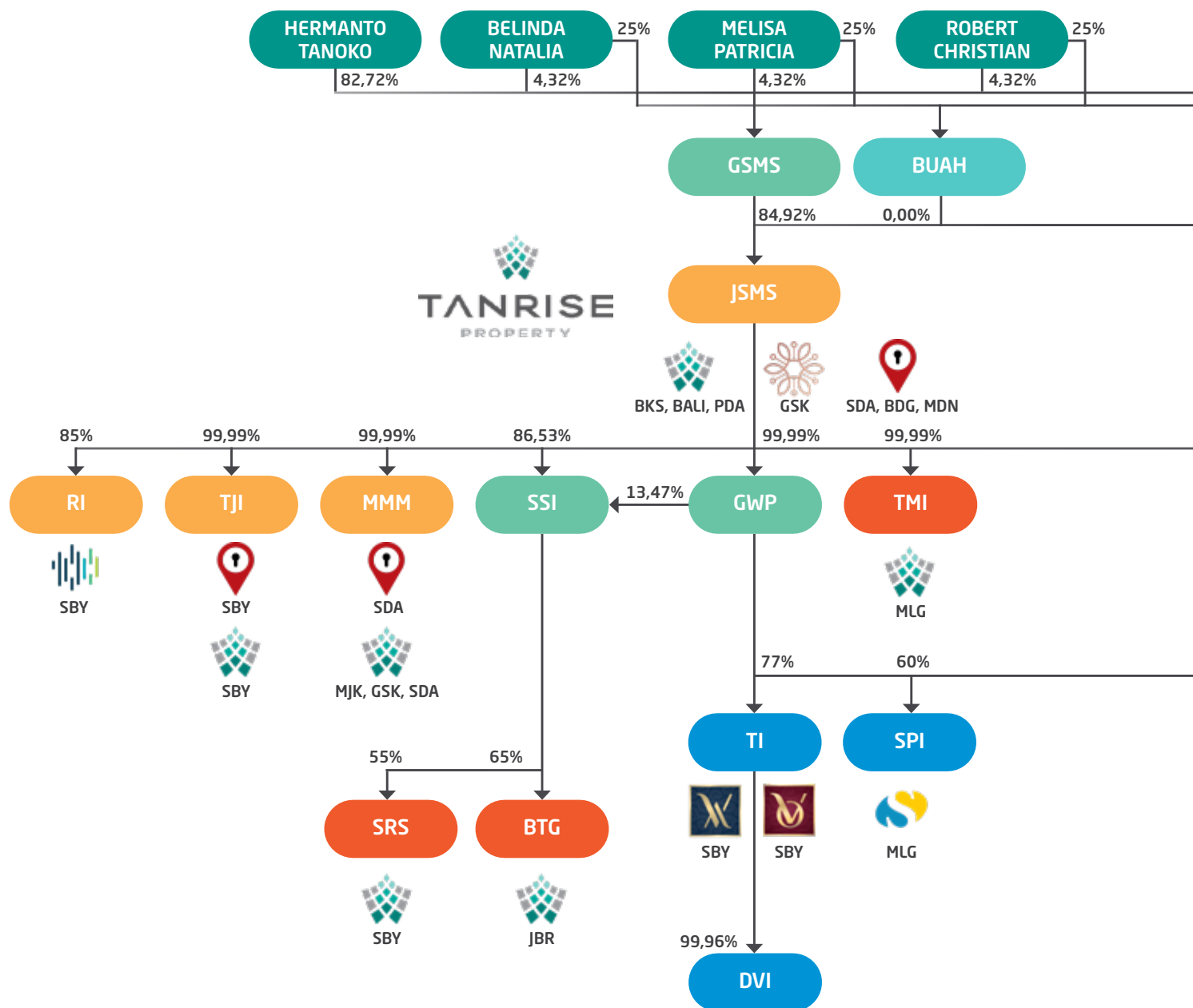


KOMPOSISI PEMEGANG SAHAM

No	Nama Pemegang Saham <i>Name of Shareholders</i>	Institusi <i>Institution</i>	Jumlah Saham <i>Total Shares</i>	% Kepemilikan <i>% Ownership</i>
1	PT Global Sukses Makmur Sentosa	Institusi Lokal <i>Institusi Lokal</i>	8.449.990.000	84,92%
2	PT Bemeroa Uniti Abadi Harmoni	Institusi Lokal <i>Institusi Lokal</i>	10.000	00,00%
3	Lain-Lain (masing-masing dengan pemilikan dibawah 5%) <i>Others (each with below 5% ownership)</i>	Institusi & Individu Lokal <i>Local Institution & Individual</i>	1.500.000.000	15,08%
Total			9.950.000.000	100,00%



STRUKTUR KEPEMILIKAN SAHAM



AKRONIM :

- | | |
|---|---|
| 1. GSMS : PT Global Sukses Makmur Sentosa | 7. TJI : PT Tanrise Jaya Indonesia |
| 2. BUAH : PT Bemeroa Uniti Abadi Harmoni | 8. MMM : PT Millenium Mega Mulia |
| 3. GWP : PT Global Wisata Paradise | 9. TI : PT Tanrise Indonesia |
| 4. SSI : PT Sea Sentosa Indonesia | 10. SPI : PT Solaris Pratama Indonesia |
| 5. JSMS : PT Jaya Sukses Makmur Sentosa | 11. BBB : PT Belindo Bintang Buana |
| 6. RI : PT Rodeco Indonesia | 12. SMMA : PT Surya Mahkota Mulia Abadi |

CAROLINE
NOVILIA

25%

4,32%

PUBLIK

15,08%

99,01%

TPI



MLG

99,9%

KSMS



SDA

99,99%

MBS



SDA

60%

SIPS



SBY

80%

BBB



BALI



BGR

75%

SMMA



SBY

99,99%

MEL



SBY



SDA, SBY, JBR

99,99%

SI



SBY

99,99%

VIP



BALI

50%

PSAS

13. MEL : PT Melindo Millenium Makmur
 14. DVI : PT De Vasa Indonesia
 15. TMI : PT Tanrise Mahkota Indah
 16. TPI : PT Tanrise Property Indonesia
 17. KSMS: PT Karya Sukses Makmur Sentosa
 18. MBS : PT Mandiri Berkat Sentosa

19. SIPS : PT Sentral Indah Prima Sentosa
 20. SRS : PT Samudera Raya Sentosa
 21. BTG : PT Bahtera Tiara Gemilang
 22. SI : PT Solaris Indonesia
 23. VIP : PT Vasa Imperial Prima
 24. PSAS : PT Platinum Surya Abadi Sentosa

**ENTITAS ANAK/ PERUSAHAAN
ASOSIASI / PERUSAHAAN VENTURA
BERSAMA**
*Subsidiary/Associated Company/Joint
Venture Company*
Pemilikan Langsung / Direct Ownership

No	Nama Perusahaan <i>Name of Company</i>	Kegiatan Utama <i>Main Activity</i>	Tahun Beroperasi Komersial <i>Year of Commercial</i>	Tempat Kedudukan Operation Location	Kepemilikan Ownership
1	PT Millenium Mega Mulia (MMM)	Real Estat <i>Real Estate</i>	2011	Surabaya	99,99 %
2	PT Rodeco Indonesia (RI)	Real Estat <i>Real Estate</i>	2017	Surabaya	85,00 %
3	PT Tanrise Property Indonesia (TPI)	Real Estat <i>Real Estate</i>	*	Surabaya	99,01 %
4	PT Sentral Indah Prima Sentosa (SIPS)	Real Estat <i>Real Estate</i>	*	Surabaya	60,00 %
5	PT Mandiri Berkas Sentosa (MBS)	Real Estat <i>Real Estate</i>	*	Surabaya	99,99 %
6	PT Tanrise Jaya Indonesia (TJI)	Real Estat <i>Real Estate</i>	2017	Surabaya	99,99 %
7	PT Karya Sukses Makmur Sentosa (KSMS)	Real Estat <i>Real Estate</i>	*	Surabaya	99,99 %
8	PT Damai Anugrah Sukses (DAS) **	Jasa Binatu <i>Laundry</i>	2017	Surabaya	-
9	PT Sea Sentosa Indonesia (SSI)	Konsultasi Manajemen <i>Management Consulting</i>	*	Surabaya	86,53 %
10	PT Global Wisata Paradise (GWP)	Konsultasi Manajemen <i>Management Consulting</i>	*	Surabaya	99,99 %
11	PT Tanrise Mahkota Indah (TMI)	Real Estat <i>Real Estate</i>	*	Surabaya	99,99 %

Pemilikan Tidak Langsung (melalui SSI) / Non-Direct Ownership (via SSI)

No	Nama Perusahaan <i>Name of Company</i>	Kegiatan Utama <i>Main Activity</i>	Tahun Beroperasi Komersial <i>Year of Commercial</i>	Tempat Kedudukan Operation Location	Kepemilikan Ownership
1	PT Bahtera Tiara Gemilang (BTG)	Real Estat <i>Real Estate</i>	*	Surabaya	65,00 %
2	PT Samudera Raya Sentosa (SRS)	Real Estat <i>Real Estate</i>	*	Surabaya	55,00 %



Pemilikan Tidak Langsung (melalui GWP) / Non-Direct Ownership (via GWP)

No	Nama Perusahaan <i>Name of Company</i>	Kegiatan Utama <i>Main Activity</i>	Tahun Beroperasi Komersial <i>Year of Commercial</i>	Tempat Kedudukan Operation Location	Kepemilikan Ownership
1	PT Solaris Indonesia (SI)	Perhotelan <i>Hotel</i>	*	Surabaya	99,99 %
2	PT Belindo Bintang Buana (BBB)	Perhotelan <i>Hotel</i>	2013	Surabaya	80,00 %
3	PT Vasa Imperial Prima (VIP)	Perhotelan <i>Hotel</i>	*	Surabaya	99,99 %
4	PT Surya Mahkota Mulia Abadi (SMMA)	Perhotelan <i>Hotel</i>	2016	Surabaya	75,00 %
5	PT Melindo Millenium Makmur (MEL)	Perhotelan <i>Hotel</i>	2015	Surabaya	99,99 %
6	PT Tanrise Indonesia (TI)	Perhotelan / Real Estat <i>Hotel / Real Estate</i>	2011	Surabaya	77,00 %
7	PT Solaris Pratama Indonesia (SPI)	Perhotelan <i>Hotel</i>	2013	Surabaya	60,00 %
8	PT Platinum Surya Abadi Sentosa (PSAS)	Real Estat <i>Real Estate</i>	*	Surabaya	50,00 %

Pemilikan Tidak Langsung (melalui TI) / Non-Direct Ownership (via TI)

No	Nama Perusahaan <i>Name of Company</i>	Kegiatan Utama <i>Main Activity</i>	Tahun Beroperasi Komersial <i>Year of Commercial</i>	Tempat Kedudukan Operation Location	Kepemilikan Ownership
1	PT De Vasa Indonesia (DVI)	Perhotelan <i>Hotel</i>	2016	Surabaya	99,96 %

* Pada tanggal 31 Desember 2018, Entitas Anak belum memulai operasi secara komersial

** Pada tanggal 5 Maret 2018, pemilikan saham tersebut telah dialihkan kepada PT Tanworld Global Milenium

* On December 31, 2018, the Subsidiaries are not yet commenced commercial operation

** On March 5, 2018, the shares ownership has been transferred to PT Tanworld Global Milenium

Nama Dan Alamat Lembaga Dan/Atau Profesi Penunjang

Kantor Akutan Publik

Nama : KAP Teramihardja,
Pradhono & Chandra
Alamat : AXA Tower Lantai 27, Suite 03
Jl. Prof. Dr. Satrio Kav. 18 Kuningan,
Setiabudi Jakarta 12940
Telepon : 021 3005 6267 , 3005 6270
Faksimili : 021 3005 6269

Name and Address of Supporting Institution and/or Profession

Public Accountant Firm

Name : KAP Teramihardja,
Pradhono & Chandra
Address : AXA Tower 27th Floor, Suite 03
Jl. Prof. Dr. Satrio Kav. 18 Kuningan,
Setiabudi Jakarta 12940
Phone : 021 3005 6267 , 3005 6270
Fax : 021 3005 6269



PROFIL PERUSAHAAN

Konsultan Hukum

Nama : Anra & Partners
Alamat : Menara Kadin Lt. 30
Jl. HR. Rasuna Said X-5 Kav. 2-3
Kav. X-2 No. 1 Jakarta 12950
Telepon : 021 5299 4599

Biro Administrasi Efek

Nama : PT Bima Registra
Alamat : Satrio Tower Lantai 9A2
Jl. Prof. Dr. Satrio Blok C4, Kuningan
Setiabudi – Jakarta Selatan
Telepon : 021 2598 4818

Kustodian

Nama : PT Kustodian Sentral
Efek Indonesia (KSEI)
Alamat : Gedung Bursa Efek Indonesia
Tower Lt. 5 Jl. Jend. Sudirman Kav
52-53 Jakarta Selatan 12190
Telepon : 021 5299 1099
Faksimili : 021 5299 1099
Situs Web : www.ksei.co.id

Notaris

Nama : Rahayu Ningsih, S.H
Alamat : Menara Global Lt. 12 Suite C
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 27
Jakarta Selatan 12950
Telepon : 021 527 0206

Bursa Efek

Nama : Bursa Efek Indonesia
Alamat : Gedung Bursa
Efek Indonesia Tower 1
Jl. Jend. Sudirman Kav 52-53
Jakarta Selatan 12190

Legal Consultant

Name : Anra & Partners
Address : Menara Kadin Lt. 30
Jl. HR. Rasuna Said X-5 Kav. 2-3 Kav.
X-2 No. 1 Jakarta 12950
Phone : 021 5299 4599

Securities Administration Bureau

Name : PT Bima Registra
Address : Satrio Tower Lantai 9A2
Jl. Prof. Dr. Satrio Blok C4, Kuningan
Setiabudi – Jakarta Selatan
Phone : 021 2598 4818

Custody

Name : PT Kustodian Sentral
Efek Indonesia (KSEI)
Address : Gedung Bursa Efek Indonesia
Tower Lt. 5 Jl. Jend. Sudirman Kav 52-53
Jakarta Selatan 12190
Phone : 021 5299 1099
Fax : 021 5299 1099
Website : www.ksei.co.id

Notary

Name : Rahayu Ningsih, S.H
Address : Menara Global Lt. 12 Suite C
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 27
Jakarta Selatan 12950
Phone : 021 527 0206

Stock Exchange

Name : Bursa Efek Indonesia
Address : Gedung Bursa Efek Indonesia
Tower 1 Jl. Jend. Sudirman Kav 52-53
Jakarta Selatan 12190



PROYEK PERSEROAN

PROJECTS

No	Lini Bisnis / Line of Business	Proyek / Project	Nama Perusahaan / Name of Company	Lokasi / Location
1	Industrial Industry	Tritan Point Southgate	PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk	Sidoarjo
2	Industrial Industry	Tritan Point Taman	PT Millenium Mega Mulia	Sidoarjo
3	Industrial Industry	Tritan Point Wedi	PT Millenium Mega Mulia	Sidoarjo
4	Industrial Industry	Tritan Point Banyu Urip	PT Tanrise Jaya Indonesia	Surabaya
5	Industrial Industry	Tritan Point Cipadung	PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk	Bandung
6	Industrial Industry	Tritan Point Martubung	PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk	Medan
7	Residensial Residential	Grand Sunrise	PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk	Gresik
8	Apartemen Apartment	The 100 Residence	PT Rodeco Indonesia	Surabaya
9	Gedung Perkantoran Office Building	Voza Premium Office	PT Tanrise Indonesia	Surabaya
10	Perhotelan (Bintang 5) Hotel (5-star)	Vasa Hotel Surabaya	PT Tanrise Indonesia	Surabaya
11	Perhotelan (Bintang 3) Hotel (3-star)	Solaris Hotel Malang	PT Solaris Pratama Indonesia	Malang
12	Perhotelan (Bintang 3) Hotel (3-star)	Solaris Hotel Bali	PT Belindo Bintang Buana	Bali
13	Perhotelan (business) Hotel (business)	Cleo Hotel Basuki Rahmat	PT Melindo Millenium Makmur	Surabaya
14	Perhotelan (business) Hotel (business)	Cleo Hotel Walikota Mustajab	PT Melindo Millenium Makmur	Surabaya
15	Perhotelan (business) Hotel (business)	Cleo Hotel Jemursari	PT Surya Mahkota Mulia Abadi	Surabaya
16	Superblok Superblock	Tanrise City Jember	PT Bahtera Tiara Gemilang	Jember

SUMBER DAYA MANUSIA

Human Resources

Sumber daya manusia yang handal merupakan faktor utama dalam aktivitas bisnis dan operasional Perseroan. Berikut adalah jumlah sumber daya manusia dan komposisi Perseroan serta Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018:

Reliable human resources is main factor in the Company's business and operational activities. Total and composition of Human Resources in the Company and Subsidiary as of December 31, 2018 are as follows:

Perseroan

Company

PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk							
Berdasarkan Jenjang Pendidikan Based on Educational Level				Berdasarkan Usia Based on Age			
Tingkat Pendidikan Education Level	2016	2017	2018	Usia Age	2016	2017	2018
Pascasarjana / Post-Graduate	0	0	1	> 50 tahun / > 50 years	0	0	1
Sarjana / Bachelor Degree	6	3	13	41 – 50 tahun / 41 – 50 years	1	2	8
Diploma / Diploma	3	3	4	31 – 40 tahun / 31 – 40 years	2	1	7
SMA / High School	8	15	3	21 – 30 tahun / 21 – 30 years	9	16	5
< SMA / < High School	0	0	0	< 21 tahun / < 21 years	5	2	0
Total	17	21	21	Total	17	21	21

Perusahaan Anak

Subsidiaries

PT Millenium Mega Mulia							
Berdasarkan Jenjang Pendidikan Based on Educational Level				Berdasarkan Usia Based on Age			
Tingkat Pendidikan Education Level	2016	2017	2018	Usia Age	2016	2017	2018
Pascasarjana / Post-Graduate	0	0	0	> 50 tahun / > 50 years	1	0	0
Sarjana / Bachelor Degree	8	6	1	41 – 50 tahun / 41 – 50 years	0	3	1
Diploma / Diploma	3	2	3	31 – 40 tahun / 31 – 40 years	8	4	3
SMA / High School	0	0	0	21 – 30 tahun / 21 – 30 years	2	1	0
< SMA / < High School	0	0	0	< 21 tahun / < 21 years	0	0	0
Total	11	8	4	Total	11	8	4



PT Rodeco Indonesia

Berdasarkan Jenjang Pendidikan <i>Based on Educational Level</i>				Berdasarkan Usia <i>Based on Age</i>			
Tingkat Pendidikan <i>Education Level</i>	2016	2017	2018	Usia <i>Age</i>	2016	2017	2018
Pascasarjana / <i>Post-Graduate</i>	0	0	0	> 50 tahun / > 50 years	1	1	1
Sarjana / <i>Bachelor Degree</i>	5	6	5	41 – 50 tahun / 41 – 50 years	0	0	1
Diploma / <i>Diploma</i>	1	1	1	31 – 40 tahun / 31 – 40 years	2	5	5
SMA / <i>High School</i>	0	0	3	21 – 30 tahun / 21 – 30 years	3	1	2
< SMA / < <i>High School</i>	0	0	0	< 21 tahun / < 21 years	0	0	0
Total	6	7	9	Total	6	7	9

PT Tanrise Jaya Indonesia

Berdasarkan Jenjang Pendidikan <i>Based on Educational Level</i>				Berdasarkan Usia <i>Based on Age</i>			
Tingkat Pendidikan <i>Education Level</i>	2016	2017	2018	Usia <i>Age</i>	2016	2017	2018
Pascasarjana / <i>Post-Graduate</i>	0	0	0	> 50 tahun / > 50 years	2	2	0
Sarjana / <i>Bachelor Degree</i>	7	7	4	41 – 50 tahun / 41 – 50 years	1	1	0
Diploma / <i>Diploma</i>	2	2	2	31 – 40 tahun / 31 – 40 years	4	4	4
SMA / <i>High School</i>	2	2	2	21 – 30 tahun / 21 – 30 years	4	4	4
< SMA / < <i>High School</i>	0	0	0	< 21 tahun / < 21 years	0	0	0
Total	11	11	8	Total	11	11	8

Selama tahun 2018, Perseroan mengikutsertakan seluruh karyawan dalam program pendidikan dan pelatihan, dengan rincian sebagai berikut :

Throughout 2018, the Company has participated all employess in education and training programs, with detail as follows:

Program Pelatihan dan Pengembangan Karyawan 2018

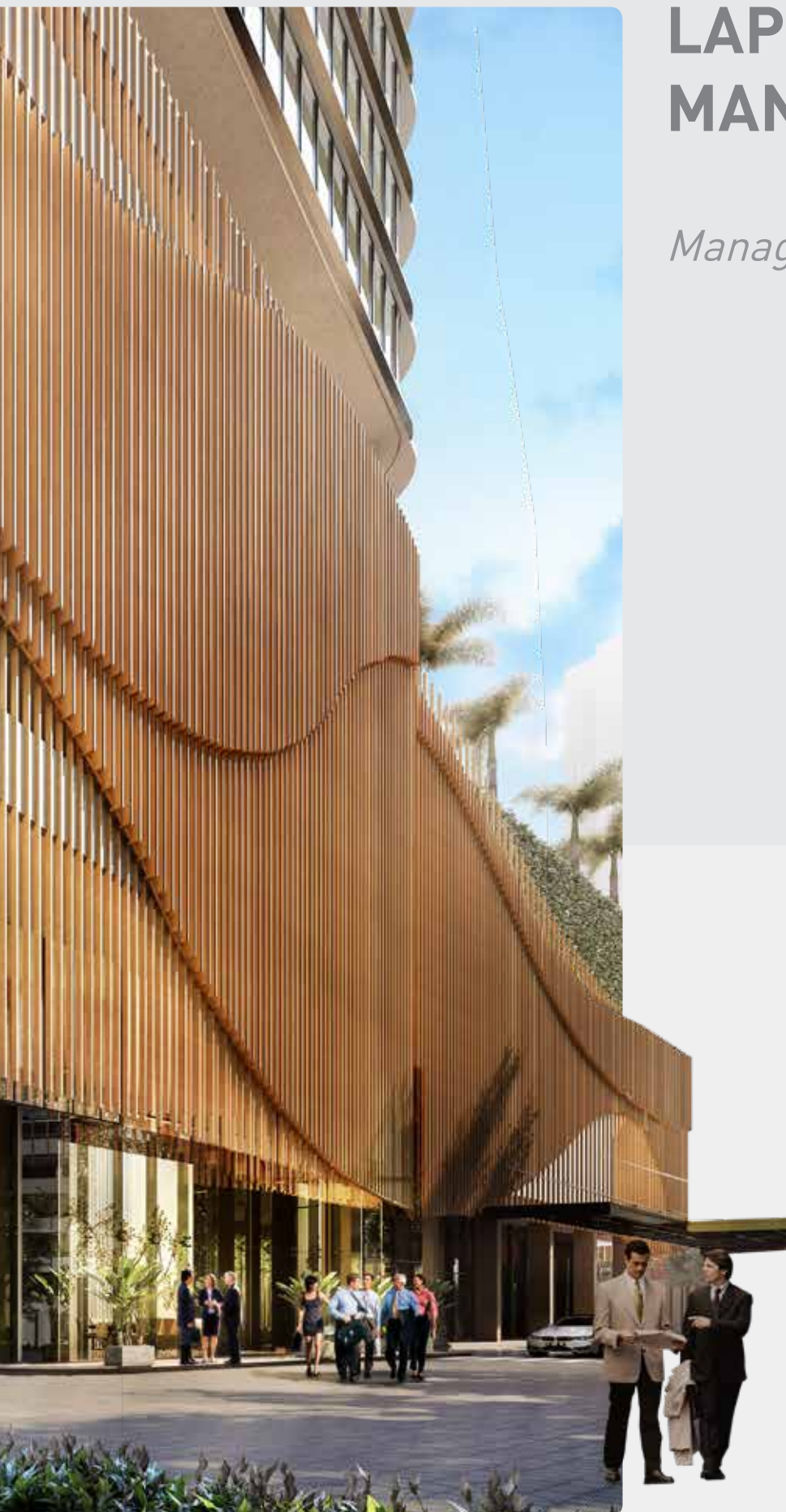
Employee Training and Developemtn Program 2018

No	Nama Program <i>Type of Program</i>	Tanggal Pelaksanaan <i>Implementation Date</i>	Institusi Penyelenggara <i>Training Provider</i>
1	Job Description Workshop	15 Februari 2018 ; 5 April 2018	Holding
2	Corporate Culture & Tancorp's Policy Socialization Workshop	12 Maret 2018	Holding
3	Customer Focus Training Level 1	7 Mei 2018	Holding
4	Integrity Training Level 1	14 Mei 2018	Holding
5	Teamwork Training Level 1	21 Mei 2018	Holding
6	Agility Training Level 1	28 Mei 2018	Holding
7	Managerial Competency Socialization & Employee Engagement Workshop	13 Agustus 2018	Holding
8	Destination Statement & Strategy Map 2019-2021	15 Agustus 2018	Holding



TANRISE
PROPERTY





LAPORAN MANAJEMEN

Management Report



VOZA
PREMIUM OFFICE

Jl. HR Muhammad no.
31 A
Surabaya,
Jawa Timur



LAPORAN DEWAN KOMISARIS

Report from Board of Commissioners



HERMANTO TANOKO

Komisaris Utama
President Commissioner

Para pemegang saham dan pemangku kepentingan yang terhormat,

Puji dan syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan rahmatNya dalam menyertai perjalanan Perseroan sepanjang tahun 2018. Perkenankan kami untuk menyampaikan Laporan Pelaksanaan Tugas Dewan Komisaris dalam rangka pengawasan dan pemberian masukan kepada Direksi dalam Pengelolaan Perseroan selama tahun 2018.

Dear Shareholders and Stakeholders

We would utter our praise to the Almighty God for every of His blessing and Grace in accompanying the Company's journey throughout 2018. Allow us to present the Board of Commissioners Duty Implementation Report with regards to supervision and advisory activity to the Board of Directors in the Company's management throughout 2018.



Gejolak Ekonomi Global Dan Pengaruhnya Terhadap Indonesia

Sepanjang tahun 2018 perekonomian Indonesia diwarnai dengan gejolak nilai tukar mata uang dolar Amerika Serikat yang mengalami lonjakan cukup tajam, dimana nilai tukar rupiah terhadap dolar Amerika Serikat mencapai Rp 15.000 per dolar Amerika Serikat. Dengan kata lain rupiah mengalami depresiasi yang cukup besar dibandingkan dengan awal tahun 2018, pada kisaran Rp 13.000 per dolar Amerika Serikat. Kondisi makro ekonomi dunia tersebut berdampak pada kondisi makro ekonomi Indonesia, meskipun dapat dikatakan tidak cukup signifikan karena strategi dan kebijakan ekonomi pemerintah Indonesia serta fundamental ekonomi domestik Indonesia cukup baik. Sehingga pada tahun 2018 Indonesia masih mencatatkan pertumbuhan ekonomi sebesar 5,17%.

Meskipun demikian, ditengah kondisi ekonomi yang tidak menentu tersebut roda pembangunan di Indonesia masih dapat berjalan dengan normal. Kebijakan Pemerintah untuk terus meningkatkan infrastruktur demi mendukung rencana pembangunan nasional masih berjalan sesuai rencana. Pembangunan jalan, jembatan, bandara dan berbagai proyek infrastruktur lainnya tetap menjadi perhatian utama Pemerintah dan sebagai hasilnya memunculkan akses-akses ekonomi baru di berbagai daerah yang sebelumnya belum terhubung dengan baik.

Penilaian Atas Kinerja Direksi dan Implementasi Strategi Perseroan

Menimbang situasi perekonomian di atas, Perseroan mengambil langkah cepat dan tepat yaitu melaksanakan strategi dengan fokus pada pertumbuhan berkelanjutan. Dewan Komisaris berpendapat bahwa Direksi telah melaksanakan perencanaan serta mengeksekusi strategi bisnis dengan baik, mengingat berbagai faktor internal dan eksternal yang mempengaruhi setiap lini bisnis Perseroan. Terbukti, Perseroan berhasil membukukan laba komprehensif 91.679 juta, yang mengalami kenaikan signifikan yaitu sebesar 681,50% dari pada tahun 2017.

Selain melaksanakan fungsi perencanaan, kami juga melakukan penilaian terhadap kinerja Direksi selama melaksanakan pengelolaan Perseroan tahun 2018.

Global Economic Turbulence and Impact on Indonesia

Indonesian economy was characterized by exchange rate volatility in the United States dollar which experienced a sharp surge, where the exchange rate of Rupiah against US dollar reached Rp 15,000 per US dollar. In other words Rupiah experienced a considerable depreciation compared to early of 2018, in the range of Rp. 13,000 per US dollar. The global macroeconomic conditions have affected Indonesia's macroeconomic conditions, despite considered less significant because the Indonesian government's economic strategy and policies and the fundamentals of Indonesia's domestic economy remained positive. So that in 2018 Indonesia still records economic growth of 5.17%.

However, amidst the uncertain economic condition, the development process in Indonesia is still run normally. Government policy to continue to improve infrastructure to support the national development plan is still on progress according to plan. The construction of roads, bridges, airports and various other infrastructure projects remains the main concern of the Government and as a result raises new economic accesses in various regions that were previously not well connected.

Evaluation on Performance of Board of Directors and the Company's Strategy Implementation

Considering economic situation that is explained above, The Company has executed fast and accurate steps, such as implementation of strategy with a focus on sustainable growth. The Board of Commissioners is of the opinion that the Board of Directors has carried out the planning and executed a business strategy properly, considering various internal and external factors that affected of the Company's business lines. Evidently, the Company successfully to record total comprehensive income of Rp91,679 million, significantly decreased by 681.50% from 2017.

Besides performing the planning function, we also conducted an assessment on performance of the Board of Directors in carrying out the management of



Menurut pandangan kami, seluruh anggota Direksi beserta jajaran terkait telah berhasil melaksanakan pengelolaan Perseroan dengan baik dan efektif.

Dewan Komisaris melihat peluang dan tantangan yang semakin besar di masa mendatang, untuk itu Dewan Komisaris menghimbau Direksi dan seluruh Manajemen untuk terus meningkatkan kinerja dan melaksanakan implementasi strategi dengan efektif sesuai dengan harapan seluruh pemegang saham dan pemangku kepentingan.

Sepanjang tahun 2018, Perseroan mengalami peningkatan penjualan terutama dari pendapatan hotel yang naik 39,30% dari tahun 2017 menjadi Rp 134.128 juta, Pendapatan sewa naik 91,69% menjadi Rp 4.727 juta, Penjualan ruang kantor naik 48,72% menjadi Rp 49.820 juta, Penjualan apartement naik 11,24% menjadi Rp 29.532, dan Penjualan town house naik 229,80 % menjadi Rp 13.953 juta.

Untuk kinerja keuangan, Perseroan mampu menutup buku dengan perolehan laba bersih pada tahun 2018 sebesar Rp 91.529 juta yang berarti menunjukkan kenaikan sebesar 650,64% dari 2017 yakni sebesar Rp 12.193 juta pada tahun 2017.

Dewan Komisaris mengapresiasi kinerja yang ditunjukkan Direksi dalam mengelola Perseroan. Capaian kinerja keuangan Perseroan sepanjang tahun buku 2018 secara umum mencapai target yang ditetapkan sebelumnya. Selain itu, Dewan Komisaris menilai Direksi berhasil meneruskan inovasi yang menjadi keunggulan dari Perseroan melalui terobosan kebijakan-kebijakan tepat sasaran terutama melalui pengembangan produk-produk inovatif. Berkat konsistensi dan profesionalitas yang senantiasa diterapkan, Direksi dan seluruh Manajemen berhasil merealisasikan agenda korporasi sesuai strategi bisnis yang ditetapkan dan mencapai kinerja yang baik selama tahun 2018. Selain kinerja keuangan, Dewan Komisaris juga menilai Direksi telah secara optimal menjaga profesionalitas layanan dan kualitas agar selalu dapat memenuhi kebutuhan pelanggan.

the Company throughout 2018. We view that all of the Board of Directors members and management have successfully implemented the Company's management properly and effectively.

The Board of Commissioners sees greater opportunities and challenges in the future, therefore, the Board of Commissioners suggested the Directors and all Management to continue improving performance and implement strategies effectively according to expectations of all shareholders and stakeholders.

Throughout 2018, the Company recorded increasing sales mainly from hotel income, which grew by 39.30% from 2017 to Rp134,128 million, Rental income increased by 91.69% to Rp 4,727 million, Office space lease increased by 48.72% to Rp49,820 million Apartment sales increased by 11.24% to Rp29,532, and town house sales increased by 229.80% to Rp13,953 million.

In terms of financial performance, the Company managed to close the book with net income of Rp91,529 million in 2018, which indicated an increase of 650.64% from Rp12,193 million in 2017.

The Board of Commissioners appreciates performance shown by the Board of Directors in managing the Company. The achievement of the Company's financial performance throughout the 2018 financial year generally has fulfilled the previously designated targets. In addition, the Board of Commissioners also considered that the Board of Directors has succeeded in continuing the innovation that becomes an advantage of the Company through breakthrough policies that are targeted primarily through the development of innovative products. Supported by consistent consistency and professionalism, the Board of Directors and all Management succeeded in realizing the corporate agenda according to the established business strategy and achieving good performance during 2018. In addition to financial performance, the Board of Commissioners also assessed that the Board of Directors has optimally maintained the service professionalism and quality to fulfill the customer needs.



Dalam upaya untuk mengimplementasikan rencana kerja dan strategi operasional, Dewan Komisaris melihat elemen sumber daya manusia yang kompeten sebagai faktor penting bagi keberhasilan Perseroan. Dewan Komisaris berpesan kepada Direksi agar senantiasa memberikan perhatian lebih pada pengembangan karyawan sebagai mitra strategis Perseroan. Hal ini berarti juga senantiasa mengutamakan kesejahteraan seluruh karyawan termasuk dengan menyediakan lingkungan kerja yang menyenangkan sehingga turut meningkatkan rasa memiliki terhadap Perseroan yang pada akhirnya akan mendukung sistem kerja yang produktif.

Terkait dengan upaya untuk menjaga stabilitas kinerja Perseroan, Dewan Komisaris menghimbau Direksi untuk lebih mengoptimalkan potensi strategis yang telah dimiliki seraya jeli terhadap pasar dan perubahan tren konsumen. Hal ini harus senantiasa diiringi dengan komitmen menggalakkan inovasi, terutama dalam menghadirkan produk - produk yang selaras dengan selera dan kebutuhan masyarakat. Inovasi telah terbukti berhasil membawa Perseroan melewati setiap batasan dan mengantarkan Perseroan menuju posisi saat ini. Dengan inovasi pula, Perseroan akan terus dekat di hati konsumen sehingga memastikan pertumbuhan berkelanjutan di masa mendatang.

Pandangan Atas Prospek Usaha

Perseroan meyakini bahwa sektor industri properti masih memiliki prospek yang cerah. Kami juga menilai bahwa rencana kerja yang telah disusun oleh Direksi akan mampu meningkatkan kinerja Perseroan pada tahun 2019. Meski demikian, kami berharap agar pelaksanaan rencana kerja tersebut juga diimbangi dengan peningkatan pelayanan mencapai optimalisasi kinerja Perseroan di tahun-tahun mendatang.

Oleh karena itu, untuk menyongsong tahun 2019, kami yakin Direksi akan senantiasa jeli mengkaji terobosan-terobosan inovatif untuk memaksimalkan potensi bisnis demi meraih pertumbuhan yang semakin baik. Salah satu peluang yang telah dan akan terus dimanfaatkan oleh Perseroan adalah tren perilaku belanja yang bergeser ke arah kanal-kanal modern dan e-commerce. Untuk mengoptimalkan peluang tersebut, Perseroan perlu menerapkan strategi pemasaran yang searah dengan tren platform digital agar menjadi lebih kompetitif dalam memenangkan persaingan pasar.

As an initiative to implement work plans and operational strategies, the Board of Commissioners has analyzed competent elements of human resources becomes an important success factor of the Company. The Board of Commissioners has suggested the Directors to always pay more attention to the development of employees as a strategic partner of the Company. This also means always prioritizing the welfare of all employees, including by providing a pleasant work environment that also contributes to a sense of ownership of the Company which will ultimately support a productive work system.

Related to initiatives to maintain the Company's performance stability, the Board of Commissioners would appeal the Directors to further optimize the strategic potential they already have while observing the market and changing consumer trends. This must always be accompanied by a commitment to promote innovation, especially in presenting products that are in harmony with the tastes and needs of the community. Innovation has proven successful in bringing the Company past every boundary and delivering the Company to its current position. Also with innovation, the Company will continue to be close to the hearts of consumers so as to ensure sustainable growth in the future.

View on Business Prospect

The Company believes that property industry sector still have a promising prospect. We also consider that the working plan that has been prepared by the Board of Directors will be able to improve the Company's performance in 2019. However, we wish the working plan implementation will also be balanced with improving services to achieve the Company's performance optimization in the upcoming years.

Therefore, approaching 2019, we believe the Board of Directors will always thoroughly review every innovative breakthroughs to optimize business potential to achieve better growth. One of the opportunities that has been and will continue to be utilized by the Company is the trend of shopping behavior that shifts towards modern channels and e-commerce. To optimize these opportunities, the Company shall implement a marketing strategy that is in line with the digital platforms trend to be more competitive in winning the market competition.



Penilaian atas Praktik GCG

Implementasi Prinsip Good Corporate Governance (GCG) yang dilakukan Perseroan terus mengalami kemajuan yang berarti dari waktu ke waktu. Perseroan sangat meyakini bahwa implementasi prinsip GCG bukanlah sekedar upaya Perseroan untuk mentaati aturan yang berlaku, tapi lebih dari itu Perseroan meyakini bahwa dengan mengimplementasikan prinsip GCG secara baik dan benar, maka keberhasilan dan keberlanjutan Perseroan di masa-masa mendatang akan lebih terjamin.

Sebagai bagian dari komitmen Perseroan untuk terus meningkatkan kualitas tata kelola, Perseroan juga harus memastikan kualitas dan kompetensi komite-komite di bawah Dewan Komisaris. Kami melihat semua komite telah melaksanakan tanggung jawabnya masing-masing dengan baik dan secara bersama-sama, membantu memandu Perseroan melewati masa-masa yang menantang. Kami yakin, semua komite akan terus memberikan dukungan yang optimal terhadap pelaksanaan tanggung jawab Dewan Komisaris.

Penilaian Atas Kinerja Komite Dewan Komisaris dan Pelaksanan Pengawasan Dewan Komisaris Tahun 2018

Dalam menjalankan fungsi dan tugasnya, Dewan Komisaris dibantu oleh Komite Audit dan Komite Nominasi & Remunerasi. Kedua komite telah bekerja selaras dengan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku, secara aktif menganalisa dan merespon perubahan lingkungan bisnis yang berpengaruh terhadap kinerja Perseroan, yang kemudian hasilnya disampaikan kepada Dewan Komisaris melalui pertemuan rutin. Komite Audit bekerja secara profesional memantau pelaksanaan audit laporan keuangan Perseroan, dan menelaah laporan pelaksanaan GCG Perseroan. Sementara Komite Nominasi & Remunerasi memformulasi remunerasi Direksi dan mendalami kebijakan-kebijakan terkait usulan penguatan struktur organisasi.

Sepanjang tahun 2018, Dewan Komisaris telah melakukan tugas pengawasan terhadap kebijakan manajemen, mekanisme kepengurusan, dan

Assessment on GCG Practice

Implementation of Good Corporate Governance (GCG) principles in the Company is continuously improved overtime. The Company highly believes that implementation of GCG principles is beyond the Company's efforts to comply with prevailing regulation, moreover, the Company believes that by implementing GCG principles properly and correctly, the Company's success and sustainability in the future will be more guaranteed.

As part of the Company's commitment to continuously improve governance quality, the Company shall also ensure quality and competency of committees under the Board of Commissioners. We view that all Committees have carried out each responsibility very well and have, altogether, supported in guiding the Company to pass the challenging period. We believe, all committees will continuously give optimum supports on the Board of Commissioners responsibility implementation.

Assessment on Performance of Committees Under the Board of Commissioners and Board of Commissioners Supervisory Implementation in 2018

In carrying out the functions and duties, the Board of Commissioners is assisted by Audit Committee and Nomination & Remuneration Committee. Both Committees have worked in line with prevailing law and regulation, as well as actively analyzed and responded to changing business condition that affected the Company's performance, which results has been submitted to the Board of Commissioners through regular meetings. Audit Committee have worked professionally in supervising financial statements audit implementation in the Company, and reviewed the Company's GCG implementation report. Meanwhile, Nomination & Remuneration Committee has formulated the Board of Directors remuneration and understood the policies related to recommendation to strengthen organization structure.

Throughout 2018, the Board of Commissioners has performed supervisory duty over the managerial policy, managerial mechanism and the Company's operations



operasional Perseroan yang dijalankan oleh Direksi. Dewan Komisaris juga aktif memberikan arahan, pandangan, dan rekomendasi atas pemenuhan target, peningkatan pertumbuhan Perseroan, serta memastikan nilai-nilai Tata Kelola Perusahaan yang baik/Good Corporate Governance (GCG) dijalankan sesuai dengan perkembangan peraturan terkini. Dewan Komisaris secara aktif mengawasi kebijakan-kebijakan strategis yang dijalankan oleh Direksi agar Perseroan mampu meningkatkan performanya.

Pengawasan yang kami lakukan di antaranya melalui mekanisme rapat rutin setiap 3 bulan serta pertemuan-pertemuan berkala bersama Direksi dalam rangka membahas evaluasi kinerja dan permasalahan yang dihadapi oleh Perseroan. Sepanjang tahun 2018, Dewan Komisaris bersama Direksi telah mengadakan rapat sebanyak 1 kali disamping pertemuan lainnya. Dalam pertemuan tersebut, Dewan Komisaris membahas dan memberikan tanggapan serta arahan kepada Direksi tentang langkah-langkah strategis dalam menghadapi perkembangan pasar, perlunya membentuk struktur Perseroan yang efektif dan efisien, serta ekspansi usaha.

Perubahan Komposisi Dewan Komisaris

Terkait komposisi Dewan Komisaris, selama tahun 2018 tidak terjadi perubahan dalam komposisi Dewan Komisaris.

Apresiasi dan Penutup

Secara keseluruhan, kami bangga untuk dapat menutup tahun buku 2018 dengan catatan prestasi yang baik serta dengan penuh percaya diri kami siap untuk menyambut tahun 2019. Dewan Komisaris akan terus berkomitmen dan mendedikasikan diri untuk mendukung serta melakukan supervisi atas upaya-upaya yang dilaksanakan oleh Dewan Direksi untuk memastikan kesuksesan bisnis Perseroan dalam segala aspek serta membuat dasar bagi rencana kerja ke depan. Bersama-sama kita berkomitmen penuh kepada visi dan misi Perseroan.

Menutup laporan ini, atas nama Dewan Komisaris, kami ucapkan terima kasih kepada seluruh pemegang saham dan pemangku kepentingan atas dukungan yang diberikan kepada Perseroan. Dewan Komisaris

implemented by the Board of Directors. The Board of Commissioners also actively provides direction, opinion and recommendation on target achievement, increasing the Company's growth as well as ensure Good Corporate Governance (GCG) values have been implemented according to current regulatory update. The Board of Commissioners also actively supervises strategic policies that have been implemented by the Board of Directors to support the encourage the Company to increase its performance.

Our supervision is namely implemented through quarter meeting mechanism as well as regular meetings with the Board of Directors to discuss performance evaluation and issues faced by the Company. Throughout 2018, altogether with the Board of Directors, the Board of Commissioners held 1 meeting besides other meetings. In those meetings, the Board of Commissioners discussed and provided opinion as well as direction to the Board of Directors concerning strategic initiatives in facing the market development, the necessity to establish effective and efficient corporate structure, and business expansion.

Change in Board of Commissioners Composition

Related to Board of Commissioners composition, there is no change in Board of Commissioners composition in 2018.

Appreciation and Closing Remarks

Overall, we are proud to close the fiscal year 2018 with positive performance records and with full of confidence we are ready to welcome 2019. The Board of Commissioners will be continuously committed and dedicated ourselves to support and supervise initiatives taken by the Board of Directors to ensure the Company's business success in entire aspects as well as establish foundation for future work plan. We will altogether be committed on the Company's vision and mission.

To close this report, on behalf of the Board of Commissioners, we would thank all shareholders and stakeholders for supports given to the Company. The Board of Commissioners would also appreciate



juga mengapresiasi kinerja Direksi, manajemen dan karyawan atas kerja sama tim yang kuat selama tahun 2018 dan berhasil membawa Perseroan mencapai momentum pertumbuhan dan menjaga performa di tengah kondisi ekonomi yang cukup menantang serta memanfaatkan peluang bisnis secara optimal. Dewan Komisaris juga menyampaikan terima kasih kepada seluruh pelanggan dan mitra kerja atas kepercayaan yang diberikan dan berharap hubungan baik ini akan terus terjaga di masa yang akan datang.

Atas capaian kinerja Perseroan yang positif tersebut, Dewan Komisaris berharap untuk terus ditingkatkan dan pada akhirnya mampu menghasilkan nilai tambah yang maksimal bagi pemegang saham dan seluruh pemangku kepentingan.

performance of the Board of Directors, management and employees for strong team work throughout 2018 and successfully brought the Company to achieve growth momentum and maintain performance amid the challenging economic condition as well as utilize business opportunity optimally. The Board of Commissioners would also thank all customers and business partners for the given trusts and wish this harmonious relationship will be continuously preserved in the future.

Considering positive performance of the Company, the Board of Commissioners wishes the performance to be continuously increased and will finally generate optimum added-value for shareholders and all stakeholders.

HERMANTO TANOKO

Komisaris Utama
President Commissioner

PROFIL DEWAN KOMISARIS

Profile of Board of Commissioners



HERMANTO TANOKO

Komisaris Utama PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk

President Commissioner PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk

Kewarganegaraan <i>Nationality</i>	Indonesia
Tanggal Lahir <i>Date of Birth</i>	17 September 1962
Riwayat Pendidikan <i>Educational Background</i>	Magister Manajemen IBMT School of Management Surabaya tahun 2011
Riwayat Pekerjaan <i>Career History</i>	1. Komisaris Utama PT Avia Avian (1983 – sekarang) <i>President Commissioner PT Avia Avian (1983 – now)</i> 2. Direktur Utama PT Kasakata Kimia (1989 – sekarang) <i>President Director PT Kasakata Kimia (1989 – now)</i> 3. Direktur Utama PT Mitra Mulia Makmur (1993 – sekarang) <i>President Director PT Mitra Mulia Makmur (1993 – now)</i> 4. Komisaris PT Tirta Kencana Tata Warna (2000 – sekarang) <i>Commissioner PT Tirta Kencana Tata Warna (2000 – now)</i> 5. Direktur Utama PT Panca Kalsiumindo Perkasa (2000 – sekarang) <i>President Director PT Panca Kalsiumindo Perkasa (2000 – now)</i> 6. Komisaris PT Sariguna Primatirta (2001 – 2009) <i>Commissioner PT Sariguna Primatirta (2001 – 2009)</i> 7. Direktur PT Global Sukses Makmur Sentosa (2001 – 2010) <i>Director PT Global Sukses Makmur Sentosa (2001 – 2010)</i> 8. Komisaris PT Sanutama Sentral Sentosa (2002 – sekarang) <i>Commissioner PT Sanutama Sentral Sentosa (2002 – now)</i> 9. Komisaris PT Sarinabati Husada (2002 – sekarang) <i>Commissioner PT Sarinabati Husada (2002 – now)</i> 10. Komisaris Utama PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (2003 – sekarang) <i>President Commissioner PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (2003 – now)</i> 11. Komisaris Utama PT Megadepo Indonesia (2004 – sekarang) <i>President Commissioner PT Megadepo Indonesia (2004 – now)</i>



Riwayat Pekerjaan Career History

12. Komisaris PT Caturkarda Depo Bangunan (2004 – sekarang)
Commissioner PT Caturkarda Depo Bangunan (2004 – now)
13. Direktur PT Royal Realty (2005 – 2018)
Director PT Royal Realty (2005 – 2018)
14. Direktur PT Tanrise Indonesia (2005 – 2011)
Director PT Tanrise Indonesia (2005 – 2011)
15. Komisaris PT Infarmind Farmasi Industri (2007 – sekarang)
Commissioner PT Infarmind Farmasi Industri (2007 – now)
16. Komisaris PT Sarana Depo Kencana (2007 – sekarang)
Commissioner PT Sarana Depo Kencana (2007 – now)
17. Presiden Komisaris PT Voda Indonesia (2008 – sekarang)
President Commissioner PT Voda Indonesia (2008 – now)
18. Komisaris PT Tanrise Property Indonesia (2008 – sekarang)
Commissioner PT Tanrise Property Indonesia (2008 – now)
19. Direktur Utama PT Wotanindo Industrial Nusantara (2008 – sekarang)
President Director PT Wotanindo Industrial Nusantara (2008 – now)
20. Komisaris Utama PT Sariguna Primatirta Tbk (2009 – sekarang)
President Commissioner PT Sariguna Primatirta Tbk (2009 – now)
21. Komisaris Utama PT Kuta Uniti Tirta Abadi (2010 – sekarang)
President Commissioner PT Kuta Uniti Tirta Abadi (2010 – now)
22. Komisaris PT Sentral Indah Primasentosa (2010 – 2012)
Commissioner PT Sentral Indah Primasentosa (2010 – 2012)
23. Komisaris PT Rodeco Indonesia (2010 – sekarang)
Commissioner PT Rodeco Indonesia (2010 – now)
24. Komisaris PT Vasa Imperial Prima (2010 – sekarang)
Commissioner PT Vasa Imperial Prima (2010 – now)
25. Direktur Utama PT Global Sukses Makmur Sentosa (2010 – sekarang)
President Director PT Global Sukses Makmur Sentosa (2010 – now)
26. Komisaris Utama PT Global Wisata Paradise (2011 – sekarang)
President Commissioner PT Global Wisata Paradise (2011 – now)
27. Komisaris PT Tanrise Jaya Indonesia (2011 – sekarang)
Commissioner PT Tanrise Jaya Indonesia (2011 – now)
28. Komisaris PT Tanrise Mahkota Indah (2011 – sekarang)
Commissioner PT Tanrise Mahkota Indah (2011 – now)
29. Direktur Utama PT Tanrise Indonesia (2011 – 2018)
President Director PT Tanrise Indonesia (2011 – 2018)
30. Komisaris Utama PT Bahtera Anugerah Tiara Utama (2012 – sekarang)
President Commissioner PT Bahtera Anugerah Tiara Utama (2012 – now)
31. Komisaris Utama PT Sentral Indah Primasentosa (2012 – sekarang)
President Commissioner PT Sentral Indah Primasentosa (2012 – now)
32. Komisaris PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa (2012 – sekarang)
Commissioner PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa (2012 – now)
33. Komisaris PT Bahtera Tiara Gemilang (2012 – sekarang)
Commissioner PT Bahtera Tiara Gemilang (2012 – now)
34. Komisaris PT Berkat Sukses Makmur Sentosa (2012 – sekarang)
Commissioner PT Berkat Sukses Makmur Sentosa (2012 – now)
35. Komisaris PT Karya Sukses Makmur Sentosa (2012 – sekarang)
Commissioner PT Karya Sukses Makmur Sentosa (2012 – now)
36. Komisaris PT Samudera Raya Sentosa (2012 – 2012)
Commissioner PT Samudera Raya Sentosa (2012 – 2012)
37. Direktur Utama PT Moor Sukses Internasional (2012 – sekarang)
President Director PT Moor Sukses Internasional (2012 – now)
38. Direktur Utama PT Samudera Raya Sentosa (2012 – sekarang)
President Director PT Samudera Raya Sentosa (2012 – now)
39. Direktur PT Sea Sentosa Indonesia (2012 – sekarang)
Director PT Sea Sentosa Indonesia (2012 – now)
40. Komisaris PT Kencana Tiara Gemilang (2013 – 2014)
Commissioner PT Kencana Tiara Gemilang (2013 – 2014)



41. Komisaris PT Tanly Internasional Manajemen (2013 – 2017)
Commissioner PT Tanly Internasional Manajemen (2013 – 2017)
42. Komisaris PT Sukses Okindo Kurnia Abadi (2013 – sekarang)
Commissioner PT Sukses Okindo Kurnia Abadi (2013 – now)
43. Komisaris PT Surya Lautan Sentosa (2013 – 2015)
Commissioner PT Surya Lautan Sentosa (2013 – 2015)
44. Komisaris Utama PT Avia Avian Industri Pipa (2014 – sekarang)
President Commissioner PT Avia Avian Industri Pipa (2014 – now)
45. Direktur Utama PT Bira Industri Rejeki Agung (2014 – sekarang)
President Director PT Bira Industri Rejeki Agung (2014 – now)
46. Direktur Utama PT Kencana Tiara Gemilang (2014 – sekarang)
President Director PT Kencana Tiara Gemilang (2014 – now)
47. Komisaris PT Suryani Samudra Sejati (2015 – sekarang)
Commissioner PT Suryani Samudra Sejati (2015 – now)
48. Direktur Utama PT Global Sentral Abadi (2015 – sekarang)
President Director PT Global Sentral Abadi (2015 – now)
49. Direktur Utama PT Surya Lautan Sentosa (2015 – sekarang)
President Director PT Surya Lautan Sentosa (2015 – now)
50. Komisaris PT Kencana Lintasindo Internasional (2016 – sekarang)
Commissioner PT Kencana Lintasindo Internasional (2016 – now)
51. Direktur Utama PT CMN Internasional Indonesia (2016 – sekarang)
President Director PT CMN Internasional Indonesia (2016 – now)
52. Komisaris PT Origin Resto Indonesia (2017 – sekarang)
Commissioner PT Origin Resto Indonesia (2017 – now)
53. Komisaris Utama PT Sekawan Kosmetik Wasantara (2017 – sekarang)
President Commissioner PT Sekawan Kosmetik Wasantara (2017 – now)
54. Direktur Utama PT Tanly Internasional Manajemen (2017 – 2018)
President Director PT Tanly Internasional Manajemen (2017 – 2018)
55. Direktur Utama PT Tanly Wisata Indonesia (2017 – sekarang)
President Director PT Tanly Wisata Indonesia (2017 – now)
56. Direktur Utama PT Tanly Wisata Nusantara (2017 – sekarang)
President Director PT Tanly Wisata Nusantara (2017 – now)
57. Direktur Utama PT Herbal Equiva Internasional (2018 – sekarang)
President Director PT Herbal Equiva Internasional (2018 – now)

