

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak/
*and Subsidiaries***

Laporan Keuangan Konsolidasian
per tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012
beserta Laporan Auditor Independen

*Consolidated Financial Statements
as of and for the years ended
31 December 2013 and 2012
with Independent Auditor's Report thereon*

**Halaman/
Page**

Surat Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statements Letter</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditors' Report</i>
Laporan Keuangan Konsolidasian		<i>Consolidated Financial Statements</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 – 3	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi Komprehensif Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statements of Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	6 – 7	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	8 – 104	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>



PT ALAM SUTERA REALTY Tbk

SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PT ALAM SUTERA REALTY TBK. DAN ENTITAS ANAK
PER TANGGAL DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2013 DAN 2012

*DIRECTORS' STATEMENT LETTER
RELATING TO
THE RESPONSIBILITY ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS OF
PT ALAM SUTERA REALTY TBK. AND SUBSIDIARIES
AS OF AND FOR THE YEARS ENDED 31 DECEMBER 2013 AND 2012*

Yang bertandatangan di bawah ini : / *We, the undersigned :*

- | | |
|--|---|
| 1. Nama/ <i>Name</i> | : Harjanto Tirtohadiguno |
| Alamat kantor/ <i>Office address</i> | : Wisma Argo Manunggal, Lt. 18
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22 |
| Nomor telepon/ <i>Telephone number</i> | : 021 - 2523838 |
| Jabatan/ <i>Position</i> | : Direktur Utama/ <i>President Director</i> |
| 2. Nama/ <i>Name</i> | : Joseph Sanusi Tjong |
| Alamat kantor/ <i>Office address</i> | : Wisma Argo Manunggal, Lt. 18
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22 |
| Nomor Telepon/ <i>Telephone number</i> | : 021 - 2523838 |
| Jabatan/ <i>Position</i> | : Direktur/ <i>Director</i> |

Menyatakan bahwa :

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

State that :

1. *We are responsible for preparation and presentation of the consolidated financial statements;*
2. *The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;*
3. a. *All information contained in the consolidated financial statements is complete and correct;*
b. *The consolidated financial statements do not contain misleading material information or facts, and do not omit material information and facts;*
4. *We are responsible for the Company and Subsidiaries internal control system.*

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter is made truthfully.

Jakarta, 21 Maret / *March* 2014

Direktur Utama/ *President Director*

Harjanto Tirtohadiguno



Direktur/ *Director*

Joseph Sanusi Tjong

*Head Office : Wisma Argo Manunggal, 18th Floor, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22, Jakarta 12930, Indonesia
Telp. : (021) 252 - 3838 (Hunting) Fax : (021) 252 - 5050 www.alam-sutera.com
Site Office : Synergy Building, 16th - 19th Floor, Jl. Jalur Sutera Barat No.17, Alam Sutera, Tangerang 15143, Indonesia
Telp. : (021) 3043 - 8888 (Hunting) Fax : (021) 3043 - 8877 www.alam-sutera.com*

*The original Independent Auditor's Report
included herein is in Indonesian language*

No. : PHHAAF/198/PR/AS/2014

Laporan Auditor Independen

Pemegang saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Alam Sutera Realty Tbk

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Alam Sutera Realty Tbk ("Perusahaan") dan entitas anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2013, serta laporan laba rugi komprehensif, 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 Konsolidasian

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

Tanggung Jawab Auditor

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

Independent Auditors' Report

*The Shareholders, Board of Commissioners and
Directors
PT Alam Sutera Realty Tbk*

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Alam Sutera Realty Tbk ("the Company") and its Subsidiaries, which comprise the consolidated statements of financial position as at 31 December 2013, and the consolidated statements of comprehensive income, changes in equity and cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Management's Responsibility for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on such consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether such consolidated financial statements are free from material misstatement.

Tel + 6221 314 4003 • Fax + 6221 314 4213 • 314 4363 (Finance)
E-mail pkf-indo@centrin.net.id • jkt-office@pkfhadiwinata.com • www.pkfhadiwinata.com
Jl. Kebon Sirih Timur 1 No. 267 (Jl. Jaksa) • Jakarta Pusat 10340 • PO. Box 3190 • Jakarta 10031 • Indonesia

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Ade Fatma & Rekan is a member firm of the PKF International Limited network of legally independent firms and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions on the part of any other individual member firm or firms

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 Alam Sutera Realty Tbk dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2013, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of PT Alam Sutera Realty Tbk and its Subsidiaries as of 31 December 2013, and their consolidated financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Kantor Akuntan Publik
Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Ade Fatma dan Rekan



Sayaga Prawirasetia
Ijin Akuntan Publik/ License of Public Accountant No. AP. 0304
Ijin Usaha/ Business License No. 1033/KM.1/2009

21 Maret/ March 2014

NOTICE TO READER

The accompanying consolidated financial statements are not intended to present the consolidated financial position, results of operations, changes in equity and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than those in Indonesia. The standards, procedures and practices to audit such consolidated financial statements are those generally accepted and applied in Indonesia.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
Per tanggal 31 Desember 2013 dan 2012

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Consolidated Statements of Financial Position
As of 31 December 2013 and 2012

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Stated in thousands of Rupiah, except otherwise stated)

	<u>Catatan/ Note</u>	<u>31 Desember/ December 2013</u>	<u>31 Desember/ December 2012</u>	
Aset				Assets
Aset lancar				Current assets
Kas dan setara kas	3c,3f,5	890.181.387	1.641.315.519	Cash and cash equivalents
Deposito berjangka	3c,3g,6	446.988.516	371.099.902	Time deposits
Piutang usaha	3c,3h,7			Trade receivables
Pihak ketiga- setelah dikurangi cadangan penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 165.693 ribu (31 Desember 2013), Rp 116.603 ribu (31 Desember 2012)		70.856.154	8.930.409	Third parties - after deducted allowance for impairment in value amounting to Rp 165,693 thousands (31 December 2013), Rp 116,603 thousands (31 December 2012)
Pihak berelasi		11.625.000	-	Related parties
Piutang lain-lain	3c,3h	13.094.287	12.812.188	Other receivables
Piutang pihak berelasi	3c,3e,8	728.000	7.978.605	Due from related parties
Aset keuangan lancar lainnya	3c,9	98.369.711	77.953.858	Other current financial assets
Persediaan	3i,10	937.152.522	1.661.094.319	Inventories
Pajak dibayar di muka	11a	290.462.287	115.142.743	Prepaid taxes
Biaya dibayar di muka		898.957	749.784	Prepaid expenses
Uang muka dibayar		39.763.909	8.668.904	Advance payments
Jumlah aset lancar		<u>2.800.120.730</u>	<u>3.905.746.231</u>	Total current assets
Aset tidak lancar				Non-current assets
Aset keuangan tidak lancar lainnya	3c,9	531.730.000	27.000.000	Other non-current financial assets
Persediaan	3i,10	2.300.277.682	1.250.185.572	Inventories
Pajak dibayar di muka	11a	41.820.711	57.696.217	Prepaid taxes
Tanah untuk dikembangkan	3i,12	5.845.339.454	3.388.171.425	Land for development
Uang muka pembelian tanah	13	647.217.444	934.816.048	Advance on land purchases
Uang muka investasi	14	312.000.000	-	Advance for investment
Properti investasi				Investment properties
- (setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 30.745.201 ribu (31 Desember 2013), Rp 3.094.010 ribu (31 Desember 2012)		1.086.712.858	663.061.963	- (net of accumulated depreciation of Rp 30,745,201 thousands. (31 December 2013), Rp 3,094,010 thousands (31 December 2012)
Aset tetap				Fixed assets
- (setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 60.937.885 ribu (31 Desember 2013), Rp 29.283.465 ribu (31 Desember 2012)		801.677.933	708.120.733	- (net of accumulated depreciation of Rp 60,937,885 thousands (31 December 2013), Rp 29,283,465 thousands (31 December 2012)
Aset lain-lain	3k,16	61.185.755	11.619.055	Other assets
Jumlah aset tidak lancar		<u>11.627.961.837</u>	<u>7.040.671.013</u>	Total non-current assets
Jumlah aset		<u>14.428.082.567</u>	<u>10.946.417.244</u>	Total assets

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of the consolidated financial statements.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)
Per tanggal 31 Desember 2013 dan 2012

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Consolidated Statements of Financial Position
(continued)
As of 31 December 2013 and 2012

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Stated in thousands of Rupiah, except otherwise stated)

	<u>Catatan/ Note</u>	<u>31 Desember/ December 2013</u>	<u>31 Desember/ December 2012</u>	
Liabilitas				Liabilities
Liabilitas jangka pendek				Current liabilities
Utang bank jangka pendek	3c,17	-	5.450.000	Short term bank loans
Utang usaha	3c			Trade payables
Pihak ketiga		162.923.566	35.257.449	Third parties
Pihak berelasi	3e	2.165.181	-	Related parties
Utang lain-lain	3c,18			Others payable
Pihak ketiga		214.592.986	198.762.482	Third parties
Pihak berelasi	3e	10.098.588	7.056.881	Related parties
Utang pajak	3n,11b	67.572.322	65.299.030	Taxes payable
Beban masih harus dibayar	3c	133.048.147	53.510.997	Accrued expenses
Pendapatan diterima di muka		47.054.824	34.896.627	Unearned revenue
Utang pihak berelasi	3c,3e,19	224.147.635	224.147.635	Due to related parties
Uang muka penjualan	20	2.857.051.866	2.312.604.984	Sales advances
Bagian lancar atas utang bank jangka panjang	3c,21	-	226.000.000	Current portion of long term bank loan
Jumlah liabilitas jangka pendek		<u>3.718.655.115</u>	<u>3.162.986.085</u>	Total current liabilities
Liabilitas jangka panjang				Non-current liabilities
Liabilitas pajak tangguhan	11e	9.841.190	4.055.124	Deferred tax liabilities
Utang bank jangka panjang	3c,21	45.000.000	564.208.241	Long term bank loans
Uang muka penjualan	20	731.026.050	1.064.903.676	Sales advances
Utang obligasi	3c,22	4.541.541.021	1.384.625.852	Bonds payable
Uang jaminan yang dapat dikembalikan		24.291.842	15.213.913	Refundable deposit
Liabilitas imbalan kerja	3p,23	<u>25.942.655</u>	<u>18.549.619</u>	Employee benefits obligation
Jumlah liabilitas jangka panjang		<u>5.377.642.758</u>	<u>3.051.556.425</u>	Total non-current liabilities
Jumlah liabilitas		<u>9.096.297.873</u>	<u>6.214.542.510</u>	Total liabilities

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of the consolidated financial statements.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)
Per tanggal 31 Desember 2013 dan 2012

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Consolidated Statements of Financial Position
(continued)
As of 31 December 2013 and 2012

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Stated in thousands of Rupiah, except otherwise stated)

	<u>Catatan/ Note</u>	<u>31 Desember/ December 2013</u>	<u>31 Desember/ December 2012</u>	
Ekuitas				Equity
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk				Equity attributable to owners of the Company
Modal saham				Share capital
Modal dasar sebesar 24.000.000.000 saham, nilai nominal Rp 100 (Rupiah penuh) per saham. Telah ditempatkan dan disetor penuh 19.649.411.888 saham	24	1.964.941.189	1.964.941.189	Authorized capital amounting 24,000,000,000 shares, par value of Rp 100 (full of Rupiah) per share. Issued and fully paid 19,649,411,888 shares
Tambahan modal disetor :				Additional paid in capital :
- Agio saham - neto	25	592.493.396	592.493.396	- Share premium - net
- Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	1b,2,3d	(39.339.518)	(39.339.518)	- Difference in value from restructuring transactions between entities under common control
Saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya		<u>2.640.107.474</u>	<u>2.050.203.501</u>	Unappropriated retained earnings
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		5.158.202.541	4.568.298.568	Total equity attributable to owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	26	<u>173.582.153</u>	<u>163.576.166</u>	Non-controlling interests
Jumlah ekuitas		<u>5.331.784.694</u>	<u>4.731.874.734</u>	Total equity
Jumlah liabilitas dan ekuitas		<u>14.428.082.567</u>	<u>10.946.417.244</u>	Total liabilities and equity

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of the consolidated financial statements.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Laporan Laba Rugi Komprehensif Konsolidasian
Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal
31 Desember 2013 dan 2012

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Consolidated Statements of Comprehensive Income
For the years ended
31 December 2013 and 2012

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Stated in thousands of Rupiah, except otherwise stated)

	<u>Catatan/ Note</u>	<u>31 Desember/ December 2013</u>	<u>31 Desember/ December 2012</u>	
Penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya	3m,27	3.684.239.761	2.446.413.889	Sales, services and other revenues
Beban pokok penjualan dan jasa	3i,3m,28	<u>1.846.814.417</u>	<u>979.517.327</u>	Cost of sales and services
Laba bruto		1.837.425.344	1.466.896.562	Gross profit
Beban usaha				Operating expenses
Beban penjualan	29	99.492.820	68.458.021	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	30	<u>204.711.505</u>	<u>144.425.507</u>	General and administrative expenses
Jumlah beban usaha		<u>304.204.325</u>	<u>212.883.528</u>	Total operating expenses
Laba usaha		1.533.221.019	1.254.013.034	Operating income
Pendapatan/(beban) lain-lain				Other income/(expenses)
Pendapatan bunga		31.250.720	55.245.514	Interest income
Beban bunga		(119.687.257)	(138.867.189)	Interest expenses
Beban premi lindung nilai	9	(41.636.826)	(8.873.830)	Hedging premium expense
Provisi dan administrasi bank		(7.487.909)	(26.842.276)	Bank charges and provision
Pembalikan penurunan nilai persediaan dan tanah untuk dikembangkan	3i,10,12	-	176.243.120	Reversal on decrease of value of inventory and land for development
Laba akuisisi entitas anak	1b	-	35.623.494	Gain on acquisition of subsidiary
Laba/(rugi) penjualan aset tetap	16	68.735	(76.799)	Gain (loss) on sales of fixed assets
Laba/(rugi) selisih kurs	3o	(279.679.384)	(2.734.166)	Foreign exchange gain/(loss)
Lainnya		<u>(34.273.269)</u>	<u>463.685</u>	Others
Jumlah pendapatan/(beban) lain-lain		<u>(451.445.190)</u>	<u>90.181.553</u>	Total other income/(expenses)
Laba sebelum beban pajak		1.081.775.829	1.344.194.587	Income before tax expenses
Beban/(penghasilan) pajak :				Tax expenses/(benefits) :
Pajak kini	3n,11c			Current tax
- Final		185.581.028	122.388.089	- Final
- Tidak Final		832.139	1.659.835	- Non Final
Pajak tangguhan		<u>5.786.066</u>	<u>4.055.124</u>	Deferred tax
Jumlah		<u>192.199.233</u>	<u>128.103.048</u>	Total
Laba tahun berjalan		889.576.596	1.216.091.539	Income for the year
Pendapatan komprehensif lainnya		-	-	Other comprehensive income
Jumlah pendapatan komprehensif		<u>889.576.596</u>	<u>1.216.091.539</u>	
Laba komprehensif yang dapat diatribusikan kepada :				Comprehensive income attributable to :
Pemilik entitas		876.785.386	1.192.715.925	Owners of the Company
Kepentingan non-pengendali	26	<u>12.791.210</u>	<u>23.375.614</u>	Non-controlling interest
		<u>889.576.596</u>	<u>1.216.091.539</u>	
Laba per saham - dasar	3s,31	<u>44,62</u>	<u>61,19</u>	Earning per share - basic

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of the consolidated financial statements.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian
Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal
31 Desember 2013 dan 2012

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Consolidated Statements of Changes in Equity
For the years ended
31 December 2013 and 2012

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Stated in thousands of Rupiah, except otherwise stated)

	Catatan/ <i>Notes</i>	<u>Atribusikan kepada pemilik entitas induk/ Atributable to owners of the parent company</u>				Jumlah/ <i>Total</i>	Kepentingan non-pengendali atas aset bersih Entitas Anak/ <i>Non-controlling interests in net assets of Subsidiaries</i>	Jumlah ekuitas/ <i>Total equity</i>	
		<u>Modal saham/ <i>Share capital</i></u>	<u>Tambahan modal disetor/ <i>Additional paid-in capital</i></u>	<u>Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali/ <i>Difference in value of restructuring transaction between entities under common control</i></u>	<u>Saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya/ <i>Retained earnings which unappropriated</i></u>				
			<u>Agio saham - neto/ <i>Share premium - net</i></u>						
Saldo 1 Januari 2012		1.786.310.189	13.417.170	(39.695.517)	977.938.471	2.737.970.313	48.901.601	2.786.871.914	Balance 1 January 2012
Pembagian dividen	32	-	-	-	(120.450.895)	(120.450.895)	-	(120.450.895)	Dividend distribution
Penambahan modal disetor	25	178.631.000	-	-	-	178.631.000	-	178.631.000	Additions to share capital
Agio saham	25	-	579.076.226	-	-	579.076.226	-	579.076.226	Share premium
Penambahan investasi pada entitas anak		-	-	355.999	-	355.999	91.298.951	91.654.950	Addition of investment in subsidiaries
Laba komprehensif tahun berjalan		-	-	-	1.192.715.925	1.192.715.925	23.375.614	1.216.091.539	Comprehensive income for the year
Saldo 31 Desember 2012		1.964.941.189	592.493.396	(39.339.518)	2.050.203.501	4.568.298.568	163.576.166	4.731.874.734	Balance 31 December 2012
Pembagian dividen	32	-	-	-	(286.881.413)	(286.881.413)	-	(286.881.413)	Dividend distribution
Pembagian dividen pada Entitas Anak - bagian kepentingan nonpengendali		-	-	-	-	-	(2.735.223)	(2.735.223)	Dividend distribution in subsidiaries non- controlling interest portion
Pembelian saham entitas anak dari kepentingan nonpengendali		-	-	-	-	-	(50.000)	(50.000)	Purchase of subsidiaries shares from non-controlling interests
Laba komprehensif tahun berjalan		-	-	-	876.785.386	876.785.386	12.791.210	889.576.596	Comprehensive income for the year
Saldo 31 Desember 2013		1.964.941.189	592.493.396	(39.339.518)	2.640.107.474	5.158.202.541	173.582.153	5.331.784.694	Balance 31 December 2013

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of the consolidated financial statements.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Laporan Arus Kas Konsolidasian
Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal
31 Desember 2013 dan 2012

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Consolidated Statements of Cash Flows
For the years ended
31 December 2013 and 2012

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Stated in thousands of Rupiah, except otherwise stated)

	<u>Catatan/ Note</u>	<u>31 Desember/ December 2013</u>	<u>31 Desember/ December 2012</u>	
Arus kas dari aktivitas operasi				Cash flows from operating activities
Penerimaan kas dari pelanggan		3.888.682.267	3.556.405.332	Cash receipt from customers
Pembayaran kas kepada :				Cash payments to :
Direksi dan karyawan		(90.441.516)	(74.298.696)	Directors and employees
Kontraktor, pemasok dan operasional		(1.278.184.097)	(1.327.990.984)	Contractors, suppliers and operations
Kas dari operasi		2.520.056.654	2.154.115.652	Cash generated from operations
Penerimaan bunga		31.250.720	55.245.514	Interest income
Pembayaran pajak		(183.874.845)	(170.564.852)	Tax payment
(Pembayaran)/penerimaan dari pihak lain yang bukan pelanggan		(30.382.070)	(8.032.181)	(Payment)/receipt from other parties which are not customers
Kas bersih dari aktivitas operasi		<u>2.337.050.459</u>	<u>2.030.764.133</u>	Net cash from operating activities
Arus kas dari aktivitas investasi				Cash flow from investing activities
Investasi jangka pendek		-	30.015.702	Short term investments
Penambahan aset keuangan lainnya		-	(77.953.858)	Addition to other financial assets
Penambahan tanah untuk dikembangkan	12	(467.735.106)	(360.324.081)	Addition to land for development
Penambahan properti investasi		(58.358.863)	(58.653.059)	Addition to investment properties
Penambahan aset tetap	16	(125.020.505)	(173.300.366)	Addition to fixed assets
Uang muka pembelian tanah	13	(2.909.656.787)	(1.993.438.346)	Advance for land purchases
Penambahan investasi pada entitas anak		(50.000)	(530.447.544)	Addition of investment in subsidiary
Uang muka investasi	14	(312.000.000)	-	Advance for investments
Penjualan aset tetap	16	628.476	2.095.083	Sales of fixed assets
(Kenaikan)/penurunan deposito berjangka	6	(75.888.614)	(116.041.611)	(Increase)/decrease in time deposits
Kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi		<u>(3.948.081.399)</u>	<u>(3.278.048.080)</u>	Net cash used for investing activities

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of the consolidated financial statements.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Laporan Arus Kas Konsolidasian (lanjutan)
Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal
31 Desember 2013 dan 2012

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Consolidated Statements of Cash Flows (continued)
For the years ended
31 December 2013 and 2012

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Stated in thousands of Rupiah, except otherwise stated)

	<u>Catatan/ Note</u>	<u>31 Desember/ December 2013</u>	<u>31 Desember/ December 2012</u>	
Arus kas dari aktivitas pendanaan				Cash flows from financing activities
Kenaikan/(penurunan) utang bank	17,21	(750.658.241)	241.431.083	Increase/(decrease) in bank loan
Pembayaran bunga		(292.888.615)	(145.973.068)	Interest paid
Peningkatan modal disetor	24	-	178.631.000	Increase in paid in capital
Agio saham	24	-	579.076.226	Share premium
Penerbitan obligasi - bersih	22	2.183.074.472	1.305.841.873	Bonds issuance - net
(Kenaikan)/penurunan piutang pihak berelasi		7.250.605	222.327	(Increase)/decrease in amount due from related parties
Pembayaran dividen		<u>(286.881.413)</u>	<u>(120.450.895)</u>	Dividend payment
Kas bersih dari/(digunakan untuk) aktivitas pendanaan		<u>859.896.808</u>	<u>2.038.778.546</u>	Net cash from/(used for) financing activities
Kenaikan/(penurunan) bersih kas dan setara kas		(751.134.132)	791.494.599	Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents
Kas dan setara kas awal tahun		1.641.315.519	844.906.353	Cash and cash equivalents at beginning of the year
Kas dan setara kas dari entitas anak baru pada saat akuisisi		<u>-</u>	<u>4.914.567</u>	Cash and cash equivalent of new subsidiaries at acquisition
Kas dan setara kas akhir tahun	5	<u>890.181.387</u>	<u>1.641.315.519</u>	Cash and cash equivalents at end of the year
Pengungkapan tambahan :				Supplementary disclosure:
Transaksi yang tidak mempengaruhi kas terutama :				Transaction which not affecting cash :
Pemindahbukuan uang muka pembelian tanah ke akun tanah untuk dikembangkan		2.334.784.361	1.715.736.147	Transferred from advance on land purchased to land for development
Pemindahbukuan uang muka pembelian tanah ke persediaan		466.343.229	-	Transferred from advance on land purchased to inventories
Pemindahbukuan uang muka pembelian tanah ke properti investasi		393.137.800	-	Transferred from advance on land purchased to investment properties
Pemindahbukuan tanah untuk dikembangkan ke akun persediaan		517.969.667	-	Transferred from land for development into inventories
Kapitalisasi beban bunga pinjaman ke akun persediaan		69.358.900	23.432.341	Capitalization of interest into inventories
Kapitalisasi beban bunga pinjaman ke akun tanah untuk dikembangkan		169.628.228	9.224.473	Capitalization of interest into land for development
Kapitalisasi beban bunga pinjaman ke akun aset tetap - bangunan dalam penyelesaian		1.311.874	-	Capitalization of interest into fixed assets - building in progress
Kapitalisasi beban bunga pinjaman ke akun properti investasi		-	13.639.871	Capitalization of interest into investment properties
Pemindahbukuan aset tetap - pekerjaan dalam penyelesaian ke properti investasi		-	-	Transferred from fixed assets - project in progress to investment properties
bangunan dan prasarana		-	417.734.710	building and infrastructure
Pemindahbukuan persediaan tanah ke properti investasi - tanah		-	148.063.091	Transferred from land inventories to investment properties land
Pemindahbukuan uang muka investasi ke investasi saham entitas anak		-	97.000.000	Transferred from advance on investment to investment in shares of subsidiaries

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of the consolidated financial statements.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements

1. U m u m

a. Pendirian Perusahaan

PT Alam Sutera Realty Tbk. (selanjutnya disebut Perusahaan) didirikan berdasarkan akta notaris Ny. Erly Soehandjojo SH., No. 15 tanggal 3 November 1993. Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan akta No. 256 tanggal 10 November 1997 oleh Erly Soehandjojo SH., notaris di Jakarta. Perubahan anggaran dasar ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-4967.HT.01.04-TH.1998 tanggal 12 Mei 1998. Berdasarkan akta notaris Misahardi Wilamarta SH., No. 94 tanggal 23 April 2007, modal dasar Perusahaan ditingkatkan dari Rp 20 milyar menjadi Rp 250 milyar. Perubahan anggaran dasar ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusan No. W7-05242.HT.01.04-TH.2007 tanggal 8 Mei 2007. Berdasarkan akta No. 111 tanggal 23 Agustus 2007 yang dibuat oleh notaris Misahardi Wilamarta SH., Perusahaan telah meningkatkan modal dasarnya dari Rp 250 milyar menjadi Rp 2.400 milyar, dan mengubah nama Perusahaan dari PT Adhihutama Manunggal menjadi PT Alam Sutera Realty, dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusan No. W7.09419.HT.01.04-TH.2007 tanggal 27 Agustus 2007.

Berdasarkan akta notaris Misahardi Wilamarta SH., No. 162 tanggal 29 Agustus 2007 yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. W7-09583.HT.01.04-TH.2007 tanggal 30 Agustus 2007. Maksud dan tujuan didirikan Perusahaan adalah berusaha dalam bidang pembangunan dan pengelolaan perumahan. Pada saat ini Perusahaan memiliki tanah untuk dikembangkan yang terletak di Serpong, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten dan Cianjur, Provinsi Jawa Barat dan masih dalam tahap pembelian tanah untuk proyek Kawasan Alam Sutera dan Suvana Sutera serta memiliki beberapa Entitas Anak.

1. General

a. The Company's establishment

PT Alam Sutera Realty Tbk. ("theCompany"), was established based on notarial deed made by Mrs. Erly Soehandjojo, SH., No. 15 dated 3 November 1993. The articles of association were amended several times, the latest by deed No. 256 dated 10 November 1997 of notary Mrs. Erly Soehandjojo SH., notary in Jakarta. The amendments of the articles of association were approved by Minister of Justice of Republic of Indonesia by Decision Letter No. C2-4967.HT.01.04.TH.1998 dated 12 May 1998. Based on deed No. 94 dated 23 April 2007 by notary Misahardi Wilamarta SH., the authorized capital of the Company was increased from Rp 20 billion to Rp 250 billion. The amendment of articles of association has been approved by Minister of Justice and Human Rights of Republic of Indonesia with decision letter No. W7-05242.HT.01.04-TH.2007 dated 8 May 2007. Based on deed No. 111 dated 23 August 2007 by notary Misahardi Wilamarta SH., the Company increased its authorized capital from Rp 250 billion to Rp 2,400 billion, and changed the Company's name from PT Adhihutama Manunggal into PT Alam Sutera Realty. These changes have been approved by Minister of Law and Human Rights of Republic of Indonesia with decision letter No. W7.09419.HT.01.04-TH.2007 dated 27 August 2007.

Based on deed No. 162 dated 29 August 2007 by notary Misahardi Wilamarta SH., which has been approved by Minister of Law and Human Right of Republic of Indonesia No. W7-09583.HT.01.04-TH.2007, dated 30 August 2007. The aims and objectives of the company's establishment are to engage in construction and management of housing developments. Presently, the Company owns land for development located at Serpong, Kabupaten Tangerang, Province of Banten and Cianjur, Province of West Java and still on purchases of land stage for Alam Sutera and Suvana Sutera residential projects, and holds several subsidiaries.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

1. Umum (lanjutan)

a. Pendirian Perusahaan (lanjutan)

Berdasarkan akta notaris Misahardi Wilamarta, SH., No. 71 tanggal 19 September 2007 tentang risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan, disetujui untuk : mengubah status Perusahaan dari Perusahaan tertutup menjadi Perusahaan terbuka; mengubah nilai nominal saham dari Rp 1.000 per saham menjadi Rp 100 per saham; menyetujui Perusahaan melakukan penawaran umum perdana kepada masyarakat di Indonesia; menyetujui memberikan kuasa kepada direksi Perusahaan untuk menyatakan dalam akta notaris tersendiri mengenai peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan setelah penawaran umum dilaksanakan; menyetujui perubahan anggaran dasar Perusahaan, disesuaikan dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal dan peraturan pelaksanaannya dalam rangka menjadi Perseroan Terbuka.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas maka : Perusahaan menjadi bernama PT Alam Sutera Realty Tbk, dengan maksud dan tujuan Perusahaan adalah bergerak dalam bidang pembangunan dan pengelolaan perumahan. Modal dasar Perusahaan berjumlah Rp 2.400.000.000 ribu yang terbagi atas 24.000.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham (Rupiah penuh).

Akta notaris ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusan No. C-01547 HT.01.04-TH.2007 tanggal 29 Oktober 2007.

Berdasarkan akta notaris Unita Christina Winata, SH., No. 22 tanggal 16 Juni 2009, anggaran dasar Perusahaan telah disesuaikan dengan Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan ketentuan peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam - LK), dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusan No. AHU-36820.AH.01.02.Tahun 2009 tanggal 3 Agustus 2009.

Berdasarkan akta notaris Aryanti Artisari, SH., No. 42 tanggal 8 Maret 2012, anggaran dasar Perusahaan telah diubah dan perubahan ini telah didaftarkan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Daftar Perseroan No. AHU.0026346.AH.01.09.Tahun 2012 tanggal 27 Maret 2012.

1. General (continued)

a. The Company's establishment (continued)

Based on Extra Ordinary Shareholders Meeting, by notarial deed of Misahardi Wilamarta, SH., No. 71 dated 19 September 2007, it was agreed to : change the Company's status from private Company into Public Company, amend the par value of shares from Rp 1,000 per share to Rp 100 per share; permit the Company to conduct initial public offering in Indonesia, give right to Company's board of Directors to state in the notarial deed regarding the increase of the Company's issued and fully paid up capital after public offering; allow to change the Company's articles of association, to conform with Law No. 8 year 1995 about Capital Market and the related regulations in the frame of Public Company.

In relation with the above changes, the Company's name became PT Alam Sutera Realty Tbk, the aims and objectives of the Company's are to engage in development and management of housing estate. The Company's authorized capital amounting to Rp 2,400,000,000 thousand consisting of 24,000,000,000 shares with par value of Rp 100 per share (full of Rupiah) .

This notarial deed has been approved by Minister of Law and Human Rights of Republic of Indonesia by decision letter No. C-01547 HT.01.04-TH.2007 dated 29 October 2007.

Based on deed No. 22 dated 16 June 2009 by notary Unita Christina Winata, SH., the Company's articles of association has been amended to comply with Law No. 40 year 2007 regarding Limited Company and stipulation of regulation of Capital Market and Financial Institution Supervisory Board, and has been approved by Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with decision letter No. AHU-36820.AH.01.02.Tahun 2009 dated 3 August 2009.

Based on deed No. 42 dated 8 March 2012 by notary Aryanti Artisari, SH., the Company's articles of association has been amended and the amendments were registered to Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia by the Company registered No. AHU.0026346.AH.01.09.Tahun 2012 dated 27 March 2012.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

1. Umum (lanjutan)

a. Pendirian Perusahaan (lanjutan)

Perusahaan dan Entitas Anak (bersama-sama disebut "Grup") berkedudukan di Wisma Argo Manunggal, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22 Jakarta dan mempunyai proyek real estat yang berkedudukan di Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang dan Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan dan Kecamatan Kuta Selatan, Badung, Bali serta memiliki tanah untuk dikembangkan yang terletak di Kecamatan Serpong, Kecamatan Pinang, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten serta Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi dan Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat, di Kecamatan Tanjung Pinang, Provinsi Riau dan Kecamatan Denpasar Selatan, Bali.

Perusahaan mulai melakukan kegiatan operasional dengan pembelian tanah dalam tahun 1999.

Proyek real estat utama yang dimiliki oleh Perusahaan dan Entitas Anak pada saat ini adalah proyek Kawasan Alam Sutera di Serpong dan proyek Suvarna Padi dan Suvarna Sutera di Pasar Kemis, Tangerang.

Pemegang saham utama dan pengendali Grup adalah keluarga Tuan The Ning King.

b. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, entitas Anak yang dikonsolidasikan adalah sebagai berikut :

<u>Nama Entitas Anak/ Subsidiaries name</u>	<u>Kegiatan utama/ Main activities</u>	<u>Kedudukan/ Domicile</u>	<u>Tahun mulai operasi/ Years of commencing operations</u>
Entitas Anak yang dimiliki secara langsung :/ <i>Directly owned Subsidiaries :</i>			
PT Delta Mega Persada	Real estat/ Real estate	Jakarta	2013
PT Duta Prakarsa Development	Real estat dan pengelola gedung/ Real estate and building management	Jakarta	2013
PT Nusa Cipta Pratama	Konsultasi dan investasi/ Consultant and investments	Jakarta	2013
PT Garuda Adhimatra Indonesia	Pariwisata/ Tourism	Bali	2000
PT Tangerang Matra Real Estate	Real estat/ Real estate	Jakarta	Tahap pembelian tanah/ Land purchase stage

1. General (continued)

a. The Company's establishment (continued)

The Company and Subsidiaries (together called "Group") is domiciled at Wisma Argo Manunggal Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22 Jakarta and has real estate projects which are located at Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang and Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Province Banten and Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Province West Java, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan and Kecamatan Kuta Selatan, Badung, Bali and has owned lands for development located in Kecamatan Serpong, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang Province Banten and Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi and Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Province West Java and Kecamatan Tanjung Pinang, Province Riau and Kecamatan Denpasar Selatan, Bali.

The Company commenced its operational activity and purchases of land in 1999.

The main real estate projects owned by the Company and Subsidiaries recently are Alam Sutera Residential and Commercial project in Serpong and Suvarna Padi and Suvarna Sutera projects in Pasar Kemis, Tangerang.

The principal shareholder and the controlling Group are the family of Mr. The Ning King.

b. The structure of the Company and Subsidiaries

As of 31 December 2013 and 2012, the consolidated Subsidiaries are as follows :

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

1. Umum (lanjutan)

1. General (continued)

**b. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak
(lanjutan)**

**b. The structure of the Company and Subsidiaries
(continued)**

<u>Nama Entitas Anak/ Subsidiaries name</u>	<u>Kegiatan utama/ Main activities</u>	<u>Kedudukan/ Domicile</u>	<u>Tahun mulai operasi/ Years of commencing operations</u>
Alam Sutera International Pte. Ltd.	Entitas bertujuan khusus/ Special purpose entity	Singapura/ Singapore	2012
Alam Synergy Pte. Ltd.	Entitas bertujuan khusus/ Special purpose entity	Singapura/ Singapore	2013
Melalui/ Through PT Nusa Cipta Pratama dan/ and PT Duta Prakarsa Development : PT Alfa Goldland Realty	Real estat/Real estate	Jakarta	1994
Melalui/ Through PT Alfa Goldland Realty : PT Nusa Raya Mitratama	Real estat/Real estate	Jakarta	1996
Melalui/ Through PT Delta Mega Persada : PT Permata Indah Kedaton	Sub-perusahaan induk/ Sub-holding	Jakarta	2011
PT Delta Manunggal Raharja	Real estat/Real estate	Jakarta	Tahap pembelian tanah/ Land purchase stage
Melalui/ Through PT Permata Indah Kedaton : PT Duta Realtindo Jaya	Real estat/Real estate	Jakarta	2011
Melalui/ Through Alam Sutera International Pte. Ltd: Silkwood Pte. Ltd.	Investasi dan konsultasi manajemen/ Investment and management consultancy	Singapura/ Singapore	2012
Melalui/ Through Alam SynergyPte. Ltd : Carlisle Venture Pte. Ltd.	Investasi dan konsultasi manajemen/ Investment and management consultancy	Singapura/ Singapore	2013

<u>Nama Entitas Anak/ Subsidiaries name</u>	<u>Persentase kepemilikan (%)/ Percentage of ownership (%)</u>	
	<u>31 Des./ Dec. 2013</u>	<u>31 Des./ Dec. 2012</u>
Entitas Anak yang dimiliki secara langsung :/ Directly owned Subsidiaries :		
PT Delta Mega Persada	99,10	99,10
PT Duta Prakarsa Development	99,00	98,95
PT Nusa Cipta Pratama dan/ and Entitas Anak/ and Subsidiaries	99,98	99,98
PT Garuda Adhimatra Indonesia	90,29	90,29
PT Tangerang Matra Real Estate *	100,00	100,00
Alam Sutera International Pte. Ltd.	100,00	100,00
Alam Synergy Pte. Ltd.	100,00	-

* 49,60% melalui PT Alfa Goldland Realty

* 49.60% through PT Alfa Goldland Realty

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

1. Umum (lanjutan)

1. General (continued)

b. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak
(lanjutan)

b. The structure of the Company and Subsidiaries
(continued)

Nama Entitas Anak/ <i>Subsidiaries name</i>	Persentase kepemilikan (%)/ <i>Percentage of ownership (%)</i>	
	31 Des./ Dec. 2013	31 Des./ Dec. 2012
Entitas Anak yang dimiliki secara tidak langsung :/ <i>Indirectly owned Subsidiaries :</i>		
Melalui/ <i>Through</i> PT Nusa Cipta Pratama dan/ <i>and</i> PT Duta Prakarsa Development : PT Alfa Goldland Realty	99,99	99,99
Melalui/ <i>Through</i> PT Alfa Goldland Realty : PT Nusa Raya Mitratama	99,99	99,99
Melalui/ <i>Through</i> PT Delta Mega Persada : PT Permata Indah Kedaton	64,55	64,55
PT Delta Manunggal Raharja	99,20	99,20
Melalui/ <i>Through</i> PT Permata Indah Kedaton : PT Duta Realtindo Jaya	93,33	93,33
Melalui/ <i>Through</i> Alam Sutera International Pte. Ltd. : Silkwood Pte. Ltd.	100,00	100,00
Melalui/ <i>Through</i> Alam Synergy Pte. Ltd. : Carlisle Venture Pte. Ltd.	100,00	-
	Total aset (dalam Ribuan Rupiah)/ <i>Total assets (expressed in Thousand Rupiah)</i>	
Nama Entitas Anak/ <i>Subsidiaries name</i>		
	31 Des./ Dec. 2013	31 Des./ Dec. 2012
Entitas Anak yang dimiliki secara langsung :/ <i>Directly owned Subsidiaries :</i>		
PT Delta Mega Persada dan Entitas Anak/ <i>and Subsidiaries</i>	3.812.248.434	2.332.029.109
PT Duta Prakarsa Development	635.343.024	586.011.042
PT Nusa Cipta Pratama dan Entitas Anak/ <i>and Subsidiaries</i>	5.647.194.483	5.639.364.435
Alam Sutera International Pte. Ltd. dan Entitas Anak/ <i>and Subsidiary</i>	1.818.290.944	1.498.226.991
PT Garuda Adhimatra Indonesia	1.017.703.891	957.518.962
PT Tangerang Matra Real Estate	4.023.257.820	1.552.966.028
Alam Synergy Pte. Ltd. dan Entitas Anak/ <i>and Subsidiary</i>	2.827.403.273	-
Entitas Anak yang dimiliki secara tidak langsung :/ <i>Indirectly owned Subsidiaries :</i>		
Melalui/ <i>Through</i> PT Nusa Cipta Pratama dan/ <i>and</i> PT Duta Prakarsa Development : PT Alfa Goldland Realty dan Entitas Anak/ <i>and Subsidiary</i>	5.645.420.292	5.567.225.294
Melalui/ <i>Through</i> PT Alfa Goldland Realty : PT Nusa Raya Mitratama	225.393.086	688.399.527
Melalui/ <i>Through</i> PT Delta Mega Persada : PT Permata Indah Kedaton dan Entitas Anak/ <i>and Subsidiary</i>	1.117.464.652	634.892.901
PT Delta Manunggal Raharja	296.887.174	273.761.001
Melalui/ <i>Through</i> PT Permata Indah Kedaton : PT Duta Realtindo Jaya	1.117.459.268	634.892.316
Melalui/ <i>Through</i> Alam Sutera International Pte. Ltd.: Silkwood Pte.Ltd.	1.719.870.872	1.420.191.512
Melalui/ <i>Through</i> Alam Synergy Pte. Ltd.: Carlisle Venture Pte. Ltd.	2.877.281.868	-

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

1. Umum (lanjutan)

b. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak
(lanjutan)

Entitas Anak yang diperoleh pada tahun 2012 :

Dalam rangka ekspansi usaha, Grup mengakuisisi perusahaan-perusahaan, yang pelaksanaannya telah mengacu pada peraturan Otoritas Jasa Keuangan(d/h Bapepam-LK) sebagai berikut :

PT Garuda Adhimatra Indonesia (GAI)

Berdasarkan akta jual beli saham No. 131 tanggal 30 Juli 2012 oleh notaris Unita Christina Winata SH, PT Alam Sutera Realty Tbk telah membeli saham PT Garuda Adhimatra Indonesia (GAI) sejumlah 41.862 saham dengan nilai nominal Rp 41.862.000 ribu (90,29% dari jumlah saham GAI yang beredar) dari PT Multi Matra Indonesia - pihak ketiga, dengan harga sebesar Rp 812.645.100 ribu. Harga perolehan saham GAI yang termasuk biaya lainnya berjumlah Rp 813.277.141 ribu.

Tabel berikut menunjukkan nilai buku dan nilai wajar atas aset dan liabilitas teridentifikasi yang diambil alih pada tanggal akuisisi :

<u>Pos-pos laporan posisi keuangan</u>	<u>Nilai buku/ Book value</u>	<u>Nilai wajar/ Fair value</u>	<u>Accounts of financial position</u>
Aset			Assets
Kas dan setara kas	1.919.110	1.919.110	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	1.182.899	1.182.899	Trade receivables
Piutang lain-lain	421.312	421.312	Others receivable
Persediaan	259.997	259.997	Inventories
Pajak dibayar di muka	223.237	223.237	Prepaid taxes
Biaya dibayar di muka	10.000	10.000	Prepaid expenses
Uang muka pembelian	135.725	135.725	Advance on purchase
Aset tetap dan persediaan tanah	412.875.545	945.816.000	Fixed assets and land inventory
Aset lain-lain	1.440.015	1.440.015	Other assets
Jumlah aset	418.467.840	951.408.295	Total assets
Liabilitas			Liabilities
Utang usaha	1.606.867	1.606.867	Trade payable
Utang lain-lain	8.556.707	8.556.707	Others payable
Utang pajak	859.910	859.910	Taxes payable
Biaya masih harus dibayar	237.414	237.414	Accrued expenses
Jumlah liabilitas	11.260.898	11.260.898	Total liabilities
Nilai aset bersih		940.147.397	Net assets value

1. General (continued)

b. The structure of the Company and Subsidiaries
(continued)

Subsidiaries acquired in 2012 :

In order to expand the business, the Group acquired some companies which were exercised in accordance with the Financial Services Authority (formerly as Bapepam-LK) regulations :

PT Garuda Adhimatra Indonesia (GAI)

Based on the share purchase deed No. 131 dated 30 July 2012 made by notary Unita Christina Winata SH, PT Alam Sutera Realty Tbk has bought 41,862 shares of PT Garuda Adhimatra Indonesia (GAI) owned by PT Multi Matra Indonesia - third party, with nominal value of Rp 41,862,000 thousands (90.29% of the total GAI outstanding shares, with price of Rp 812,645,100 thousands. GAI stock acquisition price including other costs totalling to Rp 813,277,141 thousands.

The following table shows the book value and fair value of the identifiable assets and liabilities acquired at the acquisition date :

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

1. Umum (lanjutan)

1. General (continued)

b. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak
(lanjutan)

b. The structure of the Company and Subsidiaries
(continued)

Pos-pos laporan posisi keuangan	Nilai buku/ Book value	Nilai wajar/ Fair value	Items of financial position
Nilai aset bersih yang diambil alih (90,29%)		848.894.575	Net assets value which was taken over (90.29%)
Harga perolehan		(813.277.141)	Acquisition cost
Keuntungan dari pembelian dengan diskon		35.617.434	Gain from purchasing with a discount

Transaksi di atas menghasilkan keuntungan dari pembelian dengan diskon sebesar Rp 35.617.435 yang dicatat sebagai pendapatan lain-lain - laba akuisisi entitas anak.

The above transactions resulted in a gain from purchasing with a discount of Rp 35,617,435 thousands which was recorded as other income - acquisition profits of subsidiaries.

Perbedaan antara nilai buku dan nilai wajar di atas disebabkan perbedaan nilai dari aset tetap dan persediaan tanah, nilai wajar aset tetap berdasarkan laporan penilai independen - KJPP Martokoesoemo, Prasetya & Rekan.

The difference between the book value and fair value due to the difference in the value of fixed assets and land inventory, the fair value of fixed assets based on an independent appraisal report - KJPP Martokoesoemo, Prasetya & Partners.

PT Tangerang Matra Real Estate (TMRE)

PT Tangerang Matra Real Estate (TMRE)

Berdasarkan akta jual beli saham No. 41 dan 42 tanggal 19 Juli 2012 oleh notaris Merryana Suryana SH., Tuan Lie Chen Lui - pihak ketiga, menjual saham TMRE sebanyak 620.000 saham dengan harga Rp 620.000 ribu kepada PT Alfa Goldland Realty - entitas anak.

Based on the share purchase deeds No. 41 and 42 both dated 19 July 2012 by notary Merryana Suryana SH., Mr. Lie Chen Lui - third party, sold 620,000 shares of TMRE at a price of Rp 620,000 thousands to PT Alfa Goldland Realty - a subsidiary.

Dan berdasarkan akta No. 33 dan 34 tanggal 26 Desember 2012, Tuan Djoko Widjaja - pihak ketiga, pemilik 562.000 saham TMRE dan Tuan Lie Chen Lui - pihak ketiga, pemilik 5.000 saham TMRE, menjual saham-sahamnya kepada Perusahaan dengan harga Rp 567.000 ribu, dan berdasarkan perjanjian jual beli saham tanggal 28 Desember 2012, Tuan Djoko Widjaja - pihak ketiga, pemilik 62.500 saham TMRE, menjual sahamnya kepada Perusahaan dengan harga Rp 62.500 ribu.

And based on deeds No. 33 and 34 both dated 26 December 2012, Mr. Djoko Widjaja - third party, owner of 562,000 shares of TMRE and Mr. Lie Chen Lui - third party, owner of 5,000 shares of TMRE, sold them for a price of Rp 567,000 thousands to the Company, and based on share purchase agreement dated 28 December 2012, Mr. Djoko Widjaja - third party, sold 62,500 shares of TMRE sold shares to the Company at price of Rp 62,500 thousands.

Atas transaksi-transaksi pembelian saham TMRE di atas, Perusahaan secara langsung dan tidak langsung menguasai 100% saham TMRE.

Upon purchase of TMRE outstanding shares above, the Company directly and indirectly has controlled 100% of TMRE shares.

Rincian tersebut adalah sebagai berikut :

Details are as follows :

Nilai wajar aset bersih	1.256.059	Net assets - fair value
Biaya perolehan	(1.250.000)	Acquisition cost
Keuntungan dari pembelian dengan diskon	6.059	Gain from purchasing with a discount

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

1. Umum (lanjutan)

b. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak
(lanjutan)

Transaksi di atas menghasilkan keuntungan dari pembelian dengan diskon sebesar Rp 6.059 ribu yang dicatat sebagai pendapatan lain-lain - laba akuisisi entitas anak.