Hubungan Afiliasi/ <i>Affiliation</i>	Memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Komisaris dan Direksi <i>Affiliated with Board of Commissioners and Board of Directors members</i>
Dasar Hukum Pengangkatan <i>Appointment Decree</i>	Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 20 tanggal 26 Maret 2018 <i>Meeting Resolutions Statement Deed No. 20 dated March 26, 2018</i>

**SANDERAWATI JOESOEF**

Komisaris PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk
Commissioner PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk

Kewarganegaraan <i>Nationality</i>	Indonesia
Tanggal Lahir <i>Date of Birth</i>	20 Mei 1963
Riwayat Pendidikan <i>Educational Background</i>	Sekolah Menengah Farmasi Putra Indonesia Malang tahun 1980
Riwayat Pekerjaan <i>Career History</i>	1. Komisaris PT Sentralsari Primasentosa (2008 – sekarang) <i>Commissioner PT Sentralsari Primasentosa (2008 – now)</i> 2. Komisaris PT Melindo Millenium Makmur (2009 – sekarang) <i>Commissioner PT Melindo Millenium Makmur (2009 – now)</i> 3. Komisaris PT Millenium Mega Mulia (2009 – sekarang) <i>Commissioner PT Millenium Mega Mulia (2009 – now)</i> 4. Komisaris PT Solaris Indonesia (2009 – sekarang) <i>Commissioner PT Solaris Indonesia (2009 – now)</i> 5. Komisaris Utama PT Global Sukses Makmur Sentosa (2010 – sekarang) <i>President Commissioner PT Global Sukses Makmur Sentosa (2010 – now)</i> 6. Direktur Utama PT Kuta Uniti Tirta Abadi (2010 – sekarang) <i>President Director PT Kuta Uniti Tirta Abadi (2010 – now)</i> 7. Direktur Utama PT Global Wisata Paradise (2011 – sekarang) <i>President Director PT Global Wisata Paradise (2011 – now)</i> 8. Komisaris Utama PT Tanrise Indonesia (2011 – sekarang) <i>President Commissioner PT Tanrise Indonesia (2011 – now)</i> 9. Direktur Utama PT Tanrise Jaya Indonesia (2011 – sekarang) <i>President Director PT Tanrise Jaya Indonesia (2011 – now)</i> 10. Direktur Utama PT Tanrise Mahkota Indah (2011 – sekarang) <i>President Director PT Tanrise Mahkota Indah (2011 – now)</i> 11. Direktur Utama PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa (2012 – sekarang) <i>President Director PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa (2012 – now)</i>



Riwayat Pekerjaan Riwayat Pekerjaan Career History	12. Direktur PT Bahtera Anugerah Tiara Utama (2012 – sekarang) <i>President Director PT Bahtera Tiara Gemilang (2012 – now)</i>
	13. Direktur Utama PT Bahtera Tiara Gemilang (2012 – sekarang) <i>President Director PT Bahtera Tiara Gemilang (2012 – now)</i>
	14. Komisaris Utama PT Belindo Bintang Buana (2012 – sekarang) <i>President Commissioner PT Belindo Bintang Buana (2012 – now)</i>
	15. Direktur Utama PT Berkas Sukses Makmur Sentosa (2012 – sekarang) <i>President Director PT Berkas Sukses Makmur Sentosa (2012 – now)</i>
	16. Direktur Utama PT Karya Sukses Makmur Sentosa (2012 – sekarang) <i>President Director PT Karya Sukses Makmur Sentosa (2012 – now)</i>
	17. Direktur Utama PT Sentral Indah Prima Sentosa (2012 – sekarang) <i>President Director PT Sentral Indah Prima Sentosa (2012 – now)</i>
	18. Komisaris PT Target Sukses Properti (2012 – sekarang) <i>Commissioner PT Target Sukses Properti (2012 – now)</i>
	19. Direktur Utama PT Kencana Tiara Gemilang (2013 – 2014) <i>President Director PT Kencana Tiara Gemilang (2013 – 2014)</i>
	20. Direktur Utama PT Surya Lautan Sentosa (2013 – 2015) <i>President Director PT Surya Lautan Sentosa (2013 – 2015)</i>
	21. Direktur Utama PT Sukses Okindo Kurnia Abadi (2013 – sekarang) <i>President Director PT Sukses Okindo Kurnia Abadi (2013 – now)</i>
	22. Komisaris Utama PT Avione Surya Cemerlang (2015 – sekarang) <i>President Commissioner PT Avione Surya Cemerlang (2015 – now)</i>
	23. Komisaris Utama PT Integra Sukses Sinergi Optima (2015 – sekarang) <i>President Commissioner PT Integra Sukses Sinergi Optima (2015 – now)</i>
	24. Komisaris Utama PT Global Sentral Abadi (2015 – sekarang) <i>President Commissioner PT Global Sentral Abadi (2015 – now)</i>
	25. Direktur Utama PT Suryani Samudra Sejati (2015 – sekarang) <i>President Director PT Suryani Samudra Sejati (2015 – now)</i>
	26. Komisaris PT Water Depo Indonesia (2015 – sekarang) <i>Commissioner PT Water Depo Indonesia (2015 – now)</i>
	27. Komisaris PT Glori Anugrah Perkasa (2016 – sekarang) <i>President Commissioner PT Global Sentral Abadi (2015 – now)</i>
	28. Komisaris Utama PT Tanobel Sehat Nutrisi (2016 – sekarang) <i>President Commissioner PT Tanobel Sehat Nutrisi (2016 – now)</i>
	29. Komisaris PT Sea Sentosa Indonesia (2017 – sekarang) <i>Commissioner PT Sea Sentosa Indonesia (2017 – now)</i>
	30. Komisaris PT Tanly Internasional Manajemen (2017 – sekarang) <i>Commissioner PT Tanly Internasional Manajemen (2017 – now)</i>
	31. Komisaris PT Tanly Wisata Indonesia (2017 – sekarang) <i>Commissioner PT Tanly Wisata Indonesia (2017 – now)</i>
	32. Komisaris PT Tanly Wisata Nusantara (2017 – sekarang) <i>Commissioner PT Tanly Wisata Nusantara (2017 – now)</i>
Hubungan Afiliasi/ Affiliation	Memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Komisaris dan Direksi <i>Affiliated with Board of Commissioners and Board of Directors members</i>
Dasar Hukum Pengangkatan Appointment Decree	Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 20 tanggal 26 Maret 2018 <i>Meeting Resolutions Statement Deed No. 20 dated March 26, 2018</i>

**Drs. Mohammad Raylan M.M**

Komisaris Independen PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk

Independent Commissioner PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk

Kewarganegaraan <i>Nationality</i>	Indonesia
Tanggal Lahir <i>Date of Birth</i>	20 Juni 1957
Riwayat Pendidikan <i>Educational Background</i>	Magister Manajemen Universitas Satyagama Jakarta tahun 2006 Sarjana Ekonomi Manajemen Universitas Krisnadwipayana tahun 1985
	1. Pelaksana pada Bagian Umum, Sekretariat, Badan Pelaksana Pasar Modal (1978 – 1983) <i>Officer in General Affairs Unit, Secretariat, Stock Market Managing Agency (1978 – 1983)</i> 2. Pelaksana pada Bagian Pengawasan Perdagangan Efek, Biro Pembinaan Bursa dan Perantara, Badan Pelaksana Pasar Modal (1983 – 1988) <i>Officer in Securities Trading Supervisory Unit, Stock Exchange and Brokerage Development Bureau, Stock Market Managing Agency (1983 – 1988)</i> 3. Pelaksana pada Bagian Pendaftaran Emisi, Biro Pendaftaran Emisi & Akuntansi, Badan Pelaksana Pasar Modal (1988 – 1989) <i>Officer in Underwriting Registration, Underwriter Registration & Accounting Bureau, Stock Market Managing Agency (1988 – 1989)</i> 4. Kepala Subbagian Penelitian Emisi, Bagian Pendaftaran Emisi, Biro Pendaftaran Emisi dan Akuntansi, Badan Pengawas Pasar Modal (1989 – 1991) <i>Head of Underwriting Research, Underwriter Registration Unit, Underwriter Registration & Accounting Bureau, Stock Market Managing Agency (1989 – 1991)</i> 5. Kepala Subbagian Emisi Produksi Barang Pabrik I, Bagian Perusahaan Produksi Barang Pabrik, Biro Penilaian Keuangan Perusahaan II, Badan Pengawas Pasar Modal (1991 – 1997) <i>Head of Manufacturing Goods Production Underwriter Sub-Unit I, Manufacturing Goods Production Company Unit, Corporate Finance Assessment Bureau II, Stock Market Supervisory Agency (1991 – 1997)</i> 6. Kepala Subbagian Penelaahan Keterbukaan Usaha Barang Pabrik, Bagian Usaha Barang Pabrik, Biro Penilaian Keuangan Perusahaan II, Badan Pengawasan Pasar Modal (1997 – 1999) <i>Head of Manufacturing Goods Business Disclosure Review, Manufacturing Goods Business Unit, Corporate Finance Assessment Bureau II, Stock Market Supervisory Agency (1997 – 1999)</i> 7. Kepala Bagian Usaha Barang Pabrik, Biro Penilaian Keuangan Perusahaan II, Badan Pengawas Pasar Modal (1999 – 2000) <i>Head of Manufacturing Goods Business Unit, Corporate Finance Assessment II, Stock Market Supervisory Agency (1999 – 2000)</i> 8. Kepala Bagian Pemeriksaan dan Penyidikan Keterbukaan Emiten dan Perusahaan, Biro Pemeriksaan dan Penyidikan, Badan Pengawas Pasar Modal (2000 – 2001) <i>Head of Issuer and Corporate Audit and Disclosure Investigation Unit, Audit and Investigation Bureau, Stock Market Supervisory Agency (2000 – 2001)</i>



Riwayat Pekerjaan Career History

9. Kepala Bagian Pemeriksaan dan Penyidikan Transaksi dan Lembaga Efek, Biro Pemeriksaan dan Penyidikan, Badan Pengawas Pasar Modal (2001 – 2004)
Head of Transaction and Securities Agency Audit and Investigation Unit, Audit and Investigation Bureau, Stock Market Supervisory Agency (2001 – 2004)
10. Kepala Bagian Pemeriksaan dan Penyidikan Emiten dan Perusahaan Publik Sektor Riil, Biro Pemeriksaan dan Penyidikan, Badan Pengawas Pasar Modal (2004 – 2006)
Head of Issuer and Public Company Audit and Investigation Unit, Audit and Investigation Unit, Stock Market Supervisory Agency (2004 – 2006)
11. Kepala Bagian Pemeriksaan dan Penyidikan Emiten dan Perusahaan Publik Sektor Riil, Biro Pemeriksaan dan Penyidikan, Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (2006 – 2008)
Head of Issuer and Public Company Audit and Investigation Unit for Real Sector, Audit and Investigation Unit, Stock Market and Financial Institution Supervisory Agency (2006 – 2008)
12. Kepala Bagian Pemantauan Perusahaan Perdagangan dan Perhubungan, Biro Penilaian Keuangan Perusahaan Sektor Jasa, Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (2008 – 2012)
Head of Trading and Transportation Company Monitoring Unit, Corporate Finance Audit Bureau for Services Sector, Stock Market and Financial Institution Supervisory Agency (2008 – 2012)
13. Kepala Divisi Pemantauan Perusahaan Perdagangan dan Perhubungan, Direktorat Penilaian Keuangan Perusahaan Sektor Jasa, Otoritas Jasa Keuangan (2012 – 2014)
Head of Trading and Transportation Company Monitoring Unit, Corporate Finance Audit Bureau for Services Sector, Stock Market and Financial Institution Supervisory Agency (2008 – 2012)
14. Deputi Direktur Pemantauan Perusahaan Sektor Jasa, Direktorat Penilaian Keuangan Perusahaan Sektor Jasa Departemen Pengawasan Pasar Modal 2B, Otoritas Jasa Keuangan (2014 – 2015)
Deputy to Director of Service Sector Company Monitoring, Director of Corporate Finance Audit for Service Sector, Stock Market Supervisory Department 2B, Financial Service Authority (2014 – 2015)
15. Plt. Direktur Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal, Departemen Pengawasan Pasar Modal 2B, Otoritas Jasa Keuangan (2015 – 2016)
Act. Director of Stock Market Supporting Institution and Profession, Department of Stock Market Supervision 2B, Financial Service Authority (2015 – 2016)
16. Direktur Penilaian Keuangan Perusahaan Sektor Jasa, Departemen Pengawasan Pasar Modal 2B, Otoritas Jasa Keuangan (2016 – 2017)
Director of Service Sector Company Financial Audit, Department of Stock Market Supervision 2B, Financial Service Authority (2016 – 2017)
17. Komisaris Independen PT Avia Avian (2018 – sekarang)
Commissioner PT Avia Avian (2018 – now)
18. Komisaris Independen PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (2018 – sekarang)
Independent Commissioner PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (2018 – now)
19. Komisaris Independen PT Kelola Mina Laut Tbk (2018 – sekarang)
Independent Commissioner PT Kelola Mina Laut Tbk (2018 – now)
20. Komisaris PT Surya Fajar Capital Sekuritas (2018 – sekarang)
Commissioner PT Surya Fajar Capital Sekuritas (2018 – now)
21. Komisaris PT Bursa Akselerasi Indonesia (2018 – sekarang)
Commissioner PT Bursa Akselerasi Indonesia (2018 – now)

Hubungan Afiliasi/ Affiliation

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Komisaris dan Direksi maupun pemegang saham
Not having any affiliation with other Board of Commissioners and Board of Directors members and shareholders

Dasar Hukum Pengangkatan Appointment Decree

Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 08 tanggal 17 Januari 2017
Meeting Resolution Statement Deed No. 08 dated January 17, 2017



LAPORAN DIREKSI

Report from Board of
Director



BELINDA NATALIA

Direktur Utama
President Director

"Setelah satu tahun menjadi perusahaan publik, kami tentu semakin termotivasi untuk selalu menyelesaikan project dengan tepat waktu dan berhasil membukukan laba komprehensif 91.679 juta, yang mengalami kenaikan signifikan yaitu sebesar 681,50 % dari pada tahun 2017"

"After being a public company for a year, we surely have higher motivation to always complete our projects on time and successfully booked comprehensive income of Rp91,679 million, or significantly increased by 681.50% from 2017."



Para pemegang saham yang kami hormati,

Tahun 2018 telah berhasil dilalui dengan baik oleh Perseroan dengan berbagai pencapaian yang membanggakan. Di tahun ini, segenap Direksi beserta seluruh insan Perseroan telah mendedikasikan upaya terbaiknya dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawab yang telah diamanatkan. Oleh karenanya, izinkan saya mewakili seluruh jajaran Direksi Perseroan menyajikan laporan mengenai kinerja Perusahaan sepanjang tahun 2018 yang meliputi perkembangan proyek-proyek utama, pencapaian positif yang diperoleh Perseroan, serta analisis mengenai prospek usaha di masa mendatang yang ditinjau melalui kondisi industri properti secara keseluruhan meliputi skala global dan nasional.

Tinjauan Singkat Kondisi Ekonomi dan Industri Tahun 2018

Badan Pusat Statistik (BPS) mencatatkan pertumbuhan ekonomi Indonesia sebesar 5,17% naik bila dibandingkan dengan pertumbuhan tahun 2017 yang hanya tercatat sebesar 5,07%. Stabilitas makroekonomi dan sistem keuangan juga tercatat tetap terjaga pada 2018 di mana inflasi terus dalam tren menurun sebesar 3,61% pada akhir Desember 2018. Pergerakan yang stabil tersebut didukung oleh stabilitas pertumbuhan konsumsi rumah tangga, konsumsi pemerintah, dan peningkatan investasi. Momentum positif ini diharapkan terus mendorong pertumbuhan ekonomi yang lebih tinggi untuk tahun 2019.

Walaupun sejumlah indikator ekonomi makro yang telah menunjukkan perbaikan, tetapi belum mampu akselerasi pertumbuhan pasar properti. Di sepanjang tahun 2018, industri properti belum menunjukkan situasi yang menggembirakan, bahkan cenderung stagnan. Hal ini didukung oleh data dari BPS yang mengatakan bahwa, seluruh sumber pertumbuhan pada 2018 mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya, kecuali sektor konstruksi dan pertanian yang melambat dibanding kondisi pada 2017. Kondisi tersebut pada akhirnya turut berdampak pada kinerja Perseroan.

Dear Shareholders,

The Company have passed 2018 very well with some proud achievements. In this year, the Board of Directors and all Company People have dedicated best efforts in performing their mandated duties and responsibilities. Therefore, allow me, on behalf of Board of Directors, to present the Company's performance report throughout 2018 including progress of our main projects, positive achievements of the Company as well as analysis on future business prospect this reviewed based on overall property industry outlook covering the global and national scales.

Economic and Industry Condition Overview in 2018

The Central Statistics Bureau (BPS) noted Indonesian economic growth achieved 5.17%, increased if compared to 5.07% economic growth in 2017. Stability of macroeconomics and financial system was also stable in 2018 where inflation arate showed a decreasing trend by 3.61% as end of December 2018. The stable movement was supported by stable household consumption growth, government's consumtpion and investment growth. This positive momentum is expected to continuously drive higher economic growth in 2019.

Despite some macroeconomics indicators have indicated improvements, the improvements still failed to accelerate growth in property market. Throughout 2018, property industry was still not showing a delighting situation, even tended to be stagnant. This is confirmed by data released by BPS explaining all sourc eof growth in 2018 were increasing compared to previous year, except construction and agriculture sectors that were slowing down compared to the condition in 2017. This condition was finally affected the Company's performance.



Uraian Singkat Strategi dan Kinerja Perseroan

Perseroan menghadapi tantangan yang tidak mudah disepanjang tahun 2018. Hal ini seiring dengan daya beli masyarakat yang cenderung bersikap menahan diri untuk membeli produk properti dan memilih wait and see karena berbagai faktor. Di antaranya adalah kebijakan pemerintah di sektor perpajakan, serta peraturan perizinan yang seringkali tidak sinkron antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Faktor lokasi pengembangan properti juga sangat menentukan karena kondisi ekonomi-sosial politik regional di tiap daerah/provinsi dapat sangat berbeda satu sama lain.

Di tengah kondisi-kondisi tersebut, Manajemen telah melakukan peninjauan atas kebijakan-kebijakan finansial maupun non finansial, sehingga Perseroan dapat terhindar dari risiko negatif yang mempengaruhi kinerja jangka panjang. Selama tahun 2018, Perseroan berupaya untuk mencapai pertumbuhan kinerja Perseroan, penguatan jaringan pemasaran Perseroan. Sekalipun kondisi ekonomi dan industri cukup menantang selama tahun 2018, Perseroan masih memiliki sejumlah peluang dan kesempatan untuk mengembangkan portofolio produk dan menelusuri serta menjelajahi segmen produk baru sehingga kami dapat memperoleh keuntungan sebagai pemain pertama yang sesuai dengan kompetensi inti Perseroan yaitu inovasi yang berkelanjutan.

Beberapa strategi utama yang ditempuh selama tahun 2018 antara lain meningkatkan pendapatan berulang (recurring income) dari bisnis hospitality sembari menyelesaikan produk tepat waktu dan mengembangkan property yang bernilai investasi tinggi melalui inovasi yang berkesinambungan. Ditopang oleh strategi yang efektif dan kerja keras dari seluruh pihak, pada tahun 2018, Perseroan berhasil mencatatkan peningkatan kinerja lebih tinggi dari pada pertumbuhan ekonomi secara nasional yaitu penjualan mengalami kenaikan 9,23% yakni sebesar Rp 251.191 juta dibandingkan pada tahun 2017.

Peningkatan penjualan terutama merupakan kontribusi pendapatan hotel yang naik 39,30 % dari Rp 96.284 juta di tahun 2017 menjadi Rp 134.128 juta di tahun 2018. Pendapatan sewa naik 91,69% dari Rp 2.466 juta tahun 2017 menjadi Rp 4.727 juta di tahun 2018.

Brief Description of the Company's Strategy and Performance

The Company experienced uneasy challenges throughout 2018. This was in line with the public purchasing power that tended to restrain property product purchase and preferred to wait and see due to several factors. The factors included Government's policy in taxation sector, as well as permit regulations that were often not synchronous between the central and local governments. Property development location factor also highly significant considering economics – social political regional conditions in every region/ province may be very different one to another.

Amid these conditions, the Management has reviewed the financial and non-financial policies, to prevent the Company from negative risk that may influence our long-term performance. Throughout 2018, the Company attempts to achieve growth of the Company's performance, marketing network strengthening. Despite the challenging economics and industrial development in 2018, the Company still had some opportunities and changes to develop product portfolio as well as to observe and penetrate new product segment to pursue the advantage as leading players based on continuous innovation as the Company's core competency.

Some of main strategies implemented in 2018 namely included increasing recurring income from hospitality business while also completing the products on time and developing property with high investment value through continuous innovation. Supported by effective strategy and perseverance of everyone, in 2018, the Company successfully recorded higher performance compared to national economic growth where sales increased by 9.23% or Rp251,191 million compared to 2017.

The increasing sales was mainly contributed from hotel income that increased by 39.30% from Rp96,284 million in 2017 to Rp132,128 million in 2018. Lease income that increased by 91.69% from Rp2,466 million in 2017 to Rp4,727 million in 2018. Sales of office



Penjualan ruang kantor naik 48,72% dari Rp 33.498 juta tahun 2017 menjadi 49.820 juta di tahun 2018 karena pengakuan penjualan ruang kantor yang berdasarkan progress pembangunan ruang kantor Voza Office Tower yang mencapai 100% di tahun 2018. Penjualan apartemen naik 11,24% dari Rp 26.548 juta tahun 2017 menjadi 29.532 juta di tahun 2018 karena pengakuan penjualan ruang kantor yang berdasarkan progress pembangunan apartemen The 100 yang mencapai 57,71% di tahun 2018. Penjualan town house juga naik 229,80 % dari Rp 4.231 juta tahun 2017 menjadi 13.953 juta di tahun 2018 karena pengakuan penjualan Grand Sunrise Residence.

Dengan realisasi kinerja tersebut, Perseroan berhasil membukukan laba bersih pada tahun 2018 sebesar Rp 91.529 juta yang berarti menunjukkan kenaikan sebesar 650,64% dari 2017 yakni sebesar Rp 12.193 juta pada tahun 2017.

Prospek Usaha

Seiring dengan pertumbuhan pembangunan infrastruktur yang semakin dipercepat oleh pemerintah dan kemajuan teknologi yang mempermudah keterhubungan berbagai daerah di Indonesia maka prospek ekonomi yang dinilai akan tumbuh positif, yang akan berdampak pula ke bisnis property.

Sejumlah kebijakan Pemerintah lainnya seperti pelonggaran *Loan To Value* (LTV), serta program Sejuta Rumah membantu memudahkan masyarakat, terutama kelas menengah dan bawah untuk memiliki hunian. Hal ini membuat pasar properti tahun 2019 diprediksi stabil meskipun terdapat peristiwa politik Pemilihan Umum dan Pemilihan Presiden di paruh pertama tahun 2019.

Perseroan memandang optimis prospek bisnis properti tahun 2019. Keberhasilan Perseroan dalam mencatatkan pendapatan yang baik di tengah kondisi ekonomi yang masih dalam masa pemulihan tahun 2018 ini menjadi bekal yang fundamental bagi Perseroan dalam menjalani tahun 2019. Terus tumbuhnya kelas menengah dan tren urbanisasi serta perubahan gaya hidup di Indonesia menjadi faktor positif bagi sektor properti khususnya segmen millennial yang menjadi target Perusahaan di tahun 2019.

space increased by 48.72% from Rp33,498 million in 2017 to Rp49,820 million in 2018 after recognition of office space sales that based on Voza Office Tower office space construction progress that achieved 100% in 2018. Apartment sales increased by 11.24% from Rp26,548 million in 2017 to Rp29,532 million in 2018 after recognition of office space sales that based on The 100 apartment construction progress achieved 57.71% in 2018. Town house sales also increased by 229.80% from Rp4,231 million in 2017 to Rp13,953 million in 2018 after recognition of sales from Grand Sunrise Residence.

Considering the performance realization, the Company successfully booked net income of Rp91,529 million in 2018 that indicated a 650.64% growth from Rp12,193 million in 2017.

Business Prospect

In line with infrastructure construction growth that was accelerated by the Government and simplified technology development that have eased interconnection of various regions in Indonesia, economic prospect is projected to grow positively and affected to property business.

Other Government policies such as Loan to Value (LTV) easing, as well as One Million program have facilitated the society, especially middle class and lower class to have residential. This makes property market in 2019 is projected to be stable despite the implementation of General Election and Presidential Election in the first half of 2019.

The Company views property business prospect in 2019 optimistically. Success of the Company in recording positive revenues amid the conditions during the recovering period throughout 2018 has become a fundamental strength for the Company in overcoming 2019. The growing middle class and urbanization trend as well as changing lifestyle in Indonesia become positive factors for property sector especially for the millennial segment as the Company's target in 2019.



Menyongsong tahun 2019, Perseroan akan terus mengedepankan semangat berinovasi dan semangat millenial . Kami akan terus melanjutkan rencana-rencana yang telah disusun dengan menciptakan produk-produk yang inovatif, dengan target-target segmen millenial , dan dapat diterima dengan baik oleh konsumen maupun calon konsumen, melakukan penguatan jaringan pemasaran yang telah dimiliki Perseroan, optimalisasi iklan dan promosi sehingga diharapkan dapat mencapai efisiensi dan efektifitas kinerja, menjalankan pemasaran yang bertujuan untuk meningkatkan citra merek-merek Perseroan.

Penerapan GCG

Sebagai perusahaan publik, Perseroan berkomitmen untuk menerapkan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik (GCG) dan mematuhi setiap regulasi/peraturan perundang-undangan yang berlaku. Setiap pengembangan properti harus dimulai dengan aspek legalitas yang clear and clean untuk menjaga reputasi Perseroan dan kepercayaan seluruh pemangku kepentingan.

Penerapan prinsip-prinsip GCG secara konsisten dapat membawa Perseroan mencapai kinerja yang berkelanjutan. Dewan Komisaris terus berupaya meningkatkan penerapan prinsip GCG secara transparan, efektif, dan efisien. Pada tahun 2018, beberapa penerapan GCG dilakukan melalui pelaksanaan rapat Dewan Komisaris, rapat gabungan Dewan Komisaris dan Direksi dan peninjauan ulang peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perseroan menyadari bahwa untuk dapat bertahan dalam persaingan dibutuhkan pedoman yang jelas bagi seluruh elemen perusahaan untuk menjalankan setiap aktivitas usaha secara benar, taat aturan dan berintegritas. Oleh karena itu Perseroan memiliki Kode Etika Perilaku Bisnis yang berisi pedoman standar etika, etos kerja dan perilaku, sebagai acuan bagi seluruh insan Perseroan dalam menjalankan tugas dan kewajibannya sehari-hari.

Ke depannya, Perseroan akan terus berupaya untuk meningkatkan dan menyempurnakan mekanisme penerapan seluruh prinsip GCG secara konsisten. Perseroan meyakini bahwa jika implementasi GCG pada setiap pelaksanaan kegiatan usaha telah menjadi

Approaching 2019, the Company will continuously promotes innovation and millenials spirit. We will also continue the designated plans by creating innovative products with targets in millenial segment, and can be well-accepted by existing and prospective customers, strengthening marketing network owned by the Company, optimization of advertising and promotion that are expected to achieve performance efficiency and effectiveness, perofrm marketing with purpose to build the Company's brand image.

GCG Implementation

As a public Company, the Company is committed to implement Good Corporate Governance (GCG) principles and comply with every prevailing law/regulation. Every property development shall be started with clear and clean legal aspects to preserve the Company's reputation and trusts of all stakeholders.

Implementation of GCG principles consistently may bring the Company to achieve sustainable performance. The Board of Commissioners attempts to inmprove GCG principles implementation transparently, effectively and efficiently. In 2018, some GCG implementations were done through implementation of Board of Directors meeting, Board of Commissioners and Board of Directors joint meetings and reviewing the prevailing law and regulation.

The Company realizes that to survive the competition, clear guideline is required for all elements in the Company to perform every business activity correctly, compliance with regulation and integrity. Therefore, the Company has Code of Ethics and Business Conducts containing ethical standard, work and conducts ethics, as reference for all Company's people in performing their daily duty and obligations.

Going forward, the Company will continuously strive to improve and enhance GCG principles implementation mechanism consistently. The Company believes that if GCG implementation in every business has become

budaya dan melebihi dari sekadar kepatuhan terhadap standar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka akan mampu meningkatkan eksistensi serta daya saing di tengah masifnya persaingan industri.

Apresiasi Kepada Pemangku Kepentingan

Akhir kata, saya mewakili Direksi ingin menyampaikan terima kasih kepada Dewan Komisaris yang telah memberikan masukan-masukan penting sepanjang tahun 2018, serta kepada Pemegang Saham atas dukungan dan kepercayaan yang telah diberikan. Direksi juga menyampaikan penghargaan setinggi-tingginya kepada jajaran manajemen dan segenap karyawan yang tidak menyerah menghadapi aneka hambatan seraya mengubahnya menjadi peluang peningkatan kinerja dan semangat prima untuk pertumbuhan yang lebih baik. Semoga Perseroan dapat terus memberikan manfaat yang optimal, layanan terdepan dan mendorong kemajuan Perseroan dengan terus berinovasi. Hal ini pada akhirnya membawa Perseroan terus melangkah ke depan bersama seluruh pemangku kepentingan.

culture and exceeding compliance with prevailing standards and regulation, it will enhance our existence and competitiveness amid mass industry competition.

Appreciation to Stakeholders

Last but not least, on behalf of Board of Directors, I would thank the Board of Commissioners for giving important suggestions throughout 2018, also to our Shareholders for the given supports and trusts. The Board of Directors would address the highest appreciation to the management and employees for not giving up in dealing with various challenges while turning the challenges into performance growth opportunity and excellent spirit pursuing the higher growth. May the Company will always provide optimum benefit, leading services and encourage progress of the Company through continuous innovation. This will finally bring the Company to move forward altogether with the stakeholders.

BELINDA NATALIA

Direktur Utama
President Director



PROFIL DIREKSI

Profile of Board of Directors



BELINDA NATALIA

Direktur Utama PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk
President Director PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk

Kewarganegaraan <i>Nationality</i>	Indonesia
Tanggal Lahir <i>Date of Birth</i>	21 Desember 1982
Riwayat Pendidikan <i>Educational Background</i>	Bachelor of Chemical Engineering Curtin University Perth Western Australia tahun 2003
	1. Direktur PT Megadepo Indonesia (2004 – sekarang) <i>Director PT Megadepo Indonesia (2004 – now)</i> 2. Wakil Direktur PT Sariguna Primatirta (2004 – 2007) <i>Vice Director PT Sariguna Primatirta (2004 – 2007)</i> 3. Komisaris PT Sentralsari Primasentosa (2006 – 2008) <i>Commissioner PT Sentralsari Primasentosa (2006 – 2008)</i> 4. Direktur PT Sariguna Primatirta (2007 – 2016) <i>Director PT Sariguna Primatirta (2007 – 2016)</i> 5. Komisaris PT Voda Indonesia (2008 – sekarang) <i>Commissioner PT Voda Indonesia (2008 – now)</i> 6. Direktur Utama PT Sanutama Sentral Sentosa (2008 – sekarang) <i>President Director PT Sanutama Sentral Sentosa (2008 – now)</i> 7. Direktur Utama PT Sarinabati Husada (2008 – sekarang) <i>President Director PT Sarinabati Husada (2008 – now)</i> 8. Direktur PT Sentralsari Primasentosa (2008 – sekarang) <i>Director PT Sentralsari Primasentosa (2008 – now)</i> 9. Direktur PT Belindo Bintang Buana (2009 – 2012) <i>Director PT Belindo Bintang Buana (2009 – 2012)</i> 10. Direktur PT Millenium Mega Mulia (2009 – sekarang) <i>Director PT Millenium Mega Mulia (2009 – now)</i> 11. Direktur Utama PT Rodeco Indonesia (2010 – sekarang) <i>President Director PT Rodeco Indonesia (2010 – now)</i>



Riwayat Pekerjaan Career History

12. Direktur PT Solaris Pratama Indonesia (2010 – 2018)
Director PT Solaris Pratama Indonesia (2010 – 2018)
13. Direktur Utama PT Tanrise Property Indonesia (2010 – sekarang)
President Director PT Tanrise Property Indonesia (2010 – now)
14. Direktur Utama PT Vasa Imperial Prima (2010 – sekarang)
President Director PT Vasa Imperial Prima (2010 – now)
15. Direktur PT Global Sukses Makmur Sentosa (2010 – sekarang)
Director PT Global Sukses Makmur Sentosa (2010 – now)
16. Direktur PT Sentral Indah Primasentosa (2010 – sekarang)
Director PT Sentral Indah Primasentosa (2010 – now)
17. Direktur Utama PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (2011 – sekarang)
President Director PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (2011 – now)
18. Direktur Utama PT Melindo Millenium Makmur (2011 – 2018)
President Director PT Melindo Millenium Makmur (2011 – 2018)
19. Direktur PT Solaris Indonesia (2011 – sekarang)
Director PT Solaris Indonesia (2011 – now)
20. Direktur PT Tanrise Jaya Indonesia (2011 – sekarang)
Director PT Tanrise Jaya Indonesia (2011 – now)
21. Direktur PT Tanrise Mahkota Indah (2011 – sekarang)
Director PT Tanrise Mahkota Indah (2011 – now)
22. Direktur PT Global Wisata Paradise (2011 – sekarang)
Director PT Global Wisata Paradise (2011 – now)
23. Komisaris PT De Vasa Indonesia (2012 – sekarang)
Commissioner PT De Vasa Indonesia (2012 – now)
24. Komisaris PT Samudera Raya Sentosa (2012 – sekarang)
Commissioner PT De Vasa Indonesia (2012 – now)
25. Direktur Utama PT Belindo Bintang Buana (2012 – 2018)
President Director PT Belindo Bintang Buana (2012 – 2018)
26. Direktur Utama PT Bemeroca Uniti Abadi Harmoni (2012 – sekarang)
President Director PT Bemeroca Uniti Abadi Harmoni (2012 – now)
27. Direktur Utama PT Target Sukses Properti (2012 – sekarang)
President Director PT Target Sukses Properti (2012 – now)
28. Direktur PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa (2012 – sekarang)
Director PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa (2012 – now)
29. Direktur PT Bahtera Tiara Gemilang (2012 – sekarang)
Director PT Bahtera Tiara Gemilang (2012 – now)
30. Direktur PT Berkas Sukses Makmur Sentosa (2012 – sekarang)
Director PT Berkas Sukses Makmur Sentosa (2012 – now)
31. Direktur PT Karya Sukses Makmur Sentosa (2012 – sekarang)
Director PT Karya Sukses Makmur Sentosa (2012 – now)
32. Direktur PT Platinum Surya Abadi Sentosa (2012 – 2016)
Director PT Platinum Surya Abadi Sentosa (2012 – 2016)
33. Direktur PT Samudera Raya Sentosa (2012 – 2012)
Director PT Samudera Raya Sentosa (2012 – 2012)
34. Direktur PT Surya Mahkota Mulia Abadi (2012 – sekarang)
Director PT Surya Mahkota Mulia Abadi (2012 – now)
35. Direktur Utama PT Tanly Internasional Manajemen (2013 – 2017)
President Director PT Tanly Internasional Manajemen (2013 – 2017)
36. Direktur PT Kencana Tiara Gemilang (2013 – 2014)
Director PT Kencana Tiara Gemilang (2013 – 2014)
37. Direktur PT Surya Lautan Sentosa (2013 – 2015)
Director PT Surya Lautan Sentosa (2013 – 2015)
38. Komisaris PT Kencana Tiara Gemilang (2014 – sekarang)
Commissioner PT Kencana Tiara Gemilang (2014 – now)
39. Direktur Utama PT Avione Surya Cemerlang (2015 – sekarang)
President Director PT Avione Surya Cemerlang (2015 – now)
40. Direktur Utama PT Integra Sukses Sinergi Optima (2015 – sekarang)
President Director PT Integra Sukses Sinergi Optima (2015 – now)



Riwayat Pekerjaan <i>Career History</i>	41. Direktur Utama PT Ragam Tangguh Fortindo (2015 – sekarang) <i>President Director PT Ragam Tangguh Fortindo (2015 – now)</i>
	42. Direktur Utama PT Tancorp Abadi Nusantara (2015 – sekarang) <i>President Director PT Tancorp Abadi Nusantara (2015 – now)</i>
	43. Direktur Utama PT Water Depo Indonesia (2015 – sekarang) <i>President Director PT Water Depo Indonesia (2015 – now)</i>
	44. Direktur PT Global Sentral Abadi (2015 – sekarang) <i>Director PT Global Sentral Abadi (2015 – now)</i>
	45. Direktur PT Suryani Samudra Sejati (2015 – sekarang) <i>Director PT Suryani Samudra Sejati (2015 – now)</i>
	46. Komisaris PT Cosmar (2016 – sekarang) <i>Commissioner PT Cosmar (2016 – now)</i>
	47. Direktur Utama PT Sariguna Primatirta Tbk (2016 – sekarang) <i>President Director PT Sariguna Primatirta Tbk (2016 – now)</i>
	48. Direktur Utama PT Tanobel Sehat Nutrisi (2016 – sekarang) <i>President Director PT Tanobel Sehat Nutrisi (2016 – now)</i>
	49. Direktur PT Herbal Husada Indonesia (2016 – sekarang) <i>Director PT Herbal Husada Indonesia (2016 – now)</i>
	50. Direktur Utama PT Origin Resto Indonesia (2016 – sekarang) <i>President Director PT Origin Resto Indonesia (2016 – now)</i>
	51. Komisaris PT Sekawan Kosmetik Wasantara (2017 – sekarang) <i>Commissioner PT Sekawan Kosmetik Wasantara (2017 – now)</i>
	52. Direktur PT Tanly Internasional Manajemen (2017 – 2018) <i>Director PT Tanly Internasional Manajemen (2017 – 2018)</i>
	53. Direktur PT Tanly Wisata Indonesia (2017 – sekarang) <i>Director PT Tanly Wisata Indonesia (2017 – now)</i>
	54. Direktur PT Tanly Wisata Nusantara (2017 – sekarang) <i>Director PT Tanly Wisata Nusantara (2017 – now)</i>
Hubungan Afiliasi/ <i>Affiliation</i>	Memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Komisaris <i>Having affiliation with Commissioners</i>
Dasar Hukum Pengangkatan <i>Appointment Decree</i>	Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 20 tanggal 26 Maret 2018 <i>Meeting Resolutions Statement Deed No. 20 dated March 26, 2018</i>



DANIEL RICHARD R

Direktur Operasional PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk
Operational Director PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk

Kewarganegaraan <i>Nationality</i>	Indonesia
Tanggal Lahir <i>Date of Birth</i>	18 Desember 1971
Riwayat Pendidikan <i>Educational Background</i>	Sarjana Teknik Sipil Universitas Kristen Petra Surabaya tahun 1996
Riwayat Pekerjaan <i>Career History</i>	1. Direktur Operasional PT Agung Podomoro Group (2010 – 2014) <i>Director of Operations PT Agung Podomoro Group (2010 – 2014)</i> 2. Direktur Operasional PT Cowell Development Tbk (2014 – 2016) <i>Director of Operations PT Cowell Development Tbk (2014 – 2016)</i> 3. Operasional PT Multi Artha Griya – Andalang Property (2016 – 2017) <i>Director Operasional PT Multi Artha Griya – Andalang Property (2016 – 2017)</i> 4. Direktur Operasional PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (2017-2018) <i>Director Operasional PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (2017-2018)</i>
Hubungan Afiliasi/ <i>Affiliation</i>	Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Komisaris dan Direksi maupun pemegang saham <i>Not having any affiliation with other Board of Commissioners and Board of Directors and Shareholders</i>
Dasar Hukum Pengangkatan <i>Appointment Decree</i>	Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 20 tanggal 26 Maret 2018 <i>Meeting Resolutions Statement Deed No. 20 dated March 26, 2018</i>



GO HERLIANI PRAYOGO

Direktur Independen PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk
Independent Director PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk

Kewarganegaraan <i>Nationality</i>	Indonesia
Tanggal Lahir <i>Date of Birth</i>	22 Februari 1974
Riwayat Pendidikan <i>Educational Background</i>	Sarjana Ekonomi STIE Malang Kucecwara Malang tahun 1996
Riwayat Pekerjaan <i>Career History</i>	1. Supervisor Keuangan dan Akuntansi PT Green Food (2003 – 2009) <i>Supervisor Finance and Accounting PT Green Food (2003 – 2009)</i> 2. Manajer Keuangan dan Akuntansi PT Millenium Mega Mulia (2009 – 2017) <i>Finance and Accounting Manager (2009 – 2017)</i> 3. Direktur Independen PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (2017 – sekarang) <i>Independent Director den PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (2017 – now</i>
Hubungan Afiliasi/ <i>Affiliation</i>	Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Komisaris dan Direksi maupun pemegang saham <i>Not having any affiliation with other Board of Commissioners and Board of Directors and Shareholders</i>
Dasar Hukum Pengangkatan <i>Appointment Decree</i>	Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 20 tanggal 26 Maret 2018 <i>Meeting Resolutions Statement Deed No. 20 dated March 26, 2018</i>





TANRISE
PROPERTY





IKHTISAR 2018

Highlights



VASA
HOTEL
—
SURABAYA

Jl. HR Muhammad
no. 31
Surabaya,
Jawa Timur

IKHTISAR KEUANGAN

Financial Highlights

Laporan Keuangan (Dalam jutaan Rupiah)	Pada Tanggal 31 Desember As of 31 December		Financial Statements (in million Rupiah)
	2018	2017	
LAPORAN LABA RUGI			<i>Statements of Profit or Loss</i>
Pendapatan Usaha	251.191	229.956	<i>Revenues</i>
Beban Pokok Pendapatan	140.777	131.803	<i>Cost of Revenue</i>
Laba Bruto	110.414	98.153	<i>Gross Profit</i>
Laba Bersih Tahun Berjalan	91.529	12.193	<i>Profit For The Year</i>
Jumlah Laba Komprehensif	91.679	11.731	<i>Total Comprehensive Income</i>
Laba Tahun Berjalan Yang Dapat Diatribusikan Kepada Entitas Induk	90.655	16.954	<i>Profit For The Year Attributable to Owner of Parent Entity</i>
Laba Tahun Berjalan Yang Dapat Diatribusikan Kepada Kepentingan Non-Pengendali	874	(4.400)	<i>Profit For The Year Attributable to Non-Controlling Interest</i>
Laba Komprehensif yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	90.830	16.124	<i>Total Comprehensive Income Attributable to Owner of Parent Entity</i>
Laba Komprehensif yang Dapat Diatribusikan kepada Kepentingan Non-Pengendali	849	(4.393)	<i>Total Comprehensive Income Attributable to Non-Controlling Interest</i>
LABA PER SAHAM	10	3	<i>Earning Per Share</i>
POSISI KEUANGAN			<i>Financial Position</i>
Aset Lancar	1.092.177	707.382	<i>Current Assets</i>
Aset Tidak Lancar	1.271.221	1.073.125	<i>Non-Current Assets</i>
Total Aset	2.363.398	1.780.507	<i>Total Assets</i>
Liabilitas Jangka Pendek	304.727	81.072	<i>Current Liabilities</i>
Liabilitas Jangka Panjang	195.804	248.673	<i>Non-Current Liabilities</i>
Total Liabilitas	500.532	329.745	<i>Total Liabilities</i>
Total Ekuitas	1.862.866	1.450.763	<i>Total Equity</i>
Rasio Keuangan			<i>Financial Ratio</i>
Rasio Likuiditas	358%	873%	<i>Liquidity Ratio</i>
Rasio Solvabilitas			<i>Solvency Ratio</i>
Rasio Jumlah Pinjaman terhadap Ekuitas	27%	23%	<i>Debt to Equity Ratio</i>
Rasio Pinjaman Bersih terhadap Ekuitas	12%	16%	<i>Net Debt to Equity Ratio</i>
Rasio Profitabilitas			<i>Profitability Ratio</i>
Rasio Laba Kotor Terhadap Pendapatan Bersih	44%	43%	<i>Gross Profit Margin</i>
Rasio Laba bersih tahun berjalan	36%	5%	<i>Net Profit Margin</i>



Pencatatan Saham

Saham Perseroan mulai tercatat di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 9 Juli 2018 dengan Kode saham "RISE". Perseroan melakukan Penawaran Umum Saham Perdana pada tanggal 2 – 4 Juli 2018 sebanyak 1.500.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp 163 setiap saham yang mewakili sebesar 15,08% dari modal yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Saham Perdana. Adapun harga penawaran perdana saham adalah sebesar Rp 163 per saham sehingga total dana yang diperoleh adalah sebesar Rp 244.500.000.000.

Saham-saham yang ditawarkan dalam rangka Penawaran Umum Saham Perdana ini seluruhnya adalah saham baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan dan akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan hak memesan efek terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan dalam UU PT.

Perkembangan harga saham Perseroan pada tahun 2018 berjalan seiring dengan pergerakan IHSG dan mengikuti sentimen perkembangan kondisi ekonomi Indonesia. Fluktuasi saham Perseroan bergerak dinamis dengan mencatat titik tertinggi di harga Rp 740 pada kuartal ketiga tahun 2018 dan pada akhir kuartal keempat, saham Perseroan ditutup pada harga Rp 505 dengan kapitalisasi pasar mencapai Rp 5.024.750.000.000.

Shares Listing

Shares of the Company were listed at Indonesian Stock Exchange since July 9, 2018, with ticker code "RISE". The Company executed Initial Public Offering on July 2 – 4, 2018 of 1,500,000,000 shares with par value of Rp163 per share, representing 15.08% of total issued and fully paid-in capital after the Initial Public Offering. The public offering price was Rp163 per share and total proceeds acquired amount of Rp244,500,000,000.

The shares offered in the Initial Public Offering are entirely new shares from the Company's portfolio and will grant rights to the holders equally and the same rights with other issued and fully paid-in shares of the Company, including rights upon dividend payment, rights to vote in the GMS, rights to on us stocks distribution and pre-emptive rights according to provisions stated in the Limited Liability Company Law.

The Company's share price in 2018 progress was in line with IHSG movement and following sentiment of Indonesian economic growth condition. The Company's shares volatility went dynamic and achieved the highest level at Rp740 at the third quarter of 2018 and closed at Rp505 by end of the fourth quarter with total market capitalization of Rp5,024,750,000,000,.

Ikhtisar Saham RISE 2018 / RISE Shares Highlights 2018

Periode Period	Harga Tertinggi Highest Price	Harga Terendah Lowest Price	Harga Penutupan Closing Price	Volume Perdagangan Trading Volume	Jumlah Saham Beredar Total Shares Outstanding	Kapitalisasi Pasar Market Capitalization
Q1 – 2018	-	-	-	-	-	-
Q2 – 2018	-	-	-	-	-	-
Q3 – 2018	740	276	635	289.524.300	9.950.000.000	6.318.250.000.000
Q4 – 2018	635	478	505	152.724.300	9.950.000.000	5.024.750.000.000



PENGHARGAAN DAN PERISTIWA PENTING 2018

Awards and Certificaiton



Pencatatan PT Bursa Efek Indonesia efektif
sejak 9 Juli 2018



Topping Off Voza Premium Office & Grand
Opening Vasa Hotel Surabaya
18 Januari 2018



Public Expose PT Jaya Sukses
Makmur Sentosa Tbk
8 Juni 2018



Listing PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk
9 Juli 2018



Topping Off The 100 Residence
1 Desember 2018



Halaman ini sengaja dikosongkan.
This page is intentionally left blank.



TANRISE
PROPERTY



ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

Management Discussion and Analysis



Solaris Hotel Malang :
Jl. Raya Karanglo No.
69 Malang

Solaris Hotel Bali : Jl.
Jenggala Ex. Wana
Segara, Kuta, Bali

TINJAUAN OPERASIONAL PER SEGMENT

Operational Review by Segment

Dengan memperhatikan pertumbuhan ekonomi nasional pada tahun 2018 yang mengalami peningkatan dibanding tahun 2017, yaitu sebesar 5,17% Kinerja Perseroan pada tahun 2018 mengalami peningkatan lebih tinggi dari pada pertumbuhan ekonomi secara nasional yaitu penjualan mengalami kenaikan 9,23% dibanding tahun 2017 dan laba bersih setelah pajak mengalami kenaikan hampir 8 kali lebih tinggi atau 650,54% dibanding tahun 2017.

By considering national economic growth in 2018 that experienced an increment compared to 2017, achieving 5.17%, performance of the Company in 2018 grew higher than the national economic growth where sales increased by 9.23% compared to 2017 and net profit after tax increased almost 8 times higher or 650.54% compared to 2017.

Pendapatan Usaha (dalam Jutaan Rupiah)

Revenues (in million Rupiah)

	Tahun 2018	Porsi Terhadap Pendapatan <i>Portion to Revenues</i>	Tahun 2017	+ / (-)	% Peningkatan % Growth
Penjualan dari: / Sales from:					
Kondotel dan ruang kantor <i>Condotel and office space</i>	49.820	20%	33.498	16.321	48,72%
Apartemen <i>Apartement</i>	29.532	12%	26.548	2.984	11,24%
Gudang dan rumah toko <i>Warehouse and shophouses</i>	19.031	8%	65.929	-46.898	-71,13%
Townhouses <i>Townhouses</i>	13.953	6%	4.231	9.722	229,80%
Tanah <i>Land</i>			1.000		
Pendapatan dari: / Revenues from:					
Hotel / <i>Hotel</i>	134.128	53%	96.284	37.844	39,30%
Sewa gudang dan rumah toko <i>Warehouse and shophouses lease</i>	4.727	2%	2.466	2.261	91,69%
Total	251.191	100%	229.956	21.235	9,23%

Pada tahun 2018, Perseroan membukukan penjualan sebesar Rp 251.191 juta, naik 9,23% dibandingkan Rp 229.956 juta pada tahun 2017. Peningkatan penjualan terutama merupakan kontribusi pendapatan hotel yang naik 39,30 % dari Rp 96.284 juta di tahun 2017 menjadi Rp 134.128 juta di tahun 2018. Pendapatan sewa naik 91,69% dari Rp 2.466 juta tahun 2017 menjadi Rp 4.727 juta di tahun 2018. Penjualan ruang kantor naik 48,72% dari Rp 33.498 juta tahun 2017 menjadi 49.820 juta di tahun 2018 karena pengakuan

In 2018, the Company booked sales of Rp251,191 million, increased by 9.23% compared to Rp229,956 million in 2017. The increasing sales was mainly contributed from hotel income that increased by 39.30% in 2018. Lease income increased by 91.69% from Rp2,466 million in 2017 to Rp4,727 million in 2018. Office space sales increased by 48.72% from Rp33,498 million in 2017 to Rp49,820 million in 2018 after recognition of office space lease that based on Voza Office Tower office space construction progress that achieved 100% in 2018. Apartment sales increased by 11.24% from



penjualan ruang kantor yang berdasarkan progress pembangunan ruang kantor Voza Office Tower yang mencapai 100% di tahun 2018. Penjualan apartemen naik 11,24% dari Rp 26.548 juta tahun 2017 menjadi 29.532 juta di tahun 2018 karena pengakuan penjualan ruang kantor yang berdasarkan progress pembangunan apartemen The 100 yang mencapai 57,71% di tahun 2018. Penjualan town house juga naik 229,80 % dari Rp 4.231 juta tahun 2017 menjadi 13.953 juta di tahun 2018 karena pengakuan penjualan Grand Sunrise Residence.

Sebaliknya terjadi penurunan signifikan pada penjualan Gudang dan rumah toko yang turun 71,13% dari Rp 65.929 juta di tahun 2017 menjadi 19.031 juta di tahun 2018. Di tahun 2018 pendapatan berulang (recurring income) Perseroan berkontribusi 55% dari pendapatan usaha Perseroan. Dari data di atas nampak bahwa peningkatan pendapatan usaha dikarenakan kontribusi pendapatan hotel yang meningkat.

Rp26,548 million in 2017 to Rp29,532 million in 2018 after recognition of office space sales that based on The 100 apartment construction progress achieved 57.71% in 2018. Town house sales also increased by 229.80% from Rp4,231 million in 2017 to Rp13,953 million in 2018 after recognition of sales from Grand Sunrise Residence.

Meanwhile, there was a significant decrease in Warehouse and shophouses sales that decreased by 71.13% from Rp65,929 million in 2017 to 19,032 million in 2018. In 2018, recurring income of the Company contributed 55% to total revenues booked by the Company. Based on data explained above, the revenues growth was contributed from increasing hotel income.

Segmen Geografis (dalam Jutaan Rupiah)

	Surabaya	Sidoarjo	Malang	Bandung	Bali	Gresik	Medan	Jumlah	Eliminasi	Jumlah
Pendapatan Usaha / Revenues	243.664	6.064	12.280	4.571	7.424	14.010	846	288.858	37.667	251.191
Porsi terhadap pendapatan / Portion to Revenues	84%	2%	4%	2%	3%	5%	0%	100%		

Geographical Segment (in million Rupiah)

Secara geografis, proyek perseroan di Surabaya memberikan kontribusi terbesar dengan penjualan Rp 243.664 juta atau 84%. Kontribusi terbesar ke dua adalah proyek di Gresik dengan penjualan mencapai Rp 14.010 juta atau sebesar 5%. Berikutnya adalah proyek di Malang sebesar Rp 12.280 juta atau 4%, Bali sebesar Rp 7.424 juta atau 3%, Sidoarjo sebesar Rp 6.064 juta atau 2%, Bandung sebesar Rp 4.571 juta atau 2% dan Medan sebesar Rp 846 juta.

Based on geographical segment, the Company's projects in Surabaya shared the highest contribution with sales of Rp243,664 million or 84%. Second highest contribution was coming from projects in Gresik with sales achieving Rp14,010 million or 5%. Next, projects in Malang contributed Rp12,280 million or 4%, Bali contributed Rp7,424 million or 3%, Sidoarjo contributed Rp6,064 million or 2%, Bandung contributed Rp4,571 million or 2% and Medan contributed Rp846 million.

Sedangkan nilai penjualan per segmen di tahun 2018 adalah sebagai berikut:

Sales values per segment in 2018 is as follow:

Keterangan / Description	Real Estat Real Estate	Perhotelan Hotel	Perkantoran Office	Eliminasi Elimination	Konsolidasian Consolidated
Pendapatan usaha (dalam jutaan) Revenues (in million)	67.243	134.128	87.487	-37.667	251.191
Beban pokok pendapatan (dalam jutaan) Cost of revenue (in million)	-34.886	-84.845	-43.170	-	-140.777
Laba bruto (dalam jutaan) Gross profit (in million)	32.357	49.283	44.317	-37.667	110.414
Laba bruto (%) / Gross profit (%)	48%	37%	51%		

Dari data di atas nampak bahwa segmen perkantoran memberikan kontribusi laba bruto terbesar terhadap profitabilitas Perseroan.

Based on the data explained above, office segment shares the highest gross profit contribution on the Company's profitability.

TINJAUAN KINERJA KEUANGAN

Financial Review

ASET

Jumlah aset Perseroan per 31 Desember 2018 tercatat senilai Rp 2.363.398 juta, meningkat 32,74% dibandingkan Rp 1.780.507 juta pada periode tahun 2017.

Assets

As of December 31, 2018, total assets booked Rp2,363,398 million, increased by 32.74% compared to Rp1,780,507 million in 2017 period.

Tabel Aset Perseroan
Dalam Jutaan Rupiah

Table of Assets
in million Rupiah

Aset / Assets	2018	2017	+ / (-)	% Peningkatan / % Growth
Aset Lancar / Current Assets	1.092.177	707.382	384.795	54,40%
Aset Tidak Lancar / Non-Current Assets	1.271.221	1.073.125	198.095	18,46%
Jumlah Aset / Total Assets	2.363.398	1.780.507	582.890	32,74%

Aset Lancar

Aset lancar tercatat sebesar Rp 1.092.177 juta, meningkat 54,40% dari Rp 707.882 juta pada tahun sebelumnya.

Current Assets

Current assets booked Rp1,092,177 million, increased by 54.40% from Rp707,882 million in previous year.

Tabel Aset Lancar Perseroan
Dalam Jutaan Rupiah

Table of Current Assets
in million Rupiah

Aset Lancar / Current Assets	2018	2017	+ / (-)	% Peningkatan / % Growth
Kas dan setara kas / Cash and cash equivalents	269.561	101.161	168.400	166,47%
Piutang / Trade receivables	13.776	16.550	(2.774)	-16,76%
Persediaan / Inventories	763.642	556.402	207.240	37,25%
Uang Muka / Advance	45.199	33.270	11.929	35,86%
Jumlah Aset Lancar / Total current assets	1.092.177	707.382	384.795	54,40%



Kenaikan aset lancar terutama disebabkan oleh:

1. Kas dan setara kas naik 166,47% dari Rp 101.160 juta pada tahun 2017 menjadi Rp 269.561 juta di tahun 2018 terutama karena peningkatan penempatan deposito dana hasil IPO.
2. Persediaan naik 37,25% dari Rp 556.402 juta pada tahun 2017 menjadi Rp 763.642 juta di tahun 2018 terutama berasal dari persediaan aset real estate yang naik 37,98% dari Rp 543.746 juta pada tahun 2017 menjadi Rp 750.252 juta di tahun 2018. Selain itu, kenaikan persediaan dipengaruhi oleh pembangunan progress Voza yang telah mencapai 100% menambah persediaan yang siap di jual dan progres the 100 Residence yang mencapai 57,71% menambah persediaan bangunan dalam penyelesaian.
3. Uang muka naik 35,86% dari Rp 33.270 juta pada tahun 2017 menjadi Rp 45.199 juta seiring dengan meningkatnya aktivitas pra-penjualan.

Sebaliknya, terdapat penurunan piutang sebesar Rp 2.774 juta atau 16,76% dari tahun 2017.

Hal ini disebabkan saldo piutang pihak-pihak berelasi telah dilunasi

Aset Tidak Lancar

Pada tahun 2018, aset tidak lancar Perseroan sebesar Rp 1.271.221 juta, naik 18,46% dibandingkan tahun 2017 Rp 1.073.125 juta.

Tabel Aset Tidak Lancar Perseroan
Dalam Jutaan Rupiah

Aset Tidak Lancar / Non-Current Assets	2018	2017	+ / (-)	% Peningkatan / % Growth
Investasi pada Entitas Asosiasi <i>Investment with associated entities</i>	237.825	213.542	24.282	11,37%
Persediaan pada aset real estate <i>Investment with associated entities</i>	156.819	118.041	38.778	32,85%
Properti investasi <i>Investment properties</i>	130.984	109.629	21.355	19,48%
Aset tetap <i>Fixed assets</i>	507.859	490.552	17.307	3,53%
Uang muka pembelian tanah <i>Advances for land purchase</i>	219.019	130.728	88.291	67,54%
Aset tak berwujud <i>Intangible assets</i>	8.101	9.540	(1.439)	-15,08%
Aset tidak lancar lainnya <i>Other non-current assets</i>	10.614	1.092	9.521	871,63%
Jumlah Aset Tidak Lancar <i>Total non-current assets</i>	1.271.221	1.073.125	198.095	18,46%

Current assets growth was contributed from:

1. Cash and cash equivalents increased by 166.74% from Rp101,160 million in 2017 to Rp269,561 million in 2018 mainly due to increasing time deposits of IPO proceeds.
2. Inventories increased by 37.25% from Rp556,402 million in 2017 to Rp763,642 million in 2018 mainly contributed from real estate assets inventories that increased by 37.98% from Rp543,746 million in 2017 to Rp750,252 million in 2018. In addition, increasing inventories was also driven by Voza construction progress that has achieved 100% and added inventories ready to sale and The 100 Residence progress that has achieved 57.71% also added construction in progress inventories.
3. Advances increased by 35.86% from Rp33,270 million in 2017 to Rp45,199 million in line with increasing pre-sales activity.

Meanwhile, there is a decrease of trade receivables by Rp2,774 million or 16.76% from 2017.

This was due to repayment of trade payables with related parties balance.

Non-Current Assets

In 2018, non-current assets achieved Rp1,271,221 million, increased by 18.46% compared to Rp1,073,125 million.

Table of Non-Current Assets
in million Rupiah

Kenaikan asset tidak lancar disebabkan oleh :

1. Investasi saham pada entitas Asosiasi di tahun 2018 mencapai Rp 237.824 juta, naik 11,37% dibandingkan Rp 213.542 juta pada tahun sebelumnya. Hal ini dikarenakan pada tahun 2018 terdapat serap laba dari entitas asosiasi PT Bira Industri Rejeki Agung yang cukup signifikan.
2. Persediaan aset real estate mencapai Rp 156.819 juta, naik 32,85% dari Rp 118.041 juta pada tahun 2017 di antaranya karena adanya penambahan persediaan tanah yang dikembangkan.
3. Properti Investasi mencapai Rp 130.984 juta, naik 19,48% dari Rp 109.629 juta pada tahun sebelumnya karena semakin banyak nya unit yang di sewakan.
4. Aset tetap mencapai Rp 507.859 juta, naik 3,53% dari Rp 490.552 juta pada tahun sebelumnya.
5. Uang muka pembelian tanah meningkat sebesar 67,54% dari Rp 130.727 juta pada tahun 2017 menjadi Rp 219.018 juta terutama karena pembelian tanah Prasung (lingkar timur) dan pembelian tanah Tanjung Benoa Bali.
6. Aset tak berwujud turun sebesar Rp 1.439 juta atau 15,08% dari Rp 9.540 juta pada tahun 2017 turun menjadi Rp 8.101 juta pada tahun 2018 yang di sebabkan karena akumulasi amortisasi sistem operasional.
7. Aset tidak lancar lain nya naik sebesar 9.521 juta atau 871,63% dari Rp 1.092 juta di tahun 2017 naik menjadi Rp 10.614 juta di karenakan adanya deposito yang di batasi penggunaannya karena kredit kepemilikan Apartemen the 100 Residence yang pencairan berdasarkan progres.

Non-current assets growth was contributed from:

1. Investment in shares with Associated entities reached Rp237,824 million in 2018, increased by 11.37% compared to Rp213,542 million in previous year. This was due to absorption of significant gain on associated entities of PT Bira Industri Rejeki Agung in 2018.
2. Real estate inventories achieved Rp156,819 million, increased by 32.85% from Rp118,041 million in 2017 namely due to additional land for development inventories.
3. Investment properties achieved Rp130,984 million, increased by 19.48% from Rp109,629 million in previous year due to increasing numbers of leased units.
4. Fixed assets reached Rp507,859 million, increased by 3.53% from Rp490,552 million in previous year.
5. Advances for land purchase increased by 67.54% from Rp130,727 million in 2017 to Rp219,018 million mainly contributed from Prasung (lingkar timur) land purchase and Tanjung Benoa Bali land purchase.
6. Intangible assets decreased by Rp1,439 million or 15.08% from Rp9,540 million in 2017, decreased to Rp8,101 million in 2018 due to accumulated amortization of operating system.
7. Other non-current assets increased by Rp9,521 million or 871.63% from Rp1,092 million in 2017, increased to Rp10,614 million due to non-restricted time deposits after the mortgage of The 100 Residence apartment with disbursement based on progress.

LIABILITAS

Jumlah liabilitas Perseroan per 31 Desember 2018 tercatat sebesar Rp 500.532 juta yang berarti naik 51,79% dibandingkan tahun 2017 sebesar Rp 329.745 juta.

Liabilities

As of December 31, 2018, total liabilities booked Rp500,532 million that increased by 51.79% compared to Rp329,745 million in 2017.

Tabel Liabilitas Perseroan
Dalam Jutaan Rupiah

Table of Liabilities
in million Rupiah

Liabilitas / Liabilities	2018	2017	+ / (-)	% Peningkatan / % Growth
Liabilitas Jangka Pendek Current Liabilities	304.727	81.072	223.655	275,87%
Liabilitas Jangka Panjang Non-Current Liabilities	195.804	248.673	(52.868)	-21,26%
Jumlah Liabilitas Total Liabilities	500.532	329.745	170.787	51,79%



Liabilitas Jangka Pendek

Pada tahun 2018, liabilitas jangka pendek Perseroan tercatat sebesar Rp 304.727 juta, naik 275,87% dari tahun 2017 sebesar Rp 81.072 juta.

Tabel Liabilitas Jangka Pendek Perseroan
Dalam Jutaan Rupiah

Current Liabilities

In 2018, current liabilities booked Rp304,727 million, increased by 275.87% from Rp81,072 million in 2017.

Table of Current Liabilities
in million Rupiah

Liabilitas Jangka Pendek / Current Liabilities	2018	2017	+ / (-)	% Peningkatan / % Growth
Utang bank jangka pendek <i>Short-term bank loans</i>	115.799	26.084	89.715	343,94%
Utang usaha <i>Trade payables</i>	18.621	10.002	8.619	86,17%
Utang lain lain <i>Other payables</i>	102.168	13.233	88.935	672,07%
Uang muka penjualan dan pendapatan <i>Advances from sales and income</i>	59.308	26.405	32.903	124,61%
Utang pajak <i>Tax payables</i>	3.377	3.118	260	8,32%
Penyisihan untuk penggantian perabot <i>Allowance for furniture replacement</i>	5.454	2.230	3.224	144,56%
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek <i>Total current liabilities</i>	304.727	81.072	223.655	275,87%

Kenaikan liabilitas jangka pendek terutama disebabkan oleh:

1. Utang bank jangka pendek naik 343,94% dari Rp 26.084 juta pada tahun 2017 menjadi Rp 115.799 juta pada tahun 2018 karena adanya tambahan pinjaman kredit lokal pada Bank.
2. Utang usaha naik 86,17% dari Rp 10.002 juta pada tahun 2017 menjadi Rp 18.621 juta di tahun 2018 kenaikan karena adanya tambahan hutang ke pemasok dari unit usaha hotel dan real estate.
3. Utang lain-lain naik 672,07% dari Rp 13.233 juta tahun 2018 naik menjadi Rp 102.168 juta di tahun 2019 karena adanya penyelesaian progress Vosa office tower yang 100% progress nya di tahun 2018 sehingga menimbulkan hutang kepada pemasok atas penyelesaian bangunan.
4. Uang muka penjualan dan pendapatan naik 124,61% naik dari Rp 26.405 juta di tahun 2017 menjadi Rp 59.308 juta di tahun 2018 karena reklasifikasi dari uang muka penjualan yang jatuh tempo lebih dari 1 tahun.
5. Utang pajak naik 8,32 % , naik dari Rp 3.118 juta di tahun 2017 menjadi Rp 3.377 juta di tahun 2018 karena adanya penambahan PPn masukan.
6. Penyisihan untuk penggantian perabot naik 144,56%, naik dari Rp 2.230 juta di tahun 2017 menjadi Rp 5.454 juta di tahun 2018 karena adanya tambahan penyisihan dari Vasa kondotel.

The current liabilities growth was contributed from;

1. Short-term bank loans increased by 343.94% from Rp26,084 million in 2017 to Rp115,799 million in 2018 due to additional local borrowings with banks.
2. Trade payables increased by 86.17% from Rp10,002 million in 2017 to Rp18,621 million in 2018 due to additiona loans to suppliers from hotel and real estate business units.
3. Other payables increased by 672.07% from Rp13,233 million in 2018 to Rp102,168 million in 2019 due to completion of Voza office towar construction with 100% progress in 2018 that caused loans to the suppliers on the building completion.
4. Advances from sales and income increased by 124.61% from Rp26,405 million in 2017 to Rp59,308 million in 2018 due to reclassificaiton of advances with long-term portion.
5. Tax payables increased by 8.32%, rom Rp3,118 million n 2017 to Rp3,377 million in 2018 due to additional incoming VAT.
6. Allowance for furniture replacement increased by 144.56% froM Rp2,230 million in 2017 to Rp5,454 million in 2018 due to additional allowance from Vasa Kondotel.

Liabilitas Jangka Panjang

Pada tahun 2018, liabilitas jangka panjang Perseroan sebesar Rp 195.804 juta, turun 21,26% dari tahun 2017 sebesar Rp 248.673 juta.

Tabel Liabilitas Jangka Panjang Perseroan
Dalam jutaan rupiah

Liabilitas Jangka Panjang / Non-Current Liabilities	2018	2017	+ / (-)	% Peningkatan / % Growth
Uang muka penjualan dan pendapatan <i>Advances from sales and income</i>	19.954	43.159	(23.206)	-53,77%
Utang bank jangka panjang <i>Long-term bank loans</i>	174.832	204.651	(29.820)	-14,57%
Estimasi liabilitas atas imbalan kerja <i>Employment benefit liabilities estimation</i>	1.019	862	157	18,20%
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang <i>Total non-current liabilities</i>	195.804	248.673	(52.868)	-21,26%

Turunnya liabilitas jangka panjang terutama disebabkan oleh :

1. Uang muka penjualan dan pendapatan turun 53,77% dari Rp 43.159 juta menjadi Rp 19.953 juta pada tahun 2018 karena reklasifikasi dari uang muka penjualan dan pendapatan jangka panjang menjadi uang muka penjualan dan pendapatan jangka pendek.
2. Utang bank jangka panjang turun 14,57% dari Rp 204.651 juta di tahun 2017 menjadi Rp 174.832 juta pada tahun 2018 karena adanya pelunasan bertahap atas pokok pinjaman.
3. Sebaliknya, terdapat kenaikan dari Estimasi liabilitas atas imbalan kerja karyawan sebesar 18,20% dari Rp 862 juta pada tahun 2017 menjadi Rp 1.019 juta pada tahun 2018

EKUITAS

Per 31 Desember 2018, jumlah ekuitas Perseroan naik 28,41% atau sebesar Rp 412.104 juta dari Rp 1.450.763 juta pada tahun 2017 menjadi Rp 1.862.866 juta pada tahun 2018.

Non-Current Liabilities

In 2018, non-current liabilities amounted Rp195,804 million, decreased by 21.26% from Rp248,673 million in 2017.

Table of Non-Current Liabilities
in million Rupiah

The decreasing non-current liabilities was mainly due to:

1. Advances from sales and income decreased by 53.77% from Rp43,159 million to Rp19,953 million in 2018 due to reclassification of long-term sales advances and income into short-term advance and income.
2. Long-term bank loans decreased by 14.57% from Rp204,651 million in 2017 to Rp174,832 million in 2018 due to repayment in stages on the loans principal.
3. Meanwhile, there was an increment from employment benefit liabilities estimation by 18.20% from Rp862 million in 2017 to Rp1,019 million in 2018.

Equity

As of December 31, 2018, total equity increased by 28.41% or Rp412,104 million from Rp1,450,763 million in 2017 to Rp1,862,866 million in 2018.



Tabel Ekuitas Perseroan
Dalam Jutaan Rupiah

Table of Equity
in million Rupiah

Ekuitas / Equity	2018	2017	+ / (-)	% Peningkatan / % Growth
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan ke pemilik induk <i>Equity attributable to owners of parent entity</i>	1.304.558	1.063.005	241.552	22,72%
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak <i>Mismatch of subsidiary equity change transaction</i>	21.400	20.990	410	1,95%
Saldo Laba <i>Retained Earnings</i>	312.869	222.039	90.830	40,91%
Kepentingan Non-Pengendali <i>Non-controlling interest</i>	224.040	144.728	79.311	54,80%
Jumlah Ekuitas <i>Total Equity</i>	1.862.866	1.450.763	412.104	28,41%

Hal ini terutama disebabkan oleh :

1. Penambahan modal saham dari hasil penawaran umum perdana saham sebesar Rp 241.522 juta.
2. Penambahan ekuitas karena selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak sebesar Rp 410 juta.
3. Penambahan Saldo laba tahun 2018 sebesar Rp 90.830 juta.
4. Penambahan modal dari kepentingan Non-pengendali sebesar Rp 79.311 juta

This was mainly due to:

1. Additional share capital from initial public offering of stocks valued Rp241,522 million.
2. Additional equity after the subsidiary equity change transaction mismatch amounted Rp410 million.
3. Additional retained earnings of Rp90,830 million in 2018.
4. Additional capital from non-controlling interest of Rp79,311 million.

PENDAPATAN

Penjualan bersih yang berhasil dicapai Perseroan di tahun 2018 yakni sebesar Rp 251.191 juta, yang berarti menunjukkan peningkatan sebesar 9,23% dibanding tahun 2017 yaitu merefleksikan kinerja penjualan segmen-segmen usaha Perseroan yang terdiri dari:

Real Estate dan perkantoran

Pendapatan real estate dan perkantoran tahun 2018 sebesar Rp 112.336 juta turun sebesar 14,38% dari tahun 2017 sebesar Rp 131.206 juta karena turunnya penjualan Gudang dan rumah toko yang cukup signifikan.

Hotel

Pendapatan Hotel yang berhasil dicapai ditahun 2018 yakni sebesar Rp 134.128 juta yang berarti menunjukkan peningkatan sebesar 39,30% dibanding tahun 2017 yaitu sebesar Rp 96.284 juta.

Sewa gudang dan rumah toko

Pendapatan sewa real estate dan perkantoran yang berhasil dicapai ditahun 2018 yakni sebesar Rp 4.727 juta yang berarti menunjukkan peningkatan sebesar 91,69% dibanding tahun 2017 yaitu sebesar Rp 2.466 juta.

Revenues

The Company booked total revenues of Rp251,191 million in 2018, indicated 9.23% growth compared to 2017 and reflected sales performance of the Company's business segments, comprising of:

Real Estate and Office

Real estate and office income achieved Rp112,336 million in 2018, decreased by 14.38% from Rp131,206 million due to significant decrease in Warehouse and shophouses sales.

Hotel

Hotel income achieved Rp132,128 million in 2018 indicating a Rp134,128 million growth compared to Rp96,284 million in 2017.

Warehouse and Shophouses Lease

Real estate and office lease income achieved Rp4,727 million in 2018, indicated a 91.69% growth compared to Rp2,466 million in 2017.



BEBAN

Beban pokok pendapatan di tahun 2018 sebesar Rp 140.777 juta menunjukkan kenaikan sebesar 6,81% dibandingkan dengan tahun 2017 sebesar Rp 131.803 juta. Kenaikan ini dikarenakan meningkatnya pendapatan sebesar 9,23%.

Beban penjualan pada tahun 2018 yakni sebesar Rp 12.438 juta yang berarti meningkat sebesar 17,98% dibandingkan tahun 2017 yaitu sebesar Rp 10.543 juta. Peningkatan tersebut terutama dikarenakan adanya peningkatan pada biaya iklan dan promosi.

Beban umum & administrasi pada tahun 2018 yakni sebesar Rp 72.909 juta yang berarti meningkat sebesar 32,52% dibandingkan beban umum & administrasi tahun 2017 yaitu sebesar Rp 55.017 juta. Peningkatan tersebut terutama dikarenakan penyusutan kondotel vasa yang telah mulai beroperasi penuh (Grand Opening) di awal tahun 2018.

Beban keuangan pada tahun 2018 sebesar Rp 21.970 juta atau turun 7.73% dari tahun 2017 yaitu sebesar 23.811 juta.

Pendapatan atas laba entitas pada tahun 2018 sebesar Rp 91.281 juta atau naik 1537,72 % dari tahun 2017 yaitu sebesar Rp 5.574 juta. Kenaikan ini dikarenakan kenaikan laba yang signifikan di entitas asosiasi PT Bira Industri Agung.

Pendapatan bunga pada tahun 2018 sebesar Rp 8.343 juta atau naik 121,43% dari tahun 2017 yaitu sebesar Rp 3.768 juta karena penempatan dana hasil IPO dalam bentuk deposito.

Beban lain lain pada tahun 2018 yakni sebesar Rp 5.920 juta dan beban pajak sebesar Rp 5.271 juta.

LABA RUGI

Perseroan telah berhasil membukukan laba bersih pada tahun 2018 sebesar Rp 91.529 juta yang berarti menunjukkan kenaikan sebesar 650,64% dari 2017 yakni sebesar Rp 12.193 juta pada tahun 2017.

Expenses

Cost of revenue achieved Rp140,777 million in 2018, indicated a 6.81% growth compared to Rp131,803 million in 2017. The increase was due to increasing revenues by 9.23%.

Sales expense achieved Rp12,438 million in 2018, increased by 17.98% from Rp10,543 million in 2017. The increase was mainly due to increasing advertising and promotion expenses.

General and administrative expenses achieved Rp72,909 million in 2018, increased by 32.53% compared to Rp55,017 million general & administration expenses in 2017. The increase was mainly due to depreciation of vasa condotel that has been fully operated (Grand Opening) by early 2018.

Financial costs achieved Rp21,970 million in 2018, decreased by 7.73% from Rp23,811 million in 2017.

Gain on associated entity income achieved Rp91,281 million in 2018, increased by 1537.71% from Rp5,574 million in 2017. The increase was driven by significant increase booked by associated entity, PT Bira Industri Agung.

Interest income achieved Rp8,343 million in 2018, or increased by 121.43% from Rp3,768 million in 2017 due to placement of IPO proceeds as time deposits.

Other expenses amounted Rp5,920 million and tax expenses amounted Rp5,271 million in 2018.

PROFIT OR LOSS

The Company booked net income of Rp91,529 million in 2018, indicating a 650.64% growth from Rp12,193 million booked in 2017.



Tabel Laba Rugi Perseroan
Dalam Jutaan Rupiah

Table of Profit or Loss
in million Rupiah

Laporan Laba Rugi <i>Statements of profit or loss</i>	2018	2017	+ / (-)	% Peningkatan / % Growth
Pendapatan Usaha <i>Revenues</i>	251.191	229.956	21.235	9,23%
Beban Pokok Pendapatan <i>Cost of revenue</i>	(140.777)	(131.803)	(8.974)	6,81%
Laba Bruto <i>Gross profit</i>	110.414	98.153	12.261	12,49%
Beban Penjualan <i>Selling expenses</i>	(12.438)	(10.543)	(1.895)	17,98%
Beban umum dan administrasi <i>General and administration expenses</i>	(72.909)	(55.017)	(17.892)	32,52%
Beban keuangan <i>Financial costs</i>	(21.970)	(23.811)	1.841	-7,73%
Bagian atas laba Entitas <i>Shared on Associated Entity income</i>	91.281	5.574	85.708	1537,72%
Pendapatan bunga <i>Interest income</i>	8.343	3.768	4.575	121,43%
Lain-lain - bersih <i>Others – net</i>	(5.920)	829	(6.749)	-813,84%
Laba Sebelum beban Pajak penghasilan <i>Income before income tax expenses</i>	96.800	18.952	77.848	410,77%
Beban Pajak Penghasilan <i>Income tax expense</i>	(5.271)	(6.758)	1.487	-22,01%
Laba Bersih <i>Net income</i>	91.529	12.193	79.336	650,64%

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

Consolidated Statements of Cash FLOws

Tabel Arus Kas Perseroan
Dalam Jutaan Rupiah

Table of Cash Flows
in million Rupiah

Arus Kas <i>Cash Flows</i>	2018	2017	+ / (-)	% Peningkatan / % Growth
Arus Kas dari Aktivitas Operasi <i>Cash flows form operating activities</i>	(141.418)	(156.350)	14.933	-9,55%
Arus Kas dari Aktivitas Investasi <i>Cash flows from investing activities</i>	(70.865)	(125.630)	54.765	-43,59%
Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan <i>Cash flows from financing activities</i>	380.674	223.495	157.180	70,33%
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Setara Kas <i>Net increase (decrease) of cash and cash equivalents</i>	168.391	(58.486)	226.877	-387,92%
Kas dan Setara Kas Awal Tahun <i>Cash and cash equivalents at beginning of the year</i>	101.161	159.645	-58.484	-36,63%
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun <i>Cash and cash equivalents at end of the year</i>	269.561	101.161	168.400	166,47%

Arus Kas dari Aktivitas Operasi

Pada tahun 2018, Perseroan memiliki kas negatif dari aktivitas operasi sebesar Rp 141.418 juta. Aktivitas investasi berkontribusi pada pengurangan kas sebesar Rp 70.865 juta, dan aktivitas pendanaan menghasilkan kas sebesar Rp 380.674 juta.

Cash flows from operating activities

In 2018, the Company booked negative cash from operating activities amounted Rp141,418 million. Investing activities contributed Rp70,865 million to cash deduction and financing activities earned cash of Rp380,674 million.

Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi Perseroan memperoleh penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp 250.708 juta, pembayaran kepada pemasok sebesar Rp 294.375 juta, pembayaran beban usaha, pembayaran kas kepada karyawan, pembayaran pajak, pembayaran beban keuangan, penerimaan kas dari pendapatan bunga dan lainnya sebesar Rp 97.751 juta.

Arus Kas dari Aktivitas Investasi

Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi 2018 sebesar Rp 70.865 juta, turun sebesar 43,59% dibandingkan dengan 2017 sebesar Rp 125.630 juta terutama karena adanya penerimaan deviden dari Entitas Asosiasi sebesar Rp 67.000 juta yang tidak ada di tahun 2017.

Untuk uang muka pembelian tanah sebesar Rp 88.791 juta, naik sebesar 85,29% dibandingkan dengan 2017 sebesar Rp 47.921 juta karena ada penambahan uang muka tanah di Prasung (lingkar timur) dan tanah di Tanjung Benoa.

Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan

Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan sebesar Rp 380.674 juta di tahun 2018 disebabkan oleh beberapa aktivitas seperti, Penambahan Modal Dana IPO setelah di kurangi biaya emisi saham sebesar Rp 241.849 juta, Penerimaan Pinjaman Bank beserta pembayaran pinjaman sebesar Rp 59.895 juta, dan Penerimaan setoran modal saham entitas anak dari pihak non pengendali Rp 78.930 juta.

Net cash used in Operating Activities acquired cash borrowings from customers of Rp250,708 million, payments to suppliers of Rp294,375 million, payments of operating expenses, cash payments to employees, tax payments, payments of financial charges, cash receipt from interest income and others of Rp97,751 million.

Cash Flows from Investing Activities

Net cash used for investing activities amounted Rp70,865 million in 2018, decreased by Rp125,630 million mainly due to dividends receipt from Associated Entities of Rp67,000 million that was not booked in 2017.

Advances for land purchases amounted Rp88,791 million, increased by 85.29% compared to Rp47,921 million in 2017 due to additional advances for land in Prassung (lingkar timur) and Tanjung Benoa.

Cash Flows from Financing Activities

Net cash used for financing activities amounted Rp380,674 million in 2018 due to some activities such as Additional IPO Proceeds Capital net of underwriting costs of Rp241,849 million, Receipt from Bank Loans and payments of borrowings amounted Rp59,895 million and receipt from share capital deposit from subsidiary of non-controlling interest of Rp79,930 million.

KEMAMPUAN MEMBAYAR HUTANG

Tabel Rasio Keuangan Perseroan
Dalam Jutaan Rupiah

Rasio Keuangan <i>Financial Ratio</i>	2018	2017	+ / (-)
Rasio Likuiditas			
Rasio Lancar <i>Liquidity Ratio</i> <i>Current Ratio</i>	358%	873%	-514%
Rasio Solvabilitas			
Jumlah Pinjaman terhadap Jumlah Ekuitas	27%	23%	4%
Pinjaman bersih terhadap jumlah ekuitas <i>Solvency Ratio</i> <i>Debt to Equity Ratio</i> <i>Net debt to equity ratio</i>	12%	16%	-3%
Rasio Profitabilitas			
Laba Kotor terhadap Pendapatan Bersih	44%	43%	1%
Laba Bersih Tahun Berjalan <i>Profitability Ratio</i> <i>Gross profit margin</i> <i>Net profit margin</i>	36%	5%	31%

Solvency

Table of Financial Ratio
in million Rupiah



Rasio likuiditas pada akhir tahun 2018 tercatat 358% menunjukkan kemampuan perseroan menyelesaikan pembayaran utang yang akan jatuh tempo 12 bulan ke depan.

Sedangkan kemampuan perseroan dalam memenuhi liabilitas jangka panjang ditunjukkan dengan rasio solvabilitas yaitu perbandingan antara jumlah liabilitas dan jumlah ekuitas pada tahun 2018 sebesar 27%, naik 4% di bandingkan tahun 2017 sebesar 23%. Perbandingan antara jumlah pinjaman bersih terhadap jumlah ekuitas pada tahun 2018 sebesar 12% turun 3% di bandingkan tahun 2017 sebesar 16%.

Rasio profitabilitas Perseroan di tinjau dari margin laba bersih di tahun 2018 adalah 36% naik 31% dibandingkan tahun 2017 sebesar 5% dan margin laba kotor juga naik 1% dari 43% di tahun 2017 menjadi 44% di tahun 2018.

Hal ini menunjukan kemampuan perusahaan dalam mengakomodir kebutuhan permodalan perseroan dan entitas anak melalui proporsi hutang dan pendanaan yang optimal.

TINGKAT KOLEKTIBILITAS

Pada akhir tahun 2018, jumlah piutang usaha perseroan mencapai Rp 13.333 juta, naik 272,93% di bandingkan posisi per Desember 2017 sebesar Rp 3.575 juta. Tidak ada kesulitan bagi perseroan untuk menagih piutangnya kepada para konsumen dimana tercermin pada analisa arus kas.

STRUKTUR MODAL

Struktur modal merupakan penggabungan antara modal (ekuitas) pemegang saham induk dan kepentingan non pengendali dan hutang (liabilitas). Dalam pengembangan proyek proyek baru, perseroan tetap menjaga struktur permodalan yang prudent dan posisi keuangan yang sehat.

Rasio pinjaman bersih terhadap modal (Gearing Ratio) dihitung melalui pembagian antara liabilitas bersih dengan modal. Liabilitas bersih adalah jumlah liabilitas konsolidasian dikurangi dengan jumlah kas dan setara kas. Sedangkan modal meliputi seluruh komponen ekuitas saham induk dan kepentingan non pengendali dalam laporan posisi keuangan konsolidasian per 31 Desember 2018 dan 2017.

Liquidity ratio stood at 358% at the end of 2018, indicating the Company's capability to pay loans with current maturity.

Meanwhile, the Company's capability in fulfilling non-current liabilities is indicated from solvency ratio that is comparison between total liabilities to total equity in 2018, stood at 27%, increased by 4% compared to 23% in 2017. Comparison between total net borrowings to total equity in 2018 achieved 12%, decreased by 3% from 16% in 2017.

The Company's profitability ratio is indicated from net profit margin that stood at 36% in 2018, increase by 31% compared to 5% in 2017 and gross profit margin also increased by 1% from 43% in 2017 to 44% in 2018.

This indicated the Company's capability in accommodating capital fulfilment of the Company and subsidiary through optimum proportion between loans and financing.

Collectability Ratio

By the end of 2018, total trade payables achieved Rp13,333 million, increased by 272.93% compared to Rp3,575 million position as of December 2017. The Company does not experience any difficulty to collect receivables to the customers as reflected from the cash flows analysis.

Capital Structure

Capital structure is total of capital (equity) from parent and non-controlling shareholders and debt (liabilities). In the new projects development, the Company maintains a prudent capital structure and sound financial position.

Net debt to equity ratio (gearing ratio) is calculated from dividing between net liabilities with equity. Net liabilities is total consolidated liabilities net of total cash and cash equivalents. Meanwhile, capital includes the entire parent and non-controlling interests shares equity components in the consolidated financial positions as of December 31, 2018 and 2017.

Pada tahun 2018, kebijakan manajemen atas struktur modal yakni dengan rasio liabilitas terhadap modal sebesar 12%, lebih kecil 3% dibandingkan dengan tahun 2017 sebesar 16%.

Tabel struktur permodalan Perseroan
Dalam jutaan rupiah

Uraian / Description	2018	2017	+/-
Jumlah Liabilitas / Total liabilities	500.532	329.745	170.787
Dikurangi Kas dan setara kas / Net of cash and cash equivalents	269.561	101.161	168.400
Jumlah Liabilitas Bersih / Total net liabilities	230.971	228.584	2.387
Jumlah Modal / Total capital	1.862.866	1.450.763	412.104
Rasio Liabilitas Bersih terhadap Modal / Gearing ratio	12%	16%	-3%

Kebijakan struktur modal Perseroan ditujukan untuk melindungi kemampuan entitas dalam mempertahankan kelangsungan usaha, sehingga entitas dapat tetap memberikan hasil bagi pemegang saham dan seluruh pemangku kepentingan lainnya. Kebijakan struktur modal juga ditujukan kepada pemegang saham dengan menentukan harga produk yang sepadan dengan tingkat risiko.

IKATAN MATERIAL UNTUK INVESTASI BARANG MODAL

Perseroan mengadakan perjanjian pembangunan proyek dengan beberapa kontraktor utama antara lain: KSO Mitra Satya, PT Alkon Teknik Interkon, PT Indalex, PT Life Stone, PT Impaq Era Baru, dan PT Surya Andalan Bumi Persada.

Nilai investasi yang telah di keluarkan pada tahun 2018 sebagai pembayaran konstruksi dan pengembangan lahan asset real estate, asset tetap dan property investasi sebesar Rp 483.587 juta. Selain itu Perseroan dan entitas anak mengadakan perjanjian kerjasama antara lain:

1. Mengembangkan lahan di desa Domas, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur, dengan luas lahan sebesar 13,88 ha. Kerjasama operasi dilakukan dengan mitra usaha PT Abdael Nusa dengan nama JO Jaya Abdael dan nama proyek Grand Sunrise. Operasi bersama tersebut dikelola secara terpisah melalui badan pengelola operasi bersama (BP KSO). Kegiatan operasional badan pengelola dilaksanakan oleh perwakilan dari Perusahaan. Laba atau rugi dari operasi akan didistribusikan dengan persentase sebesar 65% untuk Perusahaan

In 2018, management policy on capital structure is seen from debt to equity ratio of 12%, lower by 3% compared to 16% in 2017.

Table of Capital Structure
in million Rupiah

The Company's capital structure policy aims to protect capability of the entity in maintaining business continuity, so that the entity will keep providing return to the shareholders and other stakeholders. Capital structure policy also applies to the shareholders by determining product price that is equal with risk level. Material Commitment for Capital Expenditure

The Company entered project construction agreement with some main contractors, as follows:

KSO Mitra Satya, PT Alkon Teknik Interkon, PT Indalex, PT Life Stone, PT Impaq Era Baru, and PT Surya Andalan Bumi Persada.

Investment value that has been disbursed in 2018 as payment for construction and real estate assets land development, fixed assets and investment properties amounted Rp483,587 million. In addition, the Company and subsidiaries entered into collaborative agreements among others:

1. *Land development in Domas village, Gresik Regency, East Java Province, with total land area of 13.88 ha. The joint operation is carried out with the business partner of PT Abdael Nusa under the name JO Jaya Abdael and the Grand Sunrise project. The joint operation is managed separately through a joint operation management body (BP KSO). The operational activities of the management body are conducted by the Company's representatives. Operating profit or loss will be distributed with a*



dan 35% untuk PT Abdael Nusa. Perjanjian ini berlaku selama 5 tahun sampai dengan 26 Oktober 2021.

2. Menandatangani perjanjian Pengelolaan Hotel Cleo Basuki Rahmat, Hotel Cleo Walikota Mustajab dan Hotel Cleo Jemursari dengan PT Tanly Wisata Indonesia (TWI) di tahun 2018. Jangka waktu perjanjian Pengelolaan Hotel Cleo selama 10 tahun, serta dapat diperpanjang secara otomatis sesuai kesepakatan dengan TWI. Sesuai dengan perjanjian Pengelolaan Hotel, TWI setuju untuk memberikan jasa-jasa pengelolaan hotel Cleo yang mana sebagai kompensasinya, hotel Cleo akan membayarkan jasa pengelolaan hotel yang telah ditentukan, yaitu:
 - a. Base Fee sebesar 2% dari Pendapatan.
 - b. Tidak diberikan insentive fee, jika Laba Kotor Hotel (GOP) kurang dari 30%.
 - c. Insentive fee 5%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 30% - 35%.
 - d. Insentive fee 6%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 35% - 40%.
 - e. Insentive fee 7%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) lebih dari 40%.
 - f. Central Support Fee 3% dari Pendapatan.
3. Menandatangani perjanjian Pengelolaan Hotel Solaris Bali dan Malang dengan PT Tanly Wisata Nusantara (TWN) di tahun 2018. Jangka waktu perjanjian Pengelolaan Hotel selama 10 tahun, serta dapat diperpanjang secara otomatis sesuai dengan kesepakatan dengan TWN. Sesuai dengan perjanjian Pengelolaan Hotel, TWN setuju untuk memberikan jasa-jasa pengelolaan hotel Solaris yang mana sebagai kompensasinya, hotel Solaris akan membayarkan jasa pengelolaan hotel yang telah ditentukan, yaitu:
 - a. Base Fee sebesar 2% dari Pendapatan.
 - b. Tidak diberikan insentive fee, jika Laba Kotor Hotel (GOP) kurang dari 30%.
 - c. Insentive fee 5%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 30% - 35%.
 - d. Insentive fee 6%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 35% - 40%.
 - e. Insentive fee 7%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) lebih dari 40%.

percentage of 65% for the Company and 35% for PT Abdael Nusa. This agreement is valid for 5 years until 26 October 2021.

2. Signed Hotel Management Agreement for Cleo Hotel Basuki Rahmat, Cleo Hotel Walikota Mustajab and Cleo Hotel Jemursari with PT Tanly Wisata Indonesia (TWI) in 2018. The tenure of Cleo Hotel Management agreement is 10 years, and can be extended automatically according to the agreement with TWI. In accordance with the Hotel Management agreement, TWI agreed to provide hotel Cleo management services, which as compensation, Cleo hotel will pay the hotel management services that have been determined, namely:
 - a. Base Fee is 2% of Revenue.
 - b. No incentive fee will be paid if the Hotel Gross Profit (GOP) is less than 30%.
 - c. 5% incentive fee, if the Hotel Gross Profit (GOP) is 30% - 35%.
 - d. 6% incentive fee, if the Hotel Gross Profit (GOP) is 35% - 40%.
 - e. 7% incentive fee, if the Hotel Gross Profit (GOP) is more than 40%.
 - f. Central Support Fee 3% of Revenue.
3. Signed Hotel Management Agreement for Solaris Hotels in Bali and Malang with PT Tanly Wisata Nusantara (TWN) in 2018. The tenure of the Hotel Management agreement is 10 years, and can be extended automatically in accordance with the agreement with TWN. In accordance with the Hotel Management agreement, TWN agreed to provide Solaris hotel management services which as compensation, the Solaris hotel will pay for the hotel management services that have been determined, namely:
 - a. Base Fee is 2% of Revenue.
 - b. No incentive fee will be paid if the Hotel Gross Profit (GOP) is less than 30%.
 - c. 5% incentive fee, if the Hotel Gross Profit (GOP) is 30% - 35%.
 - d. 6% incentive fee, if the Hotel Gross Profit (GOP) is 35% - 40%.
 - e. 7% incentive fee, if the Hotel Gross Profit (GOP) is more than 40%.



INFORMASI DAN FAKTA MATERIAL

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

PROSPEK USAHA & ASPEK PEMASARAN

Prospek Usaha

Langkah-langkah pemerintah dalam upaya menggairahkan perekonomian diharapkan terus berlanjut di tahun 2019. Pembangunan infrastruktur yang didorong pemerintah sudah berada pada jalur yang tepat dan dampaknya mulai dirasakan oleh masyarakat.

Berdasarkan data BPS, pada tahun 2018 populasi penduduk usia produktif mencapai 183,36 juta atau 68,7% dari jumlah penduduk. Dari jumlah tersebut, sekitar 90 juta orang di antaranya adalah generasi milenial yang lahir pada periode 1981 - 2000 yang berpendapatan mapan dan berkeinginan untuk memiliki rumah sendiri.

Penambahan jumlah penduduk usia produktif sejalan dengan pertumbuhan jumlah masyarakat perkotaan. Menurut data Bank Dunia tahun 2014, sekitar 52% penduduk Indonesia tinggal di wilayah perkotaan. Pada tahun 2025 diperkirakan penduduk Indonesia yang tinggal di perkotaan mencapai 68% dari populasi. Kondisi ini membuat permintaan hunian di perkotaan menjadi semakin tinggi.

Tetapi ketersediaan lahan di perkotaan semakin langka dan mahal. Salah satu solusinya adalah pengembangan hunian vertikal berupa apartemen atau rumah susun. Bagi kalangan menengah atas, hunian vertikal di perkotaan yang dekat dengan tempat kerja atau aktivitas bisnis menjadi solusi ideal untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas hidup.

Munculnya wilayah ekonomi dan permukiman baru sebagai dampak dari pembangunan infrastruktur transportasi membuka peluang pasar perumahan tapak tipe klaster, terutama di wilayah satelit kota besar dengan akses menuju pintu tol dan sarana transportasi massal. Selain diminati masyarakat menengah bawah, rumah tapak di wilayah satelit menjadi pilihan investasi bagi masyarakat menengah atas yang sudah memiliki apartemen di kota besar.

Subsequent Material Information and Facts

There is no subsequent material information and facts after accountant reporting date.

Business Prospect & Marketing Aspect

Business Prospect

The government's initiative as an effort to stimulate the economy are expected to continue in 2019. Infrastructure development that is driven by the government is on the right track and the impact has started to be enjoyed by the community.

According to data released by BPS, in 2018 productive age population will reach 183.36 million or 68.7% of the total population. From the figure, around 90 million of the population are millennials who are born between 1981 – 2000 period and with sufficient income and desire to have their own homes.

The increasing productive age population is in line with growing urban population. According to data published by the World Bank in 2014, approximately 52% of Indonesia's population lives in urban areas. In 2025, the Indonesian population living in urban areas is estimated to reach 68% of the population. This condition indicates an increasing residential demand in the urban area.

However, availability of land in the urban areas is more scarce and expensive. A solution to this issue is development of vertical residential in form of apartments or flats. The upper middle class will consider the vertical residential in urban areas has short distance to their workplaces or business activities and becomes the ideal solution to improve life efficiency and effectiveness of.

Emergence of new economic areas and residential as a result of transportation infrastructure development brings opportunities for the cluster residential market, especially in the satellite area of the big cities with access to toll gates and mass transportation facilities. Besides preferred by the lower middle class community, landed houses in the satellite area also offers an investment choice for the upper middle class people who already have apartments in big cities.



Aspek Pemasaran

Pangsa Pasar

Dalam kegiatan usahanya, Perseroan memiliki persaingan usaha yang cukup kompetitif dan potensi pasar yang masih belum dikembangkan. Perseroan dapat mengkategorikan aspek persaingan tersebut berdasarkan jenis/segmentasi produk, kedekatan lokasi proyek kompetitor dengan milik perseroan, atau target pasar/ calon konsumen yang sama.

Pada segmen high rise, perseroan meyakini dapat bersaing dengan keunggulan produknya, melalui desain gedung dan fasilitas yang lebih lengkap seperti: air circulation system, pencahayaan yang lebih optimal, dan private lift, serta merupakan pengembang premium office grade A pertama di Surabaya dengan fasilitas smart office building dan terintegrasi dengan Vasa Hotel Surabaya untuk menunjang kebutuhan bisnis.

Pada segmen industrial, Perseroan berfokus pada pembangunan kompleks ruko dan pergudangan yang tersebar di kota-kota besar yang merupakan sentra industri di Indonesia (Surabaya, Bandung, Medan, Sidoarjo dan Jember) dengan lokasi yang dapat memfasilitasi pengembangan bisnis konsumen, jalan utama yang lebar, akses langsung ke jalan raya, spesifikasi bangunan dilengkapi dengan double wall dan pengurusan perijinan yang sudah dimiliki lengkap.

Sedangkan untuk segmen residential, Perseroan akan berkompetisi pada target pasar menengah atas. Dalam hal ini perseroan meyakini memiliki keunggulan pada kualitas bangunan yang lebih baik, terdapatnya infrastruktur bawah tanah, akses jalan utama yang dekat dengan jalan tol (JLLB) dan desain dengan konsep industrial.

Untuk segmen hospitality, Perseroan telah mengantisipasi Persaingan dengan mendiversifikasi segmentasi dari kelas atau fasilitas hotelnya (hotel bintang) dengan menawarkan range pilihan dari budget hotel, hotel bintang 3 sampai hotel bintang 5. Perseroan berkeyakinan mempunyai keunggulan dibandingkan kompetitornya pada konsep hotel dan segmentasi yang berbeda di lokasi yang strategis serta fasilitas yang sesuai dengan kebutuhan konsumen.

Marketing Aspect

Market Share

In its business activities, the Company has a fairly competitive business competition and undeveloped market potential. The company can classifies the competition aspects based on product type/segmentation, the proximity of the competitor's project location to the company's property, or the target market/ the same prospective customer.

In the high rise segment, the company believes for being competitive through superiority of our products, such as more complete building design and facilities including: air circulation system, more optimal lighting, and private elevators, and becomes the first grade A premium office developer in Surabaya with smart office facilities building and integrated with Vasa Hotel Surabaya to support business needs.

In the industrial segment, the Company focuses on the construction of shophouses and warehouse complexes in major cities as the industrial centers in Indonesia (Surabaya, Bandung, Medan, Sidoarjo and Jember) with locations that can facilitate the development of consumer businesses, including the wide main roads, direct access to the highway, specifications of the building that is equipped with double walls and complete licensing arrangements.

In the residential segment, the Company will compete in the upper middle target market. In this case, the company believes having an advantage in better building quality, the availability of underground infrastructure, access to main roads close to the toll road (JLLB) and design with industrial concepts.

In the hospitality segment, the Company has anticipated Competition by diversifying the segmentation of the hotels class (star) or facilities by offering a range of choices from budget hotels, 3-star hotels to 5-star hotels. The company believes it has advantages over its competitors in hotel concepts and different segmentation in strategic location and facilities according to consumer needs.



Strategi Pemasaran

Divisi Penjualan dan Pemasaran bertanggung jawab untuk menentukan iklan yang sesuai dengan rencana penjualan dan penyewaan untuk setiap pengembangan, merencanakan dan mengatur presentasi yang efisien secara berkala, melakukan riset pemasaran, merumuskan strategi harga, mengumpulkan database dan saran konsumen serta menyiapkan studi kelayakan berdasarkan analisis pemasaran.

Untuk memperkenalkan proyek baru, Perseroan secara teratur melakukan kegiatan-kegiatan promosi, termasuk memasang iklan surat kabar dan radio serta menyelenggarakan event-event promosi. Umumnya, biaya penjualan untuk sebuah proyek pengembangan berkisar 4% hingga 10%.

Untuk memasarkan propertinya, selain tim In House, Perseroan juga menggunakan perantara properti pihak ketiga yang tidak terkait, agen real estat, dan konsultan eksternal. Perusahaan melakukan kegiatan pemasaran yang ditargetkan di semua segmen pelanggan di kota-kota besar di Indonesia.

Strategi Harga

Perseroan menetapkan harga properti berdasarkan sejumlah kriteria, termasuk lokasi properti, target pasar, ukuran properti yang disewakan atau dijual, fasilitas yang disediakan dan kondisi pasar umum yang berlaku pada saat penetapan harga. Perseroan melibatkan konsultan pihak ketiga untuk mengevaluasi strategi pemasaran dan penetapan harga.

KEBIJAKAN DEVIDEN

Perseroan senantiasa memperhatikan kondisi keuangan dari waktu ke waktu dan proyeksi pengeluaran belanja modal sesuai dengan target pertumbuhan Perseroan dalam menentukan kebijakan devidennya. Besarnya deviden yang akan dibagikan berkaitan dengan laba bersih Perseroan pada tahun buku yang bersangkutan dan tanpa mengurangi hak RUPS untuk menentukan lain sebagaimana yang dinyatakan dalam anggaran dasar Perseroan. Perseroan belum membagikan dividen di tahun 2018.

Marketing Strategy

Sales and Marketing Division is responsible to determine advertisements that are in accordance with the sales and rental plans for each development, planning and organizing efficient presentations on a regular basis, conducting marketing research, formulating pricing strategies, collecting databases and consumer advice and preparing feasibility studies based on marketing analysis.

To introduce a new project, the Company regularly performs promotional activities, including advertising placement newspaper and radio and holding promotional events. Generally, the cost of sales for a development project around 4% to 10% level.

To distribute its property, in addition to the In House team, the Company also hires non-related third party property brokers, real estate agents, and external consultants. The company carries out marketing activities targeted at all customer segments in major cities in Indonesia.

Pricing Strategy

The Company has stipulated property price based on several criteria, including property location, market target, size of the leased or sold property, provider facilities and general market condition that applies during the pricing determination. The Company also involves third party consultant to evaluate the marketing and pricing strategies.

Dividend Policy

The Company always concerns the financial condition over time as well as capital expenditure projection according to the Company's growth target to determine its dividend policy. Amount of dividends payment related to the Company's net income in fiscal year and without reducing rights of the GMS to determine otherwise as declared in the Company's articles of association. The Company has not paid dividends in 2018.



REALISASI PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN SAHAM UMUM (IPO)

Realization of Shares Initial Public Offering (IPO) Proceeds

Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum Per 31 Desember 2018 (Dalam rupiah)

Public Offering Proceeds Realization Report as of December 31, 2018 (in Rupiah)

Jenis Penawaran Umum Saham Perdana <i>Type of Shares Public Offering</i>	Nilai <i>Value</i>
Jumlah Hasil Penawaran Umum <i>Total Public Offering Proceeds</i>	244.500.000.000
Biaya Manajemen Penawaran Umum <i>Public Offering Management Cost</i>	800.000.000
Biaya Jasa Akuntan Publik <i>Public Accountant Fee</i>	350.000.000
Biaya Jasa Konsultan Hukum <i>Legal Consultant Fee</i>	473.181.818
Biaya Jasa Notaris <i>Notary Fee</i>	75.000.000
Biaya jasa biro administrasi efek <i>Securities administration bureau fee</i>	88.000.000
Biaya Pernyataan Pendaftaran OJK <i>OJK Registration Statements fee</i>	125.000.000
Biaya Pencatatan BEI <i>IDX Listing fee</i>	254.166.666
Biaya Pendaftaran KSEI <i>KSEI Registration fee</i>	20.000.000
Biaya Penyelenggaraan publik expose, percetakan prospektus, iklan dan lain nya <i>Public expose, prospectus printing, advertising and other costs</i>	465.508.155
Jumlah Biaya Penawaran Umum <i>Total Public Offering Costs</i>	2.650.856.639
Hasil Bersih <i>Net Proceeds</i>	241.849.143.361
Digunakan Untuk <i>Used for:</i>	
53% akan digunakan untuk kebutuhan proyek Voza Premium Office <i>53% will be used for Voza Premium Office project needs</i>	109.100.000.000
47% akan digunakan untuk memenuhi kebutuhan proyek The 100 Residence <i>47% will be used to fulfill The 100 Residence project needs</i>	44.250.000.000
Realisasi Penggunaan Dana <i>Proceeds Utilization Realization</i>	153.350.000.000
Sisa Dana Hasil Penawaran Umum <i>Public Offering Proceeds Outstanding</i>	88.499.143.361

INFOMASI MATERIAL MENGENAI INVESTASI, EKSPANSI, DIVESTASI, PENGGABUNGAN/PELEBURAN USAHA, AKUISISI, RESTRUKTURISASI HUTANG/MODAL

Material Information on Investment, Expansion, Divestment, Business Merger/Joint, Acquisition, Debt/Capital Restructuring

Tidak ada informasi material mengenai Investasi, Ekspansi, Divestasi, Penggabungan Peleburan Usaha, Akuisisi, Restrukturisasi Utang/Modal setelah tanggal laporan akuntan.