PT Delta Manunggal Raharja (DMR)

Berdasarkan akta jual beli saham No. 43, 44 dan 45 tanggal 19 Desember 2012 oleh notaris Jose Dima Satria SH., MKn., PT Manunggal Prime Development - pihak berelasi, pemilik 1.980.000 saham DMR, dan Tuan Hungkang Sutedja - pihak berelasi, sebanyak 500.000 saham DMR, menjual saham-sahamnya kepada PT Delta Mega Persada (DMP) - entitas anak, dengan harga seluruhnya sebesar Rp 4.960.000 ribu.

Atas transaksi-transaksi pembelian saham DMR di atas, entitas anak (DMP) secara langsung menguasai 99,20% saham DMR.

Rincian tersebut adalah sebagai berikut :

Nilai buku aset bersih yang diambil alih
(99,20%)
Biaya perolehan

1. General (continued)

b. The structure of the Company and Subsidiaries
(continued)

Above transaction resulted in a gain from purchasing with a discount of Rp 6,059 thousands which was recorded as other income - acquisition profit subsidiaries.

PT Delta Manunggal Raharja (DMR)

Based on share purchase deed No. 43, 44 and 45 dated 19 December 2012 by notary Jose Dima Satria SH., MKn., PT Manunggal Prime Development - related party, owned 1,980,000 shares of DMR and Mr. Hungkang Sutedja - related party, owned 500,000 shares of DMR were sold their shares to PT Delta Mega Persada (DMP) - subsidiary, at a price of Rp 4,960,000 thousands.

Upon purchase of the above DMR shares, subsidiary (DMP) has directly controlled 99.20% of DMR shares.

Details are as follows :

Net assets - book value which
taken over (99.20%)
Acquisition cost

**Selisih nilai transaksi
restrukturisasi
entitas sepengendali**

	5.319.232
	<u>(4.960.000)</u>
	<u><u>359.232</u></u>

**Difference in value of restructuring
transaction between entities under
common control**

Transaksi di atas menghasilkan selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali sebesar Rp 359.232 ribu yang dicatat sebagai "Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali" pada bagian ekuitas pada DMP yang menghasilkan Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali pada ekuitas Grup sebanyak Rp 355.999 ribu, dan disajikan dalam kelompok akun tambahan modal disetor.

The above transactions resulted in a difference in value of restructuring transaction between entities under common control of Rp 359,232 thousands which was recorded as "Difference in Value from Restructuring Transaction Between Entities Under Common Control" in the equity section in DMP which result Difference in Value from Restructuring Transaction Between Entities Under Common Control at equity of Group amounting to Rp 355,999 thousands, and presented into additional paid in capital account.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

1. Umum (lanjutan)

**c. Dewan Komisaris dan Direksi, Komite Audit,
Sekretaris Perusahaan dan Karyawan**

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi
Perusahaan adalah sebagai berikut :

Berdasarkan akta No. 98
tanggal 23 Desember 2013/
Based on deed No. 98
dated 23 December 2013

Dewan Komisaris/ Boards of Commissioners

Komisaris Utama/ <i>President Commissioner</i>	: Tn/ Mr. Marzuki Usman
Komisaris/ <i>Commissioner</i>	: Ny./ Mrs. Angeline Sutedja
Komisaris/ <i>Commissioner</i>	: Tn/ Mr. Kristianto Sudiono
Komisaris Independen/ <i>Independent Commissioner</i>	: Tn/ Mr. Pingki Elka Pangestu
Komisaris Independen/ <i>Independent Commissioner</i>	: Tn/ Mr. Prasasto Sudyatmiko

Direksi/ Boards of Directors

Direktur Utama/ <i>President Director</i>	: Tn/ Mr. Harjanto Tirtohadiguno
Direktur/ <i>Director</i>	: Tn/ Mr. Joseph Sanusi Tjong
Direktur/ <i>Director</i>	: Tn/ Mr. Ir. Lilia Setiprawarti Sukotjo
Direktur/ <i>Director</i>	: Ny./Mrs. Ir. Soelaeman Soemawinata
Direktur (tidak terafiliasi)/ <i>Director (non affiliate)</i>	: Tn/ Mr. Andrew Charles Walker

Berdasarkan surat keputusan tanggal 17 Juni
2008, Direksi Perusahaan telah menunjuk Hendra
Kurniawan sebagai Sekretaris Perusahaan.

Berdasarkan hasil rapat Dewan Komisaris tanggal
10 Desember 2012, disetujui untuk menunjuk
susunan Komite Audit Perusahaan yang berlaku
sejak 10 Desember 2012 dengan susunan sebagai
berikut :

2013 dan 2012

Ketua	: Prasasto Sudyatmiko
Anggota	: Sri Wahyuni Sujono
Anggota	: Hidajat Hoesni

Jumlah remunerasi yang diberikan kepada Dewan
Komisaris dan Direksi Perusahaan sebesar
Rp 15.178.764 ribu dan Rp 19.103.591 ribu
masing-masing untuk tahun yang berakhir pada
tanggal-tanggal 31 Desember 2013 dan 2012.

Perusahaan dan Entitas Anak memiliki 1.261
orang (tidak diaudit) dan 1.240 orang (tidak
diaudit) karyawan masing-masing pada tanggal-
tanggal 31 Desember 2013 dan 2012.

1. General (continued)

**c. Boards of Commissioners and Directors, Audit
Committee, Corporate Secretary and Employees**

*The compositions of Board of Commissioners and
Board of Directors of the Company areas
follows :*

Berdasarkan akta
No. 43 tanggal 8 Maret 2012/
Based on deed
No. 43 dated 8 March 2012

Tn/ Mr. Marzuki Usman
Tn/ Mr. Harjanto Tirtohadiguno
Tn/ Mr. Kristianto Sudiono
Tn/ Mr. Pingki Elka Pangestu
Tn/ Mr. Prasasto Sudyatmiko
Tn/ Mr. Tri Ramadi
Tn/ Mr. Ir. Soelaeman Soemawinata
Tn/ Mr. Joseph Sanusi Tjong
Ny./ Mrs. Ir. Lilia Setiprawarti Sukotjo
Tn/ Mr. Andrew Charles Walker

*Based on decision letter dated 17 June 2008, the
Board of Directors has appointed Hendra
Kurniawan as the Corporate Secretary.*

*Based on Board of Commissioners meeting dated
10 December 2012 it was agreed to appoint the
Audit Committee effective from 10 December
2012 with the composition as follows :*

2013 and 2012

<i>Chairman</i>	: Prasasto Sudyatmiko
<i>Member</i>	: Sri Wahyuni Sujono
<i>Member</i>	: Hidajat Hoesni

*Total remuneration given to Board of
Commissioners and Directors of the Company
amounted to Rp 15,178,764 thousands and
Rp 19,103,591 thousands, respectively, for the
years ended 31 December 2013 and 2012.*

*The Company and Subsidiaries employed 1,261
(unaudited) and 1,240 (unaudited) employees as
of 31 December 2013 and 2012, respectively.*

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

1. Umum (lanjutan)

d. Penyusunan dan penerbitan laporan keuangan konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian PT Alam Sutera Realty Tbk dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2013 telah diselesaikan dan diotorisasi untuk diterbitkan oleh direksi perusahaan pada tanggal 21 Maret 2014. Direksi perusahaan bertanggungjawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian tersebut.

e. Penawaran umum perdana saham

Pada tanggal 7 Desember 2007, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam - LK) dengan suratnya No. S.6232/BL/2007 untuk melakukan penawaran umum atas 3.142.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat. Pada tanggal 18 Desember 2007, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta dan Surabaya.

2. Restrukturisasi entitas sepengendali

Pada tahun 2007, Perusahaan melakukan berbagai transaksi yang merupakan transaksi restrukturisasi entitas sepengendali sebagai berikut :

- Pada tanggal 23 Agustus 2007, Perusahaan telah meningkatkan modal saham dengan menerima inbreng kepemilikan saham PT Tangerang Fajar Industrial Estate pada PT Duta Prakarsa Development sebesar 94.000.000 saham senilai Rp 94 Milyar atau dengan kepemilikan sebesar 98,95%.
- Pada tanggal 23 Agustus 2007, Perusahaan telah meningkatkan modal saham dengan menerima inbreng kepemilikan saham PT Manunggal Prime Development, PT Bukit Asri Padang Golf; PT Tangerang Fajar Industrial Estate pada PT Delta Mega Persada masing-masing sebesar 266.480.000 saham, 106.190.000 saham, dan 204.095.000 saham masing-masing senilai Rp 266.480.000 ribu, Rp 106.190.000 ribu, dan Rp 204.095.000 ribu atau dengan kepemilikan masing-masing sebesar 45,70%, 18,21% dan 35,00%.
- Pada tanggal 23 Agustus 2007, Perusahaan telah meningkatkan modal saham dengan menerima inbreng kepemilikan saham PT Argo Manunggal Land Development pada PT Nusa Cipta Pratama sebesar 515.916.000 saham senilai Rp 515.916.000 ribu atau dengan kepemilikan sebesar 99,98%.

1. General (continued)

d. The preparation and publication of the consolidated financial statements

The consolidated financial statement of PT Alam Sutera Realty Tbk and its subsidiaries for the year ended 31 December 2013 were completed and authorized for issuance on 21 March 2014. The Company's Directors are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

e. Initial public offering

On 7 December 2007, the Company obtained the notice of effectivity from the Chairman of the Capital Market Supervisory Agency ("Bapepam - LK") in his letter No. S.6232/BL/2007 for its public offering of 3,142,000,000 shares. On 18 December 2007, these shares were listed on the Jakarta and Surabaya stock exchanges.

2. Restructuring of entities under common control

In 2007, the Company conducted several transactions for restructuring of entities under common control as follows :

- On 23 August 2007, the Company increased share capital by receiving inbreng (transfer) of share ownership of PT Tangerang Fajar Industrial Estate in PT Duta Prakarsa Development of 94,000,000 shares with nominal value of Rp 94 billion or 98.95% ownership.
- On 23 August 2007, the Company increased the share capital by receiving inbreng (transfer) of share ownership of PT Manunggal Prime Development, PT Bukit Asri Padang Golf; PT Tangerang Fajar Industrial Estate in PT Delta Mega Persada, of 266,480,000 shares, 106,190,000 shares and 204,095,000 share of each with nominal value of Rp 266,480,000 thousands, Rp 106,190,000 thousands and Rp 204,095,000 thousands or 45.70%, 18.21% and 35.00% ownership, respectively.
- On 23 August 2007, the Company increased share capital by receiving inbreng (transfer) of shares ownership of PT Argo Manunggal Land Development in PT Nusa Cipta Pratama of 515,916,000 shares with nominal value of Rp 515,916,000 thousands or 99.98% ownership.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

2. Restrukturisasi entitas sepengendali (lanjutan)

Perusahaan dan Entitas Anak sebelum dan setelah inbreng saham-saham tersebut merupakan perusahaan-perusahaan yang baik langsung maupun tidak langsung dikendalikan oleh PT Selaras Citamanunggal di mana pemegang saham mayoritasnya adalah PT Tunas Koralindo melalui pemilikan saham dan atau kemampuan menunjuk atau memberhentikan mayoritas pengurus, dan atau mempunyai hak suara yang melebihi 50% pada perusahaan-perusahaan tersebut, sehingga transaksi tersebut merupakan transaksi entitas sepengendali.

Rincian jumlah lembar saham, harga perolehan dan bagian proporsional saham atas nilai buku aset bersih Entitas Anak pada saat diakuisisi adalah sebagai berikut :

	Jumlah lembar saham/ <u>Total shares</u>	Harga perolehan/ <u>Acquisition cost</u> (Rp 000)	Bagian proporsional saham atas nilai buku aset bersih/ <u>share on book</u> <u>value of net assets</u> (Rp 000)	Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali/ <u>Difference in value of</u> <u>restructuring transaction</u> <u>between entities under</u> <u>common control</u> (Rp 000)
PT Nusa Cipta Pratama	515.916.000	515.916.000	485.263.545	(30.652.455)
PT Delta Mega Persada	576.765.000	576.765.000	572.660.843	(4.104.157)
PT Duta Prakarsa Development	94.000.000	94.000.000	89.061.095	(4.938.905)
Jumlah/ Total	1.186.681.000	1.186.681.000	1.146.985.483	(39.695.517)
PT Delta Manunggal Raharja (catatan/ note 1b)	2.480.000	4.960.000	5.319.232	355.999
Jumlah/ Total				(39.339.518)

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting

Kebijakan akuntansi penting yang diterapkan Perusahaan dan Entitas Anak ("Grup") dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian ini adalah sebagai berikut :

2. Restructuring of entities under common control (continued)

The Company and Subsidiaries before and after inbreng (transfer) of said shares are controlled directly or indirectly by PT Selaras Citamanunggal where its majority shareholder is PT Tunas Koralindo through share ownership and or has the right to appoint or terminate the majority of the members of the board of directors and or has over 50% of the voting right of said companies, so the said transaction as transaction of entities under common control.

The break down of total shares, acquisition cost and share proportion on book value of Company's net assets at acquisition date area as follows :

3. Summary of significant accounting policies

The significant accounting policies adopted by the Company and Subsidiaries ("The Group") in the preparation and presentation of these consolidated financial statements are as follows :

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

a. Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia serta Peraturan No. VIII.G.7 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik" Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) (sekarang Otoritas Jasa Keuangan/OJK) berdasarkan keputusan Ketua BAPEPAM-LK No. KEP-347/BL/2012 tanggal 25 Juni 2012.

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali laporan arus kas konsolidasian, disusun berdasarkan metode akrual dengan menggunakan konsep biaya historis, kecuali untuk beberapa akun tertentu yang diukur berdasarkan pengukuran sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

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

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2013 adalah konsisten dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2012.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Grup. Seluruh angka dalam laporan keuangan konsolidasian ini, kecuali dinyatakan secara khusus dibulatkan menjadi ribuan Rupiah yang terdekat.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

a. Basis of preparation of consolidated financial statements

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which comprise the Statements of Financial Accounting Standards and Interpretations of Financial Accounting Standards issued by the Board of Financial Accounting Standards of the Indonesian Institute of Accountants and the Regulations No. VIII.G.7 regarding "Presentation and Disclosure of Financial Statements of Public Companies" included in the appendix of the Decree of the Chairman of the Capital Market and Financial Institution Supervisory Agency (Bapepam-LK) (currently Financial Services Authority) No. KEP-347/BL/2012 dated 25 June 2012.

The consolidated financial statements, except for the consolidated statements of cash flows, have been prepared based on the accrual basis using the historical cost concept of accounting, except for certain accounts which are measured on the bases described in the related accounting policies of each account.

The consolidated statements of cash flows have been prepared by using the direct method, the cash flows classified into operating, investing and financing activities.

The accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2013 are consistent with those adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2012.

The reporting currency used in the preparation of the consolidated financial statements is Indonesian Rupiah, which is the functional currency of the Group. All figures in the consolidated financial statements, unless stated specifically are rounded to the nearest thousands of Rupiah.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

a. Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian (lanjutan)

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan penggunaan estimasi tertentu. Hal tersebut juga mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup. Area yang kompleks atau memerlukan tingkat pertimbangan yang lebih tinggi atau area dimana asumsi dan estimasi berdampak signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian diungkapkan di Catatan 4.

Revisi atas PSAK 38, "Kombinasi Bisnis pada Entitas Sepengendali", dan pencabutan atas PSAK 51, "Akuntansi Kuasi-Reorganisasi" yang berlaku efektif sejak 1 Januari 2013 tidak menghasilkan perubahan kebijakan akuntansi Perusahaan dan tidak memiliki dampak terhadap jumlah yang dilaporkan tahun berjalan atau tahun sebelumnya.

Penerapan ISAK 21, "Perjanjian Konstruksi Real Estate" dan pencabutan PSAK 44, "Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate" yang seharusnya berlaku sejak 1 Januari 2013 telah ditunda sampai pemberitahuan lebih lanjut oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia. Manajemen berpendapat bahwa penerapan dan pencabutan Interpretasi dan Standar tersebut di atas tidak memiliki dampak terhadap laporan keuangan Grup

b. Prinsip konsolidasian

Grup menerapkan PSAK No. 4 (Revisi 2009), "Laporan Keuangan Konsolidasian dan Laporan Keuangan Tersendiri". PSAK revisi ini memberikan panduan penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian untuk sekelompok entitas yang berada dalam pengendalian suatu entitas induk dan dalam akuntansi untuk investasi pada entitas anak, pengendalian bersama entitas laporan keuangan tersendiri disajikan sebagai informasi tambahan.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

a. Basis of preparation of consolidated financial statements (continued)

The preparation of consolidated financial statements in conformity with Indonesian Financial Accounting Standard requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise its judgment in the process of applying the Group's accounting policies. The areas involving a higher degree of judgment or complexity, or areas where assumption and estimates are significant to the consolidated financial statement are disclosed in Note 4.

The revision to SFAS 38, "Business Combination on Entities under Common Control", and withdrawal of SFAS 51, "Quasi Reorganisation" with an effective date of 1 January 2013 did not result in changes to the Company's accounting policies and had no effect on the amounts reported for current year or prior financial years.

The implementation of IFAS 21, "Agreement for Construction for Real Estate" and the withdrawal of SFAS 44, "Accounting Real Estate Development Activities", which would previously have been mandatorily applied and withdrawal as at 1 January 2013 have been postponed until further notice by the Indonesian Financial Accounting Standards Board. Management believes that the implementation and the withdrawal of the above Interpretation and Standard will not impact the Group's financial statements.

b. Principles of consolidation

The Group adopted SFAS No. 4 (Revised 2009), "Consolidated and Separate Financial Statements". This revised SFAS provides guidance for the preparation and presentation of consolidated financial statements of a group of entities under the control of a parent and in accounting for investments in subsidiaries, jointly controlled entities and separate financial statements are presented as additional information.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

b. Prinsip konsolidasian (lanjutan)

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan seluruh Entitas Anak yang dikendalikan oleh Perusahaan. Pengendalian dianggap ada ketika Perusahaan memiliki secara langsung atau tidak langsung melalui Entitas Anak lebih dari setengah kekuasaan suara suatu entitas, kecuali dalam keadaan yang jarang dapat ditunjukkan secara jelas bahwa kepemilikan tersebut tidak diikuti dengan pengendalian. Pengendalian juga ada ketika Perusahaan memiliki setengah atau kurang kekuasaan suara suatu entitas jika terdapat :

- a. kekuasaan yang melebihi setengah hak suara sesuai perjanjian dengan investor lain;
- b. kekuasaan untuk mengatur kebijakan keuangan dan operasional entitas berdasarkan anggaran dasar atau perjanjian;
- c. kekuasaan untuk menunjuk atau mengganti sebagian besar dewan direksi dan dewan komisaris atau badan pengatur setara dan mengendalikan entitas melalui dewan atau badan tersebut; atau
- d. kekuasaan untuk memberikan suara mayoritas pada rapat dewan direksi dan dewan komisaris atau badan pengatur setara dan mengendalikan entitas melalui dewan direksi dan dewan komisaris atau badan tersebut.

Keberadaan dan dampak dari hak suara potensial yang saat ini dapat dilaksanakan atau dikonversi, dipertimbangkan ketika menilai apakah Grup mengendalikan entitas lain.

Entitas anak dikonsolidasikan sejak tanggal di mana pengendalian telah beralih kepada Grup dan tidak lagi dikonsolidasikan sejak tanggal hilangnya pengendalian.

Kepentingan nonpengendali merupakan proporsi atas laba atau rugi dan aset neto yang tidak dimiliki Grup dan disajikan secara terpisah dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian dan ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, dipisahkan dengan ekuitas yang dapat diatribusikan kepada entitas induk.

Seluruh transaksi, saldo akun dan laba atau rugi yang belum direalisasi dari transaksi yang material antar entitas grup telah dieliminasi.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

b. Principles of consolidation (continued)

The consolidated financial statements include all Subsidiaries that are controlled by the Company. Control is presumed to exist when the Company, directly or indirectly through Subsidiaries, owns more than half of the voting power of an entity unless, in exceptional circumstances, it can be clearly demonstrated that such ownership does not constitute control. Control also exists when the Company owns half or less of the voting power of an entity when there is :

- a. *power over more than half of the voting rights by virtue of an agreement with other investors;*
- b. *power to govern the financial and operating policies of the entity under a statute or an agreement;*
- c. *power to appoint or remove the majority of the members of the board of directors and board of commissioners or equivalent governing body and control of the entity is by that board or body; or*
- d. *power to cast the majority of votes at meetings of the board of directors and board of commissioners or equivalent governing body and control of the entity is by that board or body.*

The existence and effect of potential voting rights that are currently exercisable or convertible are considered when assessing whether the Group controls another entity.

Subsidiaries are consolidated from the date on which control is transferred to the Group and no longer consolidated starting from the date on which that control ceases.

Non-controlling interest represents the portion of profit or loss and the net assets not held by the Group and is presented separately in the consolidated statements of comprehensive income, and within equity in the consolidated statements of financial position, separately from equity attributable to the parent.

All significant group intercompany transactions, balances and unrealized gains or loss on transactions have been eliminated.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

c. Instrumen keuangan

i. Aset keuangan

Seluruh aset keuangan diakui dan dihentikan pengakuannya pada tanggal diperdagangkan dimana pembelian dan penjualan aset keuangan berdasarkan kontrak yang mensyaratkan penyerahan aset keuangan dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh kebiasaan pasar yang berlaku, dan awalnya diukur sebesar nilai wajar ditambah biaya transaksi.

Aset keuangan Perusahaan dan Entitas Anak diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi ("FVTPL") dan pinjaman yang diberikan dan piutang.

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi (FVTPL)

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai FVTPL jika aset keuangan diperoleh untuk diperdagangkan atau ditetapkan sebagai FVTPL pada saat pengakuan awal. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan jika diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat. Aset derivatif juga diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan kecuali aset derivatif tersebut ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai efektif. Aset keuangan yang ditetapkan sebagai FVTPL disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada nilai wajar dengan keuntungan atau kerugian dari perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian. Keuntungan atau kerugian yang diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian termasuk dividen atau bunga yang diperoleh dari aset keuangan.

Aset keuangan lancar dan tidak lancar lainnya termasuk dalam kategori aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

c. Financial instrument

i. Financial assets

All financial assets are recognized and derecognised on trade date where the purchase and sale of a financial asset under a contract whose terms require delivery of the financial asset within the time frame established by the market concerned, and are initially measured at fair value plus transaction costs.

Financial assets of the Company and subsidiaries are classified as financial assets at fair value through profit or loss ("FVTPL") and loans and receivables.

Financial assets at fair value through profit or loss (FVTPL)

Financial assets are classified as at FVTPL where the financial assets are either held for trading or they are designated as FVTPL at initial recognition. Financial assets are classified as held for trading if they are acquired for the purpose of selling or repurchasing in the near term. Derivative assets are also classified as held for trading unless they are designated as effective hedging instruments. Financial assets at FVTPL are carried in the consolidated statements of financial position at fair value with gains or losses recognized in the consolidated statements of comprehensive income. The gains or losses recognized in the consolidated statements of comprehensive income include any dividend or interest earned from the financial assets.

Other current and non-current financial assets is included in financial assets at fair value through profit or loss.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

c. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

Pinjaman yang diberikan dan piutang

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

Kas dan setara kas, deposito berjangka, piutang usaha, piutang lain-lain dan piutang pihak berelasi termasuk dalam kategori pinjaman yang diberikan dan piutang.

Metode suku bunga efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari instrumen keuangan dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi penerimaan kas di masa datang (mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan dan diterima oleh para pihak dalam kontrak yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premium dan diskonto lainnya) selama perkiraan umur instrumen keuangan, atau, jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat bersih dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

Pendapatan diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk instrumen keuangan.

Grup tidak mempunyai investasi dimiliki hingga jatuh tempo (HTM) dan aset keuangan tersedia untuk dijual (AFS) per 31 Desember 2013 dan 2012.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

c Financial instrument (continued)

i. Financial assets (continued)

Loans and receivables

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted on an active market. Such financial assets are carried at amortized cost using the effective interest method, less any impairment. Gains and losses are recognized in the consolidated statements of comprehensive income when the loans and receivables are derecognized or impaired, as well as through the amortization process.

Cash and cash equivalents, time deposit, trade receivables, other receivables and amounts due from related parties are included in loans and receivables category.

The effective interest method

The effective interest method is a method used for calculating the amortized cost of a financial instrument and of allocating the interest income over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash receipts (including all fees and other forms of paid and received by the parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) through the expected life of the financial instrument, or, if more appropriate, a shorter period to the net carrying amount of the financial assets at initial recognition.

Revenue is recognized based on effective interest rates for financial instruments.

The Group did not have any held-to-maturity investments (HTM) and available-for-sale financial assets (AFS) as of 31 December 2013 and 2012.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

c. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

Penurunan nilai aset keuangan

Aset keuangan dievaluasi terhadap indikator penurunan nilai pada setiap tanggal neraca. Aset keuangan diturunkan nilainya bila terdapat bukti objektif, sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset keuangan, dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan yang dapat di estimasi secara handal.

Untuk aset keuangan lainnya, bukti objektif penurunan nilai termasuk sebagai berikut:

- kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau pihak peminjam; atau
- pelanggaran kontrak, seperti terjadinya wanprestasi atau tunggakan pembayaran pokok atau bunga; atau
- terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan.

Untuk kelompok aset keuangan tertentu, seperti piutang, aset yang dinilai tidak akan diturunkan secara individual akan dievaluasi penurunan nilainya secara kolektif. Bukti objektif dari penurunan nilai portofolio piutang dapat termasuk pengalaman Perusahaan atas tertagihnya piutang di masa lalu, peningkatan keterlambatan penerimaan pembayaran piutang dari rata-rata periode kredit, dan juga pengamatan atas perubahan kondisi ekonomi nasional atau lokal yang berkorelasi dengan kegagalan atas piutang.

Untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi, jumlah kerugian penurunan nilai merupakan selisih antara nilai tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa datang yang didiskontokan menggunakan tingkat suku bunga efektif awal dari aset keuangan.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

c Financial instrument (continued)

i. Financial assets (continued)

Impairment of financial assets

Financial assets are assessed for indicators of impairment at each balance sheet date. Financial assets are impaired where there is objective evidence, as a result of one or more events that occurred after the initial recognition of financial assets, and the adverse event has an impact on the estimated future cash flows of the financial asset that can be reliably estimated.

For other financial assets, objective evidence of impairment could include the following:

- significant financial difficulty of the issuer or obligor; or
- breach of contract, such as a default or delinquency in interest or principal payments, or
- it is probable that the borrower will enter bankruptcy or financial reorganization.

For a group of financial assets, such as receivables, assets that are assessed not be lowered individual will be evaluated collectively for impairment. Objective evidence of impairment of receivables portfolio may include the Company's accounts receivable experience in the past, increasing delays in receipt of payments due from the average credit period, as well as observations of changes in national or local economic conditions that correlate with the failure of the receivables.

For financial assets measured at amortized cost, the amount of the impairment loss is the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows discounted at the original effective interest rate of financial assets.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

c. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

Penurunan nilai aset keuangan (lanjutan)

Nilai tercatat aset keuangan tersebut dikurangi dengan kerugian penurunan nilai secara langsung atas aset keuangan, kecuali piutang yang nilai tercatatnya dikurangi melalui penggunaan akun penyisihan piutang. Jika piutang tidak tertagih, piutang tersebut dihapuskan melalui akun penyisihan piutang. Pemulihan kemudian dari jumlah yang sebelumnya telah dihapuskan dikreditkan terhadap akun penyisihan. Perubahan nilai tercatat akun penyisihan piutang diakui dalam laporan laba rugi.

Penghentian pengakuan aset keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan, jika dan hanya jika: hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir; atau Grup mentransfer hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan; atau tetap memiliki hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan namun juga menanggung liabilitas kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan yang memenuhi persyaratan tertentu. Ketika Grup mentransfer aset keuangan, maka Grup mengevaluasi sejauh mana Grup tetap memiliki risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut.

ii. Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas

Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Perusahaan dan Entitas Anak diklasifikasi sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas.

Instrumen ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset Perusahaan dan Entitas Anak setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas dicatat sebesar hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

**3. Summary of significant accounting policies
(continued)**

c Financial instrument (continued)

i. Financial assets (continued)

Impairment of financial assets (continued)

The carrying amount of the financial asset is reduced by the impairment loss directly for financial assets, except for receivables carrying amount is reduced through the use of an allowance account receivable. If doubtful accounts, accounts receivable written off through the allowance account. Later recovery of amounts previously written off are credited against the allowance account. Changes in the carrying value of accounts receivable allowance account are recognized in profit or loss.

Derecognition of financial assets

The Group shall derecognize financial assets when, and only when: the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire; or the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset are transferred to another entity; or the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset are retained but they assume a contractual obligation to pay the cash flows to one or more recipients in an arrangement that meets certain conditions. When the Group transfers a financial asset, they shall evaluate the extent to which they retain the risks and rewards of ownership of the financial asset.

ii. Financial liabilities and equity instruments

Financial liabilities and equity instruments issued by the Company and its subsidiaries are classified according to the substance of the contractual arrangement and the definitions of financial liabilities and equity instruments.

Equity instruments

An equity instrument is any contract that evidences a residual interest in the assets of the Company and its subsidiaries after deducting all liabilities. Equity instruments are recorded at the proceeds received, net of direct issue costs.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

c. Instrumen keuangan (lanjutan)

ii. Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas (lanjutan)

Liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi

Pada saat pengakuan awal, liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi, diakui pada nilai wajarnya. Nilai wajar tersebut dikurangi biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan penerbitan liabilitas keuangan tersebut. Pengukuran selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, atas premi, diskonto dan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Selisih antara hasil emisi (setelah dikurangi biaya transaksi) dengan penyelesaian atau pelunasan pinjaman diakui sebagai beban selama jangka waktu pinjaman.

Utang usaha, utang lain-lain, beban masih harus dibayar, utang pihak berelasi, utang bank jangka panjang, utang obligasi dan uang jaminan yang dapat dikembalikan diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi.

Liabilitas keuangan diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi ("FVTPL")

Grup tidak memiliki liabilitas keuangan diklasifikasikan dalam nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL).

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Perusahaan dan entitas anak menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Perusahaan dan Entitas Anak telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa.

iii. Saling hapus antar aset dan liabilitas keuangan

Aset dan liabilitas keuangan Perusahaan dan Entitas Anak saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika dan hanya jika,

3. Summary of significant accounting policies (continued)

c Financial instrument (continued)

ii. Financial liabilities and equity instruments (continued)

Financial liabilities measured at amortized cost

At the time of initial recognition, financial liabilities are measured at amortized cost are recognized at fair value. Fair value less transaction costs that are directly attributable to the issuance of financial liabilities. Measurement are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method, on related premium, discount and any directly attributable transaction costs.

The difference between the proceeds (net of transaction costs) and the settlement or redemption of borrowings is recognized as expenses over the term of the loan.

Trade payables, others payable, accrued expenses, due to related parties, long term bank loan, bonds payable and refundable deposit measured at amortized cost.

Financial liabilities measured at fair value through profit or loss ("FVTPL")

Group has no financial liabilities classified as fair value through profit or loss (FVTPL).

Derecognition of financial liabilities

The Company and its subsidiaries derecognise financial liabilities, if and only if, the liability of the Company and subsidiaries have been released, canceled or expired.

iii. Offsetting between financial assets and liabilities

Financial assets and financial liabilities of the Company and subsidiaries are offset and the net amount presented in the statement of financial position if, and only if,

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

c. Instrumen keuangan (lanjutan)

iii. Saling hapus antar aset dan liabilitas keuangan (lanjutan)

- saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan
- berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

iv. PSAK 60 mengungkapkan tiga tingkat hirarki pengungkapan nilai wajar dan mengharuskan entitas untuk menyediakan pengungkapan tambahan mengenai keandalan pengukuran nilai wajar. Sebagai tambahan, standar ini menjelaskan keharusan atas pengungkapan risiko manajemen.

Penerapan standar tersebut berdampak terhadap pengungkapan pada Catatan 37 dan 39.

d. Kombinasi bisnis dan akuntansi restrukturisasi entitas sepengendali

Kombinasi bisnis

Bila akuisisi dilakukan dalam tahun berjalan, maka hasil usaha Entitas Anak yang disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian adalah hasil usaha yang terhitung sejak tanggal akuisisi, yaitu sejak pengendalian secara efektif terjadi. Apabila dilakukan pengalihan/penjualan penyertaan atau pengurangan penyertaan pada Entitas Anak yang menyebabkan Perusahaan kehilangan kendali terhadap Entitas Anak, maka hasil usaha Entitas Anak yang dikonsolidasikan adalah hasil usaha sampai dengan tanggal penjualan/pengalihan penyertaan tersebut.

Akuisisi dicatat dengan metode pembelian. Pada saat akuisisi, aset dan liabilitas Entitas Anak dinilai dengan nilai wajar pada tanggal akuisisi. Selisih antara biaya perolehan dan bagian perusahaan atas nilai wajar aset bersih yang dapat diidentifikasi diakui sebagai goodwill.

Jika biaya perolehan lebih rendah dari bagian perusahaan atas nilai wajar aset dan liabilitas yang dapat diidentifikasi pada tanggal akuisisi (*at discount*), Perusahaan mengakui keuntungan yang dihasilkan dalam laba atau rugi pada tanggal akuisisi.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

c Financial instrument (continued)

iii. Offsetting between financial assets and liabilities (continued)

- currently has a legally enforceable right to offset the recognized amounts of such, and
- intends to settle on a net basis or to realize the assets and settle liabilities simultaneously.

iv. PSAK 60 introduces three hierarchy levels for fair value measurement disclosures and require entities to provide additional disclosures about the relative reliability of fair value measurements. In addition, the standards clarify the requirement for the disclosure of management risk.

The adoption of this standard affected the disclosure on Notes 37 and 39.

d. Business combination and accounting for restructuring of entities under common control

Business combination

If an acquisition is conducted within the current year, the results of operations of a Subsidiary are included in the consolidated financial statements as from the date of acquisition, which is the date on which control of the acquired Subsidiary is effectively transferred to the buyer. The results of either partly or entirely disposed operations of a Subsidiary are included in the consolidated income statements until the date of disposal, which is the date on which the Company ceases to have control of the Subsidiary.

Acquisition is recorded by the purchase method. At the time of acquisition, the assets and liabilities of the Subsidiary are stated at the fair value on that date. The difference between the acquisition cost with the company's portion to the fair value of the identified net assets recognized as goodwill.

If the cost of acquisition is less than the portion of the Company on its fair values of the identifiable assets and liabilities acquired as at the date of acquisition (i.e. discount on acquisition), the Company recognized resulting gain in profit or loss at the date of acquisition.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

d. Kombinasi bisnis dan akuntansi restrukturisasi entitas sepengendali (lanjutan)

Akuntansi restrukturisasi entitas sepengendali

Akuisisi Entitas Anak yang memenuhi kriteria sebagai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali dicatat berdasarkan PSAK No. 38 (Revisi 2004), "Akuntansi Restrukturisasi Entitas Sepengendali". Berdasarkan standar ini, akuisisi Entitas Anak dicatat berdasarkan penyatuan kepemilikan (*pooling of interest*) dimana aset dan liabilitas Entitas Anak dicatat sesuai dengan nilai bukunya. Selisih antara harga penyerahan dan bagian Perusahaan atas nilai buku Entitas Anak, jika ada, dicatat sebagai "Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali" dan disajikan secara terpisah sebagai salah satu komponen ekuitas.

Berdasarkan PSAK No. 38, Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali, yang efektif tanggal 1 Januari 2013, selisih antara harga pengalihan dengan nilai buku setiap transaksi restrukturisasi entitas sepengendali dicatat sebagai "Tambahan modal disetor".

e. Transaksi dengan pihak berelasi

Grup menerapkan PSAK No. 7 (Revisi 2010), "Pengungkapan Pihak-Pihak Berelasi". PSAK revisi ini mensyaratkan pengungkapan hubungan, transaksi dan saldo pihak-pihak berelasi, termasuk komitmen, dalam laporan keuangan konsolidasian.

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Perusahaan dan Entitas Anak (entitas pelapor) :

- a. Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut :
 - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama entitas pelapor;
 - ii. memiliki pengaruh signifikan entitas pelapor; atau
 - iii. personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

d. Business combination and accounting for restructuring of entities under common control (continued)

Accounting for restructuring of entities under common control

Acquisitions of Subsidiaries that represent a restructuring transaction of entities under common control are accounted for in accordance with PSAK No. 38 (Revised 2004), "Accounting for Restructuring Transactions of Entities Under Common Control." Based on this standard, acquisition of a Subsidiary is accounted for based on the pooling of interest, wherein assets and liabilities of a Subsidiary are recorded at their book values. The difference between the transfer price and the Company's interest in a Subsidiary's book values, if any, is recorded as "Difference in Value from Restructuring Transactions of Entities under Common Control" and presented as a separate component of equity.

Based on SFAS No. 38, Business Combination of Entities Under Common Control, which effective from 1 January 2013, the difference between transfer price and book value for each restructuring transactions of entities under common control is recorded as "Additional paid-in-capital".

e. Transactions with related parties

The Group applies SFAS No. 7 (Revised 2010), "Related Party Disclosure". This revised SFAS requires disclosure of related party relationship, transactions and outstanding balances, including commitments, in the consolidated financial statements.

A related party is a person or entity who is related to the Company and Subsidiaries (the reporting entity) :

- a. A person or a close member of that person's family is related to the reporting entity if that person :
 - i. has control or joint control over the reporting entity;
 - ii. has significant influence over the reporting entity; or
 - iii. is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

e. Transaksi dengan pihak berelasi (lanjutan)

b. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut :

- i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain).
- ii. Suatu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau entitas ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
- iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
- iv. Suatu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
- v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
- vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
- vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

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

f. Kas dan setara kas

Kas dan setara kas terdiri dari uang kas, uang yang ada di bank serta deposito berjangka yang akan jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal penempatannya dan tidak digunakan sebagai jaminan atas utang serta tidak dibatasi penggunaannya.

g. Deposito berjangka

Penempatan deposito dengan jangka waktu lebih dari 3 (tiga) bulan atau dijaminakan dinyatakan sebesar nilai nominal, disajikan sebagai deposito berjangka.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

e. Transactions with related parties (continued)

b. An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies :

- i. The entity and the reporting entity are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others).
- ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member).
- iii. Both entities are joint ventures of the same third party.
- iv. One entity is a joint venture of the third entity and the other entity is an associate of the third party.
- v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity in itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity.
- vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a).
- vii. A person identified in (a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity).

All transactions with related parties, whether or not made at similar terms and conditions as those done with third parties, are disclosed in the consolidated financial statements.

f. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents consist of cash on hand and in banks and term deposits with maturity in three months or less after placement date and are not used as collateral for loan and there is no restriction in the use.

g. Time deposits

Placements of term deposits for more than 3 (three) months or pledged as collateral are stated at nominal value and presented as time deposits.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

h. Piutang usaha dan piutang lain-lain

Piutang pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif, dikurangi penyisihan atas penurunan nilai. Penyisihan atas penurunan nilai piutang dibentuk pada saat terdapat bukti obyektif bahwa saldo piutang Grup tidak dapat ditagih.

Besarnya penyisihan merupakan selisih antara nilai aset tercatat dan nilai sekarang dari estimasi arus kas masa depan, didiskontokan dengan tingkat suku bunga efektif. Penurunan nilai aset tercatat dicatat di dalam akun penyisihan dan nilai kerugian diakui di dalam laba atau rugi. Ketika tidak dapat ditagih, piutang dihapuskan bersama dengan penyisihan piutang. Pemulihan nilai setelah penghapusan piutang diakui sebagai penghasilan di dalam laba atau rugi.

i. Persediaan dan tanah untuk dikembangkan dan beban pokok penjualan

Persediaan dan tanah untuk dikembangkan dinyatakan berdasarkan nilai terendah antara harga perolehan atau nilai yang dapat direalisasikan (*Net Realizable Value*).

Harga perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata tertimbang (*weighted average method*).

Harga perolehan persediaan rumah jadi, rumah toko dan unit bangunan, gedung perkantoran dan apartemen dalam pelaksanaan termasuk seluruh biaya konstruksi di luar nilai tanah.

Harga perolehan persediaan tanah dan tanah untuk dikembangkan dinyatakan sebesar biaya perolehan tanah, pematangan, pengembangan tanah dan lingkungan dan biaya tanah lainnya, serta biaya pinjaman berkenaan dengan pinjaman yang diterima untuk mendanai perolehan tanah. Kapitalisasi biaya pinjaman akan dihentikan pada saat aktivitas pembangunan dihentikan sementara atau telah selesai.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

h. Trade and other receivables

Receivables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method, less any allowance for impairment. An allowance for impairment of receivables is established when there is objective evidence that the outstanding amounts of the Group's receivables will not be collected.

The amount of the allowance is the difference between the assets carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the effective interest rate. The carrying amount of the receivables is reduced through the use of an allowance account, and the amount of the loss is recognized in profit or loss. When a receivable is uncollectible. It is written off against the allowance for impairment of receivables. Subsequent recoveries of amounts previously written off are credited against profit or loss.

i. Inventories and land for development and cost of sales

Inventories and land for development are stated at lower of cost or net realizable value.

Acquisition cost is determined using the weighted average method.

The cost of houses, shop houses and building, office building and apartment in progress include all of cost of construction excluding the cost of land.

Acquisition cost of land inventory and land developments is stated at cost of raw land, cost of, development of land and environment and other land cost, also cost of fund in connection with loan which has been received for funding acquisition of land. Interest capitalization will be stopped when inventory developing activity has been postponed or completed.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

i. Persediaan dan tanah untuk dikembangkan dan beban pokok penjualan (lanjutan)

Tanah untuk dikembangkan dipindahkan menjadi persediaan real estat pada saat proses pematangan untuk zona tersebut dimulai berdasarkan luas tanah yang dapat dijual.

Beban pokok penjualan tanah dinyatakan sebesar harga perolehan tanah ditambah beban pinjaman, dan taksiran biaya pengembangan tanah serta lingkungan. Taksiran biaya pengembangan tanah dan lingkungan merupakan taksiran yang dibuat oleh manajemen dengan mempertimbangkan biaya prasarana yang telah terjadi ditambah taksiran biaya prasarana yang akan dikeluarkan sampai dengan proyek dalam kawasan tersebut dinyatakan selesai secara substansial. Taksiran ini direviu oleh manajemen pada setiap tahunnya dan akan dilakukan penyesuaian sesuai kondisi terkini.

Beban yang tidak berhubungan dengan proyek diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

j. Properti investasi

Properti investasi adalah properti yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Properti investasi dinyatakan berdasarkan model biaya yang dicatat sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai aset. Hak atas tanah tidak disusutkan dan disajikan sebesar biaya perolehan. Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan ke dalam laporan laba rugi konsolidasian pada saat terjadinya, sedangkan pemugaran dan penambahan dikapitalisasi.

Penyusutan properti investasi dihitung dengan menggunakan metode garis lurus, berdasarkan estimasi masa manfaat sebagai berikut :

Masa manfaat

Bangunan dan prasarana 10 - 20 tahun

3. Summary of significant accounting policies (continued)

i. Inventories and land for development and cost of sales (continued)

Land for development is transferred into real estate inventory when developing process for its zone has started based on land area available for sale.

Cost of sales is stated at cost of land, borrowing cost and estimated development cost of land and environment. Estimated cost of land development and the environment are estimates made by management taking into account the cost of infrastructure that has occurred plus infrastructure costs estimated to be incurred until the project is declared substantially completed. These estimates are reviewed by management on each year and will be adjusted according to the current conditions.

Expenses not related to the project are recognized as an expense as incurred.

j. Investment properties

Investment property is owned or held under a finance lease to earn rentals or for capital gain or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes or sale in the ordinary course of business.

Investment property is carried at cost less its accumulated depreciation and any accumulated impairment losses (cost model). Land is not depreciated and presented at acquisition cost. The cost of repairs and maintenance is charged to operation as incurred, whilst significant renovations and additions are capitalized.

Depreciation of investment property is computed on straight-line method, based on the estimated useful lives as follows :

Useful lives

Buildings and infrastructure 10 - 20 years

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

j. Properti investasi (lanjutan)

Efektif 1 Januari 2012, PSAK 13 telah diubah untuk memasukkan properti dalam proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi. Oleh karena itu, aset dalam penyelesaian properti investasi yang awalnya diakui sebagai bagian dari aset tetap direklasifikasikan ke properti investasi.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan atau pelepasan properti investasi diakui dalam laporan laba rugi dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh 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 aset yang digunakan dalam operasi, Grup menggunakan metode biaya pada tanggal perubahan penggunaan. Jika aset yang digunakan Grup menjadi properti investasi, Grup mencatat aset tersebut sesuai dengan kebijakan aset tetap sampai dengan saat tanggal terakhir perubahan penggunaannya.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

j. Investment properties (continued)

Effective from 1 January 2012, SFAS 13 has been amended to include property under construction or development in future use as investment property. Therefore, construction in progress of investment property is initially recognized as part of the fixed assets reclassified to investment properties.

Investment property is derecognized when either it has been disposed of or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future benefit is expected from its disposal. Any gains or losses on the derecognition or disposal of an investment property are recognized in the profit or loss in the year of derecognition or disposal.

Transfer to investment property are made when, and only when, there is a change in use evidenced by the end of owner occupation, commencement of an operating lease to another party. Transfer from investment property are made when, and only when, there is a change in use, evidenced by commencement of owner occupation or commencement of development with a view to sale.

For a transfer from investment property to an asset used in operation, the Group uses the cost method at the date of change in used. If the asset used by the Group becomes an investment property, the Group account for such asset in accordance with the policy stated under property and equipment up to the date of change in use.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

k. Aset tetap

Grup menerapkan PSAK No. 16, "Aset Tetap". Berdasarkan PSAK revisi ini, suatu entitas harus memilih antara model biaya dan model revaluasi sebagai kebijakan akuntansi pengukuran atas aset tetap. Grup telah memilih untuk menggunakan model biaya sebagai kebijakan akuntansi pengukuran aset tetapnya. Untuk Entitas Anak yang telah melakukan revaluasi aset tetap tertentu sebelum revisi PSAK, karena Grup menerapkan model biaya maka nilai revaluasi dari aset tersebut dianggap sebagai biaya perolehan. Selisih nilai revaluasi aset tetap yang masih ada pada saat pertama kali penerapan revisi PSAK harus diklasifikasikan ke dalam saldo laba.

Awalnya suatu aset tetap diukur sebesar biaya perolehan, yang terdiri dari harga perolehannya dan biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai dengan keinginan dan maksud manajemen, serta estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset.