There is no material information on investment, expansion, divestment, business joint/merger, acquisition, debt/capital restructuring after accountant reporting date.

TRANSAKSI DENGAN PIHAK AFILIASI & TRANSAKSI YANG MENGANDUNG BENTURAN KEPENTINGAN

Perusahaan dan Entitas Anak, dalam kegiatan usaha normal, melakukan transaksi usaha dan keuangan dengan pihak-pihak berelasi. Sifat hubungan dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Transaction with Affiliated Party & Transaction with Conflict of Interest

The Company and Subsidiaries, in normal business activity have business and financial transactions with related parties. Nature of the relationship with the related parties is as follows:

Pihak-pihak berelasi <i>Related parties</i>	Hubungan <i>Relationship</i>	Jenis transaksi <i>Type of Transaction</i>
PT Global Sukses Makmur Sentosa	Entitas Induk <i>Parent Entity</i>	Transaksi keuangan, uang muka, setoran modal dan jaminan pinjaman <i>Financial transaction, advance, capital deposit and loans guarantee</i>
Silvergain Sinergy Sdn. Bhd.	Entitas Sepengendali <i>Entity under common control</i>	Transaksi keuangan <i>financial transaction</i>
Belinda Natalia	Direktur Utama <i>President Director</i>	Transaksi usaha dan keuangan <i>Business and financial transaction</i>
Melisa Patricia	Pihak berelasi lainnya, hubungan kekeluargaan dengan Komisaris Utama dan Direktur Utama <i>Other related parties, family affiliation with President Commissioner and President Director</i>	Transaksi usaha dan keuangan <i>Business and financial transaction</i>
Robert Christian Tanoko	Pihak berelasi lainnya, hubungan kekeluargaan dengan Komisaris Utama dan Direktur Utama <i>Other related parties, family affiliation with President Commissioner and President Director</i>	Transaksi usaha dan keuangan <i>Business and financial transaction</i>
Caroline Novilia	Pihak berelasi lainnya, hubungan kekeluargaan dengan Komisaris Utama dan Direktur Utama <i>Other related parties, family affiliation with President Commissioner and President Director</i>	Transaksi usaha dan keuangan <i>Business and financial transaction</i>
Hermanto Tanoko	Komisaris Utama/Pihak Pengendali <i>President Commissioner/Controlling Party</i>	Jaminan pinjaman <i>Loan guarantee</i>
PT Sariguna Primatirta Tbk	Entitas Sepengendali <i>Entity under common control</i>	Transaksi usaha <i>Business transaction</i>
PT Tanly Internasional Manajemen	Entitas Sepengendali <i>Entity under common control</i>	Transaksi usaha <i>Business transaction</i>
PT CMN International Indonesia	Entitas Sepengendali <i>Entity under common control</i>	Transaksi usaha <i>Business transaction</i>
PT Sentralsari Primasentosa	Entitas Sepengendali <i>Entity under common control</i>	Transaksi usaha <i>Business transaction</i>
PT Avione Surya Cemerlang	Entitas Sepengendali <i>Entity under common control</i>	Transaksi usaha <i>Business transaction</i>
PT Origin Resto Indonesia	Entitas Sepengendali <i>Entity under common control</i>	Transaksi usaha <i>Business transaction</i>
PT Voda Indonesia	Entitas Sepengendali <i>Entity under common control</i>	Transaksi usaha <i>Business transaction</i>
PT Sukses Okindo Kurnia Abadi	Entitas Sepengendali <i>Entity under common control</i>	Transaksi usaha <i>Business transaction</i>
PT Ragam Tangguh Fortindo	Entitas Sepengendali <i>Entity under common control</i>	Transaksi usaha <i>Business transaction</i>
PT Sarinabati Husada	Entitas Sepengendali <i>Entity under common control</i>	Transaksi usaha <i>Business transaction</i>



Pihak-pihak berelasi <i>Related parties</i>	Hubungan <i>Relationship</i>	Jenis transaksi <i>Type of Transaction</i>
PT Sanutama Sentral Sentosa	Entitas Sepengendali <i>Entity under common control</i>	Transaksi usaha <i>Business transaction</i>
PT Herbal Husada Indonesia	Entitas Sepengendali <i>Entity under common control</i>	Transaksi usaha <i>Business transaction</i>
PT Tanly Wisata Indonesia	Entitas Sepengendali <i>Entity under common control</i>	Transaksi usaha <i>Business transaction</i>
PT Tanly Wisata Nusantara	Entitas Sepengendali <i>Entity under common control</i>	Transaksi usaha <i>Business transaction</i>

Transaksi dengan pihak-pihak berelasi dilakukan sesuai dengan syarat dan ketentuan yang disepakati kedua belah pihak yang mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak tidak berelasi. Manajemen kunci Perusahaan terdiri dari semua anggota komisaris, direksi dan manajemen perusahaan.

Transactions with the related parties are done according to terms and conditions agreed by both parties that may not be equal with other transactions done with non-related parties. Key management of the Company refers to all Board of Commissioners and management of the Company.

PERUBAHAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERDAMPANG PADA PERSEROAN

Change in Regulation with Impact on the Company

Pada tahun 2018, tidak terdapat perubahan peraturan perundang-undangan yang berpengaruh signifikan terhadap kegiatan operasi maupun laporan keuangan konsolidasian Perseroan.

In 2018, there is no change in regulation with significant impact on operational activity or consolidated financial statements of the Company.

PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI

Change in Accounting Policy

Perseroan telah menerapkan PSAK yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2018 yang dianggap relevan terhadap laporan keuangan konsolidasian sebagai berikut:

1. Amandemen PSAK No. 2, "Laporan Arus Kas tentang Prakarsa Pengungkapan".
2. Amandemen PSAK No. 13, "Properti Investasi: Pengalihan Properti Investasi"
3. Amandemen PSAK No. 16, "Aset tetap".
4. Amandemen PSAK No. 46, "Pajak Penghasilan tentang Pengakuan Aset Pajak Tangguhan untuk Rugi yang Belum Direalisasi".
5. Amandemen PSAK No. 53, "Pembayaran Berbasis Saham: Klasifikasi dan Pengukuran Transaksi Pembayaran Berbasis Saham".

The Company has implemented PSAK effectively applied on January 1, 2018 that is considered relevant with the consolidated financial statements, as follows:

1. *Amendment of PSAK No. 2, "Statements of Cash Flows on Disclosure Initiative."*
2. *Amendment of PSAK No. 13, "Investment Property: Investment Property Collection"*
3. *Amendment of PSAK No. 16, "Fixed Assets."*
4. *Amendment of PSAK No. 16, "Income Tax on Deferred Tax Assets Recognition for Unrealized Loss."*
5. *Amendment of PSAK No. 53, "Equity-based Payment: Classification and Measurement of Equity-Based Payment Transaction."*

Penerapan standar akuntansi tersebut di atas dan penerapan tersebut tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian.

Implementation of those accounting standards and implementation do not have significant impact on consolidated financial statements.



Berikut ini ikhtisar beberapa Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK) - IAI yang relevan untuk Perusahaan, namun belum berlaku efektif untuk laporan keuangan konsolidasian 31 Desember 2018:

Efektif berlaku pada atau setelah 1 Januari 2019:

1. PSAK No. 22 (Penyesuaian Tahunan 2018) - "Kombinasi Bisnis";
2. Amandemen PSAK No. 24 - "Imbalan Kerja: Kurtailmen, atau Penyelesaian Program".
3. PSAK No. 46 (Penyesuaian Tahunan 2018) - "Pajak Penghasilan".
4. ISAK No. 34 - "Ketidakpastian dalam Perlakuan Perlakuan Pajak Penghasilan".
5. ISAK No. 33- "Transaksi Valuta Asing dan Imbalan di Muka".

Efektif berlaku pada atau setelah 1 Januari 2020:

1. PSAK No. 71 - "Instrumen Keuangan".
2. PSAK No. 72 - "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan".
3. PSAK No. 73 - "Sewa".
4. Amandemen PSAK No. 71 - "Instrumen Keuangan tentang Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif".

Perseroan sedang mengevaluasi dampak dari standar akuntansi tersebut dan belum menentukan dampaknya terhadap laporan keuangan konsolidasian.

Summary of Statements of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretation of Financial Accounting Standards (ISAK) issued by the Financial Accounting Standard Board (DSAK) - IAI that are relevant with the Company, but not yet effectively applied for consolidated statements as of December 31, 2018 are as follows:

Effectively applied on or after January 1, 2019:

1. PSAK No. 22 (Annual Adjustment in 2018) - "Business Combination";
2. Amendment of PSAK No. 24 - "Employment Benefit: Curtailment or Program Settlement."
3. PSAK No. 46 (Annual Adjustmetn 2018) - "Income Tax."
4. ISAK No. 34 - "Uncertainty in Income Tax Treatment."
5. ISAK No. 33 - "Foreign Currency Transaction and Unearned Income."

Effectively applied on or after January 1, 2020:

1. PSAK No. 71 - "Financial Instrument."
2. PSAK No. 72 - "Income from Contract with Customers."
3. PSAK No. 73 - "Lease"
4. Amendment of PSAK No. 72 - "Financial Instrument on Repayment Acceleration Feature with Negative Compensation."

The Company is evaluating impact of the accounting standard and not yet determined impact on consolidated financial statements.



Halaman ini sengaja dikosongkan.
This page is intentionally left blank.



TANRISE
PROPERTY



TATA KELOLA PERUSAHAAN

*Good Corporate
Government*



Cleo Hotel Basuki Rahmat:
Jl. Basuki Rahmat No. 11
Surabaya

Cleo Hotel Walikota
Mustajab:
Jl. Walikota Mustajab No.
59 Surabaya

Cleo Hotel Jemursari: Jl.
Raya Jemursari No. 157
Surabaya





KOMITMEN PELAKSANAAN TATA KELOLA PERUSAHAAN

Corporate Governance Implementation Commitment

Tata Kelola Perseroan atau Good Corporate Governance (GCG) merupakan serangkaian sistem untuk mengatur dan mengendalikan Perseroan yang diharapkan mampu menciptakan nilai tambah untuk seluruh pemangku kepentingan. Dengan menerapkan prinsip-prinsip GCG ke dalam seluruh bagian yang dilakukan, Perseroan berupaya untuk melakukan pengungkapan secara akurat, tepat waktu, transparan terhadap semua informasi kinerja Perseroan kepada seluruh Pemangku Kepentingan, termasuk karyawan, pelanggan, serta masyarakat di sekitar lingkungan bisnis.

Melalui azas-azas GCG, Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya menegakkan transparansi atas informasi material yang disampaikan ke publik, baik melalui media massa, laporan berkala, maupun media-media lainnya. Dalam menjaga akuntabilitas, Perseroan selalu menjaga agar laporan Triwulan, Laporan Auditor Independen dan Laporan Tahunan dapat disampaikan secara wajar, benar dan tepat waktu kepada pihak-pihak yang terkait dan juga kepada publik melalui media massa pada setiap semesternya. Perseroan sebagai Perseroan terbuka juga selalu mengelola bisnis secara profesional tanpa adanya benturan kepentingan, dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan prinsip-prinsip korporasi yang sehat. Kehadiran GCG diharapkan mampu memacu kinerja finansial dan operasional Perseroan serta dapat meningkatkan kepercayaan investor.

Corporate Governance or Good Corporate Governance (GCG) is a series of system to regulate and control the Company that is expected to create added-values for all stakeholders. By implementing the GCG principles to all parts that has been implemented, the Company attempts to perform disclosure accurately, on time, transparent on the entire Company's performance information to all Stakeholders, including to the employees, customers as well as society in the business environment.

Through the GCG principles, in its business activity, the Company has implemented initiatives to enforce transparency on material information disseminated for public, through mass media, regular reports, or other media. In maintaining accountability, the Company always maintains the Quarter Report, Independent Auditor Report and Annual Report to be submitted fairly, correctly and on time to related parties as well as public through mass media every semester. As a public company, the Company also manages the business professionally without any conflict of interest, and according to prevailing law and sound corporate principle. Establishment of GCG is expected to motivate financial and operational performance of the Company as well as to increase trusts from the investors.

STRUKTUR TATA KELOLA PERUSAHAAN

Corporate Governance Structure

Mengacu pada undang-undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, terdapat 3 forum penting yaitu pemegang saham melalui Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) sebagai forum pengambilan keputusan tertinggi bagi pemegang saham. Dewan Komisaris sebagai pengawas jalannya pengelolaan Perseroan tidak dapat terpisahkan dari Dewan Direksi yang memiliki wewenang dan tanggung jawab

According to Limited Liability Company Law No. 40 of 2007, the Company has 3 important forums which are Shareholders through General Meetings of Shareholders as the highest decision maker for the shareholders. There is Board of Commissioners as supervisor of the Company's management. that can not be separated from Board of Directors with authority and responsibility based on each function of the Board of Directors based



sebagaimana fungsi masing-masing Direksi sesuai ketentuan yang ada di Anggaran Dasar maupun ketentuan perundang-undangan.

Ketiga forum tersebut mempunyai peran penting dalam pelaksanaan GCG di PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk. Untuk mendukung ketiga forum tersebut, Perseroan telah membentuk Komite Audit, Audit Internal, Sekretaris Perseroan, dan Auditor Eksternal.

on prevailing regulation in the Articles of Association and prevailing Law.

The three forums have important role in GCG implementation at PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk as manifestation of appropriate GCG implementation, the Company has established Audit Committee, Internal Audit, Corporate Secretary and External Auditor.

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM

General Meetings of Shareholders

Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) merupakan bagian tertinggi Perseroan yang wewenangnya diatur oleh Undang-undang dan Anggaran Dasar. RUPS memiliki wewenang untuk antara lain, mengangkat dan memberhentikan Anggota Dewan komisaris dan Direksi, mengevaluasi kinerja Dewan Komisaris dan Direksi, menyetujui perubahan Anggaran Dasar Perseroan, menyetujui Laporan Tahunan, menentukan penggunaan laba Perseroan termasuk pembagian dividen kepada pemegang saham, menetapkan remunerasi bagi anggota Dewan Komisaris dan Direksi, menyetujui langkah-langkah penting Perseroan sehubungan dengan pengurusan Perseroan.

Keputusan yang diambil dalam RUPS harus didasarkan pada kepentingan Perseroan dalam jangka panjang maupun jangka pendek. RUPS terdiri atas Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) dan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB).

Pelaksanaan RUPS Tahun Buku 2018

Pada Tahun 2018 Perseroan menyelenggarakan satu kali RUPS Tahun Buku 2018 pada hari Senin, 26 Maret 2018, bertempat di Jakarta Selatan dengan agenda persetujuan perubahan status Perseroan yang semula Perseroan Tertutup/Non Publik menjadi Perseroan Terbuka/Publik.

General Meetings of Shareholders (GMS) is the highest structure in the Company, with authority as regulated by the Law and Articles of Association. GMS has authority includes to appoint and dismiss Board of Commissioners and Board of Directors members, evaluate performance of the Board of Commissioners and Board of Directors, approve amendment of the Articles of Association, approve the Annual Report, determine the Company's profit distribution including dividend payment to the Shareholders, stipulate remuneration for the Board of Commissioners and Board of Directors. Approved corporate actions related to the Company's management.

Resolutions that are taken in the GMS shall also considers the Company's long-term and short-term interests. The GMS consists of Annual General Meetings of Shareholders (AGMS) and Extraordinary General Meetings of Shareholders (EGMS).

Implementation of GMS in Fiscal Year 2018

In 2018, the Company held 1 GMS in Fiscal Year 2018 on Monday, March 26, 2018, located in South Jakarta with agenda to approve change of the Company's status from Closed/Non-Public Company into Public/Listed Company.



DEWAN KOMISARIS

Board of Commissioners

Dewan Komisaris bertugas dan bertanggung jawab secara kolektif dalam mengawasi pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Direksi dan memberikan nasehat kepada Direksi serta memastikan Perseroan melaksanakan prinsip-prinsip GCG. Kedudukan masing-masing anggota Dewan Komisaris termasuk Komisaris Utama adalah setara. Meski berwenang melakukan pengawasan dan pemberian nasihat terkait pengelolaan Perseroan, Dewan Komisaris tidak terlibat dalam pengambilan keputusan secara langsung, kecuali dalam situasi tertentu sebagaimana diatur dalam anggaran Dasar Perseroan dan peraturan yang berlaku. Pengangkatan, pemberhentian dan/atau penggantian Anggota Dewan Komisaris harus memperhatikan rekomendasi dari Dewan Komisaris atau komite yang menjalankan fungsi nominasi, dan diputuskan oleh RUPS.

Pada tahun buku 2018, jumlah anggota Dewan Komisaris PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk ialah 3 (tiga) orang. Di antara keseluruhan anggota tersebut, terdapat sejumlah 1 (satu) orang Komisaris Independen. Komposisi Dewan Komisaris tersebut telah sesuai dengan ketentuan pada peraturan yang berlaku, khususnya POJK No. 33 tahun 2014.

Berdasarkan Akta No. 20 tanggal 26 Maret 2018 tentang Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, Susunan Dewan Komisaris Perseroan pada 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

Susunan Dewan Komisaris / Board of Commissioners Composition

Komisaris Utama/President Commissioner

Komisaris/Commissioner

Komisaris Independen/Independent Commissioner

Board of Commissioners is in charge and responsible collegially in supervising implementation of the Board of Directors duty and responsibility implementation and provide advise to the Board of Directors and ensure that the Company has implemented GCG principles. Position of each Board of Commissioner smembers including President Commissioner is equal. Although having authority to perform the supervision and advisory related tot he Company's management. The Board of Commissioners is not directly involved in decision-making process, otherwise under particular situation as regulated in the Company's Articles of Association and prevailing regulation. Appointment, dismissal and/or replacement of the Board of Commissioners Member shall also concern recommendation from the Board of Commissioners or committee who performs nomination function, and decided by the GMS.

In fiscal year 2018, total Board of Commissionres members in PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk. consists of 3 (three) members. From the total members, there is 1 (one) Independent Commissioer. The Board of Commissioners composition has complied with provisions of prevailing regulation, particularly POJK No. 33 of 2014.

According to the Deed No. 20 dated March 26, 2018 concerning Perseroan Terbatas PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk Circular Shareholders Statements as Replacement of Extraordinary General Meetings of Shareholders, as of December 31, 2018, the Board of Commissioners composition is as follows:

: Hermanto Tanoko

: Sanderawati Joesoef

: Drs. Mohammad Raylan, MM

Masa Jabatan Dewan Komisaris

Anggota Dewan Komisaris diangkat dan diberhentikan oleh RUPS. Masa tugas anggota Dewan Komisaris adalah selama lima tahun. Dan RUPS memiliki hak penuh untuk memberhentikan anggota Dewan Komisaris sebelum masa tugasnya berakhir. Masa jabatan dewan komisaris akan berhenti sampai dengan

Board of Commissioners' Terms of Office

Board of Commissioners members are appointed and dismissed by the GMS. The Board of Commissioners' terms of office is five years. The GMS has full authority to dismiss the Board of Commissioners members before end of their terms. The Board of Commissioners' terms of office will be ended until closing of the Annual



ditutupnya RUPS tahunan yang akan diselenggarakan pada tahun 2023.

Kinerja Dewan Komisaris

Kinerja Dewan Komisaris dievaluasi setiap tahun oleh pemegang saham dalam RUPS. Kinerja Dewan Komisaris ditentukan berdasarkan tugas, wewenang, dan kewajiban yang terdapat di dalam Anggaran Dasar Perseroan dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Komisaris Independen

Komisaris Independen adalah anggota Dewan Komisaris yang berasal dari luar Perusahaan, tidak memiliki hubungan keuangan, kepengurusan, kepemilikan saham dan atau hubungan keluarga dengan anggota dewan komisaris lainnya, Direksi dan atau pemegang saham pengendali atau hubungan lain yang dapat mempengaruhi kemampuannya untuk bertindak secara independen. Komposisi Dewan Komisaris Perseroan telah memenuhi ketentuan Badan Pengawasan Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) mengenai jumlah Komisaris Independen yaitu sedikitnya sepertiga dari jumlah Komisaris.

Pernyataan Independensi Komisaris Independen

Penentuan Komisaris Independen adalah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yaitu Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit yang mengatur bahwa Komisaris Independen wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Bukan merupakan orang yang bekerja atau mempunyai wewenang dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin, mengendalikan, atau mengawasi kegiatan Perseroan dalam 6 bulan terakhir.
2. Tidak mempunyai saham baik langsung maupun tidak langsung pada Perseroan.
3. Tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan, anggota Dewan Komisaris, anggota Direksi, atau pemegang saham utama Perseroan.
4. Tidak mempunyai hubungan usaha baik langsung maupun tidak langsung yang berkaitan dengan kegiatan usaha Perseroan.

GMS which will be implemented in 2023.

Board of Commissioners Performance

Board of Commissioners performance is evaluated annually by the shareholders in GMS. The Board of Commissioners performance is determined based on duty, authority and obligation in the Articles of Association and prevailing Law and Regulation.

Independent Commissioner

Independent Commissioner refers to Board of Commissioners member appointed from external party of the Company without any financial, managerial, shares ownership and or family affiliation with other Board of Commissioners or Board of Directors members, or other affiliations which may influence capability to act independently. The Company's Board of Commissioners composition has complied to regulation of Stock Market and Financial Institution Supervisory Body (Bapepam-LK) in terms of Independent Commissioner number, which is minimum one per third of the total Commissioners.

Independency Statement of the Independent Commissioner

Independent Commissioner appointment is complied to prevailing Law, which is OJK Regulation No. 55/POJK.04/2015 concerning Audit Committee Establishment and Charter regulating that the Independent Commissioner shall comply to following requirements:

1. Not being the person who works or having authority and responsibility to plan, lead, control or supervise the Company's activity in the last 6 months.
2. Not having any shares directly or indirectly with the Company.
3. Not having any affiliation with the Company, Board of Commissioners or Board of Directors members or majority Shareholders.
4. Not having business affiliation either directly or indirectly related to Company's business activity.



Remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi

Sesuai dengan Anggaran Dasar, honorarium anggota Dewan Komisaris ditetapkan dalam RUPS Tahunan. Selanjutnya RUPS memberikan wewenang kepada Dewan Komisaris untuk menetapkan besaran dari pembagian jumlah honorarium tersebut diantara para anggota Dewan Komisaris dan Direksi.

Rapat Dewan Komisaris

Rapat Dewan Komisaris umumnya dihadiri oleh seluruh anggota Dewan Komisaris. Sesuai Anggaran Dasar perusahaan, Dewan Komisaris dapat mengadakan rapat sewaktu-waktu apabila dianggap perlu oleh 2 (dua) orang anggota Dewan Komisaris.

Untuk menjaga Independensi dan objektivitas, setiap Komisaris yang memiliki benturan kepentingan diharuskan untuk tidak ikut serta dalam pemberian suara untuk pengambilan keputusan. Hal tersebut harus dicatat dalam risalah Rapat Komisaris.

Dewan Komisaris dapat juga mengambil keputusan yang sah dan mengikat tanpa mengadakan rapat Dewan Komisaris, dengan ketentuan semua anggota Dewan Komisaris telah diberitahu secara tertulis mengenai usul keputusan yang dimaksud dan semua anggota Dewan Komisaris memberikan persetujuan mengenai usul yang diajukan secara tertulis serta menandatangani persetujuan tersebut. Keputusan yang diambil dengan cara demikian mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan yang diambil secara sah dalam rapat Dewan Direksi.

Sepanjang tahun 2018 telah diadakan 2 (dua) kali rapat Dewan Komisaris dan dihadiri oleh semua anggota Komisaris. Serta telah diadakan rapat bersama Dewan Komisaris dan Dewan Direksi sebanyak 1 (satu) kali dan dihadiri oleh semua anggota Komisaris dan Direksi.

Board of Commissioners and Board of Directors Remuneration

According to Articles of Association, honorarium of the Board of Commissioners members is stipulated in the Annual GMS. Next, the GMS delegated authority to the Board of Commissioners to determine amount of total honorarium distribution among the Board of Commissioners and Board of Directors.

Board of Commissioners Meeting

Board of Commissioners meeting is generally attended by all Board of Commissioners members. According to Articles of Association, the Board of Commissioners may organize incidental meeting if considered necessary by 2 (two) Board of Commissioners members.

To maintain independency and objectiveness, every Commissioner with conflict of interest is not allowed to vote. This shall be mentioned in the Board of Commissioners minutes.

Board of Commissioners is also eligible to take legal and binding resolutions without convening Board of Commissioners meeting, with terms and condition that every Board of Commissioners member has been notified in written statements regarding the recommendation proposal and all of the Board of Commissioners member shall provide approval on the recommendation submitted in written statements. The taken decision has equal force with formal resolution taken in the Board of Directors.

Throughout 2018, Board of Commissioners held 2 (two) meetings and were attended by all Board of Commissioners members. Besides the Board of Commissioners meetings, the Company also held Management Meeting (Board of Commissioners and Board of Directors Joint Meeting) in 1 (one) meeting and attended by all of the Board of Commissioners and Board of Directors members.



DIREKSI

Board of Directors

Direksi menjalankan pengurusan Perusahaan untuk kepentingan Perusahaan dan sesuai dengan maksud dan tujuan perusahaan. Sesuai dengan Anggaran Dasar Perusahaan, tugas utama Direksi adalah mengelola perusahaan agar sejalan dengan Anggaran Dasar, visi dan misi perusahaan yang pada akhirnya bermuara pada peningkatan nilai pemegang saham, dimana salah satunya ditunjuk sebagai Direktur Utama yang bertanggung jawab atas koordinasi seluruh jajaran Direksi.

Susunan Direksi

Pada tahun buku 2018, Direksi PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk berjumlah 3 (tiga) orang. Diantara keseluruhan anggota tersebut, terdapat sejumlah 1 (satu) orang Direksi Independen.

Berdasarkan Akta No. 20 tanggal 26 Maret 2018 tentang Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, Susunan Dewan Direksi Perseroan pada 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

Direktur Utama/ President Director
Direktur Operasional/ Operational Director
Direktur Independen/ Independent Director

Pembagian tugas dan wewenang setiap anggota Direksi ditetapkan berdasarkan nama jabatan masing – masing anggota Direksi :

1. Direktur Utama bertanggung jawab untuk mengarahkan, mengawasi dan mengevaluasi tugas korporasi dan unit bisnis agar seluruh kegiatan bisnis berjalan sesuai dengan visi dan misi, sasaran usaha, strategi dan kebijakan yang ditetapkan.
2. Direktur bertanggung jawab dalam memimpin dan membina Perseroan secara efektif dan efisien, merencanakan dan mengawasi pelaksanaan tugas personalia yang bekerja pada Perseroan, serta menyusun dan melaksanakan kebijakan umum sesuai dengan kebijakan RUPS yang ditetapkan.
3. Direktur Keuangan bertanggung jawab atas seluruh perencanaan anggaran dan belanja Perseroan, mengawasi pelaksanaan kebijakan keuangan,

Board of Directors operates the Company's management for the Company's interest and according to the Company's purpose and objectives. According to Articles of Association, main duty of the Board of Directors is to manage the Company to be in line with the Articles of Association, vision and mission of the Company which will result to increasing values of shareholders, where one of the Directors is appointed as President Director is responsible on coordination of all Board of Directors members.

Board of Directors Composition

In fiscal year 2018, PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk. Board of Directors consists of 3 (three) Directors. From the total members, there is 1 (one) Independent Director.

According to Deed No. 20 dated March 26, 2018 concerning Perseroan Terbatas PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk Circular Shareholders Resolutions as Replacement of Extraordinary General Meetings of Shareholders, as of December 31, 2018, the Board of Directors composition is as follows:

: Belinda Natalia
: Daniel Richard R
: Go Herliani Prayogo

Division of duty and authority for every Board of Directors member is based on each Board of Directors member position, as follows:

1. *President Director is responsible to direct, supervise and evaluate corporate action and business unit so that every activity can be running well based on the designated vision, mission, business objectives, strategy and policy.*
2. *Director is responsible to lead and develop the Company effectively and efficiently, plan and oversee implementation of duty of personnel work in the Company, as well a formulate and implemmt general policy according to the stipulated GMS resolutions.*
3. *Finance Director is responsible over entire budget and expenditure planning, monitor implementation of financial and administration policies, internal*



administrasi, penerapan sistem pengawasan internal, membuat laporan keuangan, serta bertanggung jawab atas bagian sumber daya manusia.

Perseroan memiliki komitmen untuk memberikan kesempatan dan dukungan kepada para Direksi untuk senantiasa meningkatkan pengembangan diri, terutama dalam rangka tata kelola Perusahaan yang baik. Dalam pelaksanaannya, para Direksi telah menghadiri berbagai seminar dan pertemuan-pertemuan profesi.

Masa Jabatan Direksi

Anggota Direksi diangkat dan diberhentikan oleh RUPS. Masa tugas anggota Direksi adalah selama lima tahun, dan RUPS memiliki hak penuh untuk memberhentikan anggota Direksi sebelum masa tugasnya berakhir. Masa jabatan Direksi akan berakhir sampai dengan ditutupnya RUPS tahunan yang akan diselenggarakan pada tahun 2023.

Kinerja Direksi

Kinerja Direksi serta pelaksanaan kewajiban utama dievaluasi oleh para pemegang saham dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPS). Kinerja Direksi secara individu ataupun seluruh anggota, dievaluasi oleh Dewan Komisaris dalam rapat gabungan Direksi dan Dewan Komisaris yang diselenggarakan setiap kuartalan. Hasil evaluasi terhadap kinerja Direksi dan kinerja masing-masing anggota Direksi secara individu akan merupakan bagian tak terpisahkan dalam skema kompensasi dan pemberian insentif bagi Direksi. Hasil kinerja Direktur secara individual merupakan salah satu dasar pertimbangan bagi pemegang saham untuk pemberhentian dan/atau menunjuk kembali Direktur yang bersangkutan. Hasil evaluasi kinerja tersebut merupakan sarana penilaian serta peningkatan efektivitas Direksi.

Pengungkapan Hubungan Afiliasi Antara Direksi dan Dewan Komisaris

1. Independensi Dan Hubungan Afiliasi Dewan Komisaris
Komisaris Utama dan salah seorang Komisaris mempunyai hubungan afiliasi dengan Direktur Utama.

control implementation and prepare management financial report, and responsible over the human capital unit.

The Company has a commitment to provide opportunity and support to the Board of Directors to always improve self-development, especially in relation to good corporate governance, where during the implementation, the Board of Directors had attended various seminars and professional conference.

Board of Directors Terms of Office

Board of Directors members are appointed and dismissed by GMS. The Board of Directors members' terms of office is for five years, and GMS has full authority to dismiss the Board of Directors members before the terms ended. The Board of Directors' terms will be ended until end of annual GMS which will be ended in 2023.

Board of Directors Performance

Board of Directors performance and main obligation implementation is evaluated by the Shareholders in Annual General Meetings of Shareholders (GMS). Performance of the Board of Directors, both individually and collegially, is evaluated by the Board of Commissioners in Management Meeting every quarter. Evaluation report of the Board of Directors performance and Board of Directors member individual performance are integrated part of Board of Directors compensation and incentive package scheme. The Board of Directors individual performance becomes a consideration for the shareholders to dismiss and/or reappoint the respective Director. The performance evaluation report becomes the Board of Directors effectiveness evaluation and improvement tools.

Disclosure of Affiliations Between Board of Directors and Board of Commissioners

1. Board of Commissioners Independency and Affiliations
President Commissioner is a Commissioner who is affiliated with the President Director



2. Independensi Dan Hubungan Afiliasi Direksi
Direktur Utama memiliki hubungan afiliasi dengan Dewan Komisaris kecuali Komisaris Independen. Sedangkan dua anggota Dewan Direksi lainnya tidak memiliki hubungan keuangan, kepengurusan, dan/atau hubungan keluarga sedarah sampai dengan derajat kedua, baik menurut garis lurus maupun garis ke samping atau hubungan semenda dengan anggota Dewan Komisaris, Direktur Utama, dan Pemegang Saham.

Remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi

Sesuai dengan Anggaran Dasar, remunerasi anggota Dewan Komisaris dan Direksi ditetapkan dalam RUPS Tahunan. Selanjutnya RUPS memberikan wewenang kepada Dewan Komisaris untuk menetapkan besaran dari pembagian jumlah remunerasi tersebut diantara para anggota Dewan Komisaris dan Direksi.

Besaran remunerasi masing-masing anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris ditentukan dengan mempertimbangkan kinerja dan pencapaian target usaha, kondisi keuangan Perseroan, remunerasi pada sektor industri dan/atau skala usaha sejenis, dan faktor-faktor lain yang relevan.

Jumlah remunerasi yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Dewan Direksi selama tahun 2018 adalah sebesar Rp 3.000 juta.

Rapat Direksi

Dalam melaksanakan tugasnya Direksi telah menyelenggarakan 1 (satu) kali rapat gabungan dengan Komisaris dan 5 (lima) kali Rapat Direksi yang setiap rapat dihadiri oleh seluruh anggota direksi.

2. *Board of Directors Independency and Affiliations*
President Director is affiliated with Board of Commissioners except Independent Commissioner. However, other two Board of Directors members do not have any financial, managerial and/or family affiliations until second degree both horizontally or in laws with the Board of Commissioners members, President Director, and Shareholders.

Board of Commisioners and Board of Directors Remuneration

Pursuant to the Articles of Association, remuneration for the Board of Commissioners and Board of Directors members is stipulated in the Annual GMS. Next, the GMS will grant authority tot he Board of Commissioners to stiplate amount of the remuneration payment among the Board of Commissioners and Board of Directors members.

Amount of remuneration for each Board of Directors and Board of Commissioners member is stipulated by considering performance and busines target achievement, financial condition of the Company, remuneration in industry sector and/or similar busines scale, and other relevant factors.

Total remuneration paid to the Board of Commissioners and Board of Directors in 2018 amounted Rp3,000 million.

Board of Directors Meeting

In implementing their duties, the Board of Directors organized 1 (one) joint meetings with the Board of Commissioners and 5 (five) Board of Directors meetings where every meeting attended by all of the Board of Directors members.



KOMITE AUDIT

Audit Committee

Perseroan telah memiliki Piagam Komite Audit sebagaimana diatur dalam POJK No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit, dengan ditetapkannya Piagam Komite Audit oleh Dewan Komisaris Perseroan pada tanggal 21 Februari 2018.

Komite Audit bertugas dan bertanggung jawab untuk memberikan pendapat secara profesional dan independen kepada Dewan Komisaris terhadap Laporan atau hal-hal yang disampaikan oleh Direksi kepada Dewan Komisaris dan melaksanakan tugas-tugas lain yang berkaitan dengan tugas Komisaris.

Tugas utama Komite Audit adalah membantu Dewan Komisaris dengan memberikan masukan dan usulan atas laporan-laporan dari Direksi serta memberi masukan atas hal-hal yang perlu mendapat perhatian Dewan Komisaris antara lain dengan melakukan pemeriksaan berkala untuk meyakinkan berjalannya tata kelola yang baik, internal control management dan kewajaran transaksi, serta meyakinkan bahwa catatan telah dilakukan dengan tepat waktu dan wajar serta pelaporan yang transparan dan benar.

Dalam tahun 2018, Komite Audit melakukan diskusi dengan Internal Audit dan Manajemen yang mendiskusikan tentang hal-hal terkait dengan tata cara dan prosedur penetapan akuntan yang memberikan jasa audit atas laporan keuangan historis perusahaan.

Berdasarkan Surat Keputusan Perseroan No. 002/SK-JSMS/II/2018 tertanggal 21 Februari 2018, Susunan anggota Komite Audit Perseroan adalah sebagai berikut:

Ketua/ Chairman
Anggota/ Member
Anggota/ Member

The Company has Audit Committee Charter as regulated in POJK No. 55/POJK.04/2015 concerning Audit Committee Establishment and Charter, within the stipulation of Audit Committee Charter on February 21, 2018.

Audit Committee is in charge and responsible to provide professional and independent opinion to the Board of Commissioners regarding report or other issue submitted by the Board of Directors to the Board of Commissioners in implementing in other duties related to the Board of Commissioners.

Main duty of the Audit Committee is to help the Board of Commissioners by providing recommendation and suggestion on reports submitted by the Board of Directors and suggestion over issues which require concern from the Board of Commissioners namely by implementing regular audit to ensure implementation of appropriate governance, internal control management and transaction fairness as well as ensure that the administration has been done on time and transparent and correct reporting.

In 2018, the Audit Committee discussed with Internal Audit and Management on issues related to accountant appointment mechanism and procedure who provide audit service on the Company's historical financial statements.

According to Company's Decree No. 002/SK-JSMS/II/2018 dated February 21, 2018, the Audit Committee membership composition is as follows:

: Drs. Mohammad Raylan, MM
: Yoel Alex Santoso
: Tommy Hermawan



Profil Komite Audit

1. Drs. Mohammad Raylan, MM
Ketua Komite Audit
Warga Negara Indonesia, 61 tahun. Mendapat gelar Magister Manajemen Universitas Satyagama Jakarta tahun 2006. Beliau juga menjabat sebagai komisaris independen yang profilnya dicantumkan dalam profil dewan komisaris.
2. Yoel Alex Santoso
Anggota Komite Audit
Warga Negara Indonesia, 30 tahun. Mendapat gelar Sarjana Ekonomi dari Universitas Wijaya Kusuma Surabaya tahun 2011. Pengalaman kerja yang bersangkutan adalah sebagai Accounting & Tax Coordinator di PT Sutindo Raya Mulia (2012 – 2016) dan sebagai Manager Finance Accounting di PT Tancrop Abadi Nusantara (2016 – sekarang).
3. Tommy Hermawan
Anggota Komite Audit
Warga Negara Indonesia, 35 tahun. Mendapat gelar Sarjana Ekonomi Akuntansi STIESIA Surabaya tahun 2005. Pengalaman kerja yang bersangkutan sebagai Kasie Accounting di PT Sariguna Primatirta (2014 – 2017) dan Head Finance & Accounting PT Tanobel Sehat Nutrisi (2017 – sekarang).

Independensi Komite Audit

Setiap anggota Komite Audit Perseroan bertindak secara profesional dan independen dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya, menghindarkan dirinya dipengaruhi oleh kepentingan pribadi, serta menghindari situasi yang dapat menimbulkan konflik kepentingan. Anggota Komite Audit tidak mempunyai saham langsung maupun tidak langsung pada Perseroan, tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris, anggota Direksi, atau Pemegang Saham Utama Perseroan.

Sepanjang tahun 2018 telah diadakan rapat sebanyak 2 (dua) kali Rapat Komite Audit dan dihadiri oleh semua anggota komite audit. Serta telah diadakan rapat bersama dengan Dewan Komisaris dan Direksi sebanyak 1 (satu) kali dan dihadiri semua anggota.

Laporan Komite Audit

Selama tahun 2018 komite audit telah melakukan kegiatan-kegiatan sebagai berikut:

Komite audit telah memberi masukan bagi dewan komisaris atas laporan direksi, khususnya laporan

Profile of Audit Committee

Chairman of Audit Committee

Indonesian Citizen, 61 years. Earned Master Degree of Management from Universitas Satyagama Jakarta in 2006. He is also appointed as Independent Commissioner whose profile is presented in the Board of Commissioners Profile section.

Member of Audit Committee

Indonesian Citizen, 30 years. Earned Bachelor Degree of Economics from Universitas Wijaya Kusuma Surabaya in 2011. His career experience includes among others as Accounting & Tax Coordinator at PT Sutindo Raya Mulia (2012 – 2016) and Manager Finance Accounting at PT Tancrop Abadi Nusantara (2016 – now).

Member of Audit Committee

Indonesian Citizen, 35 years. Earned Bachelor Degree of Economics Accounting from STIESIA Surabaya in 2005. His career experience includes among others as Head of Accounting Section at PT Sariguna Primatirta (2014 – 2017) and Head of Finance & Accounting at PT Tanobel Sehat Nutrisi (2017 – now).

Independency of Audit Committee

Every Audit Committee member acts professionally and independtnly in carrying out their duties and responsibilities, avoid their selves to be influenced by personal interest, and avoid any situation that may cause conflict of interest. The Audit Committee members do not have any direct or indiret shares ownership in the Company or affiliations with other Board of Commissioners, Board of Directors members or Majority Shareholders.

Throughout 2018, Audit Committee held 2 (two) meetings and attended by all Audit Committee members. There were also 1 (one) joint meeting with the Board of Commissioners and Board of Directors and all attended by all of the members.

Audit Committee Report

Throughout 2018, the Audit Committee held activities, as follows:

Audit Committee has provided recommendation for the Board of Commissioners on Board of Directors report,



keuangan, menelaah independensi dan objektivitas auditor eksternal, melakukan analisa efektifitas pengawasan internal bekerja sama dengan unit internal audit, serta menelaah kepatuhan Perseroan terhadap peraturan pasar modal dan peraturan perundangan lainnya. Komite audit secara intensif mengadakan pertemuan dengan direksi untuk membahas perubahan signifikan dalam kebijakan akuntansi.

especially financial report, examined independency and objectiveness of external auditor, analyzed effectiveness of internal audit in cooperation with the internal audit unit, and review the Company's compliance to stock market and other regulations. The Audit Committee intensively organizes meeting with the Board of Directors to discuss significant change in accounting policy.

KOMITE NOMINASI DAN REMUNERASI

Nomination And Remuneration Committee

Dalam rangka membantu pelaksanaan tugas dan fungsi Dewan Komisaris terkait Nominasi dan Remunerasi terhadap anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris maka Perseroan membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi yang dalam pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya bertindak secara independen.

In order to support implementation of Board of Commissioners' duty and function related to Nomination and Remuneration for the Board of Directors and Board of Commissioners members, the Company has established Nomination and Remuneration Committee who is independent in its duty and responsibility implementation.

Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 34/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan berikut Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan No. 004/SK-JSMS/II/2018 tertanggal 21 Februari 2018 tentang Pembentukan Komite Nominasi dan Remunerasi, susunan Ketua dan anggota Komite Nominasi dan Remunerasi PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk yaitu sebagai berikut:

According to Financial Service Authority Regulation No. 34/POJK.04/2014 dated December 8, 2014 concerning Nomination and Remuneration Committee of Issuer or Public Company altogether with every revision and Board of Commissioners Decree No. 004/SK-JSMS/II/2018 dated February 21, 2018, concerning Establishment of Nomination and Remuneration Committee, PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk Nomination and Remuneration Committee Chairman and Members composition is as follows:

Ketua/Chairman
Anggota/Member
Anggota/Member

: Drs. Mohammad Raylan, MM
: Hermanto Tanoko
: Sanderawati Joesoef

Profil Komite Nominasi dan Remunerasi

1. Drs. Mohammad Raylan, MM
Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi
Profil ketua Komite Nominasi dan Remunerasi sudah disajikan dalam profil Dewan Komisaris.
2. Hermanto Tanoko
Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi
Profil anggota Komite Nominasi dan Remunerasi sudah disajikan dalam profil Dewan Komisaris.

Profile of Nomination Remuneration Committee

1. Drs. Mohammad Raylan, MM
Chairman of Nomination and Remuneration Committee
Profile of Nomination and Remuneration Committee Chairman is presented in Board of Commissioners profile section.
2. Hermanto Tanoko
Member of Nomination and Remuneration Committee
Profile of Nomination and Remuneration Committee



3. Sanderawati Joesoef
Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi
Profil anggota Komite Nominasi dan Remunerasi sudah disajikan dalam profil Dewan Komisaris.

Lingkup tugas dan tanggung jawab Komite Nominasi dan Remunerasi

Terkait dengan Fungsi Nominasi

1. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai:
 - a. Komposisi jabatan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris
 - b. Kebijakan dan kriteria yang dibutuhkan dalam proses Nominasi
 - c. Kebijakan evaluasi kinerja bagi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris
2. Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris berdasarkan tolok ukur yang telah disusun sebagai bahan evaluasi
3. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai program pengembangan kemampuan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris
4. Memberikan usulan calon yang memenuhi syarat sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris kepada Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada RUPS.

Terkait dengan Fungsi Remunerasi

1. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai:
 - a. Struktur Remunerasi
 - b. Kebijakan atau Remunerasi
 - c. Besaran atas Remunerasi
2. Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja dengan kesesuaian Remunerasi yang diterima masing-masing anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.

Masa jabatan Ketua dan Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk terhitung sejak tanggal dikeluarkannya Surat Keputusan ini sampai dengan berakhirnya masa jabatan Dewan Komisaris yang saat ini menjabat.

Member is presented in Board of Commissioners profile section.

3. Sanderawati Joesoef
Profile of Nomination and Remuneration Committee Member is presented in Board of Commissioners profile section.

Scope of duty and responsibility of Nomination and Remuneration Committee

Related to Nomination Function

1. *Provide recommendation to the Board of Commissioners on:*
 - a. *Board of Directors and/or Board of Commissioners membership composition;*
 - b. *Policy and criteria required in the Nomination process; and*
 - c. *Performance evaluation policy for the Board of Directors and/or Board of Commissioners members;*
2. *Support the Board of Commissioners in evaluating performance of the Board of Directors and/or Board of Commissioners members based on designated indicators as evaluation material*
3. *Provide recommendation to the Board of Commissioners regarding competency development program for the Board of Directors and/or Board of Commissioners members; and*
4. *Provide recommendation on eligible candidate as the Board of Directors and/or Board of Commissioners member to be presented to the GMS.*

Related to Remuneration Function

1. *Provide recommendation to the Board of Commissioners on:*
 - a. *Remuneration Structure;*
 - b. *Policy or Remuneration; and*
 - c. *Remuneration Amount;*
2. *Support the Board of Commissioners to evaluate performance with suitability of the Remuneration received by each Board of Directors and/or Board of Commissioners members.*

Terms of the Nomination and Remuneration Committee and Members of PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk is effective since issuance of this Decree until end of current Board of Commissioners terms.



Kegiatan komite nominasi dan remunerasi selama tahun 2018 adalah melakukan rapat sebanyak 2 (dua) kali bersama Dewan Komisaris untuk mengevaluasi kinerja Direksi dan Komisaris serta menetapkan besaran remunerasi Direksi dan Komisaris tahun 2018.

Activity of the nomination and remuneration committee in 2018 included 2 (two) meetings with the Board of Commissioners to evaluate performance of the Board of Directors and Board of Commissioners in 2018.

SEKRETARIS PERUSAHAAN

Corporate Secretary

Untuk menunjang kinerja Perseroan, diperlukan penghubung antara Perseroan dengan pemegang saham, OJK, dan pemangku kepentingan lainnya yang mana tanggung jawab tersebut dimiliki oleh Sekretaris Perusahaan.

To support the Company's performance, liaison between the Company and shareholders, OJK and other stakeholders is required where the responsibility is held by Corporate Secretary.

Perseroan memandang perlu seorang Sekretaris Perusahaan yang profesional dan memiliki kemampuan serta pengetahuan yang luas tentang pasar modal, karena Sekretaris Perusahaan juga berfungsi sebagai Compliance Officer dan Public Relation Officer.

The Company views the importance of professional Corporate Secretary with capability and broad knowledge on stock market, as the Corporate Secretary is also functioned as Compliance Officer and Public Relation Officer.

Sekretaris Perusahaan memegang peranan dalam meningkatkan keterbukaan, layanan, dan komunikasi kepada para pemangku kepentingan sebagai penerapan prinsip tata kelola perusahaan yang baik dan selanjutnya diharapkan mendorong kinerja Perseroan.

Corporate Secretary holds the role to improve transparency, service and communication with the stakeholders as implementation of good corporate governance principle that is expected to encourage the Company's performance.

Profil Sekretaris Perusahaan

1. Wawan Heri Purnomo

Warga Negara Indonesia, 44 tahun. Mendapat gelar Magister Hukum Bisnis dari Universitas Airlangga Surabaya.

Indonesian Citizen, 44 years. Earned Master Degree of Business Law from Universitas Airlangga, Surabaya.

Domisili Sekretaris Perusahaan

Beralamat di Simo Kwagean Kuburan 11 RT 004/ RW 002 Kelurahan Banyu Urip Kecamatan Sawahan Surabaya.

Domicile of Corporate Secretary

His address is at Simo Kwagean Kuburuan 11 RT004/ RW 002, Banyu Urip Village, Sawahan District, Surabaya.

Dasar Pengangkatan

Pada tahun 2018, Perseroan telah mengangkat Sekretaris Perseroan berdasarkan surat Keputusan Nomor 001/SK-JSMS/II/2018 tanggal 21 Februari 2018 dengan menunjuk Wawan Heri Purnomo sebagai Sekretaris Perseroan.

Appointment Decree

In 2018, the Company has appointed Corporate Secretary according to Decree Number 001/SK-JSMS/II/2018 dated February 21, 2018 by appointing Wawan Heri Purnomo as Corporate Secretary.



Dasar hukum penunjukan sebagai Sekretaris Perusahaan

Peraturan OJK No 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perseroan Emiten atau Perseroan Publik tanggal 18 Desember 2014. Pengangkatan dan pemberhentian Sekretaris Perusahaan dilakukan berdasarkan keputusan Direksi.

Legal Basis of Appointment as Corporate Secretary

OJK Regulation No. 35/POJK.04/2014 regarding Corporate Secretary in Issuer or Public Company dated December 18, 2014. Appointment and dismissal of the Corporate Secretary is done based on Board of Directors decree.

*Career experience and serving period inside and outside the Issuer or Public Company
His working experience in three recent years is as follows:*

1. *Act. General Affairs Division & Internal Audit Unit PT Citra Margatama Surabaya (2015 – 2017)*
2. *Act. Internal Audit Unit PT Citra Margatama Surabaya (2015 – 2017)*
3. *Act. Procurement Department PT Citra Margatama Surabaya (2015 – 2017)*
4. *Compliance Team under Board of Directors PT Citra Margatama Surabaya (2015 – 2017)*
5. *Speciment Cheque & Current Accounts PT Citra Margatama Surabaya (2015 – 2017)*
6. *General Manager Legal & Compliance PT Tancorp Abadi Nusantara (2017 – 2018)*
7. *Corporate Secretary PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (2018)*

Tugas dan Tanggung Jawab

Tugas Utama Sekretaris Perusahaan adalah memastikan segala tindakan, keputusan, operasional dan prosedur dalam pengelolaan perusahaan, baik oleh Dewan Komisaris dan atau Direksi adalah sesuai peraturan yang berlaku. Berdasarkan Peraturan OJK No. 35/ POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perseroan emiten atau Perseroan Publik tanggal 18 Desember 2014, berikut ini adalah tugas dan tanggung jawab Sekretaris Perseroan:

1. Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan-peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
2. Memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan untuk mematuhi ketentuan peraturan perundang- undangan di bidang Pasar Modal;
3. Membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola Perseroan yang meliputi:
 - a. Keterbukaan informasi kepada masyarakat, termasuk ketersediaan informasi pada Situs Web Perseroan
 - b. Penyampaian laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan tepat waktu
 - c. Penyelenggaraan dan dokumentasi Rapat Umum Pemegang Saham
 - d. Penyelenggaraan dan dokumentasi Rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris
 - e. Pelaksanaan program orientasi terhadap Perseroan bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris

Duty and Responsibility

Main duty of Corporate Secretary is to ensure every action, decision, operational and procedure in the Company's management both by the Board of Commissioners and or Board of Directors have complied to prevailing Law. According to OJK Regulation No. 35/ POJK.04/2014 concerning Corporate Secretary in Issuer or Public Company dated December 18, 2014, the duty and responsibility of Corporate Secretary are as follows:

1. *Following progress of the Stock Market especially prevailing regulation at Stock Market;*
2. *Providing recommendation to the Board of Directors and Board of Commissioners to comply with regulation and Law at Stock Market;*
3. *To support the Board of Directors and Board of Commissioners in corporate governance implementation including:*
 - a. *Information disclosure to the society, including availability of information at the Company's website;*
 - b. *On time report submission to Financial Service Authority;*
 - c. *Implementation and documentation of General Meetings of Shareholders;*
 - d. *Implementation and documentation of Board of Directors and/or Board of Commissioners meetings;*
 - e. *Implementation of orientation program for Board of Directors and/or Board of Commissioners.*



- f. Menindaklanjuti setiap keputusan Direksi dengan jalan mencatat setiap keputusan yang dihasilkan dalam rapat Direksi dan memantau serta mengecek tindak lanjut hasil rapat
4. Sebagai penghubung antara Perseroan dengan pemegang saham Perseroan, Otoritas Jasa Keuangan, dan pemangku kepentingan lainnya.
5. Mengelola Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus.
6. Mengkoordinasikan penyiapan dan pendistribusian laporan kepada Pemegang Saham.
7. Memberi masukan kepada Direksi mengenai hal-hal yang menjadi perhatian Pemegang Saham.
8. Melaporkan pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya secara berkala kepada Direktur Utama.
9. Menyelenggarakan kegiatan Perseroan dalam rangka meningkatkan citra Perseroan.
10. Mengelola kegiatan CSR Perseroan.

Sekretaris Perusahaan hadir pada setiap rapat Dewan Komisaris dan Direksi serta memastikan notulen terselenggara dengan tertib dan benar juga menciptakan hubungan yang komunikatif dengan otoritas pasar modal, bursa efek, pemangku kepentingan, media, dan masyarakat umum.

- f. Follow-up every Board of Directors decree that will record every decision taken in the Board of Directors meeting as well as supervises and examines the meeting follow-up.
4. As liaison officer between the Company and Shareholders, Financial Service Authority and other stakeholders.
5. Manage Shareholders List and Special List.
6. Coordinate preparation and distribution of reports to the Shareholders.
7. Provide recommendation to the Board of Directors regarding concerns of the Shareholders.
8. Report the duty and responsibility implementation to President Director.
9. Implement activity of the Company to build the Company's image.
10. Manage CSR activity of the Company.

Corporate Secretary attends every Board of Commissioners and Board of Directors meeting and ensure the minutes of meeting is available orderly and correctly as well as create communication with authority of the stock market, stock exchange, stakeholders, media and public.