Biaya-biaya setelah perolehan awal seperti penggantian komponen dan inspeksi yang signifikan, diakui dalam jumlah tercatat aset tetap jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan akan mengalir ke Perusahaan dan biaya tersebut dapat diukur secara andal. Sisa jumlah tercatat biaya komponen yang diganti atau biaya inspeksi terdahulu dihentikan pengakuannya. Biaya perawatan sehari-hari aset tetap diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

Penyusutan aset tetap dihitung dengan menggunakan metode garis lurus, berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut :

<u>Jenis aset tetap</u>	<u>Masa manfaat</u>
Bangunan	10 - 20 tahun
Kendaraan	8 tahun
Perlengkapan kantor	4 - 8 tahun
Peralatan proyek	2 - 4 tahun

3. Summary of significant accounting policies (continued)

k. Fixed assets

The Group applies SFAS No. 16, "Fixed Assets". Based on this revised SFAS, an entity shall choose between the cost model and revaluation model as the accounting policy for its fixed assets measurement. The Group has chosen the cost model as the accounting policy for its fixed assets measurement. For the Subsidiaries had previously revalued their certain fixed assets before applied revised SFAS, therefore the Group has chosen the cost model, thus the revalued amounts of fixed assets is considered as deemed cost. All the balance of revaluation increment in fixed assets that still exists at the first time application of these revised SFAS should be reclassified to retained earnings.

Initially an item of fixed assets is measured at cost which consists of its acquisition costs and any costs directly attributable to bringing the assets to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management and the initial estimate of the costs dismantling and removing the item and restoring the site on which it is located.

Subsequent costs after initial acquisition such as significant cost of replacing part of the assets and major inspection cost, are recognized in the carrying amounts if it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the entity and the cost of the item can be measured reliably. Any remaining carrying amounts of the cost of the previous replacement or inspection cost is derecognized. Daily repairment costs of fixed assets are recognized as expenses when incurred.

Depreciation of fixed assets is computed on straight-line method, based on the estimated economic useful lives of fixed assets as follows :

<u>Type of fixed assets</u>	<u>Useful lives</u>
Buildings	10-20 years
Vehicles	8 years
Office furniture	4 - 8 years
Project equipments	2 - 4 years

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

k. Aset tetap (lanjutan)

Nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan direviu setiap akhir tahun buku untuk memastikan nilai residu, umur manfaat dan metode depresiasi diterapkan secara konsisten sesuai dengan ekspektasi pola manfaat ekonomis dari aset tersebut.

Ketika suatu aset dilepaskan atau tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya, biaya perolehan dan akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada, dikeluarkan dari akun tersebut. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset tetap akan dimasukkan dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian.

Aset dalam penyelesaian

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap. Biaya pinjaman, termasuk selisih kurs yang timbul dari pinjaman dalam mata uang asing sejauh bahwa selisih kurs adalah penyesuaian terhadap biaya bunga yang dikeluarkan khusus untuk mendanai pembangunan, dikapitalisasi selama periode sampai selesai. Setelah pembangunan selesai, biaya yang dikapitalisasi tersebut dipindahkan ke aset tetap.

l. Penurunan nilai aset nonkeuangan

Grup menerapkan PSAK No. 48 (Revisi 2009), "Penurunan Nilai Aset". PSAK revisi ini menetapkan prosedur-prosedur yang diterapkan entitas agar aset dicatat tidak melebihi jumlah terpulihkannya. Suatu aset dicatat melebihi jumlah terpulihkannya jika jumlah tersebut melebihi jumlah yang akan dipulihkan melalui penggunaan atau penjualan aset. Pada kasus demikian, aset mengalami penurunan nilai dan pernyataan ini mensyaratkan entitas mengakui rugi penurunan nilai. PSAK revisi ini juga menentukan kapan entitas membalik suatu rugi penurunan nilai dan pengungkapan yang diperlukan.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

k. Fixed assets (continued)

The residual value, useful lives and depreciation methods shall be reviewed at each financial year end to ensure the residual value, useful lives and depreciation methods are applied consistently in line with the expected pattern of economic benefits of that assets.

When an item of assets is disposed of or when no future economic benefits are expected from its use or disposal, acquisition costs and accumulated depreciation and accumulated impairment loss, if any, are removed from the accounts. Any resulting gains or losses on the disposal of fixed assets are recognized in the consolidated statements of comprehensive income.

Assets in progress

Construction in progress is stated at cost and presented as part of fixed assets. Borrowing costs, including exchange differences arising from borrowings denominated in foreign currencies to the extent that the exchange differences are adjustments to interest costs incurred specifically to fund the construction, are capitalized during the period until completion. Upon completion of construction, the costs capitalized are transferred to fixed assets.

l. Impairment of non-financial assets

The Group applies SFAS No. 48 (Revised 2009), "Impairment of Assets". This revised SFAS prescribes the procedures to be employed by an entity to ensure that its assets are carried at no more than their recoverable amount. An asset is carried at more than its recoverable amount if its carrying amount exceeds the amount to be recovered through use or sale of the asset. If this is the case, the asset is described as impaired and this revised SFAS requires the entity to recognize an impairment loss. This revised SFAS also specifies when an entity should reverse an impairment loss and prescribes disclosures.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

l. Penurunan nilai aset nonkeuangan (lanjutan)

Pada setiap akhir periode pelaporan Grup menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka Grup mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan suatu aset atau unit penghasil kas adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Jika jumlah terpulihkan suatu aset lebih kecil dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset harus diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Kerugian penurunan nilai diakui segera dalam laba atau rugi.

m. Pengakuan pendapatan dan beban

Pendapatan penjualan bangunan rumah dan ruko beserta kavling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) jika syarat-syarat berikut 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.

Pendapatan penjualan kavling tanah tanpa bangunan diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) jika syarat-syarat berikut terpenuhi :

- jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
- harga jual akan tertagih;
- tagihan penjual tidak subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa yang akan datang;

3. Summary of significant accounting policies (continued)

l. Impairment of non-financial assets (continued)

At the end of reporting period the Group evaluates whether there is any indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, the Group estimates the recoverable amount of the asset. The recoverable amount of an asset or a cash generating unit is the higher of its fair value less costs to sell and its value in use. Whenever the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount. The impairment loss is recognized immediately in profit or loss.

m. Revenue recognition and expenses

Revenue from the sale of houses and shop houses including the parcel of land is recognised using the full accrual method if all the following criteria are met :

- The sale process is completed;
- The selling price is collectible;
- The seller's receivable is not subject to future subordination against other loans which will be obtained by the buyer; and
- The seller has transferred the risk and reward of the ownership to the buyer through a transaction which in substance is a sale and the seller has no more significant obligation involved with the building unit.

Revenue from the sale of land lots without buildings is recognized by using the full accrual method if all the following criteria are met :

- the payment received from the buyer has reached 20% of the sale price and that amount is not refundable;
- the selling price is collectible;
- the seller's receivable is not subject to future subordinated against other loans which will be obtained by the buyer;

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

m. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

- proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan kavling tanah yang dijual, seperti kewajiban untuk mematangkan kavling tanah atau kewajiban untuk membangun fasilitas-fasilitas pokok yang dijanjikan oleh atau yang menjadi kewajiban penjual, sesuai dengan pengikatan jual beli atau ketentuan peraturan perundang-undangan;
- hanya kavling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kavling tersebut.

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 andal.

Apabila kriteria pengakuan pendapatan dari penjualan dengan metode akrual penuh dan persentase penyelesaian tidak terpenuhi, maka semua pembayaran dicatat sebagai uang muka dengan metode deposit.

Pendapatan sewa dicatat sebagai pendapatan yang ditangguhkan pada laporan posisi keuangan dan akan diperhitungkan pada laporan laba rugi komprehensif sesuai dengan masa sewa.

Pendapatan dari pariwisata diakui pada saat jasa atau barang diberikan.

Pendapatan dari pengelolaan kota, rekreasi dan olah raga dan lainnya diakui pada saat jasa diberikan.

Beban diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*).

3. Summary of significant accounting policies (continued)

m. Revenue recognition and expenses (continued)

- the land development process is completed so that the seller is no longer obligated to complete the piece of land sold, such as the obligation to improve the land or the obligation to construct the agreed main facilities or is the obligation of the seller based on the purchase and sale commitment or the provisions of prevailing law and regulation;
- only land lot is sold, there is no obligation of the sellers to involve in the construction of building on the land lot.

Revenues from sale of apartment, office buildings and buildings alike, which are constructed for more than one year are recognized using the percentage of completion method, when all of the following criteria are met :

- The construction process has surpassed the initial phase, which is, the foundation of the building has been complete;
- Total payments of the buyer equal or exceed 20% of the agreed sales price and no refund could be made by the buyer; and
- Total revenues and cost can be reasonably estimated.

If the criteria of revenue recognition from sales with the full accrual method and the percentage of completion method are not met, then all payments are recorded as sales advances with the deposit method.

Rental revenue is recorded as deferred income in the statements of financial position and will be credited to the statements of comprehensive income according to the expired portion of the related rental.

Revenue from tourism is recognized when the services or goods are rendered.

Revenue from township management, recreation and sport and others are recognized when the services are rendered.

Expenses are recognized when incurred (*accrual basis*).

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

n. Pajak penghasilan

Pajak penghasilan final

Pendapatan yang telah dikenakan pajak penghasilan final, beban pajaknya diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada periode berjalan. Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang terutang dengan jumlah yang dibebankan sebagai pajak kini pada perhitungan laba rugi komprehensif konsolidasian, diakui sebagai pajak dibayar dimuka atau utang pajak. Perbedaan nilai tercatat aset dan liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final dengan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

Pajak penghasilan tidak final

Grup menerapkan PSAK 46 (Revisi 2010), yang mengisyaratkan Grup untuk memperhitungkan konsekuensi pajak kini dan mendatang dari pemulihan (penyelesaian) jumlah tercatat aset (liabilitas) masa depan yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, dan transaksi dan kejadian lain dari periode kini yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian.

Beban pajak terdiri dari pajak kini dan pajak tangguhan. Pajak diakui dalam laporan laba rugi, kecuali jika pajak tersebut terkait dengan transaksi atau kejadian yang diakui di pendapatan komprehensif lain atau langsung diakui ke ekuitas. Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam pendapatan komprehensif lain atau ekuitas.

Beban pajak kini ditetapkan berdasarkan taksiran laba kena pajak periode berjalan. Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara aset dan liabilitas untuk tujuan komersial dan untuk tujuan perpajakan setiap tanggal pelaporan.

**3. Summary of significant accounting policies
(continued)**

n. Income tax

Income tax - final

Income subject to final tax, tax expense is recognized proportionately with the amount of revenue recognized in the accounting period. The difference between the final tax payable and the amount charged as a current tax on the profit statements of comprehensive income, are recognized as prepaid tax or tax debt. The difference in the carrying value of assets and liabilities relate to income tax final tax bases are not recognized as deferred tax assets or liabilities.

Income tax - nonfinal

The Group adopts SFAS 46 (Revised 2010), which implies the Group total current and future tax consequences of current and future tax from recovery (settlement) of the carrying amount of assets (liabilities) that are recognized in the consolidated statement of financial position, and the transactions and events another of the current period that are recognized in the consolidated financial statements.

The tax expense comprises current and deferred tax. Tax is recognised in the profit or loss, except to the extent that it relates to items recognised in other comprehensive income or directly in equity. In this case, the tax is also recognised in other comprehensive income or directly in equity, respectively.

Current tax expense is provided based on the estimated taxable income for the period. Deferred tax assets and liabilities are recognized for temporary differences between the financial and tax bases of assets and liabilities at each reporting date.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

n. Pajak penghasilan (lanjutan)

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang boleh dikurangkan, sepanjang besar kemungkinan perbedaan temporer yang boleh dikurangkan tersebut dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba fiskal pada masa yang akan datang. Liabilitas pajak tangguhan diakui atas semua perbedaan temporer kena pajak. Manfaat pajak di masa mendatang, seperti saldo rugi fiskal yang belum digunakan, diakui sejauh besar kemungkinan realisasi atas manfaat pajak tersebut.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur pada tarif pajak yang diharapkan akan digunakan pada periode ketika aset direalisasi atau ketika liabilitas dilunasi berdasarkan tarif pajak (dan peraturan perpajakan) yang berlaku atau secara substansial telah diberlakukan pada akhir periode pelaporan.

Surat Ketetapan Pajak

Jumlah tambahan pokok dan denda pajak yang ditetapkan dengan Surat Ketetapan Pajak ("SKP") diakui masing-masing sebagai beban pajak kini dan beban lain-lain dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian, kecuali jika diajukan upaya penyelesaian selanjutnya. Jumlah tambahan pokok pajak dan denda yang ditetapkan dengan SKP ditangguhkan pembebanannya sepanjang memenuhi kriteria pengakuan aset.

o. Transaksi dan saldo dalam mata uang asing

Grup menyelenggarakan pembukuannya dalam Rupiah. Transaksi dalam mata uang selain Rupiah dicatat dengan menggunakan kurs tukar yang berlaku pada tanggal transaksi.

Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, seluruh aset dan liabilitas moneter dalam mata uang selain Rupiah telah dikonversikan dengan menggunakan kurs tengah yang ditetapkan oleh Bank Indonesia pada tanggal tersebut. Keuntungan atau kerugian kurs bersih yang timbul dari penjabaran tersebut diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian tahun berjalan, kecuali jika ditangguhkan di dalam ekuitas sebagai lindung nilai arus kas dan lindung nilai investasi bersih yang memenuhi syarat.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

n. Income tax (continued)

Deferred tax assets are recognized for all deductible temporary differences to the extent it is probable that future taxable profit will be available against which the deductible temporary difference can be utilized. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences. Future tax benefits, such as the carry-forward of unused tax losses, are also recognized to the extent that realization of such benefits is probable.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the period when the asset is realized or the liability is settled, based on tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted at the end of the reporting period.

Tax Assessment Letters

Additional principal amount of taxes and penalties determined by the Tax Assessment Letter ("SKP") is recognized respectively as current tax and other expense in the consolidated statements of comprehensive income, unless the further settlement proposed effort. An additional principal amount of taxes and penalties determined by assessment deferred which conform to the recognition criteria of assets.

o. Transactions and balances in foreign currencies

The Group maintains its accounting records in Rupiah. Transactions in currencies other than Rupiah are recorded at the prevailing rates of exchange in effect on the date of the transactions.

As of the consolidated statements of financial position date, all monetary assets and liabilities denominated in currencies other than Rupiah have been translated at the middle exchange rates quoted by Bank Indonesia (Indonesian Central Bank) on that date. The net foreign exchange gains or losses arising from the translation are recognized in the current year's consolidated statements of comprehensive income, except when deferred in equity as qualifying cash flow hedges and qualifying net investment hedges.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

o. Transaksi dan saldo dalam mata uang asing (lanjutan)

Kurs yang berlaku pada tanggal-tanggal tersebut adalah sebagai berikut :

	<u>31 Desember/ December 2013</u>	<u>31 Desember/ December 2012</u>	
1 US\$	Rp 12.189	Rp 9.670	US\$ 1
1 SGD\$	Rp 9.628	Rp 7.907	SGD\$ 1

p. Imbalan kerja

Perusahaan dan entitas anak memberikan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003. Tidak terdapat pendanaan yang disisihkan oleh Perusahaan sehubungan dengan imbalan pasca kerja ini.

Berdasarkan PSAK 24 (2010), Imbalan Kerja, yang efektif pada 1 Januari 2012, keuntungan dan kerugian aktuarial diukur dengan menggunakan dua alternatif yaitu menggunakan pendekatan koridor atau mengakui secara langsung keuntungan/kerugian aktuarial di pendapatan komprehensif lain. Perusahaan dan entitas anak menggunakan pendekatan koridor dalam mengukur keuntungan dan kerugian aktuarial.

Perhitungan imbalan pasca kerja menggunakan metode Projected Unit Credit. Akumulasi keuntungan dan kerugian aktuarial bersih yang belum diakui yang melebihi 10% dari nilai kini imbalan pasti diakui dengan metode garis lurus selama rata-rata sisa masa kerja yang diperkirakan dari para pekerja dalam program tersebut. Biaya jasa lalu dibebankan langsung apabila imbalan tersebut menjadi hak atau vested, dan sebaliknya akan diakui sebagai beban dengan metode garis lurus selama periode rata-rata sampai imbalan tersebut menjadi vested.

Jumlah yang diakui sebagai kewajiban imbalan pasti di laporan posisi keuangan merupakan nilai kini kewajiban imbalan pasti disesuaikan dengan keuntungan dan kerugian aktuarial yang belum diakui, dan biaya jasa lalu yang belum diakui.

Tidak ada imbalan kerja karyawan lain selain yang telah diuraikan di atas.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

o Transactions and balances in foreign currencies (continued)

The exchange rates prevailing at those dates are as follows :

p. Employee benefits

The Company and subsidiaries provide post-employment benefits for the employees in accordance with the Labor Law No. 13/2003. There is no funding set aside by the Company in connection with this post-employment benefits.

Under SFAS 24 (2010), Employee Benefits, effective from 1 January 2012, gains and losses are measured by using two alternatives which is the corridor approach or directly recognize the actuarial gains/ losses in other comprehensive income. The Company and subsidiaries uses the corridor approach in measuring actuarial gains and losses.

Calculation of post-employment benefits is formulated by the Projected Unit Credit Method. The accumulated net actuarial gains and losses not recognized in excess of 10% of the present value of defined benefit recognized on a straight-line method over the expected average remaining working lives of the employees in the program. Past service cost is recognized immediately to the extent that the benefits are already vested, and otherwise is amortized on a straight-line basis over the average period until the benefits become vested.

The amount recognized as a defined benefit obligation on the statements of financial position represents the present value of defined benefit obligations adjusted with actuarial gains and losses, and past service cost not yet recognized.

No other employee benefits in addition to those described above.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

q. 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, dikapitalisasi 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 laporan laba rugi komprehensif pada periode terjadinya.

r. Provisi dan kontinjensi

Grup menerapkan PSAK No. 57 (Revisi 2009), "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi". PSAK revisi ini diterapkan secara prospektif dan menetapkan pengakuan dan pengukuran liabilitas diestimasi, liabilitas kontinjensi dan aset kontinjensi serta untuk memastikan informasi memadai telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan untuk memungkinkan para pengguna memahami sifat, waktu, dan jumlah yang terkait dengan informasi tersebut.

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 dapat dibuat.

Provisi ditelaah pada setiap tanggal 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 tidak diakui.

Liabilitas kontinjensi diungkapkan dalam laporan keuangan, kecuali kecil terdapat kemungkinan sumber arus keluar. Aset kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan tetapi diungkapkan apabila terdapat kemungkinan besar arus masuk manfaat ekonomis akan diperoleh.

**3. Summary of significant accounting policies
(continued)**

q. Borrowing costs

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset, an asset that takes a long time to get ready for use or sale, are capitalized to the cost of that asset, until the asset is substantially completed and ready for use or sale.

Investment income earned on temporary investment of specific borrowings used for financing non qualifying assets is deducted from its capitalized borrowing costs.

All other borrowing costs are recognized in the statement of comprehensive income in the period incurred.

r. Provisions and contingencies

The Group adopted SFAS No. 57 (Revised 2009), "Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets". The revised SFAS is applied prospectively and provides that appropriate recognition criteria and measurement bases are applied to provisions, contingent liabilities and contingent assets and to ensure that sufficient information is disclosed in the notes to enable users to understand the nature, timing and amount related to the information.

Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) where, as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

Provisions are reviewed at each reporting date and adjusted to reflect the current best estimate. If it is no longer probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation, the provision is reversed.

Contingent liabilities are recognized in the financial statements, unless the possibility of an outflow of resources is remote. Contingent assets are not recognized in the financial statements, but are disclosed when an inflow of economic benefits is probable.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

s. Laba per saham dasar

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

t. Modal saham

Saham biasa dikelompokkan sebagai ekuitas.

Biaya langsung yang berkaitan dengan penerbitan saham baru disajikan sebagai pengurang ekuitas, setelah dikurangi pajak, dari jumlah yang diterima.

u. Dividen

Pembagian dividen kepada pemegang saham Perusahaan diakui sebagai liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian dalam tahun dimana pembagian dividen tersebut disetujui oleh pemegang saham Perusahaan.

v. Informasi segmen

PSAK 5 (revisi 2009) mengharuskan segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Perusahaan dan entitas anak yang secara reguler direviu oleh "pengambil keputusan operasional" dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- i. yang terlibat dalam aktivitas bisnis yang mana memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- ii. yang hasil operasinya dikaji ulang secara reguler oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- iii. dimana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

s. Earning per share - basic

Earning per share - basic is computed by dividing net income attributable to owners of the company by the weighted average number of shares outstanding during the year.

t. Shares capital

Ordinary shares are classified as equity.

Incremental costs directly attributable to the issue of new shares are shown in equity as a deduction, net of tax, from the proceeds.

u. Dividend

Dividend distributions to the Company's shareholders are recognized as liabilities in the consolidated financial statements in the year in which the dividends are approved by the Company's shareholders.

v. Segment information

SFAS 5 (revised 2009) requires that operating segments are identified based on internal reports about components of the Company and its subsidiaries, and are regularly reviewed by the "operational decision makers" in order to allocate resources and assess performance of the operating segments.

Operating segment is a component of an entity:

- i. *engaged in the business activities which generate revenue and burdens (including revenues and expenses relating to transactions with other components of the same entity);*
- ii. *whose operating results are reviewed regularly by operating decision maker to make decisions about resources to be allocated to the segment and assess its performance, and*
- iii. *where the financial information is available that can be separated.*

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

v. Informasi segmen (lanjutan)

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap produk, yang menyerupai informasi segmen usaha yang dilaporkan di periode sebelumnya.

Perusahaan dan Entitas Anak bergerak dalam bidang yang sama yakni real estat dan properti, kecuali PT Nusa Cipta Pratama yang bergerak dalam bidang konsultasi dan investasi, Alam Sutera International Pte. Ltd. dan Alam Synergy Pte. Ltd. yang merupakan entitas bertujuan khusus serta Silkwood Pte. Ltd. dan Carlisle Venture Pte. Ltd. yang bergerak dalam bidang investasi dan konsultasi manajemen.

4. Pertimbangan kritis akuntansi dan estimasi akuntansi yang signifikan

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 konsolidasian. Sehubungan dengan adanya ketidakpastian yang melekat dalam membuat estimasi, hasil sebenarnya yang dilaporkan di masa mendatang dapat berbeda dengan jumlah estimasi yang dibuat. Estimasi dan asumsi yang secara signifikan berisiko menyebabkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas selama 12 bulan ke depan dipaparkan di bawah ini.

Menentukan klasifikasi aset dan liabilitas keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan apakah definisi yang ditetapkan PSAK No. 55 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti diungkapkan pada Catatan 3.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

v. Segment information (continued)

The information used by operational decision-makers in resource allocation and performance evaluation focused on the category of each product, which resembles a business segment information reported in the previous period.

The Company and Subsidiaries activities are in the same field of real estate and property, except for PT Nusa Cipta Pratama in consultancy and investment, Alam Sutera International Pte. Ltd. and Alam Synergy Pte. Ltd. as special purpose entities, and Silkwood Pte. Ltd. and Carlisle Venture Pte. Ltd. in investment and management consultancy.

4. Critical accounting considerations and significant accounting estimates

The preparation of consolidated financial statements, in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards, requires management to make judgments, estimations and assumptions that affect amounts reported in the consolidated financial statements. Due to inherent uncertainty in making estimates, actual results reported in future periods may differ from those estimates. The estimates and assumptions that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next 12 months are addressed below.

Determining classification of financial assets and financial liabilities

The Group determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in SFAS No. 55. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies disclosed in Note 3.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

4. Pertimbangan kritis akuntansi dan estimasi akuntansi yang signifikan (lanjutan)

Menentukan nilai wajar atas 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 objektif 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 wajar aset dan liabilitas keuangan per 31 Desember 2013 dan 2012 telah diungkapkan dalam catatan 36.

Menilai penyisihan penurunan nilai piutang

Grup mengevaluasi akun tertentu yang diketahui bahwa para pelanggannya tidak dapat memenuhi liabilitas keuangannya. Dalam hal tersebut, Grup mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit dari pihak ketiga yang tersedia dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat provisi spesifik atas pelanggan terhadap jumlah terutang guna mengurangi jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Grup.

Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah penyisihan atas penurunan nilai piutang.

Nilai tercatat atas piutang telah diungkapkan dalam catatan 7.