AKUNTAN PUBLIK PERUSAHAAN

Public Accountant

Fungsi pengawasan independen atas aspek keuangan Perseroan dilakukan melalui pemeriksaan audit yang dilakukan oleh Kantor Akuntan Publik yang ditunjuk oleh Direksi, yang mana telah mendapatkan kuasa dari Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

Perseroan telah menunjuk Kantor Akuntan Publik Teramihardja, Pradhono & Chandra untuk melakukan audit secara independen atas Laporan Keuangan Tahunan Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018.

Audit yang dilakukan meliputi pemeriksaan atas dasar pengujian bukti – bukti yang mendukung jumlah – jumlah dan pengungkapan dalam Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak. Juga meliputi penilaian atas prinsip – prinsip akuntansi yang digunakan dan estimasi signifikan yang dibuat oleh

Independent monitoring function on the Company's financial aspect is done through audit activity by Public Accountant Firm appointed by the Board of Directors, as had been delegated attorney from the General Meetings of Shareholders (GMS).

The Company has appointed Public Accountant Firm Teramihardja, Pradhono & Chandra to perform independent audit on Annual Financial Statements for year ended on December 31, 2018.

The audit process includes audit on examination of evidence to support amount and disclosure in Consolidated Financial Statements of the Company and Subsidiary. Also includes assessment on the applied accounting principle and significant estimation prepared by the management and assessment on presentation of



manajemen dan penilaian terhadap penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan entitas anak secara keseluruhan.

Kantor Akuntan Publik Teramihardja, Pradhono & Chandra tidak memberikan jasa konsultasi lainnya kepada perusahaan. Akuntan yang menandatangani Laporan Auditor Independen Tahun Buku 2018 adalah Fitradewata Teramihardja, S.E., Ak., CPA.

Consolidated Financial Statements presentation of the Company and subsidiary.

Public Accountant Firm Teramihardja, Pradhono & Chandra to provide other consulting service to the Company. Accountant who signed the Independent Auditor Report in 2018 was Fitradewata Teramihardha, S.E., Ak., CPA.

UNIT AUDIT INTERNAL

Internal Audit Unit

Perseroan telah memiliki Piagam Audit Internal sebagaimana diatur dalam POJK No. 56 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal dengan ditetapkannya Piagam Audit Internal oleh Direksi Perseroan tanggal 21 Februari 2018 dengan persetujuan Dewan Komisaris Perseroan.

Piagam Audit Internal ini berisikan fungsi dan ruang lingkup Unit Audit Internal dalam memberikan jasa assurance dan consulting yang independen obyektif guna memberikan nilai tambah dan perbaikan operasional. Unit Audit Internal membantu Perseroan dalam mencapai tujuannya melalui penggunaan metode yang sistematis dalam mengevaluasi dan meningkatkan efektivitas manajemen risiko, internal control, dan proses tata kelola.

The Company has Internal Audit Charter as regulated in POJK No. 56 concerning Internal Audit Unit Establishment and Charter within the implementation of Internal Audit Unit by the Board of Directors on February 21, 2018 with approval from the Board of Commissioners.

This Internal Audit Charter discloses function and scope of Internal Audit Unit in providing independent and objective assurance and consulting services to provide added-value and operational improvement. The Internal Audit Unit helps the Company in achieving its objectives through systematic method application in evaluating and improving effectiveness of risk management, internal control and governance process.

Profil Kepala Internal Audit

1. Arif Pradana Swasti Gumulyo
Warga Negara Indonesia umur 31 tahun. Mendapat gelar sarjana Ekonomi dari Universitas Kristen Duta Wacana pada tahun 2010.

Profile of Internal Audit Unit

Indonesian Citizen, 31 years. Earned Bachelor Degree of Economics from Universitas Kristen Duta Wacana in 2010.

Dasar Pengangkatan

Perseroan telah mengangkat kepala Unit Audit Internal berdasarkan Surat Keputusan No. 003/SK-JSMS/II/2018.

Appointment Decree

The Company has appointed Head of Internal Audit Unit according to Decree No. 003/SK-JSMS/II/2018.

Pengalaman kerja beserta periode waktunya baik di dalam maupun di luar Emiten atau Perusahaan Publik

1. Team Leader KAP Drs. J Tanzil & Rekan (2013 - 2017)
2. SPV Audit Specialist PT Tanly Internasional Manajemen (2017 – now)

Career experience and serving period inside and outside the Issuer or Public Company are as follows:



Profil Anggota Internal Audit

1. Go Ie Tiong

Warga Negara Indonesia umur 35 tahun. Mendapat gelar sarjana Hukum dari Universitas Surabaya pada tahun 2005.

Dasar Pengangkatan

Perseroan telah mengangkat kepala Unit Audit Internal berdasarkan Surat Keputusan No. 003/SK-JSMS/II/2018.

Pengalaman kerja beserta periode waktunya baik di dalam maupun di luar Emiten atau Perusahaan Publik

1. Staff Legal PT Bank Maspion Indonesia Tbk (2005 – 2008)
2. Asisten Manager Legal PT Bank Internasional Indonesia Tbk (2008 – 2011)
3. Manager Legal PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (2011 – now)

Tanggung Jawab Audit Internal

Tugas utama Unit Audit Internal adalah membangun dan mengawal pelaksanaan suatu sistem pengendalian internal keuangan yang efektif untuk memastikan bahwa investasi dan asset Perusahaan aman. Serta secara berkala memberikan laporan kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris maupun Komite Audit.

Laporan Unit Audit Internal selama tahun buku 2018 yaitu sebagai berikut:

1. Memberikan kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris meliputi Laporan perbandingan rencana dan realisasi yang mencakup sasaran, wewenang, tanggung jawab, dan kinerja fungsi Audit Internal dan laporan yang memuat permasalahan mengenai resiko, pengendalian, proses tata kelola perusahaan dan hal lain yang dibutuhkan atau diminta Direktur Utama dan Dewan Komisaris.
2. Memastikan bahwa Komite Audit memahami, mendukung, dan menerima semua bantuan yang dibutuhkan dari fungsi audit internal meliputi memelihara komunikasi, mengembangkan suatu perencanaan untuk direview dan diketahui oleh Komite Audit.
3. Memberikan informasi dan koordinasi fungsi kontrol dan monitoring lainnya misalnya: manajemen resiko, kepatuhan, pengamanan, kelangsungan bisnis, legal dan etika lingkungan.

Profile of Internal Audit Members

Indonesian Citizen, 35 years. Earned Bachelor Degree of Law from Universitas Surabaya in 2005.

Appointment Decree

The Company has appointed Head of Internal Audit Unit according to Decree No. 003/SK-JSMS/II/2018.

Career experience and serving period inside and outside the Issuer or Public Company are as follows:

Main duty of the Internal Audit Unit

Main duty of the Internal Audit Unit is to establish and guide implementation of an effective financial internal control system to ensure that the Company's investment and assets are secured. As well as to submit report to the President Director and Board of Commissioners and Audit Committee regularly.

The Internal Audit Unit reports during the fiscal year are as follows:

1. *Provide recommendation to President Director and Board of Commissioners included comparative plan and realization covering objectives, authority, responsibility, and performance of Internal Audit Function and report disclosing issue about risk, control, corporate governance process or other requirements needed or requested by the President Director and Board of Commissioners.*
2. *Ensure that the Audit Committee understand, support and accept every required support from the Internal Audit Function including to maintain communication, develop a planning to be reviewed and acknowledged by the Audit Committee.*
3. *Provide conformation and coordination to other control and monitoring functions, such as risk management, compliance, security, business continuity, legal and environmental ethics.*



SISTEM PENGENDALIAN INTERNAL

Internal Control System

Sistem pengendalian internal dijalankan Perseroan dalam rangka menunjang tugas Direksi berupa pengelolaan dan pengamanan finansial dan operasional. Sistem ini dijalankan melalui mekanisme yang baik sehingga menciptakan pengendalian dan mitigasi risiko yang terlaksana secara efektif.

Berdasarkan hasil evaluasi atas efektivitas sistem pengendalian internal sepanjang tahun 2018, tidak ditemukan kelemahan yang material dalam pengendalian Internal pada masing-masing unit bisnis karena seluruh temuan serta penyimpangan dalam operasional perusahaan telah diungkapkan dan ditangani dengan semestinya dan rekomendasi untuk peningkatan pengendalian sistem telah disampaikan dan diterapkan dengan baik.

Namun demikian Direksi menyadari bahwa tidak ada sistem pengendalian internal yang memberikan jaminan penuh atas kesalahan pengambilan keputusan, kesalahan operasional dan struktural yang manusiawi.

The Company has implemented internal control system to support duty of the Board of Directors in form of financial and operational management and security. This system is also implemented through a good mechanism to create effective risk controlling and mitigation.

Based on result of internal control system evaluation and effectiveness result throughout 2018, there is no material weakness found in the internal control of each business unit as all of the findings and violation in the Company's operations have been disclosed and signed appropriately and recommendation to improve the control system has been submitted and implemented properly.

However, the Board of Directors realizes that there is no internal control system with full guarantee on decision-making mistake, or natural operational and structural error.

MANAJEMEN RESIKO

Risk Management

Manajemen risiko merupakan bagian dari penerapan GCG untuk mengidentifikasi dan menganalisis risiko-risiko yang dihadapi Perseroan, menetapkan batasan risiko dan pengendalian yang sesuai, serta mengawasi kepatuhan terhadap batasan yang telah ditetapkan.

Perusahaan menyadari sepenuhnya bahwa pengelolaan manajemen risiko dalam bisnis properti sangat penting seiring dengan semakin meningkatnya persaingan usaha. Persaingan yang kompleks dan memiliki banyak risiko bisnis yang berakibat pada perkembangan lingkungan eksternal maupun internal Perusahaan. Oleh karenanya, Perusahaan bekerja keras untuk dapat menerapkan manajemen risiko bisnis yang baik, terintegrasi dan terstruktur agar Perusahaan dapat terus beradaptasi.

Risk Management is part of GCG implementation to identify and analyze risks faced by the Company, stipulate risk limit and appropriate controlling, as well as supervise compliance with the designated limit.

The Company fully realizes that the risk management in property business is very important along with increasing business competition. Complex competition with numbers of business risks that affected to external and internal environment changes within the Company. Therefore, the Company works hard to implement good, integrated and structured business risk management to ensure the Company is continuously adaptive.



Faktor-faktor Risiko Keuangan

1. Risiko Pasar

a. Risiko Tingkat Bunga

Risiko tingkat suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar arus kas di masa depan akan berfluktuasi karena perubahan tingkat suku bunga di pasar.

Pinjaman yang diperoleh dengan tingkat bunga mengambang menimbulkan risiko suku bunga atas arus kas. Risiko tingkat bunga Perusahaan dan Entitas Anak terutama terkait dengan pinjaman yang diperoleh Perusahaan dan Entitas Anak. Perusahaan dan Entitas Anak melakukan penelaahan berkala atas dampak perubahan suku bunga dan senantiasa menjaga komposisi pendanaan sesuai dengan kebutuhan untuk mengelola risiko suku bunga

b. Risiko Perubahan Nilai Tukar Mata Uang Asing

Risiko mata uang asing timbul ketika Perseroan melakukan transaksi dalam mata uang selain mata uang fungsional Perseroan 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 Perseroan.

Sebagian besar transaksi Perseroan dilakukan dalam mata uang Rupiah, demikian juga dengan pembukuannya. Perseroan tidak menerapkan kebijakan lindung nilai atas risiko fluktuasi kurs atau suku bunga karena pembelian barang modal maupun pembayaran kepada kontraktor sebagian besar dilakukan dalam mata uang Rupiah.

2. Risiko Kredit

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

Perusahaan dan Entitas Anak tidak memiliki risiko yang signifikan terhadap risiko kredit. Perusahaan dan Entitas Anak memiliki kebijakan untuk memastikan keseluruhan penyerahan jasa dilakukan kepada pelanggan dengan reputasi dan riwayat kredit yang baik. Selain itu, Perusahaan dan Entitas Anak senantiasa melakukan penelaahan berkala atas kredit pelanggan yang ada.

Financial Risk Factors

1. Market Risk

a. Interest Rate Risk

Interest rate risk is defined as a risk in which the fair value of future cash flows might be fluctuated due to the changes of market rate of the interest.

The loans obtained at variable rates expose the Company to cash flow interest rate risk. The Company's and Subsidiary interest rate risk mainly arises from loans obtained by the Company and Subsidiary. The Company and Subsidiary performs regular review on the impact of interest rate changes and keep the financing composition in line with the need to manage the interest rate risk.

b. Foreign Exchange Rate Risk

Foreign currency risk occurred when the Company carries out transactions in a currency other than the Company's functional currency which is mainly due to volatility or fluctuations in the exchange rate of the foreign currency. This volatility may earn income and generate expenses that affects the Company's income and expenses.

Most of the Company's transactions are carried out in Rupiah, as are the books. The Company does not implement a hedging policy for the exchange rates or interest rates volatility risk as the purchase of capital goods and payments to contractors are mostly carried out in Rupiah.

2. Credit Risk

Credit risk refers to default partner risk in fulfilling its contractual obligation that caused loss to the Company.

The Company and Subsidiary has no significant concentrations of credit risk. The Company and Subsidiary has policies in place to ensure that sales of products are made to customers with an appropriate reputation and credit history. In addition, the Company and Subsidiary always performs regular credit reviews of existing customers.



3. Risiko Likuiditas

Perseroan menghadapi risiko likuiditas jika tidak memiliki arus kas yang cukup untuk memenuhi kegiatan operasional dan kewajiban keuangan pada saat jatuh tempo.

Perusahaan dan Entitas Anak dalam menjalankan kegiatan usahanya senantiasa menjaga fleksibilitas melalui dana kas dan setara kas yang memadai dan ketersediaan dana dalam bentuk kredit yang memadai. Manajemen mengelola risiko likuiditas dengan senantiasa memantau perkiraan cadangan likuiditas Perusahaan dan Entitas Anak berdasarkan arus kas yang diharapkan serta menelaah kebutuhan pembiayaan untuk modal kerja dan aktivitas pendanaan secara teratur dan pada saat yang dianggap perlu

3. Liquidity Risk

The Company will experience liquidity risk if failed to have sufficient cash flows to fulfill operational activity and financial obligation during the maturity.

In regular conduct of business, the Company and Subsidiary always maintain flexibility through adequate cash and cash equivalents funds and availability of funding in the form of adequate credit lines. Management manages the liquidity risks by continuously monitoring the rolling forecasts of the Company and Subsidiary liquidity reserve on the basis of expected cash flows and reviewing financing requirements for working capital and funding activities on a regular basis and where deemed necessary.

PERKARA PENTING DAN SANKSI ADMINISTRASI

Litigation and Administrative Sanction

Per 31 Desember 2018, tidak ada perkara penting dan sanksi administrasi dari pihak regulator yang melibatkan atau dikenakan kepada Perseroan maupun Manajemen.

As of December 31, 2018, there was no litigation and administrative sanction by the regulator involving or charged to the Company or Management.

KODE ETIK

Code of Conducts

Etika Bisnis dan Etika Kerja

Per 31 Desember 2018, Perseroan belum mengesahkan etika bisnis dan etika kerja.

Business Ethics and Work Ethics

As of December 31, 2018, the Company has not yet ratified business ethics and work ethics.



BUDAYA PERUSAHAAN

Corporate Culture

PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk telah merumuskan budaya perusahaan dengan asas "CINTA". PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk memiliki komitmen yang kuat guna mendorong keberhasilan implementasi budaya perusahaan sesuai dengan tujuan Perseroan. "CINTA" sebagai budaya perusahaan yang menjadi panduan berperilaku bagi Karyawan PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk dalam kehidupan sehari-hari, dapat diuraikan dalam lima nilai sebagai berikut:

C (Customer Focus)

Menjadikan pelanggan (Internal dan Eksternal) dan kebutuhan-kebutuhan mereka sebagai fokus utama dalam hubungan kerja yang positif dan produktif

I (Integrity)

Berperilaku jujur dalam hal perkataan, memiliki komitmen dan konsistensi dalam bertindak sesuai aturan, norma dan moralitas

N (Nationalism)

Membawa perubahan positif dalam membangun bisnis untuk menghasilkan produk yang bermutu tinggi dan meningkatkan kesejahteraan bangsa melalui ketersediaan lapangan kerja

T (Teamwork)

Kemampuan untuk menjadi bagian dari suatu kelompok, bekerja dengan anggota kelompok dan memberikan kontribusi bagi pencapaian tujuan kelompok

A (Agility)

Kemampuan untuk bekerja cepat, fleksibel dan tegas dalam mengantisipasi, memulai dan mengambil keuntungan dari peluang serta menghindari konsekuensi negatif dari perubahan.

PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk has formulated corporate culture known as "CINTA." PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk has firm commitment to encourage corporate culture implementation based on the Company's objectives. "CINTA," as the corporate culture, becomes code of conducts for the employees of PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk in daily life as described into four values, as follows:

C (Customer Focus)

Treat customers (Internal and External) and their needs as main focus in positive and productive working relationship.

I (Integrity)

Honest in speaking, has commitment and consistency in every action according to the regulation, norms and moral.

N (Nationalism)

Encourage positive transformation in developing business to produce high-quality product and increase welfare of the nation through job opportunity.

T (Teamwork)

Capability as part of a team, working together with group members and contribute for communal target achievement.

A (Agility)

Capability to work fast, flexible and assertive in anticipating, starting and taking advantage from opportunity and avoid negative consequence from any change.



SISTEM PENGADUAN PELANGGARAN

Whistleblowing System

Perseroan masih mengkaji tingkat kebutuhan terhadap diberlakukannya sistem pengaduan pelanggaran sebagai sarana penyampaian laporan apabila seseorang menemukan hal-hal atau tindakan yang diduga melanggar hukum atau kode etik Perseroan. Selama ini Perseroan telah menyediakan berbagai sarana untuk membangun komunikasi yang baik dengan seluruh karyawan. Direksi dan tim manajemen terbuka untuk menerima keluhan atau pengaduan karyawan dan membahas masalahnya.

The Company is still reviewing level of necessity on whistle blowing system implementation as report submission media if anyone found issue or action which is indicated violating the law or the Company's Code of Conducts. The Company recently has provided various channels to build good communication with all employees where the Board of Directors and management team are open to accept employee's complaint and report to further discuss the issues.

PERMASALAHAN HUKUM

Litigation

Sampai tanggal Laporan Tahunan ini, Perseroan tidak sedang terlibat dalam suatu kasus hukum yang dapat berpengaruh secara material terhadap kelangsungan usaha Perseroan.

As the date of this Annual Report, the Company is not involved in any legal case with material impact on the Company's business sustainability.

PROGRAM KEPEMILIKAN SAHAM KARYAWAN

Employee Shares Ownership Program

Pada tahun 2018 Perseroan tidak memiliki program opsi pembelian saham Perseroan yang diberikan kepada manajemen dan karyawan (Employee Stock Allocation/ESA). Namun pada saat Penawaran Saham Perdana Perseroan pada 9 Juli 2018, sebagaimana juga tercantum dalam Prospektus Perseroan tanggal 2 Juli 2018, telah disetujui pemberian ESA. Sebanyak-banyaknya sebesar 0,007% dari jumlah saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum atau sejumlah 100.000 saham akan dialokasikan pada program ESA sesuai Akta No. 20 tanggal 26 Maret 2018.

In 2018, the Company did not have any shares option program offered to the Management and employees (Employee Stock Allocation (ESA). However, during the Initial Public Offering on July 9, 2018, as also disclosed in the Company's Prospectus dated July 2, 2018, ESA program has been approved. Maximum of 0.07% of total shares offered in the Public Offering or 10,000 shares will be allocated for ESA program according to Deed No. 20 dated March 26, 2018.



Program alokasi saham karyawan (ESA) ini merupakan program pemberian jatah pasti saham yang merupakan bagian dari Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan kepada Karyawan Perseroan dan Anak Perusahaan yang telah memenuhi kualifikasi dari Perseroan ("Peserta ESA").

Tujuan utama Program Kepemilikan Saham ESA adalah untuk meningkatkan rasa kepemilikan terhadap Perseroan oleh karyawan Perseroan dan Anak Perusahaan sehingga mempunyai rasa memiliki (sense of belonging) dan diharapkan dapat meningkatkan produktivitas kerja dari masing-masing karyawan yang pada akhirnya akan meningkatkan pula kinerja korporasi secara keseluruhan sehingga terdapat peningkatan nilai perusahaan yang dapat dinikmati oleh stakeholders Perseroan.

Mekanisme Pelaksanaan Program ESA

Berdasarkan SK Direksi PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk No. 001/DIR-TC/IV/2018 tanggal 3 Mei 2018, Direksi Perseroan menetapkan mekanisme pelaksanaan program ESA sebagai berikut:

Karyawan yang dapat berpartisipasi dalam program ESA adalah karyawan Perseroan dan Anak Perusahaan yang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

1. Karyawan tetap tercatat pada tanggal 31 Maret 2018
2. Karyawan dalam status aktif bekerja pada 31 Maret 2018
3. Karyawan yang tidak dalam status terkena sanksi administratif pada saat implementasi Program ESA

Saham Diskon

Saham diskon, yaitu alokasi jatah pasti untuk membeli saham kepada seluruh karyawan yang diberikan oleh Perseroan kepada karyawan dengan jenjang tertentu dengan jumlah saham yang ditawarkan sejumlah 100.000 (seratus ribu) saham dimana Perseroan akan membayar porsi sebesar 10,00% (sepuluh persen) dari Harga Penawaran dan sebesar 90,00% (sembilan puluh persen) akan dibayar oleh karyawan.

Employee stock allocation (ESA) program is fixed-portion stock allocation program as part of the Company's Initial Public Offering to employees and subsidiary who fulfilled qualification from the Company ("ESA Participant").

Main purpose of the ESA Stock Allocation program is to increase sense of belonging to the Company among employees and subsidiary and expected to increase working productivity of each employee which will increase overall corporate performance so that the Company's value will increase and benefit the Company's stakeholders.

ESA Program Mechanism

Pursuant to PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk Board of Directors Decree No. 001/DIR-TC/IV/2018 dated May 3, 2018, the Board of Directors has stipulated ESA program mechanism, as follows:

Employees who are eligible to participate in ESA program are employees of the Company and Subsidiary who fulfill requirements, as follows:

1. *Permanent employees as of March 31, 2018.*
2. *Employees with active status on March 31, 2018.*
3. *Employees without any administrative sanction during the ESA program implementation.*

Discounted Stock

Discounted stock refers to fixed-portion allocation to purchase stocks for all employees provided by the Company with specific period and total shares offered of 100,000 (one thousand) shares where the Company will pay the portion of 10.00 (ten per cent) of the Offering Price and 90.0% (ninety per cent) will be paid by the employee.



Halaman ini sengaja dikosongkan.
This page is intentionally left blank.





TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN

*Corporate Social
Responsibility*



Tritan Point Southgate :
Jl. Raya Ketajen Gedangan
Sidoarjo, Jawa Timur

Tritan Point Taman :
Jl. Sawunggaling Taman
Sidoarjo, Jawa Timur

Tritan Point Wedi :
Jl. Raya Ketajen, Wedi
Sidoarjo, Jawa Timur

Tritan Point Banyu Urip :
Jl. Simo Tambaan 2 No. 69
Surabaya, Jawa Timur

Tritan Point Bandung :
Gg. Sastradinata, Cipadung
Bandung, Jawa Barat

Tritan Point Medan :
Jl. Pancing Besar, Medan
Sumatera Utara



Perseroan melakukan tanggung jawab sosial perusahaan (*Corporate Social Responsibility*) untuk menjaga keseimbangan antara *people, profit* dan *planet*. Konsep ini diwujudkan melalui komitmen untuk menjaga pertumbuhan Perseroan serta membangun hubungan keberlanjutan dengan seluruh pemangku kepentingan. Selama tahun 2018, pelaksanaan program CSR dilakukan di masing-masing aspek dengan rincian sebagai berikut :

The Company performs Corporate Social Responsibility (CSR) to preserve the balance among people, profit and planet. This concept is embodied through our commitment to maintain growth of the Company as well as build sustainable relationship with all stakeholders. Throughout 2018, implementation of CSR program is done in every aspect with detail information, as follows:

TANGGUNG JAWAB SOSIAL BIDANG LINGKUNGAN HIDUP

Social Responsibility in Environmental Aspect

Perseroan menyadari bahwa sebagai sebuah perusahaan properti kepedulian pada kelestarian lingkungan juga merupakan salah satu hal yang penting untuk diperhatikan. Kondisi lingkungan yang baik diyakini akan membawa dampak positif pula bagi kelangsungan bisnis Perseroan. Dalam menjaga dan mempertahankan kondisi lingkungan hidup, Perseroan melakukan penyesuaian dengan pengembangan skala bisnis guna meminimalisir dampak aktivitas operasional terhadap lingkungan sekitar. Tanggung jawab sosial di bidang lingkungan hidup yang dilaksanakan oleh Perseroan selama tahun 2018 antara lain:

1. Pemenuhan Perijinan Lingkungan (AMDAL/UKL UPL)
2. Menerapkan konsep Green Building di dalam perancangan bangunan sehingga menurunkan konsumsi energi saat telah beroperasi
3. Pembuatan taman di area Ruang Terbuka Hijau serta pemanfaatan vertical garden
4. Perawatan lingkungan proyek melalui pengelolaan Estate Management (penghijauan di area proyek, pemeliharaan area hijau, perbaikan jalan, kebersihan lingkungan, keamanan kawasan, dsb) serta biaya-biaya yang diperlukan terkait Estate Management
5. Melakukan pengelolaan sampah konstruksi dan non konstruksi
6. Bekerja sama dengan pihak ketiga untuk pengelolaan sampah lingkungan dan dilakukan pengambilan secara rutin untuk dibuang ke TPA

The Company realizes that as a property company, awareness on the environment preservation also becomes an important aspect to be concerned. Good environment condition is believed will generated positive impact on the Company's business sustainability. In preserving and maintaining environment condition, the Company has adjusted our business scale development to minimize our operational activity impact to the surrounding environment. Social responsibility in environmental aspect done by the Company throughout 2018, among others:

1. *Fulfillment of Environmental Permit (AMDAL/UKL/UPL)*
2. *Implementation of Green Building concept in building design to reduce energy use during the operations.*
3. *Park construction in Open Green Space area and utilization of vertical garden.*
4. *Project environment maintenance through Estate Management (greening program in project area, green area maintenance, road repair, environment cleanliness, area security, etc) and costs that are required related to Estate Management.*
5. *Construction and non-construction waste management.*
6. *Cooperate with third parties for environmental waste treatment and regular collection to be disposed to Final Disposal Site (TPA).*



- | | |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 7. Menjaga kebersihan dan kenyamanan melalui penggunaan Safety Net serta penyiraman area sekitar proyek untuk mengurangi debu 8. Pengendalian kebisingan di area konstruksi 9. Penyediaan adsorban untuk penyimpanan material B3 10. Melakukan pemantauan penggunaan listrik dan air di setiap proyek 11. Mengurangi dampak asap rokok dengan menyediakan area khusus perokok | <ol style="list-style-type: none"> 7. <i>Maintain cleanliness and convenience through the use of Safety Net and sprinkling the project area to reduce dust.</i> 8. <i>Noise control in construction area.</i> 9. <i>Provision of adsorbent for Hazardous and Toxic material storage.</i> 10. <i>Monitoring electricity use and water consumption in every project.</i> 11. <i>Reduce impact from cigarettes smoke by providing smoking area.</i> |
|---|---|

TANGGUNG JAWAB SOSIAL BIDANG KETENAGAKERJAAN, KESEHATAN DAN KESELAMATAN KERJA (K3)

Social Responsibility in Occupational Health, Safety and Employment (OHSE)

Seluruh aktivitas operasional dan strategis Perseroan didukung oleh sumber daya manusia terbaik dan kompeten dibidangnya. Dengan demikian Perseroan memiliki kewajiban untuk terus berkomitmen untuk menjaga Kesehatan dan Keselamatan Kerja seluruh karyawan yang merupakan aset utama Perseroan. Tanggung jawab sosial di bidang ketenagakerjaan, kesehatan dan keselamatan kerja (K3) yang dilaksanakan oleh Perseroan selama tahun 2018 antara lain:

- | | |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Memberlakukan kesetaraan gender mulai dari rekrutmen, uji kemampuan, hingga penerimaan karyawan 2. Pemberlakuan upah minimum provinsi di masing-masing daerah sesuai dengan peraturan pemerintah 3. Mengadakan program pelatihan dan pengembangan karyawan secara berkala 4. Menekan angka turnover karyawan 5. Penyediaan sarana keselamatan kerja 6. Menargetkan Zero Accident di setiap lokasi konstruksi 7. Penerapan sistem manajemen K3L (Keselamatan Kesehatan Kerja dan Lingkungan)/SHE (Safety Health and Environment) 8. Pemasangan spanduk K3 dan melakukan sosialisasi serta pengawasan terkait K3 9. Kontrol perusahaan terhadap kontraktor terkait persyaratan K3 | <p><i>All of the Company's operational and strategic activities are supported by best and competent human resources. Therefore, the Company has an obligation to be continuously committed to guarantee Occupational Health and Safety of all Employees as main assets of the Company. Social responsibility in occupational, health and safety employment (HSE) done by the Company throughout 2018, are among others:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Implementation of gender equality starting from recruitment, competency test up to employee acceptance.</i> 2. <i>Implementation of provincial minimum wage in every region according to the Government's regulation.</i> 3. <i>Organize employee training and development program periodically.</i> 4. <i>Minimize employee turn over rate</i> 5. <i>Providing Occupational Safety facilities</i> 6. <i>Targeting Zero Accident in every construction location</i> 7. <i>Implementation of SHE (Safety Health and Environment) management system.</i> 8. <i>Installation of HSE banners and perform HSE-related socialization and monitoring.</i> 9. <i>The Company's control over the contractors related to HSE requirements.</i> |
|--|--|



TANGGUNG JAWAB BIDANG SOSIAL KEMASYARAKATAN

Social Responsibility in Social Community Aspect

Kepercayaan yang tinggi dari masyarakat terhadap proyek Perseroan membawa dampak yang positif bagi pertumbuhan bisnis Perseroan. Oleh karenanya, Perseroan terus berkomitmen selalu memberikan manfaat dan nilai lebih bagi masyarakat. Tidak hanya mengenai produk, Perseroan juga memperhatikan tanggung jawab sosial khususnya bagi masyarakat yang tinggal di sekitar wilayah operasional Perseroan, antara lain :

1. Pembangunan masjid dikawasan Tritan Point Cipadung Bandung seluas 2.716 m²
2. Pemasangan paving untuk jalan warga dikawasan Tritan Point Banyu Urip Surabaya seluas 280 m²
3. Perbaikan saluran untuk warga di Kawasan Vasa Hotel Surabaya dan Voza Premium Office

High trust from the society on the Company's projects have brought positive impact for the Company's business. Therefore, the Company is always be committed to give high benefit and values to the society. Not only about the products, the Company also concern the social responsibility, specifically for the society live in the Company's operational area neighborhood, through various programs, such as:

1. Construction of mosque in Tritan Point area, Cipadung, Bandung area with total area of 2,716m²
2. Installation of paving for for public road in Tritan Point Banyu Urip area, Surabaya with total area of 280 m²
3. Drainage renovation for the society at Vasa Hotel Surabaya and Voza Premium Office area, Surabaya.



Pembangunan masjid dikawasan Tritan Point Cipadung Bandung seluas 2.716 m²
Construction of mosque in Tritan Point area, Cipadung, Bandung area with total area of 2,716m²



Pemasangan paving untuk jalan warga di kawasan Tritan Point Banyu Urip Surabaya seluas 280 m²

Installation of paving for for public road in Tritan Point Banyu Urip area, Surabaya with total area of 280 m²



Penanaman pohon di kawasan Tritan Point Cipadung Bandung (350 m²)

Tree planting in the Tritan area of Point Cipadung Bandung (350 m²)



Perbaikan saluran untuk jalan warga di kawasan Vasa Hotel Surabaya dan Voza Premium Office
Drainage renovation for the society at Vasa Hotel Surabaya and Voza Premium Office area, Surabaya



TANGGUNG JAWAB TERHADAP BARANG DAN JASA

Responsibility on Products and Services

Bagi perseroan, konsumen merupakan salah satu pemangku kepentingan yang berperan besar bagi kelangsungan usaha. Oleh karena itu, kepercayaan serta kepuasan konsumen merupakan suatu hal yang harus diperhatikan. Perseroan selalu berkomitmen memberikan layanan terbaik dan produk yang berkualitas kepada pelanggan. Perseroan menyediakan saluran pelayanan konsumen untuk memberikan informasi serta penanganan keluhan melalui media sebagai berikut :

1. Hotline
2. Email
3. Situs Web/Website
4. Sekretaris Perusahaan/Corporate Secretary

The Company treats customers as a stakeholders with significant role for our business. Therefore, trusts and satisfaction of the customers shall be maintained. The Company is always be committed to deliver excellent services and products to the customers. The Company provides customer care channel to serve information inquiry and customer complaint through media, as follows:

: (031) 854 4400
: info@tanrise.com
: www.tanrise.com
: corsec@tanrise.com

**SURAT PERNYATAAN ANGGOTA DEWAN
KOMISARIS DAN DIREKSI TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN
TAHUNAN 2018 PT JAYA SUKSES MAKMUR
SENTOSA TBK**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini
menyatakan bahwa semua informasi dalam
Laporan Tahunan PT Jaya Sukses Makmur
Sentosa Tbk tahun 2018 telah dimuat secara
lengkap dan bertanggung jawab penuh atas
kebenaran isi laporan tahunan perusahaan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan
sebenarnya.

Sidoarjo, April 2019

**BOARD OF COMMISSIONERS AND DIRECTORS
STATEMENT ON ANNUAL REPORT 2018
RESPONSIBILITY PT JAYA SUKSES MAKMUR
SENTOSA TBK**

*We, the undersigned, hereby state that all
information contained in the Annual Report of PT
Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk for the year
2018 is complete and are fully responsible for its
validity.*

This statement is made truthfully.

Sidoarjo, April 2019

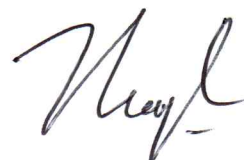


Sanderawati Joeosef
Komisaris
Commissioner

Dewan Komisaris
Board of Commissioner



Hermanto Tanoko
Komisaris Utama
President Commissioner

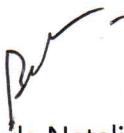


Drs. Mohammad Raylan, M.M
Komisaris Independen
Independent Commissioner



Daniel Richard R
Direktur
Director

Direksi
Board of Director



Belinda Natalia
Direktur Utama
President Director



Go Herliani Prayogo
Direktur Independen
Independent Director

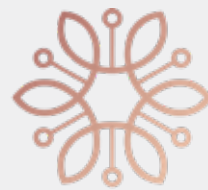
PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA Tbk

Central Square Blok C-3
Jl. Raya A. Yani 41-43 Gedangan, Sidoarjo 61254
Telp : +6231 854 4400, +6231 855 3300
Fax : +6231 854 5792



LAPORAN KEUANGAN

Financial Statements



**GRAND
SUNRISE**

Menganti
Gresik,
Jawa Timur

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAK**

**Laporan Keuangan Konsolidasian
Tanggal 31 Desember 2018
Dan Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
Beserta Laporan Auditor Independen
(Mata Uang Rupiah Indonesia)**

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA DAN ENTITAS ANAK
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Belinda Natalia
Alamat kantor : Jalan Raya Ahmad Yani No. 41-43
Gedangan, Sidoarjo
Jawa Timur
Alamat domisili/ : Jalan Jaksa Agung Suprpto No. 22
sesuai KTP atau Genteng, Ketabang, Surabaya
kartu identitas lain Jawa Timur
Jabatan : Direktur Utama

Nama : Go Herliani Prayogo
Alamat kantor : Jalan Raya Ahmad Yani No. 41-43
Gedangan, Sidoarjo
Jawa Timur
Alamat domisili/ : Griya Babatan Mukti IV/D-8
sesuai KTP atau Babatan, Wiyung, Surabaya
kartu identitas lain Jawa Timur
Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Jaya Sukses Makmur Sentosa dan Entitas Anak.
2. Laporan keuangan konsolidasian PT Jaya Sukses Makmur Sentosa dan Entitas Anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Jaya Sukses Makmur Sentosa dan Entitas Anak telah dimuat secara lengkap dan benar.
b. Laporan keuangan konsolidasian PT Jaya Sukses Makmur Sentosa dan Entitas Anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Jaya Sukses Makmur Sentosa dan Entitas Anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Atas nama dan mewakili Direksi
Sidoarjo, 15 Maret 2019



Belinda Natalia Go Herliani Prayogo
(Direktur Utama) (Direktur)

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
BESERTA LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

Daftar Isi

	<u>Halaman</u>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 - 3
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	4 - 5
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6 - 7
Laporan Arus Kas Konsolidasian	8 - 9
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	10 - 80

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Laporan No. 00067/2.0851/AU.1/03/0455-1/1/III/2019

**Pemegang Saham, Komisaris dan Direksi
PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk**

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk dan entitas anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2018, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Tanggung jawab auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian tersebut bebas dari kesalahan penyajian material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2018, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Kantor Akuntan Publik

TERAMIHARDJA, PRADHONO & CHANDRA



Drs. Nursal Ak., CA., CPA

Izin Akuntan Publik No. AP. 0272

15 Maret 2019

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

	Catatan	2018	2017
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	2e, 5	269.560.883.477	101.160.959.950
Piutang usaha	2g, 6	13.332.843.619	3.575.113.986
Piutang lain-lain	2f, 9, 32	443.063.287	12.974.688.117
Persediaan			
Hotel	2h, 7	13.389.846.210	12.655.324.391
Aset real estat	2j, 7	750.251.676.069	543.746.409.005
Biaya dibayar di muka	2i, 10	6.387.514.900	4.037.021.445
Pajak dibayar di muka	2t, 20	38.811.548.930	29.232.562.180
Jumlah Aset Lancar		<u>1.092.177.376.492</u>	<u>707.382.079.074</u>
ASET TIDAK LANCAR			
Investasi pada Entitas Asosiasi	2p, 11	237.824.812.399	211.042.461.597
Uang muka investasi	11	-	2.500.000.000
Persediaan			
Aset real estat	2j, 7	156.819.096.666	118.041.046.666
Properti investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 2.658.526.309 pada tahun 2018 dan Rp 1.245.202.968 pada tahun 2017	2k, 12	130.983.955.199	109.629.343.760
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 87.337.579.416 pada tahun 2018 dan Rp 55.346.829.355 pada tahun 2017	2l, 2n, 2o, 13	507.859.278.429	490.552.391.832
Uang muka pembelian tanah	8	219.018.913.217	130.727.696.344
Aset takberwujud - setelah dikurangi akumulasi amortisasi sebesar Rp 3.465.359.347 pada tahun 2018 dan Rp 2.026.268.913 pada tahun 2017	2m, 14	8.100.974.404	9.540.064.838
Aset tidak lancar lainnya	2e, 15	10.613.509.351	1.092.341.723
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>1.271.220.539.665</u>	<u>1.073.125.346.760</u>
JUMLAH ASET		<u>2.363.397.916.157</u>	<u>1.780.507.425.834</u>

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN (lanjutan)
31 DESEMBER 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

	Catatan	2018	2017
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang bank jangka pendek	16	85.675.513.355	5.710.919.943
Utang usaha	17	11.913.845.788	6.912.590.339
Utang lain-lain			
Pihak ketiga	18	102.168.065.636	13.233.012.848
Uang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka	2r, 2z, 19	59.308.452.610	26.405.064.845
Utang pajak	2t, 20	3.377.083.881	3.117.583.718
Biaya masih harus dibayar	21	6.706.750.945	3.089.386.994
Penyisihan untuk penggantian perabot dan perlengkapan hotel serta kesejahteraan karyawan dan pendidikan	2u	5.454.022.153	2.230.161.135
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	16	30.123.461.538	20.373.461.539
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		304.727.195.906	81.072.181.361
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Uang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka	2r, 2z, 19	19.953.832.570	43.159.462.187
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	16	174.831.876.687	204.651.377.682
Estimasi liabilitas atas imbalan kerja karyawan	2aa, 22	1.018.652.817	861.814.077
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		195.804.362.074	248.672.653.946
Jumlah Liabilitas		500.531.557.980	329.744.835.307

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN (lanjutan)
31 DESEMBER 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

	Catatan	2018	2017
EKUITAS			
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk			
Modal saham - nilai nominal			
Rp 100 per saham pada tahun 2018 dan Rp 1.000.000 per saham pada tahun 2017			
Modal dasar - 15.000.000.000 saham pada tahun 2018 dan 1.500.000 saham pada tahun 2017			
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 9.950.000.000 saham pada tahun 2018 dan 627.650 saham pada tahun 2017	23	995.000.000.000	627.650.000.000
Tambahan modal disetor	1c, 2c, 24	309.557.642.129	218.005.368.627
Modal disetor lainnya	25	-	217.350.000.000
Selisih transaksi perubahan ekuitas Entitas Anak	2b, 2ab, 20	21.399.989.465	20.990.113.228
Saldo laba		312.869.019.486	222.038.824.876
Sub-Jumlah		1.638.826.651.080	1.306.034.306.731
Kepentingan Non-Pengendali	2b, 27	224.039.707.097	144.728.283.796
Jumlah Ekuitas		1.862.866.358.177	1.450.762.590.527
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		2.363.397.916.157	1.780.507.425.834

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

	Catatan	2018	2017
PENDAPATAN USAHA	2f, 2r, 28, 32	251.190.687.395	229.955.620.274
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2f, 2r, 29, 32	(140.777.186.771)	(131.803.081.918)
LABA BRUTO		110.413.500.624	98.152.538.356
Beban penjualan	2r, 30	(12.438.072.133)	(10.542.835.720)
Beban umum dan administrasi	2r, 31	(72.909.417.350)	(55.017.316.257)
Beban keuangan	2r	(21.970.413.929)	(23.811.182.236)
Bagian atas laba Entitas Asosiasi - bersih	2p, 11	91.281.190.732	5.573.680.668
Pendapatan bunga	2r	8.342.901.965	3.767.767.234
Lain-lain - bersih	2r, 2s	(5.919.579.071)	829.260.322
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN		96.800.110.838	18.951.912.367
Pajak final	2t, 20	(4.962.185.621)	(6.458.162.992)
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		91.837.925.217	12.493.749.375
BEBAN PAJAK PENGHASILAN			
Pajak kini	2t, 20	(308.847.352)	(300.279.365)
LABA TAHUN BERJALAN SETELAH PENYESUAIAN LABA PROFORMA ENTITAS YANG BERGABUNG		91.529.077.865	12.193.470.010
LABA PROFORMA ENTITAS YANG BERGABUNG		-	(490.489.240)
LABA TAHUN BERJALAN SEBELUM PENYESUAIAN LABA PROFORMA ENTITAS YANG BERGABUNG		91.529.077.865	11.702.980.770
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			
Pos yang Tidak Akan Direklasifikasi ke Laba Rugi			
Keuntungan aktuarial dari liabilitas atas imbalan kerja karyawan	2aa, 22	148.596.348	28.187.474
Bagian atas penghasilan komprehensif lain Entitas Asosiasi	2p, 11	1.160.070	-
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan		149.756.418	28.187.474
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		91.678.834.283	11.731.168.244

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
 LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
 KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN (lanjutan)
 TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2018
 (DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

	Catatan	2018	2017
LABA TAHUN BERJALAN SETELAH PENYESUAIAN LABA PROFORMA ENTITAS YANG BERGABUNG YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		90.654.706.011	16.593.697.528
Kepentingan Non-Pengendali	27	874.371.854	(4.400.227.518)
JUMLAH		91.529.077.865	12.193.470.010
LABA TAHUN BERJALAN SEBELUM PENYESUAIAN LABA PROFORMA ENTITAS YANG BERGABUNG YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		90.654.706.011	16.103.208.288
Kepentingan Non-Pengendali	27	874.371.854	(4.400.227.518)
JUMLAH		91.529.077.865	11.702.980.770
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		90.830.194.610	16.123.886.785
Kepentingan Non-Pengendali		848.639.673	(4.392.718.541)
JUMLAH		91.678.834.283	11.731.168.244
LABA PER SAHAM YANG DAPAT DI ATRIBUSIKAN KEPADA ENTITAS INDUK			
	2w, 34	10	3

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk											
	Catatan	Modal Saham	Tambahan Modal Disetor	Uang Muka Setoran Modal	Modal Disetor Lainnya	Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Entitas Anak	Proforma Ekuitas Entitas yang Bergabung	Saldo Laba	Sub-Jumlah	Kepentingan Non-Pengendali	Jumlah Ekuitas
Saldo 31 Desember 2016*)		445.000.000.000	189.271.848.250	182.650.000.000	-	22.199.333.557	46.816.711.986	205.914.938.091	1.091.852.831.884	108.012.796.436	1.199.865.628.320
Setoran modal saham	23	182.650.000.000	-	(182.650.000.000)	-	-	-	-	-	-	-
Modal disetor lainnya	25	-	-	-	217.350.000.000	-	-	-	217.350.000.000	-	217.350.000.000
Modal disetor lainnya dari pihak non-pengendali		-	-	-	-	-	-	-	-	37.825.000.000	37.825.000.000
Dividen tunai dari Entitas Anak kepada pihak non-pengendali	26	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.040.000.000)	(1.040.000.000)
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak		-	-	-	-	(1.209.220.329)	-	-	(1.209.220.329)	(1.346.618)	(1.210.566.947)
Laba tahun berjalan setelah penyesuaian laba proforma entitas yang bergabung		-	-	-	-	-	-	16.593.697.528	16.593.697.528	(4.400.227.518)	12.193.470.010
Penghasilan komprehensif lainnya		-	-	-	-	-	-	20.678.497	20.678.497	7.508.977	28.187.474
Laba proforma entitas yang bergabung		-	-	-	-	-	490.489.240	(490.489.240)	-	-	-
Selisih nilai kombinasi bisnis entitas sepengendali	4, 24	-	28.733.520.377	-	-	-	-	-	28.733.520.377	(1.337.971)	28.732.182.406
Pembalikan proforma ekuitas yang bergabung		-	-	-	-	-	(47.307.201.226)	-	(47.307.201.226)	4.325.890.490	(42.981.310.736)
Saldo 31 Desember 2017		627.650.000.000	218.005.368.627	-	217.350.000.000	20.990.113.228	-	222.038.824.876	1.306.034.306.731	144.728.283.796	1.450.762.590.527

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
 LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN (lanjutan)
 TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2018
 (DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk											
	Catatan	Modal Saham	Tambahan Modal Disetor	Uang Muka Setoran Modal	Modal Disetor Lainnya	Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Entitas Anak	Proforma Ekuitas Entitas yang Bergabung	Saldo Laba	Sub-Jumlah	Kepentingan Non-Pengendali	Jumlah Ekuitas
Saldo 31 Desember 2017		627.650.000.000	218.005.368.627	-	217.350.000.000	20.990.113.228	-	222.038.824.876	1.306.034.306.731	144.728.283.796	1.450.762.590.527
Setoran modal saham	23	217.350.000.000	-	-	(217.350.000.000)	-	-	-	-	55.730.000.000	55.730.000.000
Modal disetor lainnya		-	-	-	-	-	-	-	-	23.200.000.000	23.200.000.000
Penambahan modal saham melalui Penawaran Umum Perdana		150.000.000.000	94.500.000.000	-	-	-	-	-	244.500.000.000	-	244.500.000.000
Biaya emisi saham		-	(2.650.856.639)	-	-	-	-	-	(2.650.856.639)	-	(2.650.856.639)
Pelepasan investasi Entitas Anak	4	-	(296.869.859)	-	-	-	-	-	(296.869.859)	(1.118.739)	(297.988.598)
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak		-	-	-	-	409.876.237	-	-	409.876.237	(466.097.633)	(56.221.396)
Laba tahun berjalan setelah penyesuaian laba proforma entitas yang bergabung		-	-	-	-	-	-	90.654.706.011	90.654.706.011	874.371.854	91.529.077.865
Penghasilan komprehensif lainnya		-	-	-	-	-	-	175.488.599	175.488.599	(25.732.181)	149.756.418
Saldo 31 Desember 2018		995.000.000.000	309.557.642.129	-	-	21.399.989.465	-	312.869.019.486	1.638.826.651.080	224.039.707.097	1.862.866.358.177

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

	Catatan	2018	2017
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan kas dari pelanggan		250.708.174.868	179.649.545.139
Pembayaran kas kepada pemasok		(294.374.711.716)	(232.996.556.745)
Pembayaran beban usaha		(48.892.926.340)	(40.354.942.628)
Pembayaran kas kepada karyawan		(21.530.551.738)	(17.105.317.375)
Pembayaran pajak		(14.585.962.170)	(3.890.859.825)
Penerimaan kas dari pendapatan bunga		8.342.901.965	3.767.767.234
Pembayaran beban keuangan		(21.970.413.929)	(23.811.182.236)
Lain-lain		885.802.128	(21.608.843.485)
Kas Bersih yang Digunakan untuk Aktivitas Operasi		(141.417.686.932)	(156.350.389.921)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Uang muka pembelian tanah	8	(88.791.216.873)	(47.920.737.944)
Penerimaan dividen dari Entitas Asosiasi	11	67.000.000.000	-
Perolehan aset tetap	13	(51.487.799.056)	(55.410.597.023)
Pelepasan Entitas Anak setelah dikurangi kas yang dikeluarkan	4	2.413.558.355	-
Perolehan properti investasi	12	-	(3.107.928.174)
Penambahan investasi pada Entitas Asosiasi	11	-	(22.500.000.000)
Penerimaan atas pelepasan Entitas Asosiasi	11	-	9.000.000.000
Perolehan aset takberwujud	14	-	(3.191.160.786)
Uang muka investasi	11	-	(2.500.000.000)
Kas Bersih yang Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(70.865.457.574)	(125.630.423.927)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Perolehan dari penawaran umum perdana setelah dikurangi biaya emisi saham		241.849.143.361	-
Penerimaan utang bank	16	79.964.593.412	1.990.249.748
Setoran modal saham Entitas Anak dari pihak non-pengendali		55.730.000.000	-
Penerimaan utang pihak berelasi	32	45.550.000.000	-
Pembayaran utang pihak berelasi	32	(45.550.000.000)	(21.000.000.000)
Modal disetor lainnya Entitas Anak dari pihak non-pengendali		23.200.000.000	37.825.000.000
Pembayaran utang bank	16	(20.069.500.996)	(11.630.643.492)
Modal disetor lainnya	25	-	217.350.000.000
Pembayaran dividen tunai dari Entitas Anak kepada pihak non-pengendali	26	-	(1.040.000.000)
Kas Bersih yang Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan		380.674.235.777	223.494.606.256

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN (lanjutan)
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

	<u>Catatan</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS		168.391.091.271	(58.486.207.592)
DAMPAK BERSIH PERUBAHAN NILAI TUKAR ATAS KAS DAN SETARA KAS		8.832.256	2.137.462
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN		101.160.959.950	159.645.030.080
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	5	<u>269.560.883.477</u>	<u>101.160.959.950</u>

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk ("Perusahaan") didirikan di Indonesia pada tanggal 23 Mei 2003 berdasarkan Akta Choiriyah, S.H., No. 18. Akta pendirian tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-15495 HT.01.01.TH.2003 tanggal 4 Juli 2003.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris Rahayu Ningsih, S.H., No. 11 tanggal 14 Agustus 2018, mengenai perubahan Pasal 4 Anggaran Dasar Perusahaan. Akta perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Penerimaan dan Pemberitahuan No. AHU-AH.01.03-0232958 tanggal 15 Agustus 2018.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan usaha Perusahaan antara lain meliputi pembangunan kawasan perumahan (real estat), kawasan industri (industrial real estat), gedung-gedung apartemen, kondotel, perkantoran beserta fasilitas-fasilitasnya.

Perusahaan berdomisili di Sidoarjo dengan kantor pusat beralamat di Ruko Tanrise Central Square Blok. C-2, Jl. A. Yani 41-43, Desa Gedangan, Kecamatan Gedangan, Sidoarjo. Pada tahun 2008, Perusahaan telah memulai kegiatan operasi secara komersial.