Menentukan metode penyusutan properti investasi

Biaya perolehan properti investasi disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis properti investasi 10 - 20 tahun. Ini adalah masa manfaat yang secara umum diharapkan dalam industri dimana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa properti investasi, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi.

4. Critical accounting considerations and significant accounting estimates (continued)

Determining fair value of financial instruments

The Group carries certain financial assets and liabilities at fair values, which requires the use of accounting estimates. While significant components of fair value measurement were determined using verifiable objective evidences, the amount of changes in fair values would differ if the Group utilized different valuation methodology. Any changes in fair values of these financial assets and liabilities would affect directly the Group's profit or loss.

The fair value of financial assets and liabilities as of 31 December 2013 and 2012 are disclosed in note 36.

Assessing impairment of receivables

The Group evaluates specific accounts where it has information that certain customers are unable to meet their financial obligations. In these cases, the Group uses judgment, based on available facts and circumstances, including but not limited to, the length of its relationship with the customer and the customer's current credit status based on any available third party credit reports and known market factors, to record specific provisions for customers against amounts due to reduce its receivable amounts that the Group expects to collect.

These specific provisions are reevaluated and adjusted as additional information received affects the allowance for impairment.

The carrying amount of receivables are disclosed in note 7.

Determining depreciation method of investment properties

The costs of investment properties are depreciated on a straightline basis over their estimated useful lives. Management estimates the useful lives of these investment properties to be within 10 - 20 years. These are generally useful lives expectancies applied in the industries where the Group conducts its businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and the residual values of these investment properties, and therefore future depreciation charges could be revised.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

4. Pertimbangan kritis akuntansi dan estimasi akuntansi yang signifikan (lanjutan)

Nilai tercatat atas properti investasi telah diungkapkan dalam catatan 15.

Menentukan metode penyusutan aset tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 2 sampai 20 tahun. Ini adalah masa manfaat yang 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 masa depan mungkin direvisi.

Nilai tercatat atas aset tetap telah diungkapkan dalam catatan 16.

Menilai penurunan nilai aset nonkeuangan tertentu

PSAK No. 48 (Revisi 2009) mensyaratkan bahwa penilaian penurunan nilai dilakukan pada aset nonkeuangan tertentu apabila terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat tidak dapat diperoleh kembali. Faktor-faktor yang dianggap penting oleh Grup yang dapat memicu penelaahan atas penurunan nilai adalah sebagai berikut :

- kinerja yang kurang signifikan relatif terhadap *expected historical* atau hasil dari operasional yang diharapkan dari proyek masa depan;
- perubahan signifikan dalam cara penggunaan aset yang diperoleh atau strategi bisnis secara keseluruhan; dan
- tren negatif yang signifikan atas industri atau ekonomi.

Kerugian akibat penurunan nilai diakui apabila nilai tercatat aset nonkeuangan melebihi jumlah yang dapat dipulihkan. Menentukan jumlah yang dapat dipulihkan atas aset-aset tersebut membutuhkan estimasi atas arus kas yang diharapkan dapat dihasilkan dari penggunaan lanjutan dan disposisi akhir dari aset tersebut.

Per 31 Desember 2013 dan 2012, Grup menilai bahwa tidak terdapat penurunan nilai aset nonkeuangan.

4. Critical accounting considerations and significant accounting estimates (continued)

The carrying amount of investment properties are disclosed in note 15.

Determining depreciation method of fixed assets

The costs of fixed assets are depreciated on a straightline basis over their estimated useful lives. Management properly estimates the useful lives of these fixed assets ranging from 2 to 20 years. These are generally useful lives expectancies applied in the industries where the Group conducts its businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and the residual values of these assets, and therefore future depreciation charges could be revised.

The carrying amount of fixed assets are disclosed in note 16.

Assessing impairment of certain non-financial assets

SFAS No. 48 (Revised 2009) requires that an impairment review be performed on certain non-financial assets whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying value may not be recoverable. The factors that the Group considers important which could trigger an impairment review include the following :

- significant underperformance relative to the *expected historical* or project future operating results;
- significant changes in the manner of use of the acquired assets or the strategy for overall business; and
- significant negative industry or economic trends.

An impairment loss is recognized whenever the carrying amount of a non-financial asset exceeds its recoverable amount. Determining the recoverable amount of such assets requires the estimation of cash flows expected to be generate from the continued use and ultimate disposition of such assets.

As of 31 December 2013 and 2012, the Group considers that no certain impairment non-financial assets.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

4. Pertimbangan kritis akuntansi dan estimasi akuntansi yang signifikan (lanjutan)

Menentukan biaya dan liabilitas imbalan kerja

Penentuan biaya dan liabilitas imbalan kerja Perusahaan bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, umur pensiun dan tingkat kematian. Perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Perusahaan dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas imbalan kerja dan beban imbalan kerja bersih. Sementara hasil aktual dapat berbeda dari asumsi yang ditetapkan Perusahaan. Perusahaan berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai.

Nilai tercatat liabilitas imbalan kerja per 31 Desember 2013 dan 2012 telah diungkapkan dalam catatan 23.

Menentukan beban pokok penjualan

Beban pokok penjualan tanah dinyatakan sebesar harga perolehan tanah ditambah beban pinjaman dan taksiran biaya pengembangan tanah serta lingkungan. Taksiran biaya pengembangan tanah dan lingkungan merupakan taksiran yang dibuat oleh manajemen dengan mempertimbangkan biaya prasarana yang telah terjadi ditambah taksiran biaya prasarana yang akan dikeluarkan sampai dengan proyek dalam kawasan tersebut dinyatakan selesai secara substansial. Taksiran ini direviu oleh manajemen pada setiap tahunnya dan akan dilakukan penyesuaian sesuai kondisi terkini

Menilai provisi atas pajak penghasilan

Menentukan provisi atas Pajak Penghasilan Badan mewajibkan pertimbangan signifikan oleh manajemen. 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 Pajak Penghasilan Badan.

Liabilitas atas Pajak Penghasilan Badan Grup per 31 Desember 2013 dan 2012 telah diungkapkan dalam catatan 11b.

4. Critical accounting considerations and significant accounting estimates (continued)

Determining employee benefits expense and obligation

The determination of the Company's obligations and expense for employee benefits is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rates, annual salary increase rate, retirement age and mortality rate. Significant changes in the Company's assumptions may materially affect its estimated liabilities for employee benefits and net employee benefits expense. While the actual results that differ from the Company's assumptions. The Company believes that its assumptions are reasonable and appropriate.

The carrying amount of employee benefits obligations as of 31 December 2013 and 2012 are disclosed in note 23.

Determining cost of sales

Cost of sales land is stated at cost plus loan expense and the estimated cost of land development and the environment. Estimated cost of land development and the environment are estimates made by management taking into account the cost of infrastructure that has occurred plus infrastructure costs estimated to be incurred until the project is declared substantially completed. These estimates are reviewed by management on each year and will be adjusted according to the current conditions.

Assessing provision for income tax

Determining provision for Corporate Income Tax requires significant judgment by management. There are certain transactions and computation for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. The Group recognizes liabilities for expected Corporate Income Tax issues based on estimates of Corporate Income Tax.

The Group's Corporate Income Tax payable as of 31 December 2013 and 2012 are disclosed in note 11b.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

4. Pertimbangan kritis akuntansi dan estimasi akuntansi yang signifikan (lanjutan)

4. Critical accounting considerations and significant accounting estimates (continued)

Menilai pajak tangguhan

Assessing deferred tax

Grup menelaah aset pajak tangguhan pada setiap tanggal pelaporan dan mengurangi nilai tercatat sepanjang tidak ada kemungkinan bahwa laba kena pajak memadai untuk mengkompensasi sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan. Grup juga menelaah waktu yang diharapkan dan tarif pajak atas pemulihan perbedaan temporer dan menyesuaikan pengaruh atas pajak tangguhan yang sesuai.

The Group reviews its deferred tax assets at each reporting date and reduces the carrying amount to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profits will be available to allow all or part of the deferred tax asset to be utilized. The Group also reviews the expected timing and tax rates upon reversal of temporary differences and adjusts the impact of deferred tax accordingly.

Liabilitas pajak tangguhan bersih Grup per 31 Desember 2013 dan 2012 diungkapkan dalam catatan 11e.

The Group's net deferred tax liabilities as of 31 December 2013 and 2012 are disclosed in note 11e.

**31 Desember/
December 2013**

**31 Desember/
December 2012**

5. Kas dan setara kas

5. Cash and cash equivalents

Terdiri dari :

Consist of :

Kas 3.613.037

4.212.549 Cash on hand

Bank - pihak ketiga :

Bank - third parties :

Dalam Rupiah

In Rupiah

PT Bank Central Asia Tbk 79.562.303

137.629.521 PT Bank Central Asia Tbk

PT Bank Mandiri (Persero)Tbk 72.234.905

48.707.533 PT Bank Mandiri (Persero)Tbk

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk 21.998.773

24.840.831 PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

PT Bank Bukopin Tbk 51.437.399

10.000.656 PT Bank Bukopin Tbk

PT Bank CIMB Niaga Tbk 2.444.231

2.453.458 PT Bank CIMB Niaga Tbk

PT Bank Internasional Indonesia Tbk 1.859.343

6.241.050 PT Bank Internasional Indonesia Tbk

PT Bank OCBC NISP Tbk 35.430

311.663 PT Bank OCBC NISP Tbk

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten 3.501.409

5.882.175 PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten

PT Bank Mutiara Tbk 3.548.070

3.524.471 PT Bank Mutiara Tbk

PT Bank Danamon Indonesia Tbk 1.177.055

1.773.892 PT Bank Danamon Indonesia Tbk

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk 528.896

520.756 PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

PT Bank Bumiputera Indonesia Tbk 6.814

1.798.707 PT Bank Bumiputera Indonesia Tbk

Jumlah – dipindahkan 241.947.665

247.897.262 Total – carried forward

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

	<u>31 Desember/ December 2013</u>	<u>31 Desember/ December 2012</u>	
5. Kas dan setara kas (lanjutan)			5. Cash and cash equivalents (continued)
Jumlah – pindahan	241.947.665	247.897.262	Total – brought forward
Dalam Dolar Amerika Serikat			In US Dollar
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	117.268.276	416.369.039	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	14.962.943	40.703.338	PT Bank CIMB Niaga Tbk
DBS Bank, Singapura	17.035.749	7.937.801	DBS Bank, Singapore
The Bank of New York Mellon	2.590.306	53.935	The Bank of New York Mellon
PT Bank Bumiputera Indonesia Tbk	1.914.260	48.663.961	PT Bank Bumiputera Indonesia Tbk
PT Bank Mutiara Tbk	687.389	29.490.145	PT Bank Mutiara Tbk
PT Bank Internasional Indonesia Tbk	615.641	8.538.660	PT Bank Internasional Indonesia Tbk
PT Bank Permata Tbk	364.464	287.762	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	18.218	16.480	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Dalam Dolar Singapura			In Singapore Dollar
DBS Bank, Singapura	6.662	30.442	DBS Bank, Singapore
Deposito berjangka jangka pendek - pihak ketiga :			Short-term deposits third parties :
Dalam Rupiah			In Rupiah
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	165.000.000	295.000.000	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	117.500.000	60.000.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	13.000.000	16.000.000	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Bumiputera Indonesia Tbk	10.000.000	30.000.000	PT Bank Bumiputera Indonesia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	13.260.000	12.000.000	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	7.000.000	-	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.000.000	1.000.000	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	50.000	50.000	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	-	205.000.000	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Bukopin Tbk	-	60.000.000	PT Bank Bukopin Tbk
PT Bank Mutiara Tbk	-	12.000.000	PT Bank Mutiara Tbk
PT Bank Internasional Indonesia Tbk	-	53.312.500	PT Bank Internasional Indonesia Tbk
Dalam Dolar Amerika Serikat			In US Dollar
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	165.959.814	-	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	-	48.614.194	PT Bank CIMB Niaga Tbk
Industrial and Commercial Bank of China Ltd	-	48.350.000	Industrial and Commercial Bank of China Ltd
Jumlah	<u>890.181.387</u>	<u>1.641.315.519</u>	Total
Tingkat bunga kas pada bank dan deposito berjangka per tahun :			Interest rate of cash at bank and time deposits per annum :
Dalam Rupiah	1% - 8%	1% - 8%	In Rupiah
Dalam Dolar Amerika Serikat	<u>1% - 1,25%</u>	<u>3%</u>	In US Dollar

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

	<u>31 Desember/ December 2013</u>	<u>31 Desember/ December 2012</u>	
6. Deposito berjangka			6. Time deposits
Terdiri dari :			Consist of :
PT Bank Central Asia Tbk	241.985.000	171.926.391	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	72.770.821	90.638.903	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Permata Tbk	77.225.773	71.225.044	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Internasional Indonesia Tbk	17.557.564	16.030.764	PT Bank Internasional Indonesia Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	27.232.269	12.349.198	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Panin Tbk	2.700.826	3.778.826	PT Bank Panin Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	675.367	1.089.956	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Buana Tbk	870.195	710.172	PT Bank Buana Tbk
PT Bank VictoriaInternasional Tbk	2.030.515	2.007.095	PT Bank VictoriaInternasional Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	300.937	300.937	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	388.161	388.161	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	3.060.444	654.455	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Muamalat	190.644	-	PT Bank Muamalat
Jumlah	<u>446.988.516</u>	<u>371.099.902</u>	Total
Tingkat bunga per tahun :	<u>3,25% - 7%</u>	<u>3,25% - 5%</u>	Interest rate per annum :
Merupakan deposito berjangka dalam mata uang Rupiah dengan jangka waktu lebih dari tiga bulan.			Represents term deposits in Rupiah currency with maturity more than three months.
Semua deposito berjangka telah dijadikan sebagai jaminan atas penjualan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR).			All of time deposits have been pledged as collateral on sales through Kredit Pemilikan Rumah (House ownership credit).
7. Piutang usaha			7. Trade receivables
Pihak ketiga - Rupiah :			Third parties - Rupiah :
Penjualan real estat	3.278.793	2.117.200	Sales of real estate
Jasa hospitaliti dan prasarana	65.312.216	5.300.276	Hospitality and infrastructure
Pendapatan pariwisata	<u>2.430.838</u>	<u>1.629.536</u>	Revenue from tourism
Jumlah piutang usaha - pihak ketiga	71.021.847	9.047.012	Total trade receivables - third parties
Dikurangi : cadangan penurunan nilai	<u>(165.693)</u>	<u>(116.603)</u>	Deducted : allowance for decreasing in value
Bersih	70.856.154	8.930.409	Net
Pihak berelasi - Rupiah :			Related parties - Rupiah :
Penjualan tanah - PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (lihat catatan 27)	<u>11.625.000</u>	<u>-</u>	Sales of land - PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (see note 27)
Jumlah	<u>82.481.154</u>	<u>8.930.409</u>	Total

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

7. Piutang usaha (lanjutan)

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

	<u>31 Desember/ December 2013</u>	<u>31 Desember/ December 2012</u>
Pihak ketiga		
Sampai dengan 1 bulan	21.714.926	4.496.945
> 1 bulan – 3 bulan	27.631.709	1.544.211
> 3 bulan – 6 bulan	7.428.367	839.139
> 6 bulan – 1 tahun	9.513.785	753.990
> 1 tahun	<u>4.733.060</u>	<u>1.412.727</u>
Jumlah piutang usaha - pihak ketiga	<u>71.021.847</u>	<u>9.047.012</u>
Pihak berelasi		
> 1 bulan – 3 bulan	<u>11.625.000</u>	-
Jumlah piutang usaha - pihak berelasi	<u>11.625.000</u>	<u>-</u>

Berdasarkan hasil penilaian manajemen dalam menentukan cadangan penurunan nilai piutang pada 31 Desember 2013 dan 2012, yang dibuat secara individu atau secara kolektif, manajemen percaya bahwa penyisihan cadangan penurunan nilai tersebut mencukupi untuk menutupi kemungkinan kerugian dari piutang tak tertagih.

Saldo cadangan penurunan nilai piutang pada pihak ketiga masing-masing sebesar Rp 165.693 ribu (2013) dan Rp 116.603 ribu (2012) merupakan jumlah penurunan nilai piutang pendapatan pariwisata.

Manajemen berpendapat bahwa seluruh piutang usaha atas penjualan real estat, jasa hospitaliti dan prasarana dapat ditagih dan tidak ada risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang usaha.

Tidak terdapat piutang usaha yang dijadikan jaminan pinjaman.

8. Piutang pihak berelasi

Terdiri dari :

	<u>31 Desember/ December 2013</u>	<u>31 Desember/ December 2012</u>
Dalam Rupiah :		
- PT Cahaya Alam Raya	728.000	-
- PT Selaras Citamanunggal	<u>-</u>	<u>7.978.605</u>
Jumlah	<u>728.000</u>	<u>7.978.605</u>

7. Trade receivables (continued)

The details of accounts receivable aging which are determined since the date of invoices are as follows :

	<u>31 Desember/ December 2013</u>	<u>31 Desember/ December 2012</u>
Third parties		
Up to 1 month	4.496.945	4.496.945
> 1 month – 3 month	1.544.211	1.544.211
> 3 month – 6 month	839.139	839.139
> 6 month – 1 year	753.990	753.990
> 1 year	<u>1.412.727</u>	<u>1.412.727</u>
Total trade receivables - third parties	<u>9.047.012</u>	<u>-</u>
Related parties		
> 1 month – 3 month	-	-
Total trade receivables - related parties	<u>-</u>	<u>-</u>

Based on the assessment made by the management in determining which receivables decreased on 31 December 2013 and 2012, which are made individually or collectively, the management believes that the allowance for decreasing in value is adequate to cover possible losses from bad debts.

Balance of allowance for declining value of receivable to third parties amounting to Rp 165,693 thousands (2013) and Rp 116,603 thousands (2012), respectively, representing the amount of declining value of receivable from tourism revenues.

Management believes that all accounts receivable on sale of real estate, hospitality and infrastructure can be collected and there is no significant concentrated risk on receivable.

There is no accounts receivable which has been pledged as loan guarantee.

8. Due from related parties

Consist of :

	<u>31 Desember/ December 2013</u>	<u>31 Desember/ December 2012</u>
In Rupiah :		
- PT Cahaya Alam Raya	728.000	-
- PT Selaras Citamanunggal	<u>-</u>	<u>7.978.605</u>
Total	<u>728.000</u>	<u>7.978.605</u>

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

8. Piutang pihak berelasi (lanjutan)

Piutang pada PT Selaras Citamanungga dan PT Cahaya Alam Raya merupakan pinjam meminjam uang tunai tanpa beban bunga dan sewaktu-waktu akan dapat ditagih.

Manajemen berpendapat bahwa seluruh piutang pihak berelasi tersebut dapat ditagih.

8. Due from related parties (continued)

Receivable from PT Selaras Citamanunggal and PT Cahaya Alam Raya represent cash current account without interest and at any time will be billed.

Management believes that all due from related parties can be collected.

9. Aset keuangan lainnya

	<u>31 Desember/ December 2013</u>	<u>31 Desember/ December 2012</u>
Pihak ketiga :		
<u>Lancar :</u>		
Dolar Amerika Serikat :		
Treasury Bills, The Bank of New York Mellon	<u>98.369.711</u>	<u>77.953.858</u>
Yield pada saat jatuh tempo :		
Dolar Amerika Serikat	0,041%	0,114%
<u>Tidak lancar :</u>		
Rupiah :		
Manfaat lindung nilai	<u>531.730.000</u>	<u>27.000.000</u>

Treasury Bills

Treasury Bills merupakan penempatan dalam bentuk US Treasury Bills, 8.072.000 lembar jangka waktu 6 bulan yang jatuh tempo pada January 2014 dengan nilai US\$ 8.070.367,66 (2013) dan sebanyak 8.066.000 lembar jangka waktu 6 bulan yang jatuh tempo pada April 2013 dengan nilai US\$ 8.061.412,46 (2012). Hal ini sehubungan dengan persyaratan dalam perjanjian utang obligasi - Surat Hutang Senior sebesar US\$ 150.000 ribu (lihat catatan 22).

Manfaat lindung nilai

Aset keuangan manfaat lindung nilai merupakan nilai manfaat lindung atas utang obligasi yang dilindung nilai antara lain :

9. Other financial assets

Third parties :	
<u>Current :</u>	
US Dollar :	
Treasury Bills, The Bank of New York Mellon	
Yield at maturity :	
US Dollar	
<u>Non current :</u>	
Rupiah :	
Hedging benefits	

Treasury Bills

Treasury Bills represents placement in the form of US Treasury Bills, 8,072,000 bills with a period of 6 months matures in January 2014 with a value of US\$ 8,070,367.66(2013) and 8,066,000 bills with a period of 6 months matured in April 2013 with a value of US\$ 8,061,412.46 (2012). This is in compliance with the terms of the bond loan agreement - Senior Notes of US\$ 150,000 thousands (see note 22).

Hedging benefits

Financial assets hedging benefits is the value of the benefits from protected bonds payable which was hedged among others :

	<u>Jumlah/ Amount (USD)</u>	<u>Spread</u>	<u>Masa berlaku kontrak/ Validity period of contract</u>	<u>Manfaat lindung nilai/ Benefits of hedging</u>	
				<u>31 Des./ Dec.2013</u>	<u>31 Des./ Dec. 2012</u>
Bank Barclays PLC, Singapore	10.000.000	9.400 – 11.000	27 Maret/ March 2017	16.000.000	2.700.000
UBS AG, Singapore	40.000.000	9.400 – 11.000	27 Maret/ March 2017	64.000.000	10.800.000
J.P. Morgan, Singapore	10.000.000	9.400 – 11.000	27 Maret/ March 2017	16.000.000	2.700.000
Morgan Stanley & Co	40.000.000	9.400 – 11.000	27 Maret/ March 2017	64.000.000	10.800.000
Nomura Singapore Ltd	20.000.000	11.000 – 12.500	27 Maret/ March 2017	23.780.000	-
Nomura Singapore Ltd	15.000.000	11.000 – 12.500	27 Maret/ March 2017	17.835.000	-
Morgan Stanley & Co	30.000.000	9.900 – 11.500	25 Maret/ March 2020	48.000.000	-
Morgan Stanley & Co	40.000.000	10.000 – 11.500	25 Maret/ March 2020	60.000.000	-
J.P. Morgan, Singapore	30.000.000	9.900 – 11.500	24 Maret/ March 2020	48.000.000	-
J.P. Morgan, Singapore	40.000.000	10.000 – 11.500	24 Maret/ March 2020	60.000.000	-
Morgan Stanley & Co	30.000.000	10.200 – 11.700	25 Maret/ March 2020	45.000.000	-
Morgan Stanley & Co	30.000.000	10.200 – 11.700	25 Maret/ March 2020	45.000.000	-
Nomura Singapore Ltd	35.000.000	11.500 – 12.500	27 Maret/ March 2020	24.115.000	-
				<u>531.730.000</u>	<u>27.000.000</u>

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

9. Aset keuangan lainnya (lanjutan)

Beban premi lindung nilai selama tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 masing-masing sebesar Rp 41.636.826 ribu dan Rp 8.873.830 ribu dicatat pada akun beban lain-lain - beban premi lindung nilai.

Selanjutnya lihat catatan 35e sampai dengan 35q.

9. Other financial assets (continued)

Hedging premium expense during the years ended 31 December 2013 and 2012 amounted to Rp 41,636,826 thousands and Rp 8,873,830 thousands, respectively, was recorded under other expenses - hedging premium expense.

Furthermore, refer to notes 35e up to 35q.

10. Persediaan

Terdiri dari :

10. Inventories

Consist of :

	<u>31 Desember/ December 2013</u>	<u>31 Desember/ December 2012</u>	
<u>Proyek Alam Sutera :</u>			<u>Alam Sutera Project :</u>
Tanah			Land
Kec. Serpong, Tangerang	1.666.981.388	1.428.684.877	Kec. Serpong, Tangerang
Bangunan dalam penyelesaian			Building in progress
Kec. Serpong, Tangerang	240.712.149	328.369.922	Kec. Serpong, Tangerang
<u>Synergy Building at Alam Sutera :</u>			<u>Synergy Building at Alam Sutera:</u>
Unit gedung perkantoran			Office building unit
Kec. Serpong, Tangerang	42.462.392	43.332.419	Kec. Serpong, Tangerang
<u>Apartemen Silkwood Residence :</u>			<u>Silkwood Residence Apartment:</u>
Unit apartemen	8.492.754	-	- Apartment unit
<u>Proyek Cibitung Bekasi :</u>			<u>Cibitung Bekasi Project :</u>
Tanah			Land
Kec. Cibitung, Bekasi	4.568.758	243.578.738	Kec. Cibitung, Bekasi
Unit bangunan			Building unit
Kec. Cibitung, Bekasi	-	7.374.655	Kec. Cibitung, Bekasi
<u>Proyek Suvarna Padi :</u>			<u>Suvarna Padi Project :</u>
Tanah			Land
Kec. Pasar Kemis, Tangerang	302.139.941	176.373.091	Kec. Pasar Kemis, Tangerang
Bangunan dalam penyelesaian			Building in progress
Kec. Pasar Kemis, Tangerang	72.155.628	11.467.812	Kec. Pasar Kemis, Tangerang
<u>Proyek Suvarna Sutera :</u>			<u>Suvarna Sutera Project :</u>
Tanah			Land
Kec. Pasar Kemis, Tangerang	122.326.667	-	- Kec. Pasar Kemis, Tangerang
<u>Proyek Gatot Subroto, Jakarta :</u>			<u>Gatot Subroto Project, Jakarta :</u>
Tanah dan bangunan dalam penyelesaian - gedung perkantoran			Land and building in progress - office building
Kec. Setiabudi, Jakarta Selatan	454.686.300	348.947.939	Kec. Setiabudi, South Jakarta
<u>Garuda Wisnu Kencana, Bali :</u>			<u>Garuda Wisnu Kencana, Bali :</u>
Tanah			Land
Kec. Kuta Selatan, Badung, Bali	322.904.227	322.904.227	Kec. Kuta Selatan, Badung, Bali
Makanan, minuman dan lainnya	-	246.211	Food, beverages and others
Jumlah	3.237.430.204	2.911.279.891	Total
Bagian lancar :			Current portion :
Persediaan yang direalisasikan dalam waktu 12 bulan	937.152.522	1.661.094.319	Inventories will be realized in 12 months
Persediaan yang direalisasikan lebih dari 12 bulan	2.300.277.682	1.250.185.572	Inventories to be realized over 12 months

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

10. Persediaan (lanjutan)

Persediaan tanah seluas 33.559 m² (2013) yang terletak di Kecamatan Serpong, Tangerang telah dijadikan jaminan atas pinjaman Entitas Anak - PT Garuda Adhimatra Indonesia dan seluas 338.785 m² (2012) yang terletak di Kecamatan Serpong, Tangerang dan Kecamatan Cibitung, Bekasi telah dijadikan jaminan atas pinjaman Perusahaan dan Entitas Anak - PT Alfa Goldland Realty (lihat catatan 21).

Selama tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, beban pinjaman masing-masing sebesar Rp 69.358.900 ribu dan Rp 23.432.341 ribu dikapitalisasi ke dalam persediaan.

Dalam bangunan dalam penyelesaian per 31 Desember 2013, untuk proyek Alam Sutera merupakan bangunan dalam penyelesaian - rumah, ruko, apartemen dan gedung perkantoran, untuk proyek Suvarna Padi merupakan bangunan dalam penyelesaian - rumah, sedangkan untuk bangunan dalam penyelesaian proyek Gatot Subroto merupakan pekerjaan gedung perkantoran.

Dalam bangunan dalam penyelesaian per 31 Desember 2012 untuk proyek Alam Sutera merupakan bangunan dalam penyelesaian - rumah, ruko dan Apartemen Silkwood Residence, untuk proyek Suvarna Padi merupakan bangunan dalam penyelesaian - rumah, sedangkan untuk bangunan dalam penyelesaian proyek Gatot Subroto merupakan pekerjaan gedung perkantoran.

Per tanggal 31 Desember 2013, gedung perkantoran - Synergy Building dan Apartemen Silkwood Residence masing-masing diasuransikan pada PT Asuransi Rama Satria Wibawa dan PT China Taiping Insurance Indonesia, pihak ketiga, terhadap risiko kebakaran dan risiko kerugian lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu dengan jumlah pertanggungan masing-masing sekitar Rp 140.000.000 ribu dan Rp 210.000.000 ribu.

Pada tahun 2013, PT Delta Mega Persada - entitas anak telah memasarkan proyek Suvarna Sutera yang terletak di Kec. Pasar Kemis, Tangerang. Untuk itu tanah sebesar Rp 91.612.500 telah direklasifikasi dari akun tanah untuk dikembangkan ke persediaan karena proyek ini telah mulai dikembangkan.

Persediaan - tanah dengan nilai tercatat Rp 148.063.091 ribu pada Juni 2012 telah direklasifikasi ke akun properti investasi karena tanah tersebut merupakan tanah untuk Mall @ Alam Sutera (lihat catatan 15).

10. Inventories (continued)

Land inventories for an area of 33,559 sq.m (2013) located in Kecamatan Serpong, Tangerang have been pledged as collaterals for the loan obtained by the Subsidiary - PT Garuda Adhimatra Indonesia and for area of 338,785sq. m (2012) located in Kecamatan Serpong, Tangerang and Kecamatan Cibitung, Bekasi have been pledged as collaterals for the loan obtained by the Company and Subsidiary - PT Alfa Goldland Realty (see note 21).

During the years ended 31 December 2013 and 2012, borrowing costs amounting to Rp 69,358,900 thousands and Rp 23,432,341 thousands, respectively, were capitalized into inventories.

Building in progress as of 31 December 2013, for Alam Sutera Project represent building in progress - house, shophouses, apartment and office building, for Suvarna Padi Project represent building in progress-houses, while for Gatot Subroto Project represents office building.

The building under completion account balance as of 31 December 2012 for Alam Sutera project represent building under completion - houses, shophouses and Silkwood Residence Apartment, for Suvarna Padi Project represent building in progress-houses, while for Gatot Subroto Project represents office building.

As at 31 December 2013, the office building - Synergy Building and Silkwood Residence Apartment areinsured at PT Asuransi Rama Satria Wibawa and PT China Taiping Insurance Indonesia, third party, for risk of fire and other losses under a certain policy package with total coverage of approximately Rp 140,000,000 thousands and Rp 210,000,000 thousands, respectively.

In 2013, PT Delta Mega Persada - subsidiary has launched Suvarna Sutera project located Kec. Pasar Kemis, Tangerang. Accordingly, land of Rp 91,612,500 has been reclassified from inventories accounts to land for development because the project has started to develop.

In June 2012, inventory - land with a carrying value Rp 148,063,091 thousands was reclassified to investment property since the land has been used for Mall @ Alam Sutera (see note 15).

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

10. Persediaan (lanjutan)

Untuk persediaan tanah dan unit bangunan pada proyek Cibitung, Bekasi dengan jumlah tercatat masing-masing sebesar Rp 240.950.249 ribu dan Rp 7.374.655 ribu dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp 248.324.904 ribu, Grup telah membentuk cadangan penurunan nilai persediaan sebesar Rp 37.845.439 ribu pada tahun-tahun sebelumnya. Pada tahun 2012, berdasarkan laporan penilai independen - KJPP Martokoesoemo, Prasetyo & Rekan, dinyatakan bahwa nilai tanah dan unit bangunan tersebut diatas pada tanggal 31 Desember 2012 adalah sebesar Rp 302.805.000 ribu. Berdasarkan hal tersebut, Grup melakukan pembalikan atas cadangan penurunan nilai persediaan sebesar Rp 37.845.439 ribu dan dicatat pada akun pendapatan lain-lain pada tahun 2012. Pada tahun 2013, persediaan tanah sebesar Rp 240.950.249 ribu dan unit bangunan sebesar Rp 7.374.655 ribu tersebut telah dijual kepada PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk - pihak berelasi (selanjutnya lihat catatan 27).

Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa tidak terdapat penyisihan penurunan nilai persediaan per 31 Desember 2013 dan 2012.

10. Inventories (continued)

For inventory of land and building units in Cibitung project, Bekasi with the carrying amount of Rp 240,950,249 thousands and Rp 7,374,655 thousands totaling to Rp 248,324,904 thousands, the Group provided an allowance for declining value of inventories amounting to Rp 37,845,439 thousands in prior years. In 2012, an independent appraisal report - KJPP Martokoesoemo, Prasetyo & Rekan stated that the value of land and building units on 31 December 2012 was Rp 302,805,000 thousands. Accordingly, the Group reverse allowance for declining value of inventories amounting to Rp 37,845,439 thousands and recorded it in other income in 2012. In 2013, land inventory amounting to Rp 240,950,249 thousands and building unit amounting to Rp 7,374,655 thousands has been sold to PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk - related party (further see note 27).

The Company's management believes that there was no allowance for declining value of inventories as of 31 December 2013 and 2012.

11. Perpajakan

a. Pajak dibayar di muka

Terdiri dari :

	31 Desember/ December 2013	31 Desember/ December 2012
<u>Perusahaan :</u>		
Pajak penghasilan final :		
- Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan	7.736.161	18.802.984
- Persewaan tanah dan bangunan	3.683.956	3.458.045
Pajak Pertambahan Nilai	36.413.630	-
Jumlah	47.833.747	22.261.029
<u>Entitas Anak :</u>		
Pajak penghasilan final :		
- Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan	177.549.337	149.921.404
- Persewaan tanah dan bangunan	395.996	31.617
Pajak Pertambahan Nilai	106.503.918	624.910
Jumlah	284.449.251	150.577.931
Jumlah seluruhnya	332.282.998	172.838.960
Bagian lancar :		
Pajak yang akan direalisasikan dalam 12 bulan	290.462.287	115.142.743
Pajak yang akan direalisasikan lebih dari 12 bulan	41.820.711	57.696.217

11. Taxation

a. Prepaid taxes

Consist of :

<u>Company :</u>
Income tax - final :
- Income from transferred of rights of land and or buildings
- Rental of land and building
Value Added Tax
Total
<u>Subsidiaries :</u>
Income tax - final :
- Income from transferred of rights of land and or buildings
- Rental on land and buildings
Value Added Tax
Total
Grand total
Current portion :
Prepaid taxes will be realized in 12 months
Prepaid taxes to be realized over 12 months

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

	<u>31 Desember/ December 2013</u>	<u>31 Desember/ December 2012</u>	
11. Perpajakan (lanjutan)			11. Taxation (continued)
b. Utang pajak			b. Taxes payable
Terdiri dari :			Consist of :
<u>Perusahaan :</u>			<u>Company :</u>
Pajak Pembangunan I	16.252	-	Development tax 1
Pajak penghasilan badan			Corporate income tax
- Tahun 2013	164.841	-	- Year 2013
- Tahun 2012	-	978.429	- Year 2012
Pajak penghasilan pasal 21	525.280	516.273	Income tax article 21
Pajak penghasilan pasal 23 dan 26	213.724	130.783	Income tax article 23 and 26
Pajak penghasilan final :			Income tax article final :
- Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan	42.152	1.651.122	- Income from transferred of rights of land and or buildings
- Jasa konstruksi	1.537	551.201	- Construction service
- Persewaan tanah dan bangunan	3.368.622	155.715	- Rental of land and building
Pajak Pertambahan Nilai	-	14.027.482	Value Added Tax
Jumlah	4.332.408	18.011.005	Total
<u>Entitas Anak :</u>			<u>Subsidiaries :</u>
Pajak Pembangunan 1	528.357	414.229	Development tax 1
Pajak penghasilan badan			Corporate income tax
- Tahun 2013	261.222	-	- Year 2013
- Tahun 2012	-	471.410	- Year 2012
Pajak penghasilan pasal 21	732.744	646.615	Income tax article 21
Pajak penghasilan pasal 23 dan 26	463.721	85.476	Income tax article 23 and 26
Pajak penghasilan final :			Income tax article final :
- Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan	36.360.828	22.482.112	- Income from transferred of rights of land and or buildings
- Persewaan tanah dan bangunan	359.421	166.240	- Rental of land and building
- Jasa konstruksi	2.906.714	1.603.003	- Construction service
- Dividen	203.665	-	- Dividend
Pajak Pertambahan Nilai	21.423.242	21.418.940	Value Added Tax
Jumlah	63.239.914	47.288.025	Total
Jumlah seluruhnya	<u>67.572.322</u>	<u>65.299.030</u>	Grand total

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

	<u>31 Desember/ December 2013</u>	<u>31 Desember/ December 2012</u>	
11. Perpajakan (lanjutan)			11. Taxation (continued)
c. Beban pajak			c. Tax expenses
<u>Perusahaan :</u>			<u>Company :</u>
Pajak kini			Current tax
Final	20.264.430	45.341.352	Final
Tidak final	<u>451.480</u>	<u>1.054.739</u>	Non final
Jumlah	<u>20.715.910</u>	<u>46.396.091</u>	Total
<u>Entitas Anak :</u>			<u>Subsidiaries :</u>
Pajak kini			Current tax
Final	165.316.598	77.046.737	Final
Tidak final	380.659	605.096	Non Final
Pajak tangguhan	<u>5.786.066</u>	<u>4.055.124</u>	Deferred tax
Jumlah	<u>171.483.323</u>	<u>81.706.957</u>	Total
Jumlah seluruhnya	<u>192.199.233</u>	<u>128.103.048</u>	Grand total
Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak dan beban pajak yang dihitung dengan tarif pajak yang berlaku sebagai berikut :			Reconciliation between income before tax expenses and tax expenses calculated by using the prevailing income tax rate is as follows :
Laba konsolidasian sebelum beban pajak	1.081.775.829	1.344.194.587	Consolidated income before tax expenses
Laba/(rugi) Entitas Anak sebelum pajak	<u>(1.336.238.348)</u>	<u>(905.828.015)</u>	Income/(loss) of Subsidiaries before tax
Laba/(rugi) Perusahaan sebelum pajak	<u>(254.462.519)</u>	<u>438.366.572</u>	Company's income/(loss) before tax
Beban pajak penghasilan berdasarkan tarif	(50.892.504)	87.673.314	Income tax expense based on tax rate
Pendapatan dan beban kena pajak final	<u>53.149.904</u>	<u>(86.618.575)</u>	Income/expense subject to final tax
Beban pajak			Tax expenses
- Perusahaan			- Company
- Tidak final	451.480	1.054.739	- Non final
- Final	20.264.430	45.341.352	- Final
- Entitas Anak			- Subsidiaries
- Tidak final	380.659	605.096	- Non final
- Final	165.316.598	77.046.737	- Final
- Pajak tangguhan	<u>5.786.066</u>	<u>4.055.124</u>	- Deferred tax
Beban pajak - konsolidasian	<u>192.199.233</u>	<u>128.103.048</u>	Tax expenses - consolidated

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

	<u>31 Desember/ December 2013</u>	<u>31 Desember/ December 2012</u>	
11. Perpajakan (lanjutan)			11. Taxation (continued)
d. Pajak kini			d. Current tax
Rekonsiliasi antara laba komersial ke laba fiskal adalah sebagai berikut :			The reconciliation between income before tax expenses and fiscal profit is as follow:
Laba konsolidasian komersial	1.081.775.829	1.344.194.587	Consolidated commercial income
Laba/(rugi) Entitas Anak sebelum pajak	<u>(1.336.238.348)</u>	<u>(905.828.015)</u>	Subsidiary's income/(loss) before tax
Laba induk perusahaan sebelum pajak	(254.462.519)	438.366.572	Parent company's income before tax
Ditambah/(dikurangi) :			Add/(deduct) :
Perbedaan permanen	256.719.916	(433.092.877)	Permanent difference
Perbedaan waktu	<u>-</u>	<u>-</u>	Timing difference
Laba fiskal	<u>2.257.397</u>	<u>5.273.695</u>	Fiscal profit
Pajak penghasilan badan - Perusahaan	451.480	1.054.739	Corporate income tax - Company
Dikurangi :			Deduct :
Pajak penghasilan pasal 23	<u>286.639</u>	<u>76.310</u>	Income tax article 23
Pajak penghasilan badan kurang bayar - Perusahaan	<u>164.841</u>	<u>978.429</u>	Corporate income tax lack of payment - Company
Pajak penghasilan badan (pajak kini - tidak final) :			Corporate income tax (current tax - non final) :
Perusahaan	451.480	1.054.739	Company
Entitas Anak	<u>380.659</u>	<u>605.096</u>	Subsidiaries
Jumlah	<u>832.139</u>	<u>1.659.835</u>	Total

Dalam laporan keuangan konsolidasian ini,
estimasi penghasilan kena pajak didasarkan atas
perhitungan sementara, karena Perusahaan belum
menyampaikan Surat Pemberitahuan Tahunan
pajak penghasilan badan.

In these consolidated financial statements, the
amount of taxable income is based on preliminary
calculations, as the Company has not yet
submitted its corporate income tax return.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

11. Perpajakan (lanjutan)

11. Taxation (continued)

e. Aset (liabilitas) pajak tangguhan

e. Deferred tax assets (liabilities)

Pajak tangguhan dihitung berdasarkan pengaruh dari perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas pada laporan keuangan konsolidasian dengan dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas. Rincian dari aset dan liabilitas pajak tangguhan adalah sebagai berikut :

Deferred tax calculated based on effect of temporary different between carrying amount of assets and liabilities on consolidated financial statements with tax based on assets and liabilities. Details of deferred tax assets and liabilities are as follows :

	Dibebankan (dikreditkan) ke laporan laba rugi komprehensif konsolidasian/ Debited (credited)in consolidated statements of comprehensive income			
	31 Desember/ December 2012		31 Desember/ December 2013	
Perusahaan				The Company
Aset pajak tangguhan	-	-	-	Deferred tax assets
Liabilitas pajak tangguhan	-	-	-	Deferred tax liabilities
Entitas anak				Subsidiaries
Aset pajak tangguhan	-	-	-	Deferred tax assets
Liabilitas pajak tangguhan :				Deferred tax liabilities :
Sumber pendapatan luar negeri				Foreign source income
- penerimaan bunga belum diterima	(4.055.124)	5.786.066	(9.841.190)	- interest income not yet received
Aset (liabilitas) pajak tangguhan, bersih	(4.055.124)	5.786.066	(9.841.190)	Deferred tax assets (liabilities), net

f. Beberapa jenis pajak entitas anak - PT Alfa Goldland Realty (AGR) tahun 2000 dan 2001 telah ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Pajak sebagai berikut :

f. Several of the Subsidiary - PT Alfa Goldland Realty's (AGR) taxes for 2000 and 2001 have been finalized by Tax Department as follows :

Jenis pajak/ Kind of taxes	Tahun/ Year	Tanggal Surat Ketetapan Pajak/ Date of Tax Assessment	(Kurang) lebih bayar/ (Under) over payment Rp
PPh pasal 4 (2)/ Income tax art 4 (2)	2000	2 Desember/ December 2010	(467.882)
PPh pasal 23/ Income tax art 23	2001	2 Desember/ December 2010	(386.528)
PPN/ VAT	2001	7 Maret/ March 2011	(492.726)
Jumlah seluruhnya/ Grand total			(1.347.136)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

11. Perpajakan (lanjutan)

Pada 30 Maret 2012, AGR menerima keputusan keberatan atas pajak penghasilan pasal 4 (2) tahun 2000 dari Rp 467.882 ribu menjadi Rp 304.668 ribu dan pajak penghasilan pasal 23 dari Rp 386.528 ribu menjadi Rp 302.985 ribu. Atas hal ini, AGR memutuskan untuk menerima keputusan tersebut dan mengkompensasi jumlah yang telah dibayar di tahun 2011 sebesar Rp 62.960 ribu serta membayar sisa dari SKPKB tersebut di tahun 2012.

Pada 31 Agustus 2012, Dirjen Pajak memutuskan menolak keberatan atas SKPKB PPN tahun 2001 sebesar Rp 492.726 ribu, dan AGR memutuskan untuk menerima keputusan tersebut dan mencatat sebagai beban lain-lain pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasian untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2012.

11. Taxation (continued)

On 30 March 2012, AGR received the decision of income tax article 4 (2) in 2000 from Rp 467,882 thousands to Rp 304,668 thousands and income tax article 23 of Rp 386,528 thousands to Rp 302,985 thousands. For this, AGR decided to accept the decision and compensate for the amount that was paid in 2011 amounting to Rp 62,960 thousands and pay the rest of the underpayment in 2012.

On 31 August 2012, the Director General of Tax Court rejected the objection on underpayment of VAT in 2001 of Rp 492,726 thousands, and AGR decided to accept the decision and recorded as other expense in the consolidated statements of comprehensive income for the year ended 31 December 2012.

	31 Desember/ December 2013
12. Tanah untuk dikembangkan	
Terdiri atas tanah mentah yang terletak di :	
Kec. Pinang, Tangerang	3.473.083.516
Kec. Pasar Kemis, Tangerang	2.063.092.914
Kec. Cipanas, Cianjur, Jawa Barat	78.616.594
Kec. Cibitung, Bekasi	-
Kec. Tanjung Pinang Timur, Riau	39.215.490
Kec. Denpasar Selatan, Bali	185.965.940
Kec. Badung, Bali	5.365.000
Jumlah	<u>5.845.339.454</u>

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, merupakan tanah mentah masing-masing seluas 19.776.377 m² dan 14.614.655 m² yang belum dikembangkan yang dimiliki Grup. Dari jumlah luas tanah tersebut yang sudah atas nama Grup seluas 5.988.716 m² (2013 dan 2012), sedangkan sisanya masih dalam bentuk Surat Pelepasan Hak ataupun Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Sampai dengan tanggal laporan keuangan ini, Grup sedang dalam proses pengurusan Hak Guna Bangunan secara bertahap.

Pada bulan Maret 2013, entitas anak - PT Tangerang Matra Real Estate (TMRE), telah membeli tanah dari PT Modernland Realty Tbk, seluas ±20 hektar yang berlokasi di Desa Kunciran Jaya, Kec. Pinang dengan harga Rp 2.000.000 ribu/m², dengan jumlah transaksi pembelian tanah yang telah direalisasikan sebesar Rp 400.000.000 ribu.

12. Land for development

Consists of raw land located at :	
1.152.957.424	Sub-district Pinang, Tangerang
1.535.422.127	Sub-district Pasar Kemis, Tangerang
49.246.207	Sub-district Cipanas, Cianjur, Jawa Barat
426.357.167	Sub-district Cibitung, Bekasi
39.180.060	Sub-district Tanjung Pinang Timur, Riau
185.008.440	Sub-district Denpasar Selatan, Bali
-	Sub-district Badung, Bali
<u>3.388.171.425</u>	Total

As of 31 December 2013 and 2012, represents raw land for area of 19,776,377 sq.m and 14,614,655 sq.m, respectively, owned by the Group which has not yet been developed. Amongst that total area 5,988,716 sq.m (2013 and 2012) have been in the name of the Group, while the remaining areas are still in the form of Letter of Right Release (Surat Pelepasan Hak) or Sale and Purchase Bounded Agreement (Perjanjian Pengikatan Jual Beli). Up to the date of these financial statements, the Group is still processing the Right to Building Certificate (Sertifikat Hak Guna Bangunan), gradually.