PT Global Sukses Makmur Sentosa, yang didirikan dan berdomisili di Indonesia adalah Entitas Induk terakhir Perusahaan.

b. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Pada tanggal 5 Juli 2018, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Dewan Komisiner Otoritas Jasa keuangan (OJK) dengan Surat No. S-03582/BELPP3/07-2018 untuk melakukan penawaran umum saham kepada masyarakat sebanyak 1.500.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan harga penawaran Rp 163 per saham. Perusahaan telah mencatatkan seluruh sahamnya pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 9 Juli 2018.

c. Struktur Entitas Anak

Perusahaan memiliki kepemilikan saham secara langsung maupun tidak langsung pada Entitas Anak sebagai berikut:

Entitas Anak	Kegiatan Utama	Tahun Beroperasi Komersial	Tempat Kedudukan	Persentase Pemilikan		Jumlah Aset Sebelum Eliminasi (dalam jutaan Rupiah)	
				2018	2017	2018	2017
Pemilikan langsung							
PT Millenium Mega Mulia (MMM)	Real estat	2011	Surabaya	99,99%	99,99%	169.468	164.586
PT Rodeco Indonesia (RI)	Real estat	2017	Surabaya	85,00%	85,00%	211.948	141.998
PT Tanrise Property Indonesia (TPI)	Real estat	*	Surabaya	99,01%	99,01%	14.242	14.182
PT Sentral Indah Primasentosa (SIPS)	Real estat	*	Surabaya	60,00%	60,00%	13.235	13.195
PT Mandiri Berkat Sentosa (MBS)	Real estat	*	Surabaya	99,99%	99,99%	11.248	11.209
PT Tanrise Jaya Indonesia (TJI)	Real estat	2017	Surabaya	99,99%	99,99%	80.899	38.883
PT Karya Sukses Makmur Sentosa (KSMS)	Real estat	*	Surabaya	99,99%	99,99%	120.276	85.945
PT Damai Anugrah Sukses (DAS)**)	Jasa Binatu	2017	Surabaya	-	99,96%	-	2.817

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

1. UMUM (lanjutan)

c. Struktur Entitas Anak (lanjutan)

Entitas Anak	Kegiatan Utama	Tahun Beroperasi Komersial	Tempat Kedudukan	Persentase Pemilikan		Jumlah Aset Sebelum Eliminasi (dalam jutaan Rupiah)	
				2018	2017	2018	2017
Pemilikan langsung (lanjutan)							
PT Sea Sentosa Indonesia (SSI)	Konsultasi Manajemen	*	Surabaya	86,53%	85,21%	223.761	216.213
PT Global Wisata Paradise (GWP)	Konsultasi Manajemen	*	Surabaya	99,99%	99,99%	1.089.555	797.657
PT Tanrise Mahkota Indah (TMI)	Real estat	*	Surabaya	99,99%	99,99%	18.016	16.833
Pemilikan tidak langsung melalui SSI							
PT Bahtera Tiara Gemilang (BTG)	Real estate	*	Surabaya	65,00%	65,00%	32.572	25.097
PT Samudera Raya Sentosa (SRS)	Real estate	*	Suraba5ya	55,00%	55,00%	16.827	16.535
Pemilikan tidak langsung melalui GWP							
PT Solaris Indonesia (SI)	Perhotelan	*	Surabaya	99,99%	99,99%	9.666	8.900
PT Belindo Bintang Buana (BBB)	Perhotelan	2013	Surabaya	80,00%	80,00%	18.063	18.304
PT Vasa Imperial Prima (VIP)	Perhotelan	*	Surabaya	99,99%	99,99%	9.324	9.265
PT Surya Mahkota Mulia Abadi (SMMA)	Perhotelan	2016	Surabaya	75,00%	75,00%	26.352	27.688
PT Melindo Millenium Makmur (MEL)	Perhotelan	2015	Surabaya	99,99%	99,99%	33.945	35.359
PT Tanrise Indonesia (TI)	Perhotelan/ Real estat	2011	Surabaya	77,00%	77,00%	913.378	658.776
PT Solaris Pratama Indonesia (SPI)	Perhotelan	2013	Surabaya	60,00%	60,00%	10.643	11.285
PT Platinum Surya Abadi Sentosa (PSAS)	Real estat	*	Surabaya	50,00%	-	39.930	-
Pemilikan tidak langsung melalui TI							
PT De Vasa Indonesia (DVI)	Perhotelan	2016	Surabaya	99,96%	99,96%	55.620	29.242

*) Pada tanggal 31 Desember 2018, Entitas Anak belum memulai operasi secara komersial.

**) Pada tanggal 5 Maret 2018, pemilikan saham tersebut telah dialihkan kepada PT Tanworld Global Milenium.

PT Global Wisata Paradise (GWP)

Berdasarkan Akta Rusdi Muljono, S.H., No. 32 tanggal 15 September 2011, Silvergain Synergy Sdn. Bhd. bersama dengan Perusahaan, mendirikan GWP dengan nilai investasi awal sebesar Rp 25.617.000.000. Jumlah setoran modal Perusahaan pada GWP adalah sebesar Rp 6.404.250.000 atau setara dengan 25% kepemilikan atas GWP.

Pada tanggal 20 September 2012, pemegang saham GWP menyetujui peningkatan modal saham GWP sejumlah Rp 32.021.250.000, sesuai dengan persentase kepemilikan saham dari masing-masing pemegang saham, dimana proporsi peningkatan penyertaan saham Perusahaan pada GWP adalah sebesar Rp 8.005.312.500.

Pada tanggal 23 Februari 2017, Perusahaan bersama dengan Silvergain Synergy Sdn. Bhd. (entitas di bawah pengendalian yang sama) menandatangani akta pengalihan saham GWP yang dimiliki oleh Silvergain Synergy Sdn. Bhd sebesar Rp 43.227.687.500 melalui program pengampunan pajak (lihat Catatan 20f).

Berdasarkan Akta Notaris Rusdi Muljono, S.H., No. 17 tanggal 23 Februari 2017, para pemegang saham GWP menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor GWP sebesar Rp 26.315.975.000, dari semula sebesar Rp 57.638.250.000 menjadi Rp 83.954.225.000.

Perusahaan mengambil bagian sebesar Rp 26.306.975.000 atas peningkatan modal disetor tersebut, dimana sejumlah Rp 19.730.231.250 berasal dari konversi piutang lainnya (lihat Catatan 20f). Setelah peningkatan modal saham tersebut, Perusahaan memiliki penyertaan saham sebesar Rp 83.944.225.000, yang merupakan 99,99% pemilikan saham dalam GWP.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

1. UMUM (lanjutan)

c. Struktur Entitas Anak (lanjutan)

PT Global Wisata Paradise (GWP) (lanjutan)

Selisih antara imbalan yang dialihkan dengan bagian Perusahaan atas jumlah tercatat dari aset neto GWP sebesar Rp 93.331.850.075, yaitu sebesar Rp 9.387.625.075 telah dicatat sebagai "Selisih nilai kombinasi bisnis entitas sepengendali" sebagai bagian dari Tambahan Modal Disetor dan sebagai bagian dari "Ekuitas" pada laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 4).

PT Sea Sentosa Indonesia (SSI)

Pada tanggal 13 Maret 2017, Perusahaan bersama dengan Sea Sentosa Investment Pte. Ltd (entitas di bawah pengendalian yang sama) menandatangani akta pengalihan saham SSI yang dimiliki oleh Sea Sentosa Investment Pte. Ltd sebesar Rp 67.296.124.500 melalui program pengampunan pajak (lihat Catatan 20f).

Berdasarkan Akta Notaris Rusdi Muljono, S.H., No. 33 tanggal 13 Maret 2017, para pemegang saham SSI menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor SSI sebesar Rp 62.277.134.000, dari semula sebesar Rp 89.728.166.000 menjadi Rp 152.005.300.000. Perusahaan mengambil bagian sebesar 62.220.950.500 atas peningkatan modal disetor tersebut melalui konversi piutang lainnya (lihat Catatan 20f). Setelah peningkatan saham tersebut, Perusahaan memiliki penyertaan saham sebesar Rp 129.517.075.000, yang merupakan 85,21% pemilikan saham dalam SSI.

Selisih antara imbalan yang dialihkan dengan bagian Perusahaan atas jumlah tercatat dari aset neto SSI sebesar Rp 148.685.265.304, yaitu sebesar Rp 19.168.190.304 telah dicatat sebagai "Selisih nilai kombinasi bisnis entitas sepengendali" sebagai bagian dari Tambahan Modal Disetor dan sebagai bagian dari "Ekuitas" pada laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 4).

Berdasarkan Akta Notaris Happy Herawati Chandra, S.H., No. 64 tanggal 28 Desember 2017, para pemegang saham SSI, menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor SSI sebesar Rp 14.994.700.000, dari semula Rp 152.005.300.000 menjadi Rp 167.000.000.000. Perusahaan mengambil penuh peningkatan saham tersebut, sehingga setelah peningkatan penyertaan saham tersebut, Perusahaan memiliki 86,53% pemilikan saham di SSI atau sejumlah 144.511.775 saham.

PT Solaris Pratama Indonesia (SPI)

Berdasarkan Akta Notaris Happy Herawati Chandra, S.H., No. 56 tanggal 28 Desember 2017, GWP membeli 2.820 saham SPI dari PT Global Sukses Makmur Sentosa (Entitas Induk) atau mewakili 60% pemilikan saham dalam SPI pada harga beli sebesar Rp 2.820.000.000.

Selisih antara imbalan yang dialihkan dengan bagian GWP atas nilai tercatat aset bersih SPI sebesar Rp 2.983.025.650, yaitu sebesar Rp 163.025.650 telah dicatat sebagai "Selisih nilai kombinasi bisnis entitas sepengendali" sebagai bagian dari Tambahan Modal Disetor dan sebagai bagian dari "Ekuitas" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

PT Platinum Surya Abadi Sentosa (PSAS)

Berdasarkan akta Notaris Happy Herawati Chandra, S.H., No. 66 tanggal 28 Desember 2017, SSI menandatangani Akta Jual Beli dan Pemindahan Hak Atas Saham untuk menjual seluruh kepemilikan saham di PSAS, kepada PT Global Sukses Makmur Sentosa, Entitas Induk, dengan harga penjualan sebesar Rp 24.000.000.

Jumlah tercatat dari aset neto yang teridentifikasi yang dilepas atas transaksi di atas adalah sebesar Rp 9.320.652. Selisih antara imbalan yang dialihkan sebesar Rp 14.679.348 telah dicatat sebagai "Selisih nilai kombinasi bisnis entitas sepengendali" sebagai bagian dari Tambahan Modal Disetor dan sebagai bagian dari "Ekuitas" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

1. UMUM (lanjutan)

c. Struktur Entitas Anak (lanjutan)

PT Platinum Surya Abadi Sentosa (PSAS) (lanjutan)

Berdasarkan akta Happy Herawati Chandra S.H., No. 13, 14 dan 15 tanggal 8 Oktober 2018, Pemegang saham PSAS menyetujui pengalihan saham PT Global Sukses Makmur Sentosa sebesar Rp 24.000.000 yang merupakan 96% kepemilikan di PSAS dan PT Bemeroa Uniti Abadi Harmoni sebesar Rp 1.000.000 yang merupakan 4% kepemilikan di PSAS kepada GWP (entitas Anak JSMS).

Selanjutnya pemegang saham PSAS juga menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh PSAS dari semula sebesar Rp 25.000.000 menjadi Rp 40.000.000.000 atau meningkat sebesar Rp 39.975.000.000, dimana GWP mengambil bagian saham Rp 19.975.000.000 atas peningkatan saham tersebut melalui setoran tunai, sehingga setelah peningkatan saham tersebut, GWP memiliki 50% pemilikan saham di PSAS.

PT Damai Anugrah Sukses (DAS)

Berdasarkan akta Notaris Happy Herawati Chandra, S.H., No. 9 tanggal 5 Maret 2018, Perusahaan menandatangani Akta Jual Beli dan Pemindahan Hak Atas Saham untuk menjual seluruh kepemilikan saham di DAS, kepada PT Tanworld Global Milenium, entitas sepengendali, dengan harga penjualan sebesar Rp 2.499.000.000.

Jumlah tercatat dari aset neto yang teridentifikasi yang dilepas atas transaksi di atas adalah sebesar Rp 2.795.869.859. Selisih antara imbalan yang dialihkan sebesar Rp 296.869.859 telah dicatat sebagai "Selisih nilai kombinasi bisnis entitas sepengendali" sebagai bagian dari Tambahan Modal Disetor dan sebagai bagian dari "Ekuitas" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

d. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2018 dan 31 Desember 2017 adalah sebagai berikut:

	2018	2017
<u>Dewan Komisaris</u>		
Komisaris Utama	Hermanto Tanoko	Hermanto Tanoko
Komisaris	Sanderawati Joesoef	Sanderawati Joesoef
Komisaris Independen	Mohammad Raylan	-
<u>Direksi</u>		
Direktur Utama	Belinda Natalia	Belinda Natalia
Direktur	Daniel Richard Rumahlaiselan ^{*)}	Robert Christian Tanoko
Direktur Independen	Go Herliani Prayogo	-

^{*)} Pada tanggal 1 Februari 2019, telah mengundurkan diri.

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

Ketua	: Drs. Mohammad Raylan MM
Anggota	: Yoel Alex Santoso
Anggota	: Tomy Hermawan

Jumlah remunerasi yang diberikan kepada komisaris dan direksi Perusahaan adalah sekitar Rp 3,0 milyar dan Rp 2,1 milyar, masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tahun 2018 dan 2017.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, jumlah karyawan tetap Perusahaan dan Entitas Anak, masing-masing sejumlah 29 orang dan 23 orang (tidak diaudit).

e. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian telah diselesaikan dan diotorisasi untuk terbit oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 15 Maret 2019.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak (selanjutnya disebut sebagai "Grup") disusun berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Berikut ini adalah ikhtisar kebijakan akuntansi yang signifikan yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian.

a. Pernyataan Kepatuhan dan Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

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

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2017 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut.

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

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas 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 Grup. Pada tanggal 31 Desember setiap tahun kendali diperoleh bila Grup terekspose atau memiliki hak atas timbal balik hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee* dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal balik tersebut melalui kekuasaannya atas *investee*. Dengan demikian, investor mengendalikan *investee* jika dan hanya jika investor memiliki seluruh hal berikut ini:

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

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

b. Prinsip-prinsip Konsolidasian (lanjutan)

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

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

Grup menilai kembali apakah mereka mengendalikan *investee* bila fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari ketiga elemen dari pengendalian. Konsolidasi atas entitas-entitas anak dimulai sejak Grup memperoleh pengendalian atas entitas anak dan berhenti pada saat Grup kehilangan pengendalian atas Grup.

Aset, liabilitas, penghasilan dan beban dari entitas anak yang diakuisisi pada tahun tertentu disertakan dalam laporan keuangan konsolidasian sejak tanggal Grup memperoleh kendali sampai tanggal Grup tidak lagi mengendalikan entitas anak tersebut.

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

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

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

Transaksi perubahan nilai investasi pada Entitas Anak yang timbul dari penerbitan saham baru oleh Entitas Anak kepada Perusahaan dicatat pada akun "Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Entitas Anak" sebagai bagian dari "Ekuitas" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

c. Kombinasi Bisnis dan *Goodwill*

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

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

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

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

c. Kombinasi Bisnis dan *Goodwill* (lanjutan)

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

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

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

Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Kombinasi bisnis entitas sepengendali dicatat dengan menggunakan metode penyatuan kepentingan, dimana selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dengan jumlah tercatat aset neto entitas yang diakuisisi diakui sebagai bagian dari akun "Tambah Modal Disetor" pada laporan posisi keuangan konsolidasian. Dalam menerapkan metode penyatuan kepentingan tersebut, unsur-unsur laporan keuangan dari entitas yang bergabung disajikan seolah-olah penggabungan tersebut telah terjadi sejak awal periode entitas yang bergabung berada dalam sepengendalian.

d. Instrumen Keuangan

1. Aset Keuangan

Pengakuan dan pengukuran awal

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, pinjaman yang diberikan dan piutang, investasi dimiliki hingga jatuh tempo, atau aset keuangan tersedia untuk dijual. Grup menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada pengakuan awal dan, jika diperbolehkan dan diperlukan, mengevaluasi kembali pengklasifikasian aset tersebut pada setiap tanggal pelaporan.

Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah, dalam hal investasi yang tidak diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

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

Aset keuangan Grup meliputi kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain dan aset tidak lancar lainnya.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (lanjutan)

1. Aset Keuangan (lanjutan)

Pengukuran setelah pengakuan awal

Pengukuran aset keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut:

- Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi termasuk aset keuangan untuk diperdagangkan dan aset keuangan yang ditetapkan pada saat pengakuan awal untuk diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, Grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

- Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan, yang tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif. Aset keuangan tersebut dicatat sebesar biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat pinjaman dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, maupun melalui proses amortisasi.

Kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain dan aset tidak lancar lainnya Grup termasuk dalam kategori ini.

- Investasi dimiliki hingga jatuh tempo

Aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan jatuh temponya telah ditetapkan diklasifikasikan sebagai investasi dimiliki hingga jatuh tempo jika Grup memiliki maksud dan kemampuan untuk memiliki aset keuangan tersebut hingga jatuh tempo. Setelah pengukuran awal, investasi dimiliki hingga jatuh tempo diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Metode ini menggunakan suku bunga efektif untuk mendiskontokan estimasi penerimaan kas di masa datang selama perkiraan umur dari aset keuangan ke nilai tercatat bersih dari aset keuangan. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat investasi tersebut dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, maupun melalui proses amortisasi.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, Grup tidak memiliki investasi yang dimiliki hingga jatuh tempo.

- Aset keuangan tersedia untuk dijual

Aset keuangan tersedia untuk dijual adalah aset keuangan non-derivatif yang ditetapkan sebagai tersedia untuk dijual atau yang tidak diklasifikasikan dalam tiga kategori sebelumnya. Setelah pengukuran awal, aset keuangan tersedia untuk dijual diukur dengan nilai wajar dengan keuntungan atau kerugian yang belum terealisasi diakui dalam ekuitas sampai investasi tersebut dihentikan pengakuannya. Pada saat itu, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam ekuitas harus direklas ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sebagai penyesuaian reklasifikasi.

Grup tidak memiliki aset keuangan yang tersedia untuk dijual pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (lanjutan)

2. Liabilitas Keuangan

Pengakuan dan pengukuran awal

Liabilitas keuangan dapat dikategorikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi atau liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi, mana yang sesuai. Grup menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal.

Pengakuan awal liabilitas keuangan dalam bentuk utang dan pinjaman dicatat pada nilai wajar ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan Grup termasuk utang bank, utang usaha, utang lain-lain, uang muka penjualan dan biaya masih harus dibayar.

Pengukuran setelah pengakuan awal

Pengukuran liabilitas keuangan tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut:

- Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi termasuk liabilitas keuangan untuk diperdagangkan dan liabilitas keuangan yang ditetapkan pada saat pengakuan awal untuk diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan jika mereka diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat. Liabilitas juga diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan kecuali mereka ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai efektif. Keuntungan atau kerugian atas liabilitas yang dimiliki untuk diperdagangkan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, Grup tidak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

- Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan yang tidak diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dikategorikan dan diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

Setelah pengakuan awal, Grup mengukur seluruh liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Utang bank, utang usaha, utang lain-lain, uang muka penjualan dan biaya masih harus dibayar Grup termasuk dalam kategori ini.

3. Saling Hapus dari Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai bersihnya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan terdapat maksud untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (lanjutan)

4. Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Nilai wajar instrumen keuangan yang diperdagangkan secara aktif di pasar keuangan yang terorganisasi ditentukan dengan mengacu pada kuotasi harga di pasar aktif pada penutupan bisnis pada akhir periode pelaporan. Untuk instrumen keuangan yang tidak memiliki pasar aktif, nilai wajar ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian.

Teknik penilaian tersebut mencakup penggunaan transaksi-transaksi pasar yang wajar antara pihak-pihak yang mengerti dan berkeinginan, referensi atas nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansial sama; analisa arus kas yang didiskonto, atau model penilaian lain.

Penyesuaian risiko kredit

Grup menyesuaikan harga di pasar yang lebih menguntungkan untuk mencerminkan adanya perbedaan risiko kredit *counterparty* antara instrumen yang diperdagangkan di pasar tersebut dengan instrumen yang dinilai untuk posisi aset keuangan. Dalam menentukan nilai wajar posisi liabilitas keuangan, risiko kredit Grup terkait dengan instrumen harus diperhitungkan.

5. Penurunan Nilai dari Aset Keuangan

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup mengevaluasi apakah terdapat bukti yang obyektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Penurunan nilai atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan dianggap telah terjadi, jika dan hanya jika, terdapat bukti yang obyektif mengenai penurunan nilai sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset tersebut ("peristiwa yang merugikan"), dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

Bukti penurunan nilai dapat meliputi indikasi pihak peminjam atau kelompok pihak peminjam mengalami kesulitan keuangan signifikan, wanprestasi atau tunggakan pembayaran bunga atau pokok, terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya dan pada saat data yang dapat diobservasi mengindikasikan adanya penurunan yang dapat diukur atas estimasi arus kas masa datang, seperti meningkatnya tunggakan atau kondisi ekonomi yang berkorelasi dengan wanprestasi.

- Aset keuangan dicatat pada biaya perolehan diamortisasi

Untuk pinjaman yang diberikan dan piutang yang dicatat pada biaya perolehan yang diamortisasi, Grup pertama kali secara individual menentukan bahwa terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai atas aset keuangan yang signifikan secara individual, atau secara kolektif untuk aset keuangan yang tidak signifikan secara individual.

Jika Grup menentukan tidak terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai atas aset keuangan yang dinilai secara individual, terlepas aset keuangan tersebut signifikan atau tidak, maka Grup memasukkan aset tersebut ke dalam kelompok aset keuangan yang memiliki karakteristik risiko kredit yang sejenis dan menilai penurunan nilai kelompok tersebut secara kolektif. Aset yang penurunan nilainya dinilai secara individual dan untuk itu kerugian penurunan nilai diakui atau tetap diakui, tidak termasuk dalam penilaian penurunan nilai secara kolektif.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (lanjutan)

5. Penurunan Nilai dari Aset Keuangan (lanjutan)

- Aset keuangan dicatat pada biaya perolehan diamortisasi (lanjutan)

Jika terdapat bukti obyektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi, jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk kerugian kredit yang diharapkan di masa mendatang yang belum terjadi). Nilai tercatat atas aset keuangan dikurangi melalui penggunaan akun penyisihan dan jumlah kerugian tersebut diakui secara langsung dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Pendapatan bunga terus diakui atas nilai tercatat yang telah dikurangi tersebut berdasarkan tingkat suku bunga efektif awal aset keuangan tersebut. Pinjaman yang diberikan beserta dengan penyisihan terkait dihapuskan jika tidak terdapat kemungkinan yang realistis atas pemulihan di masa mendatang dan seluruh agunan, jika ada, sudah direalisasi atau ditransfer kepada Grup.

Jika, pada periode berikutnya, nilai estimasi kerugian penurunan nilai aset keuangan bertambah atau berkurang karena suatu peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai tersebut diakui, maka kerugian penurunan nilai yang sebelumnya diakui ditambah atau dikurangi dengan menyesuaikan akun penyisihan. Jika di masa mendatang penghapusan tersebut dapat dipulihkan, maka jumlah pemulihan tersebut diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

- Aset keuangan dicatat pada biaya perolehan

Jika terdapat bukti obyektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi atas instrumen ekuitas yang tidak memiliki kuotasi yang tidak dicatat pada nilai wajar karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal, maka jumlah kerugian penurunan nilai diukur berdasarkan selisih antara nilai tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa mendatang yang didiskontokan pada tingkat pengembalian yang berlaku di pasar untuk aset keuangan serupa. Kerugian penurunan nilai tersebut tidak dapat dipulihkan pada periode berikutnya.

6. Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan

Aset keuangan (atau mana yang lebih tepat, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) dihentikan pengakuannya pada saat: (1) hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut telah berakhir; atau (2) Grup telah mentransfer hak kontraktual mereka untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau berkewajiban untuk membayar arus kas yang diterima secara penuh tanpa penundaan yang signifikan kepada pihak ketiga dalam perjanjian *pass-through*; dan baik (a) Grup telah secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat dari aset, atau (b) Grup secara substansial tidak mentransfer atau tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat suatu aset, namun telah mentransfer kendali atas aset tersebut.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (lanjutan)

6. Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat liabilitas tersebut dihentikan atau dibatalkan atau kadaluarsa.

Ketika suatu liabilitas keuangan yang ada digantikan oleh liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial persyaratan dari suatu liabilitas yang saat ini ada, pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan liabilitas awal dan pengakuan suatu liabilitas baru, dan selisih antara nilai tercatat masing-masing liabilitas diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

e. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan deposito berjangka dengan jangka waktu tiga bulan atau kurang sejak tanggal penempatan dan tidak digunakan sebagai jaminan atas utang dan pinjaman serta tidak dibatasi penggunaannya.

Setara kas yang dibatasi penggunaannya dicatat sebagai bagian dari "Aset Tidak Lancar Lainnya" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

f. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

Grup memiliki transaksi dengan pihak berelasi sebagaimana yang didefinisikan dalam PSAK No. 7 "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi".

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

g. Piutang Usaha

Piutang usaha disajikan dalam jumlah bersih setelah dikurangi dengan penyisihan penurunan nilai piutang usaha. Kebijakan akuntansi untuk penyisihan atas penurunan nilai dijabarkan dalam Catatan 2d.

h. Persediaan

Persediaan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang. Nilai realisasi bersih adalah estimasi harga jual setelah dikurangi dengan estimasi biaya untuk menyelesaikan dan estimasi biaya yang diperlukan untuk melakukan penjualan.

Persediaan hotel terdiri dari makanan, minuman serta perlengkapan hotel lainnya. Biaya perolehan makanan, minuman dan perlengkapan hotel lainnya ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang yang meliputi biaya-biaya yang terjadi untuk memperoleh persediaan tersebut sampai dengan ke lokasi dan kondisi yang sekarang.

Penyisihan penurunan nilai pasar dan keusangan persediaan dicadangkan, jika ada, untuk menurunkan nilai persediaan ke nilai realisasi bersihnya berdasarkan penelaahan berkala atas nilai pasar dan kondisi fisik persediaan.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

i. Biaya Dibayar di Muka dan Uang Muka

Biaya dibayar di muka dibebankan sesuai masa manfaat masing-masing biaya yang bersangkutan.

Uang muka diakui pada saat terjadinya (dasar akrual).

j. Aset Real Estat

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

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

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

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

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

- Biaya pra-perolehan 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 pra-perolehan 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.

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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

k. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya atau prasarana) yang dikuasai Grup untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya. Grup mengukur properti investasi setelah pengakuan awal dengan menggunakan metode biaya.

Properti investasi diukur sebesar biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Properti investasi kecuali tanah, disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dari aset sebagai berikut:

	Tahun
Bangunan	20

Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Properti investasi mencakup juga properti dalam proses pembangunan dan akan digunakan sebagai properti investasi setelah selesai. Akumulasi biaya perolehan dan biaya pembangunan (termasuk biaya pinjaman yang terjadi) diamortisasi pada saat selesai dan siap untuk digunakan.

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

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

Untuk transfer dari properti investasi ke properti yang digunakan sendiri, Grup menggunakan metode biaya pada tanggal perubahan penggunaan. Jika properti yang digunakan sendiri oleh Grup menjadi properti investasi, Grup mencatat properti tersebut sesuai dengan kebijakan aset tetap sampai dengan saat tanggal berakhir perubahan penggunaannya.

l. Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan, yang terdiri atas harga perolehan dan biaya-biaya tambahan yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aset siap digunakan.

Setelah pengakuan awal, aset tetap dinyatakan pada biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai. Pada setiap akhir periode pelaporan, taksiran masa manfaat dan metode penyusutan aset tetap ditelaah oleh manajemen dan jika perlu disesuaikan secara prospektif.

Penyusutan aset tetap dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) untuk bangunan dan prasarana, kendaraan dan metode saldo menurun ganda (*double declining method*) untuk mesin dan instalasi, peralatan dan perabotan berdasarkan taksiran masa manfaat dari kelompok aset tetap sebagai berikut:

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

l. Aset Tetap (lanjutan)

	Tahun
Bangunan dan prasarana	20 - 35
Mesin dan instalasi	4 - 10
Peralatan dan perabotan	4 - 8
Kendaraan	4 - 8

Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak diamortisasi karena manajemen berpendapat bahwa kemungkinan besar hak atas tanah tersebut dapat diperbaharui/diperpanjang pada saat jatuh tempo.

Biaya pengurusan legal hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Usaha ("HGU"), Hak Guna Bangunan ("HGB") dan Hak Pakai ("HP") ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan tanah pada akun "Aset Tetap" dan tidak diamortisasi. Sementara biaya pengurusan atas perpanjangan atau pembaruan legal hak atas tanah dalam bentuk HGU, HGB dan HP diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian dan diamortisasi sepanjang mana yang lebih pendek antar umur hukum hak dan umur ekonomi tanah.

Beban perbaikan dan pemeliharaan dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya; pengeluaran dalam jumlah signifikan dan yang memperpanjang masa manfaat aset atau yang memberikan tambahan manfaat ekonomis dikapitalisasi. Aset tetap yang sudah tidak dipergunakan lagi atau yang dijual, dikeluarkan dari kelompok aset tetap yang bersangkutan dan laba atau rugi yang terjadi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun yang bersangkutan.

Aset dalam penyelesaian mencerminkan akumulasi biaya material dan biaya-biaya lain yang berkaitan dengan pembangunan aset. Biaya perolehan aset dalam penyelesaian tersebut akan dialihkan ke akun aset tetap yang bersangkutan apabila telah selesai dan siap untuk digunakan.

m. Aset Takberwujud

Biaya perolehan sehubungan dengan perolehan sistem operasional hotel diamortisasi menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) berdasarkan taksiran masa manfaat dari sistem operasional hotel selama 4 - 8 tahun.

Pada setiap akhir periode pelaporan, taksiran masa manfaat sistem operasional hotel ditelaah oleh manajemen dan jika perlu disesuaikan secara prospektif.

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. Semua biaya pinjaman lainnya diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya dan pengeluaran untuk aset tersebut dan biaya pinjamannya telah terjadi. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat selesainya secara substansial yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

o. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

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

Jumlah terpulihkan dari suatu aset (baik aset individual maupun UPK) adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajarnya dikurangi biaya untuk menjual dengan nilai pakainya. Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dianggap mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya. Rugi penurunan nilai diakui pada laba rugi sebagai "Rugi Penurunan Nilai". 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 suatu aset 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 suatu aset dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui.

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 laba rugi. Setelah pembalikan tersebut diakui sebagai laba rugi, 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. Investasi Pada Entitas Asosiasi

Entitas asosiasi adalah entitas yang terhadapnya Grup memiliki pengaruh signifikan. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional *investee*, tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama kebijakan tersebut. Pertimbangan yang dibuat dalam menentukan pengaruh signifikan adalah serupa dengan hal-hal yang diperlukan dalam menentukan kendali atas entitas anak.

Investasi Grup pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Dalam metode ekuitas, investasi awalnya diakui pada harga perolehan. Nilai tercatat investasi disesuaikan untuk mengakui perubahan bagian Grup atas aset neto entitas asosiasi sejak tanggal perolehan. *Goodwill* yang terkait dengan entitas asosiasi termasuk dalam jumlah tercatat investasi dan tidak diamortisasi maupun diuji secara individual untuk penurunan nilai.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

p. Investasi Pada Entitas Asosiasi (lanjutan)

Laporan laba rugi konsolidasian mencerminkan bagian Grup atas hasil operasi dari entitas asosiasi. Perubahan penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi disajikan sebagai bagian dari penghasilan komprehensif Grup. Selain itu, bila terdapat perubahan yang diakui langsung pada ekuitas entitas asosiasi, Grup mengakui bagiannya atas perubahan, jika sesuai, dalam laporan perubahan ekuitas konsolidasian. Laba atau rugi yang belum direalisasi sebagai hasil dari transaksi-transaksi antara Grup dengan entitas asosiasi dieliminasi sesuai dengan kepentingan dalam entitas asosiasi.

Gabungan bagian Grup atas laba rugi entitas asosiasi disajikan pada muka laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian (sebagai laba atau rugi) di luar laba usaha dan mencerminkan laba atau rugi setelah pajak dan kepentingan non-pengendali pada entitas anak dan entitas asosiasi. Laporan keuangan entitas asosiasi disusun atas periode pelaporan yang sama dengan Grup.

Setelah penerapan metode ekuitas, Grup menentukan apakah diperlukan untuk mengakui tambahan rugi penurunan nilai atas investasi Grup dalam entitas asosiasi. Grup menentukan pada setiap tanggal pelaporan apakah terdapat bukti yang obyektif yang mengindikasikan bahwa investasi dalam entitas asosiasi mengalami penurunan nilai. Dalam hal ini, Grup menghitung jumlah penurunan nilai berdasarkan selisih antara jumlah terpulihkan atas investasi dalam entitas asosiasi dan nilai tercatatnya dan mengakuinya dalam laba rugi.

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

q. Pengaturan Bersama

Grup menerapkan PSAK No. 66, "Pengaturan Bersama".

Operasi Bersama

Operasi bersama adalah salah satu jenis pengaturan bersama dimana para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset, kewajiban atas liabilitas, terkait dengan pengaturan tersebut.

Grup memiliki kepemilikan dalam operasi bersama dimana Grup termasuk salah satu pihak yang memiliki pengendalian bersama.

Grup mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

- Aset, mencakup bagiannya atas setiap aset atas uang dimiliki bersama;
- Liabilitas, mencakup bagiannya atas liabilitas yang terjadi bersama;
- Pendapatan dari penjualan bagiannya atas output yang dihasilkan dari operasi bersama;
- Bagiannya atas pendapatan dari penjualan output oleh operasi bersama; dan
- Beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama-sama.

Ketika Grup melakukan transaksi dengan operasi bersama, dimana Grup merupakan salah satu operator bersama, maka grup mengakui keuntungan dan kerugian yang dihasilkan dari transaksi tersebut hanya sebatas kepentingan para pihak lain dalam operasi bersama tersebut.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

q. Pengaturan Bersama (lanjutan)

Setelah hilangnya pengendalian bersama, Grup mengukur dan mengakui nilai investasi yang masih tersisa pada nilai wajar. Selisih antara nilai yang tercatat dari pengendalian bersama operasi yang sebelumnya dan nilai wajar investasi yang tersisa dan pendapatan dari hasil penjualan yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Pada saat nilai investasi yang tersisa mempunyai pengaruh yang signifikan, maka dicatat sebagai investasi pada entitas asosiasi.

r. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan Hotel

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

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 di muka dan akan diakui sebagai pendapatan secara berkala sesuai dengan kontrak sewa yang berlaku.

Penjualan

(i) Pendapatan dari penjualan apartemen, perkantoran dan bangunan sejenisnya, yang pembangunannya dilaksanakan lebih dari satu tahun diakui dengan menggunakan metode persentase penyelesaian (*percentage of completion method*), apabila seluruh syarat berikut terpenuhi:

- proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu pondasi bangunan telah selesai terpenuhi;
- jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
- jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan handal.

(ii) Pendapatan dari penjualan rumah, rumah toko dan bangunan sejenis lainnya beserta tanah kavlingnya 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.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

r. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Penjualan (lanjutan)

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.

Beban

Biaya yang berhubungan dengan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian diakui sesuai dengan tingkat persentase penyelesaian dari unit bangunan pada setiap akhir periode.

Beban, kecuali yang berhubungan dengan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian, diakui sesuai dengan masa manfaatnya pada tahun yang bersangkutan (*accrual basis*).

s. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

Transaksi dalam mata uang asing dicatat berdasarkan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing disesuaikan ke dalam Rupiah berdasarkan kurs rata-rata Bank Indonesia yang berlaku pada tanggal tersebut. Laba atau rugi kurs yang terjadi, dikreditkan atau dibebankan pada laba rugi periode berjalan.

Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, kurs rata-rata dari mata uang asing yang digunakan adalah sebagai berikut:

Mata Uang Asing	2018	2017
Dolar Amerika Serikat (US\$) 1	14.481	13.548

t. Pajak Penghasilan

Pajak Kini

Aset atau liabilitas pajak kini untuk tahun berjalan diukur sebesar jumlah yang diharapkan dapat direstitusi dari atau dibayarkan kepada otoritas perpajakan. Tarif pajak dan peraturan pajak yang digunakan untuk menghitung jumlah pajak tersebut adalah yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan di negara tempat Grup beroperasi dan menghasilkan pendapatan kena pajak.

Bunga dan denda disajikan sebagai bagian dari penghasilan atau beban operasi lain karena tidak dianggap sebagai bagian dari beban pajak penghasilan.

Pajak Tangguhan

Pajak tangguhan diakui menggunakan metode liabilitas atas perbedaan temporer antara dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas dan nilai tercatatnya dalam laporan keuangan pada akhir periode pelaporan.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

t. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Pajak Tangguhan (lanjutan)

Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer yang kena pajak, kecuali:

- i. Liabilitas pajak tangguhan yang terjadi dari pengakuan awal *goodwill* atau dari aset atau liabilitas dari transaksi yang bukan transaksi kombinasi bisnis, dan pada waktu transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi dan laba kena pajak atau rugi kena pajak;
- ii. Dari perbedaan temporer kena pajak atas investasi pada entitas anak, yang saat pembalikannya dapat dikendalikan dan besar kemungkinannya bahwa beda temporer itu tidak akan dibalik dalam waktu dekat.

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan akumulasi rugi pajak belum dikompensasi, bila kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dikurangkan tersebut, dan rugi pajak belum dikompensasi, dapat dimanfaatkan, kecuali:

- i. Jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau liabilitas dalam transaksi yang bukan transaksi kombinasi bisnis dan tidak mempengaruhi laba akuntansi maupun laba kena pajak atau rugi kena pajak/rugi pajak; atau
- ii. Dari perbedaan temporer yang dapat dikurangkan atas investasi pada entitas anak, aset pajak tangguhan hanya diakui bila besar kemungkinannya bahwa beda temporer itu tidak akan dibalik dalam waktu dekat dan laba kena pajak dapat dikompensasi dengan beda temporer tersebut.

Nilai tercatat dari aset pajak tangguhan ditelaah pada setiap akhir periode pelaporan dan diturunkan ketika tidak lagi terdapat kemungkinan bahwa akan terdapat laba kena pajak yang memungkinkan semua atau sebagian dari aset pajak tangguhan tersebut untuk direalisasi. Penelaahan dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan atas aset pajak tangguhan yang tidak diakui sebelumnya dan aset pajak tangguhan tersebut diakui sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak mendatang akan tersedia sehingga aset pajak tangguhan tersebut dipulihkan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan akan berlaku pada tahun saat aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan berdasarkan tarif pajak dan peraturan pajak yang berlaku atau yang secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika terdapat hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan pajak tangguhan tersebut terkait dengan entitas kena pajak yang sama dan otoritas perpajakan yang sama, atau Grup bermaksud untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas lancar berdasarkan jumlah neto.

Pajak Pertambahan Nilai

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

- i. 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
- ii. 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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

t. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Pajak Final

Pajak final tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK No. 46 (Revisi 2014) tersebut. Oleh sebab itu, pajak final sehubungan dengan pendapatan sewa dan penjualan atas tanah dan bangunan disajikan terpisah dari beban pajak penghasilan (pajak kini dan pajak tangguhan) yang diatur oleh PSAK No. 46 (Revisi 2014) tersebut dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian. Pajak penghasilan final dihitung pada jumlah total tagihan untuk nilai kontrak yang dikumpulkan selama setahun. Oleh karena itu, tidak ada aset/kewajiban pajak tangguhan yang diakui.

Dengan penerapan PSAK revisi tersebut, Grup memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan kapling tanah, rumah, bangunan komersial dan apartemen sebagai pos tersendiri.

Perbedaan antara nilai tercatat dari aset revaluasian dan dasar pengenaan pajak merupakan perbedaan temporer sehingga menimbulkan liabilitas atau aset pajak tangguhan, kecuali untuk aset tertentu seperti tanah yang pada saat realisasinya dikenakan pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi.

Menurut Undang-undang No.12 tahun 1994, nilai pengalihan adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan Akta Pengalihan Hak dan Nilai Jual Objek Pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret 2002, pajak penghasilan untuk pendapatan ruang perkantoran dan pusat ritel dikenakan pajak bersifat final sebesar 10% dari nilai pendapatan yang bersangkutan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 71/2008 tanggal 4 November 2008, efektif tanggal 1 Januari 2009, penghasilan dari penjualan atau pengalihan tanah dan bangunan untuk pengembang real estat (*developer*) dikenakan pajak final sebesar 5% dari nilai penjualan atau pengalihan, yang telah digantikan oleh Peraturan Pemerintah No.34/2016 tanggal 8 Agustus 2016, efektif tanggal 8 September 2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pengalihan.

u. Penyisihan untuk Penggantian Perabot dan Perlengkapan Hotel serta Kesejahteraan Karyawan dan Pendidikan

Penyisihan untuk penggantian peralatan operasional hotel serta kesejahteraan karyawan dan pendidikan didasarkan atas persentase tertentu dari penerimaan jasa pelayanan (*service charge*) hotel pada operasi tahun berjalan. Penggantian peralatan yang hilang dan rusak serta realisasi pembayaran untuk kesejahteraan karyawan dan pendidikan dibukukan sebagai pengurang dari akun penyisihan tersebut.

v. 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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

v. Pengukuran Nilai Wajar (lanjutan)

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 nonkeuangan 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) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses entitas pada tanggal pengukuran.
- ii) *Level 2*-Teknik penilaian yang menggunakan tingkat masukan (*input*) yang paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar yang dapat diamati (*observable*) baik secara langsung atau tidak langsung.
- iii) *Level 3*-Teknik penilaian yang menggunakan tingkat masukan (*input*) yang paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar yang tidak dapat diamati (*unobservable*) baik secara langsung atau tidak langsung.

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

w. Laba per Saham

Laba per saham dihitung dengan membagi laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar selama periode yang bersangkutan dan setelah memperhitungkan efek retroaktif perubahan nilai nominal saham Perusahaan dari Rp 1.000.000 per saham menjadi Rp 100 per saham.

Jumlah rata-rata tertimbang saham untuk periode yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, masing-masing sejumlah 9.002.443.836 saham dan 4.854.727.397 saham (Catatan 34).

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

x. Informasi Segmen

Segmen adalah bagian khusus dari Grup yang terlibat baik dalam menyediakan produk dan jasa (segmen usaha), maupun dalam menyediakan produk dan jasa dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dari segmen lainnya.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk item-item yang dapat diatribusikan langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang sesuai kepada segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar Grup, dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

y. Provisi

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

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

z. Sewa

Grup mengklasifikasikan sewa berdasarkan sejauh mana risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset sewaan berada pada *lessor* atau *lessee*, dan pada substansi transaksi daripada bentuk kontraknya, pada tanggal pengakuan awal.

Sewa Pembiayaan

Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika sewa tersebut mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan suatu aset.

Sewa Operasi

Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi jika sewa tersebut tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan suatu aset.

Sebagai lessee

Pada awal masa sewa, *lessee* mengakui sewa pembiayaan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar nilai wajar aset sewaan atau sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum, jika nilai kini lebih rendah dari nilai wajar. Pembayaran sewa minimum harus dipisahkan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan bagian yang merupakan pelunasan liabilitas. Beban keuangan harus dialokasikan ke setiap periode selama masa sewa sedemikian rupa sehingga menghasilkan suatu tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas.

Jumlah yang dapat disusutkan dari aset sewaan dialokasikan ke setiap periode akuntansi selama perkiraan masa penggunaan dengan dasar yang sistematis dan konsisten dengan kebijakan penyusutan aset yang dimiliki. Jika tidak terdapat kepastian yang memadai bahwa *lessee* akan mendapatkan hak kepemilikan pada akhir masa sewa, maka aset sewaan disusutkan selama periode yang lebih pendek antara masa sewa dan umur manfaat aset sewaan.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

z. Sewa (lanjutan)

Sebagai lessor

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan metode garis lurus (*straight-line method*) selama masa sewa. Biaya langsung awal yang terjadi dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui dengan dasar garis lurus (*straight-line method*) selama masa sewa.

aa. Imbalan Kerja Karyawan

Imbalan kerja jangka pendek

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

Imbalan pascakerja

Grup menghitung dan mencatat imbalan pascakerja untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13 Tahun 2003 tanggal 25 Maret 2003 dan PSAK No. 24, "Imbalan Kerja". Penyisihan atas imbalan pascakerja dihitung dengan menggunakan metode penilaian aktuarial *projected-unit-credit*.

Pengukuran kembali, terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial, segera diakui pada laporan posisi keuangan dengan pengaruh langsung didebit atau dikreditkan kepada saldo laba melalui penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba rugi periode berikutnya.

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

- i) ketika program amandemen atau kurtailmen terjadi; atau
- ii) ketika Grup mengakui biaya restrukturisasi atau imbalan terminasi terkait.

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

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

ab. Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak

Aset Pengampunan Pajak dan Liabilitas Pengampunan Pajak diakui pada saat Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) diterbitkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia, dan tidak diakui secara neto (saling hapus). Selisih antara Aset Pengampunan Pajak dan Liabilitas Pengampunan Pajak diakui sebagai Tambahan Modal Disetor.

Aset Pengampunan Pajak pada awalnya diakui sebesar nilai yang disetujui dalam SKPP.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

ab. Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak (lanjutan)

Liabilitas Pengampunan Pajak pada awalnya diakui sebesar nilai kas dan setara kas yang masih harus dibayarkan oleh Grup sesuai kewajiban kontraktual atas perolehan Aset Pengampunan Pajak.

Uang tebusan yang dibayarkan oleh Grup untuk memperoleh pengampunan pajak diakui sebagai beban pada periode dimana SKPP diterima oleh Grup.

Setelah pengakuan awal, Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak diukur sesuai dengan SAK yang relevan sesuai dengan klasifikasi masing-masing Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak.

Sesuai PSAK No. 70, saldo klaim, aset pajak tangguhan dan provisi dalam laba rugi disesuaikan pada periode Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak disampaikan sebagai akibat hilangnya hak yang telah diakui sebagai klaim atas kelebihan pembayaran pajak, aset pajak tangguhan atas akumulasi rugi pajak belum dikompensasi dan provisi pajak sesuai Undang-Undang Pengampunan Pajak.

ac. Perubahan Kebijakan dan Pengungkapan Akuntansi

Grup telah menerapkan PSAK yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2018 yang dianggap relevan terhadap laporan keuangan konsolidasian sebagai berikut:

- Amandemen PSAK No. 2, "Laporan Arus Kas tentang Prakarsa Pengungkapan".
- Amandemen PSAK No. 13, "Properti Investasi: Pengalihan Properti Investasi"
- Amandemen PSAK No. 16, "Aset tetap".
- Amandemen PSAK No. 46, "Pajak Penghasilan tentang Pengakuan Aset Pajak Tangguhan untuk Rugi yang Belum Direalisasi".
- Amandemen PSAK No. 53, "Pembayaran Berbasis Saham: Klasifikasi dan Pengukuran Transaksi Pembayaran Berbasis Saham".

Penerapan standar akuntansi tersebut di atas dan penerapan tersebut tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian.

3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mewajibkan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah-jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan. Sehubungan dengan adanya ketidakpastian yang melekat dalam membuat estimasi, hasil sebenarnya yang dilaporkan di masa mendatang dapat berbeda dengan jumlah estimasi yang dibuat.

Pertimbangan

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Grup yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan definisi yang ditetapkan PSAK No. 55 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti diungkapkan pada Catatan 2d.

3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (lanjutan)

Pertimbangan (lanjutan)

Pengakuan Pendapatan

Ketika kontrak untuk penjualan properti atas penyelesaian konstruksi dinilai berdasarkan kontrak konstruksi (mengacu pada kebijakan pendapatan untuk penjualan properti yang belum selesai penggunaannya) (Catatan 2r), pendapatan diakui dengan metode persentase penyelesaian, sesuai dengan tahapan konstruksi. Persentase penyelesaian dibuat berdasarkan tahapan penyelesaian proyek atau kontrak, ditentukan berdasarkan pembagian biaya-biaya kontrak dikeluarkan sampai dengan aset ini terhadap total estimasi biaya proyek atau kontrak.

Pengklasifikasian Properti

Grup menentukan apakah sebuah properti diperoleh diklasifikasikan sebagai properti investasi atau properti persediaan:

- Properti investasi terdiri dari tanah dan bangunan (terutama kantor, gudang komersial dan properti retail) 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.
- Properti 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 utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada akhir periode pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun/periode berikutnya, diungkapkan di bawah ini. Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan, mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Imbalan Kerja

Penentuan liabilitas imbalan kerja Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto dan tingkat kenaikan gaji tahunan. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan manajemen langsung diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya.

Sementara Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material liabilitas atas imbalan kerja karyawan dan beban imbalan kerja bersih. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 22.

Penyusutan atas Properti Investasi, Aset Tetap dan Amortisasi Aset Takberwujud

Biaya perolehan aset-aset tersebut disusutkan dan diamortisasi dengan menggunakan metode saldo menurun ganda dan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis properti investasi, aset tetap dan aset takberwujud antara 4 sampai dengan 35 tahun. Ini adalah umur secara umum diharapkan dalam industri dimana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan dan amortisasi masa depan mungkin direvisi. Nilai tercatat bersih properti investasi, aset tetap dan aset takberwujud Grup pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 diungkapkan dalam Catatan 12, 13 dan 14.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Penyisihan untuk Penggantian Perabot dan Perlengkapan Hotel serta Kesejahteraan Karyawan dan Pendidikan

Sebagaimana dijelaskan di dalam Catatan 2u, manajemen menetapkan penyisihan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel berdasarkan persentase tertentu dari penerimaan *service charge*. Penyisihan tersebut sebagian besar dicadangkan untuk pengeluaran dalam rangka pemeliharaan rutin dan pembaharuan atau penggantian perabot dan perlengkapan hotel yang hilang atau rusak. Penyisihan juga ditujukan untuk membayarkan beban rutin yang terkait dengan kesejahteraan karyawan dan pendidikan. Persentase yang ditetapkan oleh manajemen untuk menghitung penyisihan merupakan estimasi terbaik berdasarkan pada pengalaman di masa lalu, faktor ketidakpastian dan risiko lainnya.

Kecukupan atas jumlah penyisihan senantiasa dievaluasi guna memastikan bahwa jumlah tersebut memadai untuk menutup pengeluaran yang diperlukan. Jumlah tercatat akun penyisihan ini pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 adalah masing-masing sebesar Rp 5.454.022.153 dan Rp 2.230.161.135.

Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Penelaahan atas penurunan nilai dilakukan apabila terdapat indikasi penurunan nilai aset tertentu. Penentuan nilai wajar aset membutuhkan estimasi arus kas yang diharapkan akan dihasilkan dari pemakaian berkelanjutan dan pelepasan akhir atas aset tersebut. Perubahan signifikan dalam asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan nilai wajar dapat berdampak signifikan pada nilai terpulihkan dan jumlah kerugian penurunan nilai yang terjadi mungkin berdampak material pada hasil operasi Grup. Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi atas penurunan potensial atas nilai aset non-keuangan pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017.

Pajak Penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal. Grup mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

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 dan liabilitas keuangan pada nilai wajar dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 diungkapkan dalam Catatan 36.

4. KOMBINASI BISNIS DAN PELEPASAN ENTITAS ANAK

Tahun 2018

Berdasarkan akta Notaris Happy Herawati Chandra, S.H., No. 9 tanggal 5 Maret 2018, Perusahaan menandatangani Akta Jual Beli dan Pemindahan Hak Atas Saham untuk menjual seluruh kepemilikan saham di DAS, kepada PT Tanworld Global Milenium, entitas sepengendali, dengan harga penjualan sebesar Rp 2.499.000.000.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

4. KOMBINASI BISNIS DAN PELEPASAN ENTITAS ANAK (lanjutan)

Tahun 2018 (lanjutan)

Jumlah tercatat dari aset neto yang teridentifikasi yang dilepas atas transaksi di atas adalah sebesar Rp 2.795.869.859. Selisih antara imbalan yang dialihkan sebesar Rp 296.869.859 telah dicatat sebagai "Selisih nilai kombinasi bisnis entitas sepengendali" sebagai bagian dari Tambahan Modal Disetor dan sebagai bagian dari "Ekuitas" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Tahun 2017

Transaksi pembelian SSI dan GWP oleh Perusahaan, transaksi pembelian SPI oleh GWP, dan transaksi pelepasan PSAS adalah merupakan transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali, yang dicatat dengan menggunakan metode penyatuan kepentingan (Catatan 1b dan 2c). Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dengan jumlah tercatat aset neto entitas yang diakuisisi diakui sebagai bagian dari akun "Tambahan Modal Disetor" pada laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2017.

Imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat dari aset neto entitas anak terkait yang diperoleh tahun 2017 adalah sebagai berikut:

	Imbalan yang Dialihkan	Jumlah Tercatat dari Aset Neto	Selisih Nilai Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali
PT Sea Sentosa Indonesia (SSI)	129.517.075.000	148.685.265.304	19.168.190.304
PT Global Wisata Paradise (GWP)	83.944.225.000	93.331.850.075	9.387.625.075
PT Solaris Pratama Indonesia (SPI)	2.820.000.000	2.983.025.650	163.025.650
PT Platinum Surya Abadi Sentosa (PSAS)	24.000.000	9.320.652	14.679.348
Jumlah	216.305.300.000	245.009.461.681	28.733.520.377

5. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri dari:

	2018	2017
Kas - Rupiah	213.349.038	470.455.959
Bank		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	50.209.617.600	-
PT Bank Central Asia Tbk	10.691.935.911	7.274.769.596
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	6.745.905.306	4.843.526.079
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.587.174.957	248.438.606
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.188.957.005	45.043.592
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk	938.087.692	2.345.000
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	518.851.764	33.070.080
PT Bank Pan Indonesia Tbk	351.808.797	293.294.886
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	118.708.045	-
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	38.054.432	39.977.880
PT Bank Permata Tbk	32.697.570	33.287.342
PT Bank Pembangunan Daerah Banten Tbk	-	35.270

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

5. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)

	2018	2017
<u>Dolar Amerika Serikat</u>		
PT Bank Central Asia Tbk (US\$ 60.794 pada tahun 2018 dan US\$ 61.340 pada tahun 2017)	880.359.670	831.035.690
PT Bank Pan Indonesia Tbk (US\$ 1.405 pada tahun 2018 dan US\$ 1.526 pada tahun 2017)	20.375.690	20.679.970
Jumlah Kas dan Bank	73.535.883.477	14.135.959.950
<u>Setara kas</u>		
<u>Deposito berjangka</u>		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	140.625.000.000	2.500.000.000
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	31.750.000.000	78.175.000.000
PT Bank Pan Indonesia Tbk	10.400.000.000	3.250.000.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	10.000.000.000	-
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2.600.000.000	2.600.000.000
PT Bank Central Asia Tbk	650.000.000	500.000.000
Jumlah Setara Kas	196.025.000.000	87.025.000.000
Jumlah Kas dan Setara Kas	269.560.883.477	101.160.959.950
<u>Tingkat bunga deposito berjangka per tahun - Mata uang Rupiah</u>	<u>6,00% - 8,75%</u>	<u>6,75% - 9,00%</u>

Pada tahun 2018 dan 2017, tidak terdapat kas dan setara kas Grup yang dibatasi penggunaannya atau ditempatkan pada pihak-pihak berelasi.

6. PIUTANG USAHA

Rincian akun ini adalah sebagai berikut:

	2018	2017
<u>Pihak ketiga - Rupiah</u>		
Hotel	4.183.912.210	2.854.711.678
Penjualan apartemen dan perkantoran	5.836.653.562	315.842.543
Sewa ruangan dan lain-lain	1.649.732.402	404.559.765
<u>Pihak berelasi - Rupiah (Catatan 32)</u>		
Penjualan perkantoran	1.662.545.445	-
Jumlah	13.332.843.619	3.575.113.986

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

6. PIUTANG USAHA (lanjutan)

Analisis umur piutang usaha tersebut pada tahun 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut:

	2018	2017
Lewat jatuh tempo:		
1 - 30 hari	10.556.903.636	2.122.592.790
31 - 60 hari	1.215.669.771	681.845.973
61 - 90 hari	1.097.956.682	178.713.617
> 90 hari	462.313.530	591.961.606
Jumlah	13.332.843.619	3.575.113.986

Manajemen menentukan penyisihan penurunan nilai piutang usaha secara individual atas saldo piutang yang kemungkinan tidak akan tertagih. Tidak terdapat penyisihan penurunan nilai piutang usaha yang dihitung secara kolektif.

Manajemen berkeyakinan bahwa seluruh piutang usaha tersebut dapat tertagih, sehingga tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai piutang usaha.

7. PERSEDIAAN

Rincian persediaan adalah sebagai berikut:

	2018	2017
<u>Aset lancar</u>		
<u>Hotel</u>		
Perlengkapan hotel	10.587.878.412	10.400.252.953
Makanan dan minuman	1.454.341.831	303.854.636
Perlengkapan kamar	1.189.161.179	769.853.960
Lain-lain	158.464.788	1.181.362.842
Jumlah Persediaan Hotel	13.389.846.210	12.655.324.391
<u>Aset Real Estat</u>		
Tanah dan bangunan yang siap dijual		
Voza	339.594.076.983	-
Tritan Point Bandung	149.356.135.958	142.490.175.264
Grand Sunrise	32.398.948.254	15.105.076.606
Tritan Point Medan	29.361.659.404	39.524.089.978
Tritan Point Wedi	11.907.373.223	24.356.968.103
Tritan Point Banyu Urip	7.356.398.152	-
Tritan Point Taman	3.176.793.466	3.176.793.467
Jumlah	573.151.385.440	224.653.103.418
Tanah yang sedang dikembangkan		
Hayam Wuruk	8.439.320.503	-
Ngoro	8.344.567.816	7.765.840.890
Wiyung	4.081.036.062	5.549.255.311
Prigen	3.819.075.598	3.207.398.872
Krembung	333.002.500	333.002.500
Voza	-	27.655.383.898
Jumlah	25.017.002.479	44.510.881.471

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

7. PERSEDIAAN (lanjutan)

	2018	2017
<u>Aset lancar (lanjutan)</u>		
<u>Aset Real Estat (lanjutan)</u>		
Bangunan dalam penyelesaian		
The 100 Residence	152.083.288.150	108.181.078.716
Voza	-	157.028.773.230
Tritan Point Banyu Urip	-	9.372.572.170
Jumlah	152.083.288.150	274.582.424.116
Jumlah Aset Real Estat - Lancar	750.251.676.069	543.746.409.005
<u>Aset tidak lancar</u>		
Tanah yang belum dikembangkan	156.819.096.666	118.041.046.666
Jumlah Aset Real Estat - Tidak Lancar	156.819.096.666	118.041.046.666
Jumlah Aset Real Estat	907.070.772.735	661.787.455.671

Harga perolehan untuk tanah yang sedang/belum dikembangkan meliputi biaya pembebasan tanah, biaya pembangunan infrastruktur sarana dan biaya pengurusan, pematokan, pengukuran, perijinan, dan sertifikat tanah serta beban-beban lainnya untuk pengembangan perumahan. Luas persediaan tanah yang siap untuk dijual merupakan luas bersih, tidak termasuk untuk tanah sarana jalan, taman dan fasilitas sosial (fasos) serta fasilitas umum (fasum).

Harga perolehan untuk bangunan dalam penyelesaian meliputi pembiayaan pembangunan untuk perkantoran, kondotel, gudang, rumah tinggal dan rumah toko, biaya-biaya pengurusan perijinan, serta beban-beban lainnya dan tidak termasuk harga pokok dari tanah matang.

Tanah dan bangunan yang siap dijual

“Voza” merupakan proyek pembangunan perkantoran yang dimiliki oleh TI, Entitas Anak, yang berlokasi di Surabaya. Pembangunan tahap awal (*ground breaking*) dari proyek perkantoran ini dilaksanakan pada bulan Desember 2014.

“Tritan Point Bandung” merupakan proyek pembangunan gudang yang dimiliki oleh Perusahaan, yang berlokasi di Bandung. Pembangunan tahap awal dari proyek ini dilaksanakan pada bulan Februari 2011.

“Grand Sunrise” merupakan proyek pembangunan perumahan yang dimiliki oleh Perusahaan, yang berlokasi di Gresik. Pembangunan tahap awal dari proyek ini dilaksanakan pada bulan Januari 2013.

“Tritan Point Medan” merupakan proyek pembangunan gudang yang dimiliki oleh Perusahaan, yang berlokasi di Medan. Pembangunan tahap awal dari proyek ini dilaksanakan pada bulan Maret 2013.

“Tritan Point Wedi” merupakan proyek pembangunan gudang yang dimiliki oleh MMM, Entitas Anak, yang berlokasi di Sidoarjo. Pembangunan tahap awal dari proyek ini dilaksanakan pada bulan Maret 2013.

“Tritan Point Banyu Urip” merupakan proyek pembangunan gudang yang dimiliki oleh TJI, Entitas Anak yang berlokasi di Surabaya. Pembangunan tahap awal dari proyek ini dilaksanakan pada bulan Mei 2015.

“Tritan Point Taman” merupakan proyek pembangunan gudang yang dimiliki oleh MMM, Entitas Anak, yang berlokasi di Sidoarjo. Pembangunan tahap awal dari proyek ini dilaksanakan pada bulan Januari 2011.

7. PERSEDIAAN (lanjutan)

Tanah yang sedang dikembangkan

“Hayam Wuruk” merupakan proyek pembangunan gudang dan apartemen yang dimiliki oleh BTG, yang berlokasi di Jember.

“Ngoro” merupakan proyek pembangunan gudang yang dimiliki oleh MMM, Entitas Anak yang berlokasi di Mojokerto.

“Wiyung” merupakan proyek pembangunan gudang yang dimiliki oleh TJI, Entitas Anak yang berlokasi di Surabaya.

“Prigen” merupakan proyek pembangunan gudang yang dimiliki oleh Perusahaan, yang berlokasi di Pasuruan.

“Krembung” merupakan proyek pembangunan rumah tinggal dan rumah toko yang dimiliki oleh MMM, Entitas Anak yang berlokasi di Sidoarjo.

Bangunan dalam penyelesaian

“The 100 Residence” merupakan proyek pembangunan apartemen yang dimiliki oleh RI, Entitas Anak yang berlokasi di Surabaya. Pembangunan tahap awal dari proyek ini dilaksanakan pada bulan Agustus 2014.

Persentase penyelesaian dari bangunan dalam penyelesaian proyek The 100 Residence pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar 57,71%.

Estimasi penyelesaian aset dalam pengembangan real estat tersebut tergantung kepada berbagai faktor yang akan mempengaruhi penyelesaian proyek-proyek yang ada. Pada umumnya, penyelesaian proyek perumahan (*landed house*), gudang dan rumah toko berkisar antara 6 bulan sampai dengan 2 tahun, sedangkan untuk proyek *high-rise building* berkisar antara 3 tahun sampai dengan 5 tahun. Pada tanggal 31 Desember 2018, tidak terdapat hambatan yang signifikan dalam penyelesaian aset dalam pengembangan real estat tersebut.

Tanah yang belum dikembangkan

Jumlah luas tanah belum dikembangkan masing-masing 289.797 m² dan 296.677 m² pada tahun 2018 dan 2017.

Pada tahun 2018, aset real estat tertentu telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya sebesar Rp 600 milyar. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Manajemen berpendapat bahwa nilai tercatat persediaan tersebut di atas tidak melebihi nilai realisasi bersihnya dan oleh karena itu, tidak diperlukan penyisihan untuk menyesuaikan nilai tercatat persediaan ke nilai realisasi bersihnya.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

8. UANG MUKA PEMBELIAN TANAH

Akun ini merupakan uang muka pembelian tanah kepada pihak ketiga dengan rincian sebagai berikut:

	2018	2017
Tanah Prasung (Lingkar Timur)	110.357.739.741	76.987.738.741
Tanah Tanjung Benoa	39.273.640.036	-
Tanah Karang Ploso	17.410.156.360	13.966.231.360
Tanah HR Muh Surabaya	17.069.487.180	10.791.223.027
Tanah Middle East Ring Road	9.247.250.000	9.747.250.000
Tanah Ngoro	8.750.730.000	7.782.730.000
Tanah Tanjung Sari	3.643.022.000	3.643.022.000
Tanah Gajamada Jember	8.452.500.000	3.155.000.000
Tanah Krembung	2.117.000.000	2.117.000.000
Tanah Sedati	1.685.400.000	1.685.400.000
Tanah Bogor	595.287.900	-
Tanah Prigen	416.700.000	416.700.000
Tanah Domas	-	435.401.216
Jumlah	219.018.913.217	130.727.696.344

Manajemen berkeyakinan bahwa uang muka akan dapat terealisasi dan tidak mengalami penurunan nilai.

9. PIUTANG LAIN-LAIN

Rincian piutang lain-lain adalah sebagai berikut:

	2018	2017
<u>Pihak berelasi - Rupiah (Catatan 32)</u>		
PT Global Sukses Makmur Sentosa	-	12.220.000.000
Lain-lain	-	680.000.000
<u>Pihak ketiga - Rupiah</u>		
Lain-lain	443.063.287	74.688.117
Jumlah	443.063.287	12.974.688.117

Pada tahun 2018, seluruh saldo piutang pihak-pihak berelasi telah dilunasi.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat bukti objektif penurunan nilai piutang lain-lain dan seluruh piutang lain-lain tersebut dapat tertagih sehingga tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai atas piutang lain-lain.

10. BIAYA DIBAYAR DI MUKA

Akun ini terdiri dari:

	2018	2017
Beban penjualan	4.089.259.610	1.600.935.182
Asuransi	277.357.222	771.811.656
Sewa	9.472.222	14.055.555
Lain-lain	2.011.425.846	1.650.219.052
Jumlah	6.387.514.900	4.037.021.445

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

Rincian investasi Grup pada Entitas Asosiasi adalah sebagai berikut:

2018							
	Persentase Kepemilikan	Nilai tercatat 1 Januari 2018	Penambahan	Bagian laba (rugi)	Dividen	Bagian Penghasilan Komprehensif Lain	Nilai tercatat 31 Desember 2018
<u>Metode Ekuitas</u>							
PT Sarana Depo Kencana	40,00%	152.098.311.115	-	5.125.534.030	-	-	157.223.845.145
PT Bira Industri Rejeki Agung	50,00%	48.435.700.423	2.500.000.000	85.952.967.700	(67.000.000.000)	-	69.888.668.123
PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa	50,00%	10.324.973.385	-	(23.797.590)	-	-	10.301.175.795
PT Target Sukses Properti	25,00%	183.476.674	-	226.486.592	-	1.160.070	411.123.336
Jumlah		211.042.461.597	2.500.000.000	91.281.190.732	(67.000.000.000)	1.160.070	237.824.812.399

2017							
	Persentase Kepemilikan	Nilai tercatat 1 Januari 2017	Penambahan	Bagian laba	Pengurangan		Nilai tercatat 31 Desember 2017
<u>Metode Ekuitas</u>							
PT Sarana Depo Kencana	40,00%	126.629.363.464	20.000.000.000	5.468.947.651	-	-	152.098.311.115
PT Bira Industri Rejeki Agung	50,00%	45.906.409.266	2.500.000.000	29.291.157	-	-	48.435.700.423
PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa	50,00%	10.296.754.088	-	28.219.297	-	-	10.324.973.385
PT Target Sukses Properti	25,00%	136.254.111	-	47.222.563	-	-	183.476.674
PT Bahtera Anugerah Tiara Utama	30,00%	9.000.000.000	-	-	(9.000.000.000)	-	-
Jumlah		191.968.780.929	22.500.000.000	5.573.680.668	(9.000.000.000)		211.042.461.597

Tabel berikut menyajikan informasi keuangan Entitas Asosiasi:

	Laporan Posisi Keuangan			Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif lain		
	Aset	Liabilitas	Ekuitas	Pendapatan	Laba (Rugi) tahun berjalan	Penghasilan Komprehensif Lain
<u>2018</u>						
PT Sarana Depo Kencana	393.113.255.732	53.642.868	393.059.612.864	15.783.854.933	12.813.835.076	-
PT Bira Industri Rejeki Agung	159.609.094.167	18.235.632.925	141.373.461.242	259.105.176.21	171.905.935.399	-
PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa	20.705.588.590	18.150.000	20.687.438.590	-	(47.595.181)	-
PT Target Sukses Properti	10.327.057.017	134.856.456	10.192.200.561	2.675.104.749	905.946.367	4.640.281

	Laporan Posisi Keuangan			Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif lain		
	Aset	Liabilitas	Ekuitas	Pendapatan	Laba (Rugi) tahun berjalan	
<u>2017</u>						
PT Sarana Depo Kencana	404.649.368.005	24.403.590.217	380.245.777.788	24.539.400.000		13.672.369.127
PT Bira Industri Rejeki Agung	103.467.525.843	-	103.467.525.843	-	-	58.582.314
PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa	20.735.133.771	100.000	20.735.033.771	-	-	56.438.594
PT Target Sukses Properti	9.345.353.208	59.099.013	9.286.254.195	1.018.062.175		188.890.251
PT Bahtera Anugerah Tiara Utama	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-	-	-

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (lanjutan)

PT Sarana Depo Kencana (SDK)

SDK adalah Entitas Asosiasi yang dimiliki SSI Entitas Anak. SDK Bergerak dalam bidang jasa, perdagangan, perindustrian dan pembangunan.

Pada tanggal 16 Agustus 2017, pemegang saham SDK menyetujui peningkatan modal saham SDK sejumlah Rp 50.000.000.000, dimana SSI juga meningkatkan penyertaan sahamnya sesuai dengan proporsi kepemilikan sahamnya di SDK (40%), yaitu sebesar Rp 20.000.000.000, yang dilakukan secara tunai. Peningkatan modal ini tidak merubah besarnya persentase susunan kepemilikan saham SSI atas SDK.

PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa (ASMS)

Pada tanggal 12 Oktober 2012, SSI, Entitas Anak, melakukan penyertaan saham ke ASMS sebesar Rp 10.000.000.000 atau setara dengan 10.000 saham, untuk kepemilikan sebesar 50% atas ASMS. ASMS bergerak dalam bidang real estat serta jasa pemasaran rumah dan gudang.

PT Target Sukses Properti (TSP)

Pada tanggal 11 Juni 2012, Perusahaan melakukan penyertaan saham ke TSP sebesar Rp 31.250.000 atau setara dengan 31.250 saham, untuk kepemilikan sebesar 25% atas TSP. TSP bergerak dalam bidang real estat serta jasa pemasaran rumah dan gudang.

PT Bira Industri Rejeki Agung (BIRA)

Pada tahun 2015, Perusahaan melakukan penyertaan saham ke BIRA untuk kepemilikan sebesar 50%. BIRA bergerak di bidang pembangunan, jasa dan perdagangan.

Pada tanggal 16 Agustus 2017, pemegang saham BIRA menyetujui peningkatan modal saham BIRA sejumlah Rp 5.000.000.000, dimana Perusahaan juga meningkatkan penyertaan sahamnya sesuai dengan proporsi kepemilikan sahamnya di BIRA (50%), yaitu sejumlah Rp 2.500.000.000, yang dilakukan secara tunai.

Pada tanggal 31 Desember 2017, Perusahaan memiliki uang muka investasi pada BIRA sebesar Rp 2.500.000.000.

Pada tanggal 28 Mei 2018, pemegang saham BIRA menyetujui peningkatan modal saham BIRA sejumlah Rp 5.000.000.000, dimana Perusahaan juga meningkatkan penyertaan sahamnya sesuai dengan proporsi kepemilikan sahamnya di BIRA (50%), yaitu sejumlah Rp 2.500.000.000, yang dilakukan melalui reklasifikasi uang muka investasi milik Perusahaan ke BIRA. Peningkatan modal ini tidak merubah besarnya persentase susunan kepemilikan saham Perusahaan atas BIRA.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham BIRA yang diadakan pada tanggal 4 Juli 2018 dan 14 Juli 2018 para pemegang saham BIRA menyetujui pembagian dividen kepada pemegang saham berdasarkan persentase kepemilikannya sebesar Rp 134.000.000.000.

PT Bahtera Anugerah Tiara Utama (BATU)

BATU adalah Entitas Asosiasi yang dimiliki SSI Entitas Anak. BATU bergerak dalam bidang konstruksi.

Berdasarkan Keputusan Pemegang Saham BATU, sebagaimana dinyatakan dalam akta Notaris Happy Herawati Chandra, S.H., No. 68 tanggal 28 Desember 2017, SSI telah menjual seluruh kepemilikan saham di BATU 30% kepada PT Global Sukses Makmur Sentosa (Entitas Induk) sebesar Rp 9.000.000.000.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

12. PROPERTI INVESTASI

Rincian dan mutasi properti investasi adalah sebagai berikut:

	2018			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
<u>Biaya Perolehan</u>				
Tanah	90.192.718.007	7.219.911.127	-	97.412.629.134
Bangunan	20.681.828.721	15.548.023.653	-	36.229.852.374
Jumlah Biaya Perolehan	110.874.546.728	22.767.934.780	-	133.642.481.508
<u>Akumulasi Penyusutan</u>				
Bangunan	1.245.202.968	1.413.323.341	-	2.658.526.309
Jumlah Akumulasi Penyusutan	1.245.202.968	1.413.323.341	-	2.658.526.309
Nilai Buku	<u>109.629.343.760</u>			<u>130.983.955.199</u>

	2017			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
<u>Biaya Perolehan</u>				
Tanah	86.141.814.633	4.050.903.374	-	90.192.718.007
Bangunan	11.562.419.099	9.119.409.622	-	20.681.828.721
Jumlah Biaya Perolehan	97.704.233.732	13.170.312.996	-	110.874.546.728
<u>Akumulasi Penyusutan</u>				
Bangunan	334.549.703	910.653.265	-	1.245.202.968
Jumlah Akumulasi Penyusutan	334.549.703	910.653.265	-	1.245.202.968
Nilai Buku	<u>97.369.684.029</u>			<u>109.629.343.760</u>

Properti investasi terutama merupakan tanah dan bangunan gudang yang terletak di Surabaya, Sidoarjo, Bandung, Medan dan Bekasi.

Pendapatan sewa dari properti investasi yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing adalah sebesar Rp 4.726.755.088 dan Rp 2.465.879.059 (Catatan 28).

Beban penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tahun 2018 dan 2017, masing-masing adalah sebesar Rp 1.413.323.341 dan Rp 910.653.265 yang dicatat pada akun "Beban Pokok Pendapatan" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian (Catatan 29).

Pada tahun 2018, estimasi nilai wajar properti investasi - tanah dan bangunan adalah sebesar Rp 484,28 milyar. Estimasi nilai wajar properti investasi tersebut adalah berdasarkan pertimbangan terbaik manajemen dengan menggunakan nilai jual objek pajak (NJOP) atas tanah dan bangunan tersebut sebagaimana tercantum pada surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan (SPPT PBB) tahun 2018 atau estimasi harga pasar.

Berdasarkan penelaahan terhadap properti investasi pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terjadi indikasi penurunan nilai properti investasi.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

13. ASET TETAP

Rincian dan mutasi aset tetap adalah sebagai berikut:

	2018					
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Pelepasan Entitas Anak	Saldo Akhir
Biaya Perolehan						
Pemilikan Langsung						
Tanah	62.750.642.727	1.835.400.000	-	-	-	64.586.042.727
Bangunan dan prasarana	293.670.257.293	17.295.840.683	-	455.052.022	25.014.000	311.396.135.998
Mesin dan instalasi	103.154.216.037	5.536.894.960	-	-	2.132.241.774	106.558.869.223
Peralatan dan perabotan	80.796.941.676	25.834.189.413	-	-	139.638.646	106.491.492.443
Kendaraan	5.527.163.454	985.474.000	-	-	348.320.000	6.164.317.454
Jumlah Biaya Perolehan	545.899.221.187	51.487.799.056	-	455.052.022	2.645.214.420	595.196.857.845
Akumulasi Penyusutan						
Pemilikan Langsung						
Bangunan dan prasarana	14.526.923.995	10.863.097.025	-	-	-	25.390.021.020
Mesin dan instalasi	16.514.155.773	10.564.937.970	-	-	310.576.445	26.768.517.298
Peralatan dan perabotan	22.334.261.545	10.338.506.126	-	-	15.533.264	32.657.234.407
Kendaraan	1.971.488.042	597.486.983	-	-	47.168.334	2.521.806.691
Jumlah Akumulasi Penyusutan	55.346.829.355	32.364.028.104	-	-	373.278.043	87.337.579.416
Nilai Buku Bersih	490.552.391.832					507.859.278.429

	2017				
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo Akhir
Biaya Perolehan					
Pemilikan Langsung					
Tanah	31.933.829.920	-	-	30.816.812.807	62.750.642.727
Bangunan dan prasarana	50.418.116.938	5.508.315.409	-	237.743.824.946	293.670.257.293
Mesin dan instalasi	18.948.991.533	42.441.830.669	-	41.763.393.835	103.154.216.037
Peralatan dan perabotan	19.924.718.711	6.508.892.218	-	54.363.330.747	80.796.941.676
Kendaraan	4.575.604.727	951.558.727	-	-	5.527.163.454
Sub-jumlah	125.801.261.829	55.410.597.023	-	364.687.362.335	545.899.221.187
Aset dalam Penyelesaian					
Bangunan dan prasarana	1.463.665.972	-	-	(1.463.665.972)	-
Sub-jumlah	1.463.665.972	-	-	(1.463.665.972)	-
Jumlah Biaya Perolehan	127.264.927.801	55.410.597.023	-	363.223.696.363	545.899.221.187
Akumulasi Penyusutan					
Pemilikan Langsung					
Bangunan dan prasarana	5.760.795.461	8.766.128.534	-	-	14.526.923.995
Mesin dan instalasi	7.091.433.035	9.422.722.738	-	-	16.514.155.773
Peralatan dan perabotan	13.807.232.061	8.527.029.484	-	-	22.334.261.545
Kendaraan	1.369.954.698	601.533.344	-	-	1.971.488.042
Jumlah Akumulasi Penyusutan	28.029.415.255	27.317.414.100	-	-	55.346.829.355
Nilai Buku Bersih	99.235.512.546				490.552.391.832

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	2018	2017
Beban langsung	23.519.440.402	20.489.972.584
Beban umum dan administrasi (Catatan 31)	8.844.587.702	6.827.441.516
Jumlah	32.364.028.104	27.317.414.100

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

13. ASET TETAP (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2018, Grup memiliki aset tetap - tanah dengan Hak Guna Bangunan (HGB) dengan jangka waktu berkisar antara 20 - 30 tahun yang akan jatuh tempo antara tahun 2033 - 2044. Luas aset tetap - tanah yang dimiliki oleh Perusahaan adalah seluas 10.315 m². Manajemen berpendapat bahwa jangka waktu HGB tersebut dapat diperbaharui/diperpanjang pada saat jatuh tempo.

Pada tahun 2018 dan 2017, hak atas tanah milik MEL, BBB dan SPI digunakan sebagai jaminan untuk pinjaman bank yang diperoleh MEL, BBB dan SPI dari PT Bank Central Asia Tbk (Catatan 16).

Pada tahun 2018 dan 2017, tanah dan bangunan milik TI digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 16).

Pada tanggal 31 Desember 2018, aset tetap tersebut telah diasuransikan terhadap risiko kerugian kebakaran dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan secara keseluruhan sekitar Rp 815 milyar pada PT Avrist General Insurance, Mega Insurance dan PT Chubb General Insurance Indonesia (pihak ketiga). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Pada tahun 2018, nilai perolehan aset tetap Grup yang telah disusutkan penuh namun masih digunakan adalah sebesar Rp 10.352.240.426, yang terdiri dari bangunan, kendaraan, peralatan dan perabotan.

Manajemen berpendapat bahwa nilai tercatat dari seluruh aset Grup tersebut dapat dipulihkan, sehingga tidak diperlukan cadangan penurunan nilai atas aset tersebut.

14. ASET TAKBERWUJUD

Rincian dan mutasi aset takberwujud adalah sebagai berikut:

	2018			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
<u>Biaya Perolehan</u>				
Sistem operasional hotel	11.566.333.751	-	-	11.566.333.751
Jumlah Biaya Perolehan	11.566.333.751	-	-	11.566.333.751
<u>Akumulasi Amortisasi</u>				
Sistem operasional hotel	2.026.268.913	1.439.090.434	-	3.465.359.347
Jumlah Akumulasi Amortisasi	2.026.268.913	1.439.090.434	-	3.465.359.347
Nilai Buku Bersih	9.540.064.838			8.100.974.404
	2017			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
<u>Biaya Perolehan</u>				
Sistem operasional hotel	8.375.172.965	3.191.160.786	-	11.566.333.751
Jumlah Biaya Perolehan	8.375.172.965	3.191.160.786	-	11.566.333.751
<u>Akumulasi Amortisasi</u>				
Sistem operasional hotel	488.874.311	1.537.394.602	-	2.026.268.913
Jumlah Akumulasi Amortisasi	488.874.311	1.537.394.602	-	2.026.268.913
Nilai Buku Bersih	7.886.298.654			9.540.064.838

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

14. ASET TAKBERWUJUD (lanjutan)

Beban amortisasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, adalah masing-masing sebesar Rp 1.439.090.434 dan Rp 1.537.394.602 yang dicatat pada akun "Beban Umum dan Administrasi" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian (Catatan 31).

15. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA

Akun ini terdiri dari:

	2018	2017
Setara kas yang dibatasi penggunaannya		
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	8.524.534.142	352.341.723
PT Bank Central Asia Tbk	649.296.700	-
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	248.299.350	-
PT Bank CIMB Niaga Tbk	76.000.000	-
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	71.154.525	-
Lain-lain	1.044.224.634	740.000.000
Jumlah	10.613.509.351	1.092.341.723

Setara kas yang dibatasi penggunaannya merupakan deposito berjangka dalam pengawasan yang dikelola oleh Entitas Anak sehubungan dengan fasilitas kredit kepemilikan kondotel dan ruang kantor oleh pelanggan.

16. UTANG BANK

Akun ini terdiri dari:

a. Utang bank jangka pendek

Utang bank jangka pendek terdiri dari:

	2018	2017
PT Bank Central Asia Tbk		
Kredit lokal	81.675.513.355	1.710.919.943
<i>Term Loan Revolving</i>	4.000.000.000	4.000.000.000
Jumlah	85.675.513.355	5.710.919.943

PT Bank Central Asia Tbk (Bank BCA)

Entitas Anak - PT Belindo Bintang Buana (BBB)

BBB memperoleh fasilitas Pinjaman Kredit Lokal (Rekening Koran) dan Term Loan Revolving dari Bank BCA, masing-masing sebesar Rp 1.000.000.000. Fasilitas pinjaman tersebut memiliki jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan, terakhir telah diperpanjang sampai dengan tanggal 4 April 2019. Fasilitas-fasilitas tersebut dikenakan bunga per tahun sebesar 10,25% masing-masing pada tahun 2018 dan 2017.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, saldo pinjaman atas fasilitas pinjaman kredit lokal adalah masing-masing sebesar Rp 654.281.463 dan Rp 286.285.038.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, saldo pinjaman atas fasilitas *Term Loan Revolving* adalah masing-masing sebesar Rp 1.000.000.000.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

16. UTANG BANK (lanjutan)

a. Utang bank jangka pendek (lanjutan)

PT Bank Central Asia Tbk (Bank BCA) (lanjutan)

Entitas Anak - PT Belindo Bintang Buana (BBB) (lanjutan)

Berdasarkan perjanjian tersebut, BBB wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bank BCA apabila terdapat perubahan Anggaran Dasar BBB dan susunan anggota Direksi dan Komisaris BBB.

Fasilitas tersebut dijamin dengan Sertifikat HGB No. 974 terletak di Jl. Wana Segara Kuta Bali seluas 900 m² milik BBB (Catatan 13).

Sehubungan dengan fasilitas pinjaman di atas, BBB diwajibkan untuk memenuhi persyaratan tertentu seperti menjaga rasio keuangan tertentu *debt service coverage ratio* (DSCR) lebih besar dari 100%.

Entitas Anak - PT Solaris Pratama Indonesia (SPI)

SPI memperoleh fasilitas Pinjaman Kredit Lokal (Rekening Koran) dan *Term Loan Revolving* dari Bank BCA masing-masing sebesar Rp 2.000.000.000 dan Rp 3.000.000.000. Fasilitas pinjaman tersebut memiliki jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan, dan terakhir telah diperpanjang kembali sampai dengan 16 Maret 2019 dan dikenakan bunga per tahun masing-masing fasilitas sebesar 12,50% pada tahun 2018 dan 2017.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, saldo pinjaman atas fasilitas pinjaman kredit lokal tersebut adalah masing-masing sebesar Rp 578.589.270 dan Rp 1.424.634.905.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, saldo pinjaman atas fasilitas *Term Loan Revolving* adalah masing-masing sebesar Rp 3.000.000.000.

Berdasarkan perjanjian tersebut, SPI wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bank BCA apabila terdapat perubahan Anggaran Dasar SPI dan susunan anggota Direksi dan Komisaris SPI.

Fasilitas tersebut dijamin dengan Sertifikat HGB No. 823 seluas 82 m², HGB No. 824 seluas 82 m² dan HGB No. 825 seluas 511 m² milik SPI (Catatan 13).

Perusahaan

Berdasarkan Perjanjian Kredit pada tanggal 16 Juli 2018, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman Kredit Lokal (rekening koran) dari Bank BCA dengan jumlah maksimum fasilitas sebesar Rp 45.550.000.000. Selanjutnya, pada tanggal 30 Oktober 2018, Bank BCA menyetujui penambahan fasilitas pinjaman Kredit Lokal (rekening koran) menjadi sebesar Rp 80.550.000.000 yang akan jatuh tempo pada tanggal 17 Juli 2019. Pada tahun 2018, pinjaman tersebut dikenakan bunga pertahun sebesar 0,75% diatas suku bunga giro sesuai dengan perjanjian tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2018, saldo pinjaman atas fasilitas pinjaman Kredit Lokal (rekening koran) tersebut adalah sebesar Rp 80.442.642.622.

Berdasarkan perjanjian pinjaman tersebut, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank BCA, Perusahaan tidak boleh melakukan hal-hal sebagai berikut, antara lain mengubah anggaran dasar, susunan pengurus dan pemegang saham serta melakukan merger dan akuisisi. Fasilitas pinjaman tersebut dijamin oleh pihak-pihak berelasi.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

16. UTANG BANK (lanjutan)

b. Utang bank jangka panjang

Utang bank jangka panjang terdiri dari:

	2018	2017
PT Bank Central Asia Tbk Kredit Investasi	7.745.384.615	10.868.846.153
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Kredit Investasi	197.209.953.610	214.155.993.068
Jumlah	204.955.338.225	225.024.839.221
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(30.123.461.538)	(20.373.461.539)
Bagian Jangka panjang	174.831.876.687	204.651.377.682

PT Bank Central Asia Tbk (Bank BCA)

Entitas Anak - PT Melindo Millenium Makmur (MEL)

MEL memperoleh fasilitas Kredit Investasi dari Bank BCA dengan jumlah maksimum Rp 9.500.000.000. Fasilitas pinjaman tersebut memiliki jangka waktu 84 (delapan puluh empat) bulan sampai dengan tanggal 23 Oktober 2021, dan dikenakan bunga per tahun, masing-masing sebesar 9,5% dan 10,00% pada tahun 2018 dan 2017.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, saldo pinjaman atas fasilitas kredit investasi tersebut adalah masing-masing sebesar Rp 4.495.384.615 dan Rp 5.993.846.153.

Pembayaran fasilitas pinjaman tersebut pada tahun 2018 dan 2017, masing-masing sebesar Rp 1.498.461.539.

Berdasarkan perjanjian tersebut, MEL wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bank BCA apabila terdapat perubahan anggaran dasar MEL dan susunan anggota Direksi dan Komisaris MEL. Fasilitas tersebut dijamin dengan HGB No. 854 terletak di Kelurahan Embong Kaliasin dengan luas 421 m2 milik MEL (Catatan 13).

Sehubungan dengan fasilitas pinjaman di atas, MEL diwajibkan untuk memenuhi persyaratan tertentu seperti mempertahankan *current ratio* lebih besar dari 100%, rasio *EBITDA* terhadap beban bunga lebih besar dari 200% dan rasio *EBITDA* terhadap beban bunga ditambah pokok lebih besar dari 100%.

Entitas Anak - PT Belindo Bintang Buana (BBB)

BBB memperoleh fasilitas Kredit Investasi dari Bank BCA dengan jumlah maksimum Rp 15.000.000.000. Fasilitas pinjaman tersebut memiliki jangka waktu 96 (sembilan puluh enam) bulan sampai dengan tanggal 3 Desember 2020, dan dikenakan bunga per tahun sebesar 10,75%.

Pada tanggal 21 Februari 2017, fasilitas pinjaman kredit investasi BBB telah diperbaharui kembali dengan jumlah maksimum fasilitas sebesar Rp 6.364.583.333 dan dikenakan bunga sebesar 10,25% per tahun masing-masing pada tahun 2018 dan 2017. Selanjutnya untuk tahun 2018, tidak ada perubahan pada perjanjian fasilitas Kredit Investasi dari Bank BCA.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

16. UTANG BANK (lanjutan)

b. Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank Central Asia Tbk (Bank BCA) (lanjutan)

Entitas Anak - PT Belindo Bintang Buana (BBB) (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, saldo pinjaman atas fasilitas kredit investasi tersebut adalah masing-masing sebesar Rp 3.250.000.000 dan Rp 4.875.000.000.

Pinjaman ini dijamin dengan jaminan yang sama dengan pinjaman jangka pendek BBB dari Bank BCA (Catatan 16a).

Perjanjian pinjaman mencakup pembatasan berupa *negative covenant* yang sama dengan pinjaman jangka pendek BBB dari Bank BCA (Catatan 16a).

Pembayaran fasilitas pinjaman tersebut pada tahun 2018 dan 2017, masing-masing sebesar Rp 1.625.000.000.

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Bank Mandiri)

Entitas Anak - PT Tanrise Indonesia (TI)

Pada tahun 2015, TI memperoleh pinjaman dari Bank Mandiri berupa kredit investasi dengan batas maksimum Rp 225.000.000.000. Kredit investasi terutang dalam angsuran bulanan sampai dengan bulan Desember 2023 dengan masa tenggang 12 bulan sampai September 2016. Fasilitas ini dibebani bunga tahunan sebesar 8,25%-9,75% dan 9,85% masing-masing pada 31 Desember 2018 dan 2017.

Untuk tujuan akuntansi dan pelaporan keuangan, saldo utang bank jangka panjang tersebut di atas dicatat dan disajikan pada laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 sebesar biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan tingkat suku bunga efektif tahunan.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, saldo pinjaman atas kredit investasi tersebut adalah masing-masing sebesar Rp 197.209.953.610 dan Rp 214.155.993.068, (kontraktual; Rp 198.000.000.000 dan Rp 215.250.000.000).

Pembayaran fasilitas pinjaman tersebut pada tahun 2018 dan 2017, masing-masing sebesar Rp 17.250.000.000 dan Rp 8.250.000.000.

Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan hotel "Vasa Indonesia" milik TI dengan bukti kepemilikan sertifikat HGB No. 277 yang dimiliki oleh TI.

Selama periode perjanjian kredit, TI tanpa pemberitahuan tertulis kepada Bank Mandiri tidak boleh melakukan hal-hal antara lain melakukan perubahan Anggaran Dasar, memindahtangankan barang jaminan, membagikan dividen dan menjaminkan harta kekayaan TI kepada pihak lain.

17. UTANG USAHA

Akun ini merupakan utang kepada berbagai pemasok dari unit usaha hotel dan real estat dengan rincian, sebagai berikut:

	2018	2017
Pihak ketiga - Rupiah	11.913.845.788	6.912.590.339

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

17. UTANG USAHA (lanjutan)

Rincian umur utang dihitung sejak tanggal terjadinya utang:

	2018	2017
Lewat jatuh tempo:		
1 - 30 hari	6.221.374.237	4.653.952.725
31 - 60 hari	2.758.102.126	1.512.181.642
61 - 90 hari	1.158.865.891	5.850.550
> 90 hari	1.775.503.534	740.605.422
Jumlah	11.913.845.788	6.912.590.339

18. UTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	2018	2017
<u>Pihak ketiga</u>		
PT Abdael Nusa (Catatan 37)	9.750.650.000	7.800.650.000
<u>Lain-lain</u>		
KSO Mitra Satya	19.461.092.589	-
PT Alkonusa Teknik Interkon	7.904.566.933	-
PT Indalex	5.677.032.500	73.860.205
PT Life Stone	4.095.605.001	850.860.782
PT Impaq Era Baru	2.735.050.213	-
PT Surya Andalan Bumi Persada	2.053.763.543	-
PT Nippo Tech Sejahtera	2.021.549.972	681.658.499
PT Superhelindo Jaya Perkasa	1.945.851.871	-
PT Interjaya Surya Megah	1.722.349.200	-
PT Media Bersama Sukses	1.718.402.278	-
PT Surya Pertiwi	1.690.817.088	42.215.588
PT Lelco Trindo Graha Nusantara	1.516.675.000	-
PT Mastrada Surya	1.131.826.708	1.544.733.586
Lain-lain (masing-masing (di bawah Rp 1 milyar)	38.742.832.740	2.239.034.188
Jumlah	102.168.065.636	13.233.012.848

Akun utang lain-lain pihak ketiga merupakan liabilitas kepada kontraktor dan pemasok atas penyelesaian pengembangan tanah dan pembangunan kantor dan kondotel.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

19. UANG MUKA PENJUALAN DAN PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

Akun ini terdiri dari:

	2018	2017
<u>Jangka pendek:</u>		
Uang muka penjualan		
Penjualan apartemen dan perkantoran	54.898.736.732	19.160.954.754
Penjualan tanah dan bangunan	803.230.651	5.245.142.160
Pendapatan diterima di muka		
Sewa	3.606.485.227	1.998.967.931
Jumlah jangka pendek	59.308.452.610	26.405.064.845
<u>Jangka panjang:</u>		
Uang muka penjualan		
Penjualan apartemen dan perkantoran	14.739.137.954	32.597.689.666
Penjualan tanah dan bangunan	3.158.944.616	10.365.711.914
Pendapatan diterima di muka		
Sewa	2.055.750.000	196.060.607
Jumlah jangka panjang	19.953.832.570	43.159.462.187

Uang muka penjualan tanah dan bangunan merupakan uang muka yang diterima Grup atas penjualan tanah dan bangunan yang belum memenuhi kriteria pengakuan penjualan.

Uang muka penjualan apartemen dan perkantoran terutama merupakan uang muka yang diterima dari pelanggan atas penjualan apartemen dan perkantoran The 100 Residence dan Voza yang terletak di Surabaya yang belum memenuhi kriteria pengakuan penjualan.

20. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar di muka

Pajak dibayar di muka terdiri dari:

	2018	2017
Pajak Penghasilan:		
Pasal 4 ayat 2	2.582.260.483	3.139.519.359
Pajak Pertambahan Nilai (PPN)		
Masukan	36.229.288.447	26.093.042.821
Jumlah	38.811.548.930	29.232.562.180

b. Utang Pajak

Utang pajak terdiri dari:

	2018	2017
Pajak Penghasilan:		
Pasal 4 ayat 2	837.290.857	1.002.296.160

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

20. PERPAJAKAN (lanjutan)

b. Utang Pajak (lanjutan)

Utang pajak terdiri dari:

	2018	2017
Pajak Penghasilan: (lanjutan)		
Pasal 21	296.563.664	250.007.211
Pasal 23	96.619.387	51.157.146
Pasal 25	12.299.396	7.905.689
Pasal 29	165.191.188	208.903.712
Pajak Pertambahan Nilai (PPN)		
Keluaran	154.750.739	153.469.252
Pajak Pembangunan 1	1.814.368.650	1.443.434.166
Lain-lain	-	410.382
Jumlah	3.377.083.881	3.117.583.718

c. Beban Pajak Final

Beban pajak final terdiri dari:

	2018	2017
Perusahaan	699.807.250	862.904.217
Entitas Anak	4.262.378.371	5.595.258.775
Jumlah	4.962.185.621	6.458.162.992

d. Beban Pajak Penghasilan

Beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian terdiri dari komponen sebagai berikut:

	2018	2017
Pajak kini		
Perusahaan	1.675.031	32.810.510
Entitas Anak	307.172.321	267.468.855
Sub - Jumlah	308.847.352	300.279.365
Pajak tangguhan		
Perusahaan	-	-
Entitas Anak	-	-
Sub - Jumlah	-	-
Beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	308.847.352	300.279.365

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

20. PERPAJAKAN (lanjutan)

d. Beban Pajak Penghasilan (lanjutan)

Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan taksiran penghasilan kena pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut:

	2018	2017
Laba sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	96.800.110.838	18.951.912.367
Bagian atas laba bersih Entitas Asosiasi	(91.281.190.732)	(5.573.680.668)
Laba Entitas Anak sebelum beban pajak penghasilan	(21.685.595.712)	(23.974.563.309)
Dividen Entitas Anak dan eliminasi	87.644.930.282	17.472.144.398
Laba sebelum beban pajak penghasilan - Perusahaan	71.478.254.676	6.875.812.788
Beda tetap:		
Pendapatan yang telah dikenakan pajak yang bersifat final	(92.773.717.604)	(18.651.220.280)
Beban yang telah dikenakan pajak yang bersifat final	21.303.499.100	11.926.171.511
Taksiran penghasilan kena pajak - Perusahaan - tahun berjalan	8.036.172	150.764.019

Beban pajak penghasilan (tahun berjalan) dan perhitungan taksiran utang pajak penghasilan adalah sebagai berikut:

	2018	2017
Taksiran penghasilan kena pajak (dibulatkan)		
Perusahaan	8.036.000	150.764.000
Entitas Anak	1.435.668.000	1.284.294.000
Jumlah	1.443.704.000	1.435.058.000
Beban pajak penghasilan - tahun berjalan		
Perusahaan	1.675.031	32.810.510
Entitas Anak	307.172.321	267.468.855
Beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian - tahun berjalan	308.847.352	300.279.365
Pajak penghasilan dibayar di muka		
Perusahaan	-	-
Entitas Anak	(143.656.164)	(91.375.653)
Jumlah pajak penghasilan dibayar di muka	(143.656.164)	(91.375.653)

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

20. PERPAJAKAN (lanjutan)

d. Beban Pajak Penghasilan (lanjutan)

	2018	2017
Taksiran utang pajak penghasilan		
Perusahaan	1.675.031	32.810.510
Entitas Anak	163.516.157	176.093.202
Jumlah	165.191.188	208.903.712

Rekonsiliasi antara beban pajak penghasilan yang dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku dari laba sebelum beban pajak penghasilan dengan beban pajak penghasilan seperti yang tercantum dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut:

	2018	2017
Laba sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	96.800.110.838	18.951.912.367
Bagian atas laba bersih Entitas Asosiasi	(91.281.190.732)	(5.573.680.668)
Laba Entitas Anak sebelum beban pajak penghasilan	(21.685.595.712)	(23.974.563.309)
Dividen Entitas Anak dan eliminasi	87.644.930.282	17.472.144.398
Laba sebelum beban pajak penghasilan - Perusahaan	71.478.254.676	6.875.812.788
Laba sebelum beban pajak penghasilan - Perusahaan (dibulatkan)	71.478.254.000	6.875.812.000
Beban pajak penghasilan dengan tarif pajak yang berlaku	17.869.563.500	1.718.953.000
Pengaruh pajak atas beda tetap: Pendapatan yang telah dikenakan pajak yang bersifat final	(23.193.429.401)	(4.662.805.070)
Beban yang telah dikenakan pajak yang bersifat final	5.325.874.901	2.981.543.070
Penyesuaian dampak perbedaan tarif pajak	(333.969)	(4.880.490)
Beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian:		
Perusahaan	1.675.031	32.810.510
Entitas Anak	307.172.321	267.468.855
Jumlah	308.847.352	300.279.365

e. Administrasi

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

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

20. PERPAJAKAN (lanjutan)

f. Pengampunan pajak

Pada tahun 2016, Grup turut berpartisipasi dalam program pengampunan pajak. Perusahaan telah menerima Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) KET-3563/PP/WPJ.24/2016 pada tanggal 27 September 2016.

Aset pengampunan pajak yang dideklarasikan adalah uang tunai, tanah, saham dan piutang lainnya, dan liabilitas pengampunan pajak yang dideklarasikan adalah utang lainnya, dengan rincian sebagai berikut:

Aset dan Liabilitas yang Dideklarasikan	Jumlah
Uang tunai	9.080.154.500
Tanah	406.700.000
Saham	
SSI (Catatan 1b)	67.296.124.500
GWP (Catatan 1b)	43.227.687.500
TI	8.310.000.000
Piutang lainnya	
SSI (Catatan 1b)	62.220.950.500
GWP (Catatan 1b)	19.730.231.250
Utang lainnya	(21.000.000.000)
Aset - bersih	189.271.848.250

Entitas Anak juga telah menerima SKPP pada tahun 2016. Aset pengampunan pajak Entitas Anak yang dideklarasikan adalah uang tunai, tanah, giro, deposito, piutang dan aset tetap, dan liabilitas pengampunan pajak yang dideklarasikan adalah utang lainnya, dengan jumlah bersih secara keseluruhan adalah sebesar Rp 40.455.128.537.

Jumlah uang tebusan yang dibayarkan dalam program pengampunan pajak adalah sebesar Rp 4.594.539.536 dicatat sebagai bagian dari akun beban umum dan administrasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016.

Perusahaan mengakui selisih antara aset pengampunan pajak dan liabilitas pengampunan pajak di ekuitas dalam akun Tambahan Modal Disetor. Selisih antara aset pengampunan pajak dan liabilitas pengampunan pajak Entitas Anak diakui dalam akun Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Entitas Anak sebesar bagian kepemilikannya di ekuitas.

21. BIAYA MASIH HARUS DIBAYAR

Akun ini terdiri dari:

	2018	2017
Gaji dan tunjangan	1.879.491.377	236.178.874
Listrik, air, gas dan telepon	1.117.388.167	982.111.509
Pemeliharaan dan perbaikan	1.056.465.198	942.063.104
Lain-lain	2.653.406.203	929.033.507
Jumlah	6.706.750.945	3.089.386.994

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

22. ESTIMASI LIABILITAS ATAS IMBALAN KERJA KARYAWAN

Grup mencatat estimasi liabilitas atas imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, berdasarkan perhitungan aktuarial yang dilakukan oleh PT Dian Artha Tama, aktuaris independen, berdasarkan laporannya pada tanggal 4 Maret 2019 dan 12 Februari 2018, yang menggunakan metode *“Projected Unit Credit”*.

Asumsi-asumsi pokok yang digunakan dalam perhitungan aktuaria tersebut adalah sebagai berikut:

	2018	2017
Tingkat kenaikan gaji tahunan	10%	8%
Tingkat pengunduran diri tahunan		
Umur 18 - 44 tahun	3% - 5%	3% - 5%
Umur 45 - 54 tahun	1%	1%
Tingkat diskonto (per tahun)	8,6%	7,3%
Tabel mortalitas	Indonesia - III (2011)	Indonesia - III (2011)
Usia pensiun (tahun)	56	56

Analisis liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan yang disajikan sebagai “Estimasi Liabilitas atas Imbalan Kerja Karyawan” di laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 dan beban imbalan kerja karyawan yang dicatat dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut, adalah sebagai berikut:

a. Liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan

	2018	2017
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	1.018.652.817	861.814.077
Nilai bersih liabilitas yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian	1.018.652.817	861.814.077

b. Beban (penghasilan) imbalan kerja karyawan

	2018	2017
Biaya jasa kini	242.522.661	211.479.967
Biaya bunga	62.912.427	120.840.172
Dampak kurtailmen	-	(851.725.725)
Beban (penghasilan) imbalan kerja karyawan yang diakui pada tahun berjalan	305.435.088	(519.405.586)

c. Mutasi nilai bersih atas liabilitas imbalan kerja karyawan

	2018	2017
Saldo awal liabilitas bersih	861.814.077	1.409.407.137
Beban (penghasilan) imbalan kerja karyawan tahun berjalan	305.435.088	(519.405.586)
Jumlah yang diakui pada penghasilan komprehensif lain	(148.596.348)	(28.187.474)
Saldo akhir liabilitas bersih	1.018.652.817	861.814.077

Manajemen berkeyakinan bahwa estimasi liabilitas tersebut di atas cukup untuk memenuhi ketentuan yang berlaku.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

22. ESTIMASI LIABILITAS ATAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (lanjutan)

Tabel berikut menyajikan sensitivitas atas kemungkinan perubahan tingkat suku bunga pasar, dengan variabel lain dianggap tetap, terhadap liabilitas imbalan pascakerja, beban jasa kini dan beban bunga, pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017:

	2018		2017	
	Liabilitas imbalan pascakerja	Beban jasa kini dan beban bunga	Liabilitas imbalan pascakerja	Beban jasa kini dan beban bunga
Kenaikan suku bunga dalam 1 poin persentase	(123.903.109)	(31.697.995)	(100.359.196)	(54.133.802)
Penurunan suku bunga dalam 1 poin persentase	148.674.894	38.334.358	119.323.118	1.216.423

23. MODAL SAHAM

Rincian pemilikan saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	2018		
	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah
PT Global Sukses Makmur Sentosa	8.449.990.000	84,9245%	844.999.000.000
PT Bemerocha Uniti Abadi Harmoni	10.000	0,0001%	1.000.000
Lain-lain (masing-masing dengan pemilikan di bawah 5%)	1.500.000.000	15,0754%	150.000.000.000
Jumlah	9.950.000.000	100,0000%	995.000.000.000

Pemegang Saham	2017		
	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah
PT Global Sukses Makmur Sentosa	627.649	99,9998%	627.649.000.000
PT Bemerocha Uniti Abadi Harmoni	1	0,0002%	1.000.000
Jumlah	627.650	100,0000%	627.650.000.000

Berdasarkan RUPSLB Perusahaan pada tanggal 25 Oktober 2017, sebagaimana dinyatakan dalam Akta Notaris Happy Herawati Chandra, S.H., No. 19, pada tanggal yang sama, para pemegang saham Perusahaan menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh Perusahaan dari Rp 445.000.000.000 menjadi Rp 627.650.000.000 atau meningkat sebesar Rp 182.650.000.000, yang seluruhnya diambil bagian oleh PT Global Sukses Makmur Sentosa. Akta perubahan ini telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat penerimaan pemberitahuan No. AHU-AH.01.03-0188744 tanggal 8 November 2017.

Berdasarkan Keputusan Pemegang Saham Perusahaan pada tanggal 28 Desember 2017, sebagaimana dinyatakan dalam Akta Notaris Happy Herawaty Chandra, S.H., No. 70, pada tanggal yang sama, para pemegang saham Perusahaan menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh Perusahaan dari Rp 627.650.000.000 menjadi Rp 845.000.000.000 atau meningkat sebesar Rp 217.350.000.000, yang diambil secara penuh oleh PT Global Sukses Makmur Sentosa (lihat Catatan 25).

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

23. MODAL SAHAM (lanjutan)

Akta perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat penerimaan pemberitahuan No. AHU-AH.01.03-0041713 tanggal 29 Januari 2018.

Berdasarkan Sirkular Rapat Pemegang Saham Perusahaan sebagaimana dinyatakan dalam Akta Notaris Rahayu Ningsih, S.H., No. 20, pada tanggal 26 Maret 2018, pemegang saham Perusahaan antara lain menyetujui hal-hal sebagai berikut:

- Perubahan status Perusahaan dari semula Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka, sehingga nama Perusahaan menjadi PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk serta mengubah seluruh Anggaran Dasar Perusahaan untuk disesuaikan dengan peraturan perundang undangan yang berlaku di bidang pasar modal.
- Perubahan nilai nominal saham dari Rp 1.000.000 per saham menjadi Rp 100 per saham.
- Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan sehubungan dengan rencana penawaran umum saham Perusahaan kepada masyarakat melalui pasar modal sebanyak-banyaknya sejumlah 1.500.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham.

Akta perubahan tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0006981.AH.01.02 Tahun 2018 tanggal 28 Maret 2018.

Berdasarkan Keputusan Sirkular Dewan Komisaris pada tanggal 1 Agustus 2018, sebagaimana dinyatakan dalam Akta Notaris Rahayu Ningsih, S.H., No. 11, pada tanggal 14 Agustus 2018, sehubungan dengan efektifnya Penawaran Umum Perdana Saham Perusahaan, para pemegang saham Perusahaan menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh Perusahaan dari Rp 845.000.000.000 menjadi Rp 995.000.000.000 atau meningkat sebesar Rp 150.000.000.000, yang diambil secara penuh oleh masyarakat melalui penawaran umum saham Perusahaan. Akta perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat penerimaan pemberitahuan No. AHU-AH.01.03-0232958 pada tanggal 15 Agustus 2018..

Pengelolaan Modal

Tujuan utama pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan pemeliharaan rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham.

Grup dipersyaratkan oleh Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40 Tahun 2007 untuk menyisihkan dan mempertahankan suatu dana cadangan yang tidak boleh didistribusikan sampai dana cadangan tersebut mencapai 20% dari modal saham diterbitkan dan dibayar penuh. Persyaratan permodalan eksternal tersebut akan dipertimbangkan oleh Grup dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) tahunan berikutnya.

Grup mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Grup dapat menyesuaikan usulan pembayaran dividen kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru atau mengusahakan tambahan pendanaan melalui pinjaman. Tidak ada perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses dalam manajemen modal untuk tahun yang berakhir pada tahun 2018 dan 2017.

Kebijakan Grup adalah mempertahankan struktur permodalan yang sehat untuk mengamankan akses terhadap pendanaan pada biaya yang wajar, antara lain dengan memonitor permodalan menggunakan rasio *debt to equity* dan rasio *gearing*.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

24. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Rincian tambahan modal disetor pada tahun 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut:

	2018	2017
Dampak penerapan PSAK No. 70 (Catatan 2ab dan 20)	189.271.848.250	189.271.848.250
Agio saham sehubungan penawaran umum saham (Catatan 1b)	94.500.000.000	-
Biaya emisi efek ekuitas	(2.650.856.639)	-
Selisih nilai kombinasi bisnis entitas Sepengendali (Catatan 4)	28.436.650.518	28.733.520.377
Jumlah	309.557.642.129	218.005.368.627

25. MODAL DISETOR LAINNYA

Berdasarkan Keputusan Pemegang Saham Perusahaan pada tanggal 28 Desember 2017, sebagaimana dinyatakan dalam Akta Notaris Happy Herawaty Chandra, S.H., No. 70, pada tanggal yang sama, para pemegang saham Perusahaan menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh Perusahaan dari Rp 627.650.000.000 menjadi Rp 845.000.000.000 atau meningkat sebesar Rp 217.350.000.000, yang diambil secara penuh dan dilakukan melalui setoran tunai oleh PT Global Sukses Makmur Sentosa.

Akta perubahan ini telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat penerimaan pemberitahuan No. AHU-AH.01.03-0041713 tanggal 29 Januari 2018, sehingga pada tanggal 31 Desember 2017, peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh tersebut disajikan sebagai Modal Disetor Lainnya dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Pada tahun 2018, modal disetor lainnya sebesar Rp 217.350.000.000 telah di reklasifikasi menjadi modal saham (Catatan 23).

26. DIVIDEN TUNAI

SPI, Entitas Anak, membagikan dividen tunai kepada pemegang saham non-pengendalinya sebesar Rp 1.040.000.000 pada tahun 2017.

27. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, kepentingan non-pengendali (KNP) atas ekuitas Entitas Anak adalah sebagai berikut:

	2018	2017
PT Global Wisata Paradise	168.133.718.266	101.824.186.514
PT Rodeco Indonesia	26.638.495.742	16.375.455.764
PT Sea Sentosa Indonesia	23.835.036.533	21.104.450.504
PT Sentral Indah Prima Sentosa Primasentosa	5.286.397.452	5.275.862.624
PT Tanrise Property Indonesia	138.255.031	139.823.790
PT Tanrise Jaya Indonesia	2.232.252	1.760.556

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

27. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI (lanjutan)

	2018	2017
PT Millenium Mega Mulia	2.078.972	2.068.564
PT Mandiri Berkat Sentosa	1.243.675	1.245.481
PT Tanrise Mahkota Indonesia	1.223.873	1.303.233
PT Karya Sukses Makmur Sentosa	1.025.301	1.035.954
PT Damai Anugrah Sukses (Catatan 1c dan 4)	-	1.090.812
Jumlah	224.039.707.097	144.728.283.796

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 kepentingan non-pengendali (KNP) atas laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada kepentingan non-pengendali adalah sebagai berikut:

	2018	2017
PT Global Wisata Paradise	261.779.377	(6.812.571.395)
PT Rodeco Indonesia	514.466.781	1.997.873.788
PT Sea Sentosa Indonesia	188.771.041	453.406.787
PT Sentral Indah Prima Sentosa	(89.465.172)	(39.405.937)
PT Tanrise Jaya Indonesia	471.011	855.835
PT Tanrise Property Indonesia	(1.568.759)	(718.676)
PT Millenium Mega Mulia	10.482	204.605
PT Damai Anugrah Sukses	(90.812)	119.508
PT Mandiri Berkat Sentosa	(1.807)	8.360
PT Tanrise Mahkota Indah	(2.479)	(2.773)
PT Karya Sukses Makmur Sentosa	2.191	2.380
Jumlah	874.371.854	(4.400.227.518)

28. PENDAPATAN USAHA

Akun ini terdiri dari:

	2018	2017
Penjualan dari:		
Kondotel dan ruang kantor	49.819.714.623	33.498.430.719
Apartemen	29.532.164.566	26.547.866.719
Gudang dan rumah toko	19.031.404.544	65.928.958.182
Townhouses	13.953.131.649	4.230.804.308
Tanah	-	1.000.000.000
Pendapatan dari:		
Hotel	134.127.516.925	96.283.681.287
Sewa gudang dan rumah toko (Catatan 12)	4.726.755.088	2.465.879.059
Jumlah	251.190.687.395	229.955.620.274

Pada tahun 2018 dan 2017, terdapat penjualan dan pendapatan yang diperoleh dari pihak-pihak berelasi (Catatan 32).

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, tidak terdapat penjualan dan pendapatan yang diperoleh dari pihak ketiga dengan jumlah melebihi 10% dari jumlah pendapatan usaha konsolidasian.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

29. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	2018	2017
<u>Beban pokok penjualan</u>		
Apartemen	23.163.138.123	10.966.935.699
Kondotel dan ruang kantor	21.046.217.759	27.713.149.157
Townhouses	5.613.438.488	1.424.470.780
Gudang dan rumah toko	4.696.232.969	26.747.741.974
Tanah	-	460.253.687
<u>Beban langsung</u>		
Hotel	84.844.836.091	63.579.877.356
Sewa gudang dan rumah toko (Catatan 12)	1.413.323.341	910.653.265
Jumlah	140.777.186.771	131.803.081.918

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, terdapat pembelian yang dilakukan kepada pihak-pihak berelasi (Catatan 32).

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, tidak terdapat pembelian dari satu pemasok yang nilainya melebihi 10% dari jumlah pendapatan usaha konsolidasian.

30. BEBAN PENJUALAN

Akun ini terdiri dari:

	2018	2017
Iklan dan promosi	9.339.421.697	7.421.456.146
Komisi pemasaran dan penjualan	2.183.293.337	2.157.142.443
Lain-lain	915.357.099	964.237.131
Jumlah	12.438.072.133	10.542.835.720

31. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Akun ini terdiri dari:

	2018	2017
Gaji, tunjangan, upah dan imbalan kerja karyawan	21.835.986.826	16.066.506.203
Utilitas	12.541.126.120	9.130.903.282
Penyusutan dan amortisasi (Catatan 13 dan 14)	10.283.678.136	8.364.836.118
Jasa manajemen (Catatan 37)	4.791.605.277	2.779.735.354
Perbaikan dan pemeliharaan	3.956.442.776	4.133.856.471
Pajak dan perijinan	3.705.266.983	4.006.483.890
Jasa profesional	3.130.978.805	1.735.542.746
Keamanan	2.753.419.874	2.936.513.323
Asuransi	833.181.664	828.808.460
Sewa	496.927.777	562.510.895
Perjalanan dinas	319.869.096	296.245.332
Lain-lain	8.260.934.016	4.175.374.183
Jumlah	72.909.417.350	55.017.316.257

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

32. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Grup, dalam kegiatan usaha normal, melakukan transaksi usaha dan keuangan dengan pihak-pihak berelasi.

Rincian saldo dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

	Jumlah		Persentase Terhadap Jumlah Aset (%)	
	2018	2017	2018	2017
<u>Piutang Usaha</u>				
PT Sariguna Primatirta Tbk	1.662.545.445	-	0,07	-
<u>Piutang lain-lain</u>				
PT Global Sukses Makmur Sentosa	-	12.220.000.000	-	0,68
Lain-lain	-	680.000.000	-	0,04
Jumlah	-	12.900.000.000	-	0,72
	Jumlah		Persentase Terhadap Jumlah Liabilitas (%)	
	2018	2017	2018	2017
<u>Uang muka penjualan - Penjualan Apartemen dan Perkantoran</u>				
Jangka pendek:				
Belinda Natalia	1.708.884.193	397.163.148	0,34	0,12
Melisa Patricia	1.103.374.511	397.163.148	0,22	0,12
Robert Christian	1.103.374.511	397.163.148	0,22	0,12
Caroline Novilia	1.103.374.511	397.163.148	0,22	0,12
PT Sariguna Primatirta Tbk	-	5.316.524.852	-	1,61
Jumlah jangka pendek	5.019.007.726	6.905.177.444	1,00	2,09
Jangka panjang:				
Belinda Natalia	-	1.785.989.065	-	0,54
Melisa Patricia	-	1.785.989.065	-	0,54
Robert Christian	-	1.785.989.065	-	0,54
Caroline Novilia	-	1.785.989.065	-	0,54
Jumlah jangka panjang	-	7.143.956.260	-	2,16
Jumlah	5.019.007.726	14.049.133.704	1,00	4,25
<u>Pendapatan diterima di muka - Sewa</u>				
Jangka pendek:				
PT Voda Indonesia	248.333.333	185.000.000	0,05	0,06
PT Sariguna Primatirta Tbk	183.333.333	183.333.333	0,04	0,06
PT Sukses Okindo Kurnia Abadi	75.000.000	87.500.000	0,01	0,03
PT Sentralsari Primasentosa	73.250.000	70.000.000	0,01	0,02
PT CMN Internasional Indonesia	45.000.000	45.000.000	0,01	0,01
PT Herbal Husada Indonesia	27.500.000	3.333.333	0,01	0,01
PT Avione Surya Cemerlang	25.000.000	25.000.000	0,01	0,01
PT Sarinabati Husada	20.053.333	20.053.333	0,01	0,01
PT Ragam Tangguh Fortindo	20.000.000	15.000.000	0,01	0,01
PT Sanutama Sentral Sentosa	11.266.667	13.520.000	0,01	0,01
Jumlah jangka pendek	728.736.666	647.739.999	0,17	0,23
Jangka panjang:				
PT Sentralsari Primasentosa	-	13.333.333	-	0,01
Jumlah jangka panjang	-	13.333.333	-	0,01
Jumlah	728.736.666	661.073.332	0,17	0,24

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

32. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

	Jumlah		Persentase Terhadap Jumlah Akun yang Bersangkutan (%)	
	2018	2017	2018	2017
<u>Pendapatan sewa</u>				
PT Voda Indonesia	466.666.667	185.000.000	9,87	7,50
PT CMN International Indonesia	370.000.000	90.000.000	7,83	3,65
PT Sariguna Primatirta Tbk	200.000.000	131.250.000	4,23	5,32
PT Sukses Okindo Kurnia Abadi	162.500.000	62.500.000	3,44	2,53
PT Avione Surya Cemerlang	100.000.000	75.000.000	2,12	3,04
PT Sentralsari Primasentosa	75.000.000	180.000.000	1,59	7,30
PT Sarinabati Husada	60.160.000	40.106.667	1,27	1,63
PT Ragam Tangguh Fortindo	55.000.000	45.000.000	1,16	1,82
PT Herbal Husada Indonesia	30.833.333	1.666.667	0,65	0,07
PT Sanutama Sentral Sentosa	29.293.333	13.520.000	0,62	0,55
Jumlah	1.549.453.333	824.043.334	32,78	33,41
<u>Pendapatan - kondotel</u>				
PT Sariguna Primatirta Tbk	23.604.524.765	11.308.929.790	47,38	33,76
Belinda Natalia	2.050.922.107	2.955.819.071	4,12	8,82
Jumlah	25.655.446.872	14.264.748.861	51,50	42,58
<u>Beban jasa manajemen</u>				
PT Tanly Internasional Manajemen	1.923.859.819	2.779.735.354	40,15	100,00
PT Tanly Wisata Indonesia	1.079.485.389	-	22,53	-
PT Target Sukses Properti	990.000.000	-	20,66	-
PT Tanly Wisata Nusantara	798.260.069	-	16,66	-
Jumlah	4.791.605.277	2.779.735.354	100,00	100,00
<u>Pembelian</u>				
PT Origin Resto Indonesia	-	625.233.086	-	1,87

Syarat dan Ketentuan Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

Berdasarkan Perjanjian Utang tanggal 11 Mei 2018 antara PT Global Sukses Makmur Sentosa (GSMS) dengan Perusahaan, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman dengan jumlah maksimum sebesar Rp 60.000.000.000 yang akan dicairkan secara bertahap untuk keperluan modal kerja Perusahaan. Pinjaman tersebut memiliki jangka waktu selama 1 tahun dan dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan antara GSMS dengan Perusahaan, dan dikenakan bunga tahunan sebesar 8%. Pada bulan Juli 2018 seluruh pinjaman tersebut telah dilunasi.

Berdasarkan perjanjian sewa menyewa, Perusahaan menyewakan tanah dan bangunan kepada PT Sariguna Primatirta Tbk, dengan masa sewa 1 tahun, terakhir telah diperpanjang sampai dengan tanggal 1 Desember 2019 dan dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Berdasarkan perjanjian sewa menyewa, Perusahaan menyewakan bangunan kepada PT Voda Indonesia dengan masa sewa 1 tahun, terakhir diperpanjang sampai dengan tanggal 4 Juli 2019.

Berdasarkan beberapa perjanjian sewa menyewa, Perusahaan dan beberapa pihak-pihak berelasi telah menandatangani beberapa perjanjian sewa menyewa bangunan dengan masa sewa berkisar antara 1-2 tahun yang akan berakhir pada berbagai tanggal antara 3 April 2017 sampai dengan 2 Oktober 2019 dan dapat diperpanjang sesuai kesepakatan kedua belah pihak.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

32. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

Syarat dan Ketentuan Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi (lanjutan)

Berikut ini adalah rincian transaksi berdasarkan sifat hubungan dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Pihak-pihak Berelasi	Sifat Relasi	Jenis Transaksi
PT Global Sukses Makmur Sentosa	Entitas Induk	Transaksi keuangan, uang muka setoran modal dan jaminan pinjaman
Silvergain Sinergy Sdn. Bhd.	Entitas Sepengendali	Transaksi keuangan
Belinda Natalia	Direktur Utama	Transaksi usaha dan keuangan
Melisa Patricia	Pihak berelasi lainnya, hubungan kekeluargaan dengan Komisaris Utama dan Direktur Utama	Transaksi usaha dan keuangan
Robert Christian Tanoko	Pihak berelasi lainnya, hubungan kekeluargaan dengan Komisaris Utama dan Direktur Utama	Transaksi usaha dan keuangan
Caroline Novilia	Pihak berelasi lainnya, hubungan kekeluargaan dengan Komisaris Utama dan Direktur Utama	Transaksi usaha dan keuangan
Hermanto Tanoko	Komisaris Utama/Pihak Pengendali	Jaminan pinjaman
PT Sariguna Prima Tirta Tbk	Entitas Sepengendali	Transaksi usaha
PT Tanly Internasional Manajemen	Entitas Sepengendali	Transaksi usaha
PT CMN International Indonesia	Entitas Sepengendali	Transaksi usaha
PT Sentralsari Primasentosa	Entitas Sepengendali	Transaksi usaha
PT Avione Surya Cemerlang	Entitas Sepengendali	Transaksi usaha
PT Origin Resto Indonesia	Entitas Sepengendali	Transaksi usaha
PT Voda Indonesia	Entitas Sepengendali	Transaksi usaha
PT Sukses Okindo Kurnia Abadi	Entitas Sepengendali	Transaksi usaha
PT Ragam Tangguh Fortindo	Entitas Sepengendali	Transaksi usaha
PT Sarinabati Husada	Entitas Sepengendali	Transaksi usaha
PT Sanutama Sentral Sentosa	Entitas Sepengendali	Transaksi usaha
PT Herbal Husada Indonesia	Entitas Sepengendali	Transaksi usaha
PT Tanly Wisata Indonesia	Entitas Sepengendali	Transaksi usaha
PT Tanly Wisata Nusantara	Entitas Sepengendali	Transaksi usaha

Transaksi dengan pihak-pihak berelasi dilakukan sesuai dengan syarat dan ketentuan yang disepakati kedua belah pihak yang mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak tidak berelasi.

Manajemen kunci Perusahaan terdiri dari semua anggota komisaris, direksi dan manajemen Perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, jumlah beban yang diakui Perusahaan sehubungan dengan kompensasi bruto bagi manajemen kunci Perusahaan adalah sebagai berikut:

	2018	2017
Imbalan kerja jangka pendek (dalam milyar Rupiah)	3,0	2,1

Jumlah dalam tabel di atas merupakan jumlah yang diakui sebagai biaya selama periode pelaporan sehubungan dengan kompensasi yang diberikan kepada personil manajemen kunci tersebut.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

33. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, Grup memiliki aset moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

	Mata Uang Asing		Ekuivalen Dalam Rupiah	
	2018	2017	2018	2017
<u>Aset</u>				
Kas dan setara kas	US\$ 62.199	US\$ 62.866	900.735.360	851.715.660

Manajemen secara berkelanjutan senantiasa mengevaluasi struktur aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing. Grup tidak memiliki risiko perubahan mata uang asing yang signifikan karena sebagian besar transaksi dilakukan dalam Rupiah dan Grup tidak memiliki liabilitas dalam mata uang asing.

34. LABA PER SAHAM

Laba per saham dihitung dengan membagi laba tahun berjalan konsolidasian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk sebelum penyesuaian laba proforma entitas yang bergabung dengan rata-rata tertimbang jumlah saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan. Perhitungannya adalah sebagai berikut:

	2018	2017
Laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada Entitas Induk sebelum penyesuaian laba proforma entitas yang bergabung	90.654.706.011	16.103.208.288
Jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar	9.002.443.836	4.854.727.397 ^{*)}
Laba per saham	10	3

^{*)} Setelah penyesuaian secara retroaktif atas perubahan nilai nominal saham Perusahaan dari Rp 1.000.000 per saham menjadi Rp 100 per saham (lihat Catatan 23).

35. INFORMASI SEGMENT

Informasi segmen yang dilaporkan sesuai dengan informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan yang digunakan dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen: real estat, perhotelan, dan perkantoran.

	2018				
	Real Estat	Perhotelan	Perkantoran	Eliminasi	Konsolidasian
Pendapatan usaha	67.243.455.847	134.127.516.925	87.486.586.437	(37.666.871.814)	251.190.687.395
Hasil segmen (laba bruto)	32.357.322.926	49.282.680.834	44.316.690.706	(15.543.193.842)	110.413.500.624

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

35. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

	2018				
	Real Estat	Perhotelan	Perkantoran	Eliminasi	Konsolidasian
Beban penjualan	(3.623.086.902)	(8.403.924.481)	(411.060.750)	-	(12.438.072.133)
Beban umum dan administrasi	(18.350.740.885)	(43.319.679.298)	(11.238.997.167)	-	(72.909.417.350)
Beban keuangan	(1.431.888.162)	(1.609.376.810)	(18.929.148.957)	-	(21.970.413.929)
Bagian atas laba Entitas					
Asosiasi - bersih	91.281.190.732	-	-	-	91.281.190.732
Pendapatan bunga	7.515.220.268	40.409.309	787.272.388	-	8.342.901.965
Lain-lain - bersih	735.390.735	(7.637.776.406)	982.806.600	-	(5.919.579.071)
Laba sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan	108.483.408.712	(11.647.666.852)	15.507.562.820	(15.543.193.842)	96.800.110.838
Pajak final	(2.271.520.984)	-	(2.690.664.637)	-	(4.962.185.621)
Pajak penghasilan	(29.981.361)	(156.334.741)	(122.531.250)	-	(308.847.352)
Laba tahun berjalan	106.181.906.367	(11.804.001.593)	12.694.366.933	(15.543.193.842)	91.529.077.865
Penghasilan komprehensif lain					149.756.418
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan					91.678.834.283
Informasi lainnya					
Aset	1.448.611.724.702	144.623.890.873	805.188.114.577	(35.025.813.995)	2.363.397.916.157
Liabilitas	157.625.906.440	49.361.596.453	299.954.691.451	(6.410.636.364)	500.531.557.980
Penyusutan dan amortisasi	11.697.001.477	23.519.440.402	-	-	35.216.441.879
	2017				
	Real Estat	Perhotelan	Perkantoran	Eliminasi	Konsolidasian
Pendapatan usaha	100.173.508.268	96.283.681.287	64.042.558.905	(30.544.128.186)	229.955.620.274
Hasil segmen (laba bruto)	59.663.452.863	32.703.803.931	18.857.265.350	(13.071.983.788)	98.152.538.356
Beban penjualan	(2.708.823.737)	(5.902.732.695)	(1.931.279.288)	-	(10.542.835.720)
Beban umum dan administrasi	(11.712.960.810)	(35.034.174.136)	(8.270.181.311)	-	(55.017.316.257)
Beban keuangan	(14.565.233)	(23.796.617.003)	-	-	(23.811.182.236)
Bagian atas laba Entitas					
Asosiasi - bersih	5.573.680.668	-	-	-	5.573.680.668
Pendapatan bunga	1.684.441.768	125.206.011	1.958.119.455	-	3.767.767.234
Lain-lain - bersih	1.348.301.693	91.241.382	(610.282.753)	-	829.260.322
Laba sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan	53.833.527.212	(31.813.272.510)	10.003.641.453	(13.071.983.788)	18.951.912.367
Pajak final	(4.052.614.163)	-	(2.405.548.829)	-	(6.458.162.992)
Pajak penghasilan	(152.686.600)	(147.592.765)	-	-	(300.279.365)
Laba tahun berjalan setelah penyesuaian laba proforma entitas yang bergabung	49.628.226.449	(31.960.865.275)	7.598.092.624	(13.071.983.788)	12.193.470.010
Laba proforma entitas yang bergabung					(490.489.240)
Laba tahun berjalan sebelum penyesuaian laba proforma entitas yang bergabung					11.702.980.770
Penghasilan komprehensif lain					28.187.474
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan					11.731.168.244
Informasi lainnya					
Aset	993.243.971.043	581.095.606.718	234.871.735.922	(28.703.887.849)	1.780.507.425.834
Liabilitas	47.319.309.579	248.590.549.587	49.466.880.202	(15.631.904.061)	329.744.835.307
Penyusutan dan amortisasi	9.275.489.383	20.489.972.584	-	-	29.765.461.967

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

35. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

Segment Geografis

Berikut ini adalah segment Grup berdasarkan pasar geografis:

2018											
Keterangan	Surabaya	Sidoarjo	Malang	Bandung	Bali	Gresik	Medan	Jember	Tidak dapat Dialokasikan	Eliminasi	Jumlah
Pendapatan usaha	243.663.723.802	6.064.241.656	12.279.891.891	4.570.931.872	7.423.671.723	14.009.501.599	845.596.666	-	-	(37.666.871.814)	251.190.687.395
Hasil segmen (laba bruto)	79.530.777.137	22.748.645.198	7.066.563.772	3.720.386.655	3.939.381.901	8.396.063.112	554.876.691	-	-	(15.543.193.842)	110.413.500.624
Beban penjualan	(9.407.151.471)	(366.339.938)	(392.073.094)	(106.970.679)	(288.791.704)	(1.242.420.313)	(97.895.107)	(536.429.827)	-	-	(12.438.072.133)
Beban umum dan administrasi	(48.302.522.117)	(11.342.109.326)	(5.679.982.649)	(1.875.817.892)	(2.856.683.151)	(1.494.350.307)	(849.374.625)	(508.577.283)	-	-	(72.909.417.350)
Beban keuangan	(19.506.721.004)	(1.425.448.661)	(431.174.330)	-	(607.069.934)	-	-	-	-	-	(21.970.413.929)
Bagian atas laba Entitas	-	-	-	-	-	-	-	-	91.281.190.732	-	91.281.190.732
Asosiasi - bersih	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pendapatan bunga	2.117.297.088	5.968.205.378	3.130.428	1.838.966	309.933	209.232.316	1.487.045	41.400.811	-	-	8.342.901.965
Lain-lain - bersih	(4.413.099.771)	(1.766.046.551)	6.359.363	4.515.653	538.845	209.894.499	666.045	37.592.846	-	-	(5.919.579.071)
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	18.579.862	13.816.906.100	572.823.490	1.743.952.703	187.685.890	6.078.419.307	(390.239.951)	(966.013.453)	91.281.190.732	(15.543.193.842)	96.800.110.838
Pajak Final											(4.962.185.621)
Pajak Penghasilan											(308.847.352)
Laba tahun berjalan setelah penyesuaian laba proforma entitas yang bergabung											91.529.077.865
Laba proforma entitas yang bergabung											-
Laba tahun berjalan sebelum penyesuaian laba proforma entitas yang bergabung											91.529.077.865
Penghasilan komprehensif lain											149.756.418
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan											91.678.834.283
Aset	893.351.572.856	1.213.259.674.129	10.643.067.131	157.864.931.000	33.458.866.625	46.508.767.048	43.336.851.363	-	-	(35.025.813.995)	2.363.397.916.157
Liabilitas	356.438.092.569	88.746.904.330	5.221.833.769	537.920.899	5.869.334.801	49.498.605.729	629.502.248	-	-	(6.410.636.365)	500.531.557.980
Penyusutan dan amortisasi	16.850.586.849	18.205.467.234	63.961.565	30.841.668	40.490.193	11.019.820	14.074.550	-	-	-	35.216.441.879

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

35. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

Segment Geografis (lanjutan)

	2017									
Keterangan	Surabaya	Sidoarjo	Malang	Bandung	Bali	Gresik	Medan	Tidak dapat Dialokasikan	Eliminasi	Jumlah
Pendapatan usaha	187.864.563.546	35.619.697.241	12.958.559.939	12.361.003.636	7.465.119.790	4.230.804.308	-	-	(30.544.128.186)	229.955.620.274
Hasil segmen (laba bruto)	66.804.809.206	21.743.976.667	7.280.182.973	8.828.065.714	3.761.154.056	2.806.333.528	-	-	(13.071.983.788)	98.152.538.356
Beban penjualan	(7.869.635.369)	(315.900.502)	(337.685.682)	(105.227.272)	(312.846.115)	(1.582.281.784)	(19.258.996)	-	-	(10.542.835.720)
Beban umum dan administrasi	(36.071.296.062)	(8.761.562.940)	(6.074.555.313)	(83.815.995)	(2.550.734.034)	(1.427.379.428)	(47.972.485)	-	-	(55.017.316.257)
Beban keuangan	(22.736.581.110)	(3.454.811)	(326.919.433)	(1.569.101)	(738.245.781)	(3.541.000)	(871.000)	-	-	(23.811.182.236)
Bagian atas laba Entitas Asosiasi - bersih	-	-	-	-	-	-	-	5.573.680.668	-	5.573.680.668
Pendapatan bunga	2.714.551.641	954.863.873	95.193.717	-	3.158.003	-	-	-	-	3.767.767.234
Lain-lain - bersih	99.130.563	725.642.553	5.027.717	-	(540.511)	-	-	-	-	829.260.322
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	2.940.978.869	14.343.564.840	641.243.979	8.637.453.346	161.945.618	(206.868.684)	(68.102.481)	5.573.680.668	(13.071.983.788)	18.951.912.367
Pajak Final										(6.458.162.992)
Pajak Penghasilan										(300.279.365)
Laba tahun berjalan setelah penyesuaian laba proforma entitas yang bergabung										12.193.470.010
Laba proforma entitas yang bergabung										(490.489.240)
Laba tahun berjalan sebelum penyesuaian laba proforma entitas yang bergabung										11.702.980.770
Penghasilan komprehensif lain										28.187.474
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan										11.731.168.244
Aset	721.823.193.288	-	11.285.059.669	-	18.303.620.360	-	-	1.057.799.440.366	(28.703.887.849)	1.780.507.425.834
Liabilitas	269.954.586.813	-	6.313.350.304	-	6.636.217.397	-	-	62.472.584.854	(15.631.904.061)	329.744.835.307
Penyusutan dan amortisasi	6.351.272.171	-	841.190.436	-	1.274.353.779	-	-	21.298.645.581	-	29.765.461.967

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Dalam transaksi normal Grup, secara umum terekspos risiko keuangan, yaitu risiko tingkat suku bunga, risiko kredit dan risiko likuiditas.

Catatan ini menjelaskan mengenai eksposur Grup terhadap masing-masing risiko di atas dan pengungkapan secara kuantitatif termasuk seluruh eksposur risiko serta merangkum kebijakan dan proses-proses yang dilakukan untuk mengukur dan mengelola risiko yang timbul.

Direksi Grup bertanggung jawab dalam melaksanakan kebijakan manajemen risiko keuangan Grup secara keseluruhan program manajemen risiko keuangan Grup difokuskan pada ketidakpastian pasar keuangan dan meminimalisasi potensi kerugian yang berdampak pada kinerja keuangan Grup.

Kebijakan manajemen Grup mengenai risiko keuangan adalah sebagai berikut:

Risiko Tingkat Suku Bunga

Risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan suku bunga pasar.

Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, profil instrumen keuangan Grup yang dipengaruhi bunga adalah:

	2018		
	Kurang dari 1 tahun	Lebih dari 1 tahun	Nilai Tercatat
Suku bunga mengambang			
Kas di bank dan setara kas	269.347.534.439	-	269.347.534.439
Utang bank jangka pendek	(85.675.513.355)	-	(85.675.513.355)
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(30.123.461.538)	-	(30.123.461.538)
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	-	(174.831.876.687)	(174.831.876.687)
Bersih	153.548.559.546	(174.831.876.687)	(21.283.317.141)
	2017		
	Kurang dari 1 tahun	Lebih dari 1 tahun	Nilai Tercatat
Suku bunga mengambang			
Kas di bank dan setara kas	100.690.503.991	-	100.690.503.991
Utang bank jangka pendek	(5.710.919.943)	-	(5.710.919.943)
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(20.373.461.539)	-	(20.373.461.539)
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	-	(204.651.377.682)	(204.651.377.682)
Bersih	74.606.122.509	(204.651.377.682)	(130.045.255.173)

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Analisis sensitivitas suku bunga

Grup terpengaruh risiko perubahan suku bunga pasar terutama terkait dengan utang bank jangka pendek dan utang bank jangka panjang dengan suku bunga mengambang Grup. Grup mengelola risiko ini dengan melakukan pinjaman dari bank yang dapat memberikan tingkat suku bunga yang lebih rendah dari bank lain.

Tabel berikut ini menunjukkan sensitivitas kemungkinan perubahan tingkat suku bunga pinjaman. Dengan asumsi variabel lain konstan, laba sebelum beban pajak dipengaruhi oleh tingkat suku bunga mengambang sebagai berikut:

	Kenaikan/ Penurunan Dalam Satuan Poin	Dampak Terhadap Laba Sebelum Pajak
31 Desember 2018		
Rupiah	+50	(1.453.154.258)
Rupiah	-50	1.453.154.258
31 Desember 2017		
Rupiah	+50	(1.153.678.796)
Rupiah	-50	1.153.678.796

Risiko Kredit

Risiko kredit merupakan risiko atas kerugian keuangan Grup jika pelanggan atau pihak lain dari instrumen keuangan gagal memenuhi liabilitas kontraktualnya. Risiko ini timbul dari kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, aset tidak lancar lainnya Grup. mengelola dan mengendalikan risiko kredit dari piutang usaha dan piutang lain-lain dengan memantau batasan periode tunggakan piutang tiap pelanggan.

Eksposur atas Risiko Kredit

Nilai tercatat dari aset keuangan mencerminkan nilai eksposur kredit maksimum. Nilai eksposur kredit maksimum pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

2018					
	Belum Jatuh Tempo dan Tidak ada Penurunan Nilainya	Telah Jatuh Tempo tetapi Belum Diturunkan Nilainya			Jumlah
		1 - 30 hari	31 - 60 hari	61 - 90 hari	
Piutang usaha	-	10.556.903.636	1.215.669.771	1.560.270.212	- 13.332.843.619
2017					
	Belum Jatuh Tempo dan Tidak ada Penurunan Nilainya	Telah Jatuh Tempo tetapi Belum Diturunkan Nilainya			Jumlah
		1 - 30 hari	31 - 60 hari	61 - 90 hari	
Piutang usaha	-	2.122.592.790	681.845.973	770.675.223	- 3.575.113.986

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas timbul jika Grup mengalami kesulitan untuk memenuhi liabilitas keuangan sesuai dengan waktu maupun jumlah yang telah ditetapkan sebelumnya.

Manajemen risiko likuiditas berarti menjaga kecukupan saldo kas dan setara kas dalam upaya pemenuhan liabilitas keuangan Grup. Grup mengelola risiko likuiditas dengan pengawasan proyeksi dan arus kas aktual secara terus menerus serta pengawasan tanggal jatuh tempo liabilitas keuangan.

Rincian jatuh tempo liabilitas keuangan (tidak termasuk bunga) yang dimiliki adalah sebagai berikut:

31 Desember 2018						
	<= 1 bulan	1 - 3 bulan	3 - 6 bulan	6 - 12 bulan	>= 12 bulan	Jumlah
Utang usaha	-	6.221.374.237	5.692.471.551	-	-	11.913.845.788
Utang lain-lain	-	3.512.526.245	98.655.539.391	-	-	102.168.065.636
Biaya masih harus dibayar	6.706.750.945	-	-	-	-	6.706.750.945
Utang bank	-	-	-	115.798.974.893	174.831.876.687	290.630.851.580
Jumlah	6.706.750.945	9.733.900.482	104.348.010.942	115.798.974.893	174.831.876.687	411.419.513.949

31 Desember 2017						
	<= 1 bulan	1 - 3 bulan	3 - 6 bulan	6 - 12 bulan	>= 12 bulan	Jumlah
Utang usaha	-	4.653.952.725	2.258.637.614	-	-	6.912.590.339
Utang lain-lain	13.233.012.848	-	-	-	-	13.233.012.848
Biaya masih harus dibayar	3.089.386.994	-	-	-	-	3.089.386.994
Utang bank	-	-	-	26.084.381.482	204.651.377.682	230.735.759.164
Jumlah	16.322.399.842	4.653.952.725	2.258.637.614	26.084.381.482	204.651.377.682	253.970.749.345

Nilai wajar instrumen keuangan

Nilai wajar adalah nilai dimana suatu instrumen keuangan dapat dipertukarkan antara pihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi wajar, dan bukan merupakan nilai penjualan akibat kesulitan keuangan atau likuidasi yang dipaksakan. Nilai wajar diperoleh dari kuotasi harga atau model arus kas diskonto. Instrumen keuangan Grup terdiri dari aset keuangan dan liabilitas keuangan.

Tabel di bawah ini menyajikan perbandingan atas nilai tercatat dengan nilai wajar dari instrumen keuangan Grup yang tercatat dalam laporan keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017:

	2018	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
Aset Keuangan		
<u>Aset Lancar</u>		
Kas dan setara kas	269.560.883.477	269.560.883.477
Piutang usaha	13.332.843.619	13.332.843.619
Piutang lain-lain	443.063.287	443.063.287
<u>Aset Tidak Lancar</u>		
Aset tidak lancar lainnya	10.613.509.351	10.613.509.351
Jumlah Aset Keuangan	293.950.299.734	293.950.299.734

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)

	2018	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
Liabilitas Keuangan		
<u>Liabilitas Jangka Pendek</u>		
Utang bank	85.675.513.355	85.675.513.355
Utang usaha	11.913.845.788	11.913.845.788
Utang lain-lain		
Pihak ketiga	102.168.065.636	102.168.065.636
Uang muka penjualan	55.701.967.383	55.701.967.383
Biaya masih harus dibayar	6.706.750.945	6.706.750.945
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	30.123.461.538	30.123.461.538
<u>Liabilitas Jangka Panjang</u>		
Uang muka penjualan	17.898.082.570	17.898.082.570
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	174.831.876.687	174.831.876.687
Jumlah Liabilitas Keuangan	485.019.563.902	485.019.563.902

	2017	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
Aset Keuangan		
<u>Aset Lancar</u>		
Kas dan setara kas	101.160.959.950	101.160.959.950
Piutang usaha	3.575.113.986	3.575.113.986
Piutang lain-lain	12.974.688.117	12.974.688.117
<u>Aset Tidak Lancar</u>		
Aset tidak lancar lainnya	1.092.341.723	1.092.341.723
Jumlah Aset Keuangan	118.803.103.776	118.803.103.776

Liabilitas Keuangan		
<u>Liabilitas Jangka Pendek</u>		
Utang bank	5.710.919.943	5.710.919.943
Utang usaha	6.912.590.339	6.912.590.339
Utang lain-lain		
Pihak ketiga	13.233.012.848	13.233.012.848
Uang muka penjualan	24.406.096.914	24.406.096.914
Biaya masih harus dibayar	3.089.386.994	3.089.386.994
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	20.373.461.539	20.373.461.539

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)

	2017	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
Liabilitas Keuangan (lanjutan)		
<u>Liabilitas Jangka Panjang</u>		
Uang muka penjualan	42.963.401.580	42.963.401.580
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	204.651.377.682	204.651.377.682
Jumlah Liabilitas Keuangan	321.340.247.839	321.340.247.839

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 penjualan yang dipaksakan atau likuidasi.

Instrumen keuangan yang disajikan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dicatat sebesar nilai wajar, atau disajikan dalam jumlah tercatat baik karena jumlah tersebut adalah kurang lebih sebesar nilai wajarnya atau karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal.

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

Manajemen menetapkan bahwa nilai wajar aset dan liabilitas jangka pendek diasumsikan sama dengan nilai tercatatnya karena akan jatuh tempo dalam waktu singkat.

Manajemen menetapkan bahwa nilai wajar aset dan liabilitas keuangan jangka panjang yang tidak memiliki kuotasi harga di pasar aktif dan/atau nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal adalah kurang lebih sebesar nilai tercatatnya.

37. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING

Perusahaan

- Berdasarkan Akta Notaris Julia Seloadji, S.H. No. 81 tanggal 26 Oktober 2016. Perusahaan melakukan perjanjian kerjasama untuk mengembangkan lahan di desa Domas, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur, luas lahan sebesar 13,88 ha. Kerjasama operasi dilakukan dengan mitra usaha PT Abdael Nusa dengan nama JO Jaya Abdael dan nama proyek Grand Sunrise. Operasi bersama tersebut dikelola secara terpisah melalui badan pengelola operasi bersama (BP KSO). Kegiatan operasional badan pengelola dilaksanakan oleh perwakilan dari Perusahaan. Laba atau rugi dari operasi akan didistribusikan dengan persentase sebesar 65% untuk Perusahaan dan 35% untuk PT Abdael Nusa. Perjanjian ini berlaku selama 5 tahun sampai dengan 26 Oktober 2021.

Informasi tambahan sehubungan dengan operasi bersama pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 dan untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

	2018			
	Total Aset	Total Liabilitas	Total Pendapatan	Laba Bersih
JO Jaya Abdael	57.101.652.644	59.359.016.989	8.911.869.565	59.871.339

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

37. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

	2017			
	Total Aset	Total Liabilitas	Total Pendapatan	Rugi Bersih
JO Jaya Abdael	21.800.137.961	24.117.373.645	-	(2.317.235.684)

Entitas Anak

PT Tanrise Indonesia (TI)

- a. Pada tanggal 8 Juli 2013, DVI, Entitas Anak TI, menandatangani Kontrak Kerjasama Pengelolaan Hotel yang berlokasi di Jalan HR. Muhammad No. 31, Putat Gede, Sukomanunggal, Surabaya dengan PT Tanly International Manajemen (TIM). Dalam perjanjian tersebut, kedua pihak setuju untuk bekerja sama dalam mengelola hotel, dimana DVI bertindak sebagai pengelola dan TIM bertindak sebagai pemberi jasa manajemen. DVI wajib membayar imbalan jasa sebesar 2% dari pendapatan kotor dan persentase proporsional dari laba kotor operasional sejak November 2016. Pada tahun 2018 dan 2017, jumlah beban jasa manajemen masing-masing sebesar Rp 1.923.859.819 dan Rp 1.182.725.929 dicatat sebagai bagian dari akun "Beban umum dan administrasi - jasa manajemen" di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.
- b. Pada tanggal 2 Januari 2018, TI, menandatangani Perjanjian Kerjasama dengan PT Target Sukses Properti, pihak berelasi. PT Target Sukses Properti akan memberikan jasa manajemen kepada TI. Pada tahun 2018, jumlah beban jasa manajemen sebesar Rp 990.000.000 dicatat sebagai bagian dari akun "Beban umum dan administrasi - jasa manajemen" di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.
- c. Berdasarkan perjanjian pengelolaan sewa unit kondotel Vasa Surabaya antara DVI, Entitas Anak, dengan pemilik kondotel, DVI akan melakukan pembagian pendapatan sewa kepada pemilik kondotel berdasarkan persentase yang telah ditentukan setelah semua pendapatan bersih kondotel yang diperoleh dari hasil sewa unit-unit kondotel dikurangi dengan seluruh biaya operasional. Pembagian ini akan dilakukan setiap tahun dimulai dari periode tahun sejak tanggal pembukaan resmi kondotel, kecuali terdapat kerugian pada periode tersebut.
- d. Berdasarkan akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli antara TI dengan Tuan Njiaw Yensen Sundoro yang dinyatakan pada akta notaris Fenny Hudaya Sulistyo, S.E., S.H., M.Kn. No. 11 tanggal 21 Desember 2017 dimana TI membeli tanah yang terletak di Kelurahan Putat Gedhe (HR Muh Surabaya) seluas 1.027 m². Sampai dengan tanggal 31 Desember 2018, Perusahaan telah melakukan pembayaran sebesar Rp 17.069.487.180 dan dicatat sebagai bagian dari "Uang Muka Pembelian Tanah" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

PT Melindo Millenium Makmur (MEL)

- a. Pada tanggal 3 Maret 2015, MEL menandatangani perjanjian Pengelolaan Hotel dengan PT Tanly International Manajemen (TIM). Jangka waktu perjanjian Pengelolaan Hotel selama 5 tahun, serta dapat diperpanjang secara otomatis sesuai kesepakatan Perusahaan dengan TIM. Sesuai dengan perjanjian Pengelolaan Hotel, TIM setuju untuk memberikan jasa perekrutan, pelatihan dan jasa pemasaran untuk proyek MEL. Sebagai kompensasinya, MEL akan membayarkan jasa pengelolaan hotel yang ditentukan sebesar:
 - 5% dari Laba Kotor Hotel (GOP) pada tahun yang bersangkutan dan terutang secara bulanan.
 - 2% dari pendapatan Hotel pada tahun yang bersangkutan dan terutang secara bulanan.

Pada tanggal 31 Desember 2017, MEL dan TIM sepakat untuk mengakhiri kerja sama tersebut.

37. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

PT Melindo Millenium Makmur (MEL) (lanjutan)

Selanjutnya, pada tanggal 2 Februari 2018, MEL menandatangani perjanjian Pengelolaan Hotel dengan PT Tanly Wisata Indonesia (TWI). Jangka waktu perjanjian Pengelolaan Hotel selama 10 tahun, serta dapat diperpanjang secara otomatis sesuai kesepakatan MEL dengan TWI. Sesuai dengan perjanjian Pengelolaan Hotel, TWI setuju untuk memberikan jasa-jasa pengelolaan hotel untuk MEL. Sebagai kompensasinya, MEL akan membayarkan jasa pengelolaan hotel yang ditentukan sebesar:

- *Base Fee* sebesar 2% dari Pendapatan.
- Tidak diberikan *insentive fee*, jika Laba Kotor Hotel (GOP) kurang dari 30%.
- *Insentive fee* 5%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 30% - 35%.
- *Insentive fee* 6%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 35% - 40%.
- *Insentive fee* 7%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) lebih dari 40%.
- *Central Support Fee* 3% dari Pendapatan.

Jumlah jasa manajemen yang dibebankan pada tahun 2018 dan 2017, masing-masing sebesar Rp 547.426.999 dan Rp 322.498.964 dan dicatat dalam akun beban umum dan administrasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

PT Solaris Pratama Indonesia (SPI)

- a. Pada tanggal 3 Oktober 2014, SPI menandatangani perjanjian sewa menyewa 8 unit bangunan ruko yang terletak di Desa Banjararum, Desa Singosari, dengan PT Royal Realty. Jangka waktu perjanjian sewa tersebut selama 5 tahun dan akan berakhir pada tanggal 2 Oktober 2019.
- b. Pada tanggal 23 Juli 2013, SPI menandatangani perjanjian Pengelolaan Hotel dengan PT Tanly Internasional Manajemen (TIM). Jangka waktu perjanjian Pengelolaan Hotel selama 5 tahun, serta dapat diperpanjang secara otomatis sesuai dengan kesepakatan SPI dengan TIM. Sesuai dengan perjanjian Pengelolaan Hotel, TIM setuju untuk memberikan jasa perekrutan, pelatihan dan jasa pemasaran untuk proyek SPI. Sebagai kompensasinya, SPI akan membayarkan jasa pengelolaan hotel yang ditentukan sebesar:

- 5% dari Laba Kotor Hotel (GOP) pada tahun yang bersangkutan dan terutang secara bulanan.
- 2% dari pendapatan Hotel pada tahun yang bersangkutan dan terutang secara bulanan.

Pada tanggal 31 Desember 2017, SPI dan TIM sepakat untuk mengakhiri kerja sama tersebut.

Selanjutnya, pada tanggal 2 Januari 2018, SPI menandatangani perjanjian Pengelolaan Hotel dengan PT Tanly Wisata Nusantara (TWN). Jangka waktu perjanjian Pengelolaan Hotel selama 10 tahun, serta dapat diperpanjang secara otomatis sesuai dengan kesepakatan SPI dengan TWN. Sesuai dengan perjanjian Pengelolaan Hotel, TWN setuju untuk memberikan jasa-jasa pengelolaan hotel untuk SPI. Sebagai kompensasinya, SPI akan membayarkan jasa pengelolaan hotel yang ditentukan sebesar:

- *Base Fee* sebesar 2% dari Pendapatan.
- Tidak diberikan *insentive fee*, jika Laba Kotor Hotel (GOP) kurang dari 30%.
- *Insentive fee* 5%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 30% - 35%.
- *Insentive fee* 6%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 35% - 40%.
- *Insentive fee* 7%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) lebih dari 40%.

Jumlah jasa manajemen yang dibebankan pada tahun 2018 dan 2017, masing-masing sebesar Rp 500.295.498 dan Rp 506.056.914 dan dicatat dalam akun beban umum dan administrasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

37. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

PT Belindo Bintang Buana (BBB)

- a. Pada tanggal 25 Juli 2009, BBB menandatangani perjanjian sewa menyewa gedung yang terletak di Jl A. Yani 41-43, Gedangan Sidoarjo dengan PT Sariguna Primatirta Tbk. Jangka waktu perjanjian sewa tersebut selama 5 tahun ("masa sewa pertama"). Selanjutnya, berdasarkan addendum perjanjian sewa menyewa gedung pada tanggal 1 Mei 2011, BBB dan PT Sariguna Primatirta Tbk menyetujui perubahan masa sewa pertama yang semula 5 tahun menjadi 7 tahun dan terakhir telah diperpanjang hingga 31 Mei 2017. Setelah masa berakhir, perjanjian tersebut sudah tidak diperpanjang kembali.
- b. Pada tanggal 23 Juli 2013, BBB menandatangani perjanjian Pengelolaan Hotel dengan PT Tanly Internasional Manajemen (TIM). Jangka waktu perjanjian Pengelolaan Hotel selama 5 tahun, serta dapat diperpanjang secara otomatis sesuai dengan kesepakatan BBB dengan TIM.

Sesuai dengan perjanjian Pengelolaan Hotel, TIM setuju untuk memberikan jasa perekrutan, pelatihan dan jasa pemasaran untuk proyek BBB. Sebagai kompensasinya, BBB akan membayarkan jasa pengelolaan hotel yang ditentukan sebesar:

- 5% dari Laba Kotor Hotel (GOP) pada tahun yang bersangkutan dan terutang secara bulanan.
- 2% dari pendapatan Hotel pada tahun yang bersangkutan dan terutang secara bulanan.

Pada tanggal 31 Desember 2017, BBB dan TIM sepakat untuk mengakhiri kerja sama tersebut.

Selanjutnya, pada tanggal 2 Januari 2018, BBB menandatangani perjanjian Pengelolaan Hotel dengan PT Tanly Wisata Nusantara (TWN). Jangka waktu perjanjian Pengelolaan Hotel selama 10 tahun, serta dapat diperpanjang secara otomatis sesuai dengan kesepakatan BBB dengan TWN. Sesuai dengan perjanjian Pengelolaan Hotel, TWN setuju untuk memberikan jasa-jasa pengelolaan hotel untuk BBB. Sebagai kompensasinya, BBB akan membayarkan jasa pengelolaan hotel yang ditentukan sebesar:

- Base Fee sebesar 2% dari Pendapatan.
- Tidak diberikan *insentive fee*, jika Laba Kotor Hotel (GOP) kurang dari 30%.
- *Insentive fee* 5%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 30% - 35%.
- *Insentive fee* 6%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 35% - 40%.
- *Insentive fee* 7%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) lebih dari 40%.

Jumlah jasa manajemen yang dibebankan pada tahun 2018 dan 2017 masing-masing sebesar Rp 297.964.571 dan Rp 278.167.279 dan dicatat dalam akun beban umum dan administrasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

PT Surya Mahkota Mulia Abadi (SMMA)

- a. Pada tanggal 2 April 2016, SMMA menandatangani perjanjian Pengelolaan Hotel dengan PT Tainly International Manajemen (TIM). Jangka waktu perjanjian Pengelolaan Hotel selama 5 tahun, serta dapat diperpanjang secara otomatis sesuai dengan kesepakatan SMMA dengan TIM. Sesuai dengan perjanjian Pengelolaan Hotel, TIM setuju untuk memberikan jasa perekrutan, pelatihan dan jasa pemasaran untuk proyek SMMA. Sebagai kompensasinya, SMMA akan membayarkan jasa pengelolaan hotel yang ditentukan sebesar:

- 5% dari Laba Kotor Hotel (GOP) pada tahun yang bersangkutan dan terutang secara bulanan.
- 2% dari pendapatan Hotel pada tahun yang bersangkutan dan terutang secara bulanan.

Pada tanggal 31 Desember 2017, SMMA dan TIM sepakat untuk mengakhiri kerja sama tersebut.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

37. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

PT Surya Mahkota Mulia Abadi (SMMA) (lanjutan)

Selanjutnya, pada tanggal 2 Januari 2018, SMMA menandatangani perjanjian Pengelolaan Hotel dengan PT Tanly Wisata Indonesia (TWI). Jangka waktu perjanjian Pengelolaan Hotel selama 10 tahun, serta dapat diperpanjang secara otomatis sesuai dengan kesepakatan SMMA dengan TWI. Sesuai dengan perjanjian Pengelolaan Hotel, TWI setuju untuk memberikan jasa-jasa pengelolaan hotel untuk SMMA. Sebagai kompensasinya, SMMA akan membayarkan jasa pengelolaan hotel yang ditentukan sebesar:

- Base Fee sebesar 2% dari Pendapatan.
- Tidak diberikan *insentive fee*, jika Laba Kotor Hotel (GOP) kurang dari 30%.
- *Insentive fee* 5%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 30% - 35%.
- *Insentive fee* 6%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 35% - 40%.
- *Insentive fee* 7%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) lebih dari 40%.
- *Central Support Fee* 3% dari Pendapatan.

Jumlah jasa manajemen yang dibebankan pada tahun 2018 dan 2017, masing-masing sebesar Rp 532.058.390 dan Rp 490.286.268 dan dicatat dalam akun beban umum dan administrasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

38. INFORMASI TAMBAHAN UNTUK LAPORAN ARUS KAS

a. Aktivitas Non - Kas

Informasi pendukung laporan arus kas konsolidasian sehubungan dengan aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	2018	2017
Setoran modal saham melalui reklasifikasi tambahan modal disetor lainnya	217.350.000.000	-
Perolehan properti investasi melalui reklasifikasi dari persediaan - aset real estat	22.767.934.779	10.062.384.822
Reklasifikasi uang muka investasi ke investasi Entitas Asosiasi	2.500.000.000	-
Penambahan aset real estat melalui uang muka pembelian tanah	500.000.000	-
Reklasifikasi persediaan ke aset tetap	455.052.022	-
Setoran modal saham melalui reklasifikasi uang muka setoran modal	-	182.650.000.000
Perolehan aset tetap melalui reklasifikasi dari persediaan - aset real estat	-	356.848.137.523
Reklasifikasi Pajak Pertambahan Nilai ke aset tetap	-	6.375.558.840
Reklasifikasi persediaan hotel dalam penyelesaian ke biaya	-	943.787.820

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2018
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

38. INFORMASI TAMBAHAN UNTUK LAPORAN ARUS KAS (lanjutan)

b. Rekonsiliasi utang neto

Perubahan pada liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan pada laporan arus kas konsolidasian adalah sebagai berikut :

	1 Januari 2018	Arus Kas	31 Desember 2018
Utang bank jangka pendek	5.710.919.943	79.964.593.412	85.675.513.355
Utang bank jangka panjang	225.024.839.221	(20.069.500.996)	204.955.338.225
Jumlah	230.735.759.164	59.895.092.416	290.630.851.580

39. STANDAR AKUNTANSI YANG TELAH DISAHKAN NAMUN BELUM BERLAKU EFEKTIF

Berikut ini ikhtisar beberapa Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK) - IAI yang relevan untuk Perusahaan, namun belum berlaku efektif untuk laporan keuangan konsolidasian 31 Desember 2018:

Efektif berlaku pada atau setelah 1 Januari 2019:

- PSAK No. 22 (Penyesuaian Tahunan 2018) - "Kombinasi Bisnis";
- Amandemen PSAK No. 24 - "Imbalan Kerja: Kurtailmen, atau Penyelesaian Program".
- PSAK No. 46 (Penyesuaian Tahunan 2018) - "Pajak Penghasilan".
- ISAK No. 34 - "Ketidakpastian dalam Perlakuan Perlakuan Pajak Penghasilan".
- ISAK No. 33- "Transaksi Valuta Asing dan Imbalan di Muka".

Efektif berlaku pada atau setelah 1 Januari 2020:

- PSAK No. 71 - "Instrumen Keuangan".
- PSAK No. 72 - "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan".
- PSAK No. 73 - "Sewa".
- Amandemen PSAK No. 71 - "Instrumen Keuangan tentang Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif".

Grup sedang mengevaluasi dampak dari standar akuntansi tersebut dan belum menentukan dampaknya terhadap laporan keuangan konsolidasian.



PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK

Kompleks Central Square C-3
Jl. Raya A. Yani No. 41-43
Gedangan - Sidoarjo, 61254

Tlp : (031) 854 4400
Website : www.tanrise.com