In March 2013, PT Tangerang Matra Real Estate (TMRE) - subsidiary, acquired land from PT Modernland Realty Tbk for area of ±20 hectares located in Desa Kunciran Jaya, Kec. Pinang for Rp 2,000,000 thousands per square meter, with total transaction of land acquisition that has been realized amounted Rp 400,000,000 thousands.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

12. Tanah untuk dikembangkan (lanjutan)

Berdasarkan Perjanjian Induk Pengalihan Hak Atas Tanah No. 9 tertanggal 8 Februari 2013 antara Entitas Anak - PT Tangerang Matra Real Estate (TMRE) dengan PT Modernland Realty Tbk (MR), bahwa MR bermaksud menjual tanah seluas $\pm$ 150 ha yang terletak di Kelurahan Cipondoh, Kecamatan Cipondoh dan Kelurahan Panunggangan Utara, Cipete, Panunggangan Timur, Pakojan, Kunciran Jaya (d/h Kunciran), Neroktog, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Propinsi Banten kepada TMRE. Harga yang disepakati sebesar Rp 2.000 ribu (dua juta Rupiah) per m² tidak termasuk PPN dengan cara pembayaran dengan angsuran 3 (tiga) bulanan sampai bulan ke 30 (tiga puluh) dimulai sejak 30 April 2013. Per 31 Desember 2013, jumlah yang telah direalisasikan sebesar Rp 990.042.000 ribu.

Tanah untuk dikembangkan seluas 151.945 m² yang terletak di Kecamatan Cibitung, Bekasi telah dijadikan jaminan atas pinjaman Entitas Anak - PT Alfa Goldland Realty (2012) yang diterima dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Pinjaman ini telah dilunasi pada April 2013 sehingga jaminan telah dikembalikan (lihat catatan 23).

Selama tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, beban pinjaman masing-masing sebesar Rp 169.628.228 ribu dan Rp 9.224.483 ribu, dikapitalisasi ke dalam tanah untuk dikembangkan.

Tanah untuk dikembangkan Kec.Cibitung, Bekasi dengan jumlah tercatat sebesar Rp 426.357.167 ribu, di mana Grup telah membentuk cadangan penurunan nilai tanah untuk dikembangkan sebesar Rp 138.397.681 ribu pada tahun-tahun sebelumnya. Pada tahun 2012, berdasarkan laporan penilai independen - KJPP Martokoesoemo, Prasetyo & Rekan dinyatakan bahwa nilai tanah untuk dikembangkan tersebut diatas pada tanggal 31 Desember 2012 adalah sebesar Rp 619.037.000 ribu. Berdasarkan hal tersebut, Grup melakukan pembalikan atas cadangan penurunan nilai tanah untuk dikembangkan sebesar Rp 138.397.681 ribu dan dicatat pada akun pendapatan lain-lain pada tahun 2012. Pada tahun 2013, tanah ini telah dijual kepada PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk - pihak berelasi. Selanjutnya lihat catatan 27.

Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa tidak terdapat penyisihan penurunan nilai tanah untuk dikembangkan per 31 Desember 2013 dan 2012.

12. Land for development (continued)

Based on the Transfer of Land Rights Master Agreement No. 9 dated 8 February 2013 between subsidiary - PT Tangerang Matra Real Estate (TMRE) with PT Modernland Realty Tbk (MR), MR intends to sell to TMRE land areas $\pm$ 150 ha located in Cipondoh Subdistrict, Cipondoh district, in Panunggangan, Pakojan, Kunciran Jaya (formerly Kunciran), and Neroktog, and Pinang district, in Tangerang, Banten Province. The agreed price is Rp 2,000 thousands (two million Rupiah) per sq.m excluding VAT, payment by installments every 3 (three) months starting from 30 April 2013 up to 30th month. As of 31 December 2013, Rp 990,042,000 thousands have been realized.

Land for development for area of 151,945 sq.m located in Kecamatan Cibitung, Bekasi (December 2012) has been pledged as a collateral for the loan of Subsidiary - PT Alfa Goldland Realty (2012) obtained from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. This loan was repaid in April 2013, consequently the security has been released (see note 23).

During the years ended 31 December 2013 and 2012, loan interest expense amounting to Rp 169,628,228 thousands and Rp 9,224,483 thousands, respectively, was capitalized into land for development.

Land for development Kec. Cibitung, Bekasi with the carrying amount of Rp 426,357,167 thousands, in which the Group has established an allowance for impairment of land for development of Rp 138,397,681 thousands on previous years. In 2012, an independent appraisal report - KJPP Martokoesoemo, Prasetyo & Rekan stated that the value of land for developed on 31 December 2012 amounted to Rp 619,037,000 thousands. Accordingly, the Group undertook reversal of allowance for impairment of land for development amounting to Rp 138,397,681 thousands and recorded it in other income in 2012. In 2013, this land was sold to PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk - related party. Further see note 27.

The Company's management believes that it is not necessary to provide allowance for declining value of land for development as of 31 December 2013 and 2012.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

13. Uang muka pembelian tanah dan bangunan

Merupakan uang muka pembelian tanah dan bangunan sebagai berikut :

<u>Lokasi</u>	<u>31 Desember/ December 2013</u>
Tanah dan bangunan :	
Wisma Argo Manunggal, Semanggi, Jakarta Selatan	-
Tanah :	
Kec.Serpong dan Pinang, Tangerang	618.196.224
Kec.Pasar Kemis, Tangerang	-
Kec.Cibitung, Bekasi	11.821.795
Kec.Sawangan,Depok	14.315.925
Kec.Cipanas, Cianjur, Jawa Barat	-
Kec. Badung, Bali	2.883.500
Jumlah	647.217.444

Berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli No. 39 tanggal 19 Desember 2012 oleh notaris Jose Dima Satria SH., MKn., Perusahaan membeli sebidang tanah sertifikat HGB No. 71/Karet Tengsin, Kelurahan Karet Semanggi seluas 4.810 m² berikut bangunan gedung kantor dan parkir milik PT Daya Sakti Perdika - pihak berelasi, yang dikenal dengan Wisma Argo Manunggal (WAM) dengan harga Rp 214.929.000 ribu. Berdasarkan akte pengoperan dan penyerahan hak atas tanah dan bangunan No. 40, 41 dan 42 tanggal 19 Desember 2012 oleh notaris Jose Dima Satria SH., MKn., Perusahaan memperoleh pengoperan dan penyerahan tanah dan bangunan dengan jumlah seluas 3.623,95 m² yang terletak di Kelurahan Karet, Semanggi milik PT Daya Sakti Perdika sejumlah Rp 112.344.000 ribu. Seluruh transaksi tersebut berjumlah Rp 327.273.000 ribu, dan telah dibayarkan oleh Perusahaan per 31 Desember 2012 sebesar Rp 300.000.000 ribu. Dan pada tanggal 30 September 2013 telah dilaksanakan jual beli tanah dan bangunan tersebut berdasarkan akta jual beli No. 145 tanggal 30 September 2013 oleh PPAT Dewi Kusumawati SH., sehingga uang muka pembelian tanah dan bangunan tersebut dipindahbukukan ke akun properti investasi (lihat catatan 15).

Uang muka pembelian tanah di Kec. Cipanas, Cianjur, Jawa Barat sebesar Rp 28.000.000 telah direklasifikasi ke akun tanah untuk dikembangkan (lihat catatan 12).

13. Advance on land and bulding purchase

Represents advance for purchases of land and building as follows :

<u>31 Desember/ December 2012</u>	<u>Location</u>
	Land and building :
300.000.000	Wisma Argo Manunggal, Semanggi, Jakarta Selatan
	Land :
563.786.253	Sub-district Serpong and Pinang, Tangerang
2.968.000	Sub-district Pasar Kemis, Tangerang
11.071.795	Sub-district Cibitung, Bekasi
13.500.000	Sub-district Sawangan,Depok
	Sub-district Cipanas, Cianjur
28.000.000	Jawa Barat
15.490.000	Sub-district Badung, Bali
934.816.048	Total

Based on sale and purchase bounded agreement No. 39 dated 19 December 2012 by notary Jose Dima Satria SH, MKn., the Company purchased a plot of land of Building Usage Right certificate No. 71/Karet Tengsin, Kelurahan Karet Semanggi area of 4,810 sq.m following office buildings and parking owned by PT Daya Sakti Perdika - related party, known as Wisma Argo Manunggal at a price of Rp 214,929,000 thousands. Based on the deed transfer and handover of land and buildings No. 40, 41 and 42 dated 19 December 2012 by notary Jose Dima Satria SH, MKn., the Company obtained transfer and handover of land and buildings with an area of 3,623.95 sq.m which is located in Kelurahan Karet, Semanggi owned PT Daya Sakti Perdika amounting to Rp 112,344,000 thousands. The total of these transactions amounted to Rp 327,273,000 thousands, and has been paid by the Company as of 31 December 2012 amounting to Rp 300,000,000 thousands. As at 30 September 2013 the sale and purchase land and building has been realized based on deed of sales and purchase No. 145 dated 30 September 2013 by PPAT Dewi Kusumawati SH., therefore advances for the purchase of land and building has been reclassified into investment properties (see note 15).

Advances for purchase of land in Kec. Cipanas, Cianjur, West Java amounting to Rp 28,000,000 has been reclassified to the land for development (see note 12).

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

13. Uang muka pembelian tanah dan bangunan
(lanjutan)

Uang muka pembelian tanah di Kec. Badung, Bali per 31 Desember 2012 sebesar Rp 15.490.000 ribu dan terdapat penambahan pada tahun 2013 sebesar Rp 58.623.300 ribu dan dipindahbukukan ke akun properti investasi sebesar Rp 65.864.800 ribu dan sebesar Rp 5.365.000 ribu dipindahkan ke akun tanah untuk dikembangkan berdasarkan Akta Pelepasan Hak tanggal 17 Januari 2013, 10 April 2013 dan 17 Mei 2013 oleh PPAT Dominika Pudji Handajani, SH. (lihat catatan 15).

Uang muka pembelian tanah kecuali tanah dan bangunan Wisma Argo Manunggal merupakan uang muka pembelian tanah pada pihak ketiga.

13. Advance on land and bulding purchase (continued)

Advances for purchase of land in Kec. Badung, Bali amounting to Rp 15,490,000 thousands and there was addition in 2013 amounting to Rp 58,623,300 thousands and reclassified to investment property amounting to Rp 65,864,800 thousands and amounting to Rp 5,365,000 thousands was transferred to land for development based on Deed of Transfer of Right dated 17 January 2013, 10 April 2013 and 17 May 2013 by PPAT Dominika Pudji Handajani, SH. (see note 15).

Advance for land purchase except for land and building of Wisma Argo Manunggal represents advance for land purchase paid to third parties.

	<u>31 Desember/ December 2013</u>
14. Uang muka investasi	
Terdiri dari :	
PT Permata Indah Kedaton	312.000.000
Jumlah	<u>312.000.000</u>

PT Permata Indah Kedaton

Berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli saham antara PT Bumi Asri Cipta Mandiri - pihak ketiga dengan PT Delta Mega Persada - entitas anak tanggal 30 Juli 2013, uang muka investasi merupakan uang muka pembelian sebanyak 33.555 lembar saham PT Permata Indah Kedaton oleh Entitas Anak - PT Delta Mega Persada dari PT Bumi Asri Cipta Mandiri. Uang muka yang telah dibayar per 31 Desember 2013 adalah sebesar Rp 312.000.000 ribu.

	<u>31 Desember/ December 2012</u>
14. Advance for investments	
Consists of :	
PT Permata Indah Kedaton	-
Total	<u>-</u>

PT Permata Indah Kedaton

Based on shares sale and purchase agreement between PT Bumi Asri Cipta Mandiri - third party and PT Delta Mega Persada - subsidiary dated 30 July 2013, advance for investments represents advance paid by PT Delta Mega Persada - subsidiary for the purchase of 33,555 shares of PT Permata Indah Kedaton owned by PT Bumi Asri Cipta Mandiri. Advance payment which was paid as of 31 December 2013 amounted to Rp 312,000,000 thousands.

15. Properti investasi

Saldo dan perubahan properti investasi - untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013

15. Investment properties

Balance and movements of investment properties - for the year ended 31 December 2013

Jenis properti	Saldo/ Balance 1 Jan. 2013	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposals	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo/ Balance 31 Dec. 2013	Type of property
Harga perolehan						Acquisition cost
Tanah	171.550.036	10.744.527	-	327.318.800	509.613.363	Land
Bangunan dan prasarana	491.090.253	42.789.639	194.577	66.704.140	600.389.455	Buildings and infrastrucutre
Jumlah	<u>662.640.289</u>	<u>53.534.166</u>	<u>194.577</u>	<u>394.022.940</u>	<u>1.110.002.818</u>	Total
Pekerjaan dalam penyelesaian :						Project in progress
Bangunan dan prasarana	3.515.684	4.824.697	-	(885.140)	7.455.241	Buildings and infrastructure
Jumlah	<u>666.155.973</u>	<u>58.358.863</u>	<u>194.577</u>	<u>393.137.800</u>	<u>1.117.458.059</u>	Total
Dikurangi : Akumulasi penyusutan						Less : Accumulation depreciation
Bangunan dan prasarana	3.094.010	27.691.728	40.537	-	30.745.201	Buildings and infrastructure
Nilai buku	<u>663.061.963</u>				<u>1.086.712.858</u>	Book value

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

15. Properti investasi (lanjutan)

Saldo dan perubahan properti investasi - untuk tahun
yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2012

<u>Jenis properti</u>	<u>Saldo/ Balance 1 Jan. 2012</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Disposals</u>	<u>Reklasifikasi/ Reclassification</u>	<u>Saldo/ Balance 31 Dec. 2012</u>	<u>Type of property</u>
Harga perolehan						Acquisition cost
Tanah	23.486.945	-	-	148.063.091	171.550.036	Land
Bangunan dan prasarana	4.578.297	-	-	486.511.956	491.090.253	Buildings and infrastructure
Jumlah	28.065.242	-	-	634.575.047	662.640.289	Total
Pekerjaan dalam penyelesaian :						Project in progress
Bangunan dan prasarana	-	72.292.930	-	(68.777.246)	3.515.684	Buildings and infrastructure
Jumlah	28.065.242	72.292.930	-	565.797.801	666.155.973	Total
Dikurangi : Akumulasi penyusutan						Less : Accumulation depreciation
Bangunan dan prasarana	604.672	2.489.338	-	-	3.094.010	Buildings and infrastructure
Nilai buku	27.460.570				663.061.963	Book value

Merupakan tanah dan bangunan untuk komersial yang disewakan bernama Flavour Bliss dan Pasar Delapan serta Mal @ Alam Sutera yang terletak di dalam komplek perumahan Alam Sutera dan tanah dan bangunan bernama gedung Wisma Argo Manunggal, Jakarta dan tanah di Kec. Badung, Bali.

Pemindahbukuan (reklasifikasi) di tahun 2013, yakni tanah sebesar Rp 327.318.800 ribu merupakan tanah Wisma Argo Manunggal, Jakarta sebesar Rp 261.454.000 ribu dan tanah di Kec. Badung, Bali sebesar Rp 65.864.800 ribu. Sedangkan pemindahbukuan bangunan sebesar Rp 66.704.140 ribu merupakan bangunan Wisma Argo Manunggal, Jakarta sebesar Rp 65.819.000 ribu dan arena bermain Fun World sebesar Rp 885.140 ribu (lihat catatan 13).

Tanah dan bangunan Wisma Argo Manunggal telah diserahkan dari PT Daya Sakti Perdika - pihak berelasi pada tanggal 30 September 2013 yang saat ini disewakan.

Pemindahbukuan (reklasifikasi) di tahun 2012, yakni tanah sebesar Rp 148.063.091 ribu merupakan pemindahbukuan dari persediaan tanah yang digunakan untuk Mall. Sedangkan pemindahbukuan bangunan sebesar Rp 417.734.710 ribu merupakan pemindahbukuan dari aset tetap pekerjaan dalam pelaksanaan - bangunan dan prasarana Mal @ Alam Sutera. Pada 12 Desember 2012, Mal @ Alam Sutera telah dibuka secara resmi.

15. Investment properties (continued)

Balance and movements of investment properties - for
the year ended 31 December 2012

Represents land and building for rent in the commercial areas known as Flavour Bliss and Pasar Delapan and Mall @ Alam Sutera which are located in Alam Sutera real estate complex, and land and building known as Wisma Argo Manunggal, Jakarta and land in Kec. Badung, Bali.

Transfer (reclassification) in 2013, land amounting to Rp 327,318,800 thousands represent land at Wisma Argo Manunggal, Jakarta amounting to Rp 261,454,000 thousands and land in Kec. Badung, Bali amounting to Rp 65,864,800 thousands. While reclassification of building amounting to Rp 66,704,140 thousands represent building of Wisma Argo Manunggal, Jakarta amounting to Rp 65,819,000 thousands and Fun World play ground amounting to Rp 885,140 thousands (see note 13).

Land and building Wisma Argo Manunggal was delivered by PT Daya Sakti Perdika - related party on 30 September 2013, which is currently being leased.

Transfer (reclassification) in 2012, the land amounting to Rp 148,063,091 thousands was a transfer of the land inventory used for the Mall. While the transfer of building amounting to Rp 417,734,710 thousands was a transfer from fixed assets in construction in progress - building and infrastructure Mall @ Alam Sutera. On 12 December 2012, Mall @ Alam Sutera was officially opened.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

15. Properti investasi (lanjutan)

Pada 31 Desember 2013, pekerjaan dalam penyelesaian - bangunan dan prasarana merupakan pekerjaan pengembangan dan lahan parkir Mal @ Alam Sutera dan Flavor Bliss. Manajemen berpendapat bahwa tidak ada hambatan dalam penyelesaian pekerjaan tersebut.

Pada 31 Desember 2012, pekerjaan dalam penyelesaian - bangunan dan prasarana merupakan pekerjaan arena bermain Little Jungle dan desain interior Fun World di dalam komplek Mal @ Alam Sutera yang diperkirakan akan selesai pada Juni 2013. Manajemen berpendapat bahwa tidak ada hambatan dalam penyelesaian pekerjaan tersebut.

Dalam pekerjaan dalam pelaksanaan - Mal @ Alam Sutera terdapat kapitalisasi beban bunga pinjaman untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 masing-masing sebesar nihil dan Rp 13.639.871 ribu.

Pendapatan sewa properti investasi yang diakui pada laporan laba rugi selama tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 masing-masing adalah sebesar Rp 114.316.826 ribu dan Rp 10.894.218 ribu.

Beban penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 masing-masing sebesar Rp 27.691.728 ribu dan Rp 2.489.338 ribu, dicatat dalam akun beban pokok penjualan.

Pada tahun 2013, pengurangan sebesar Rp 194.577 ribu merupakan pemugaran bangunan lama. Rugi penghapusan seharga Rp 154.040 ribu dicatat sebagai beban lain-lain.

Berdasarkan laporan hasil penilaian dari KJPP Budi, Edy, Saptono & Rekan - penilai independen, bahwa tertanggal 30 Juni 2012 dan 31 Desember 2012 (2013) dan 1 Desember 2012 (2012) jumlah nilai pasar tanah dan bangunan properti investasi adalah sebesar Rp 2.579.828.000 ribu (2013) (termasuk tanah dan bangunan gedung Wisma Argo Manunggal) dan Rp 2.220.745.210 ribu (2012) (tidak termasuk Pasar Delapan). Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas aset tersebut.

Per tanggal 31 Desember 2013, bangunan Mall @ Alam Sutera dan Wisma Argo Manunggal telah diasuransikan pada pihak ketiga, terhadap risiko kebakaran dan risiko kerugian lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu dengan jumlah pertanggungan seluruhnya sebesar Rp 534.906.300 ribu

15. Investment properties (continued)

As of 31 December 2013, construction in progress - building and infrastructure represent construction of extension and parking lot of Mall @ Alam Sutera and Flavor Bliss. Management believes that there are no obstacles in the completion of the work.

As of 31 December 2012, construction in progress - building and infrastructure represented construction of Little Jungle playing ground and interior design for Fun World in the complex of Mall @ Alam Sutera which estimated to be completed by June 2013. Management believes that there are no obstacles in the completion of the work.

Project in progress - Mall @ Alam Sutera includes capitalization of interest expense for the years ended 31 December 2013 and 2012 amounted to nil and Rp 13,639,871 thousands, respectively.

Rental income from investment properties that was recognized in the income statements for the years ended 31 December 2013 and 2012 amounted to Rp 114,316,826 thousands and Rp 10,894,218 thousands, respectively.

Depreciation expenses for the years ended 31 December 2013 and 2012 amounted to Rp 27,691,728 thousands and Rp 2,489,338 thousands, respectively, was recorded as part of cost of sales.

In 2013, disposal of Rp 194,577 thousands represents of renovation of old building. Loss on disposal amounted to Rp 154,040 thousands recorded as other expenses.

Based on appraisal reports from KJPP Budi, Edy, Saptono & Rekan - independent appraiser, dated 30 June 2012 and 31 December 2012 (2013) and 1 December 2012 (2012), the aggregate market value of the land and building of investment properties amounted to Rp 2,579,828,000 thousands (2013) (included land and building Wisma Argo Manunggal) and Rp 2,220,745,210 thousands (2012) (excluding Pasar Delapan). Management believes that there is no impairment in value of the aforementioned assets.

As at 31 December 2013, building of Mall @ Alam Sutera and Wisma Argo Manunggal are insured to third party, for risk of fire and other losses under a certain policy package with total coverage amounting to Rp 534,906,300 thousands.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

16. Aset tetap

Saldo dan perubahan aset tetap - untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013

Jenis aset tetap	Saldo/ Balance 1 Jan. 2013	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposals	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo/ Balance 31 Dec. 2013	Type of fixed assets
Harga perolehan						Acquisition cost
Tanah	499.301.085	-	-	-	499.301.085	Land
Bangunan	155.406.679	4.114.656	-	-	159.521.335	Buildings
Kendaraan	19.924.152	12.575.025	1.036.669	-	31.462.508	Vehicles
Perlengkapan kantor	21.498.375	18.843.788	84.091	-	40.258.072	Office equipment
Peralatan proyek	6.019.538	151.224	-	-	6.170.762	Project equipment
Jumlah	702.149.829	35.684.693	1.120.760	-	736.713.762	Total
Pekerjaan dalam penyelesaian :						Project in progress
Bangunan dan prasarana	35.254.370	90.647.686	-	-	125.902.056	Buildings and infrastructure
Jumlah	737.404.199	126.332.379	1.120.760	-	862.615.818	Total
Dikurangi : Akumulasi penyusutan						Less : Accumulation depreciation
Bangunan	11.061.555	18.534.329	-	-	29.595.884	Building
Kendaraan	8.091.001	3.545.481	556.360	-	11.080.122	Vehicles
Perlengkapan kantor	8.659.489	8.470.348	4.659	-	17.125.178	Office equipment
Peralatan proyek	1.471.420	1.665.281	-	-	3.136.701	Project equipment
Jumlah	29.283.465	32.215.439	561.019	-	60.937.885	Total
Nilai buku	708.120.733				801.677.933	Book value

Saldo dan perubahan aset tetap - untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2012

Balance and movements of fixed assets - for the year ended 31 December 2012

Jenis aset tetap	Saldo/ Balance 1 Jan. 2012	Penambahan entitas anak/ Addition of subsidiaries	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposals	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo / Balance 31 Dec. 2012	Type of fixed assets
Harga perolehan							Acquisition cost
Kepemilikan langsung :							Direct ownership :
Tanah	2.710.260	495.882.873	707.952	-	-	499.301.085	Land
Bangunan	19.064.953	104.222.500	31.857.869	-	261.357	155.406.679	Buildings
Kendaraan	12.218.979	333.500	7.371.673	-	-	19.924.152	Vehicles
Perlengkapan kantor	9.979.469	693.900	10.895.828	93.822	23.000	21.498.375	Office equipment
Peralatan proyek	1.157.030	3.883.700	978.808	-	-	6.019.538	Project equipment
Jumlah	45.130.691	605.016.473	51.812.130	93.822	284.357	702.149.829	Total
Pekerjaan dalam penyelesaian :							Project in progress :
Bangunan dan prasarana	315.994.897	17.895.300	121.488.236	2.104.996	(418.019.067)	35.254.370	Buildings and infrastructure
Jumlah	361.125.588	622.911.773	173.300.366	2.198.818	417.734.710	737.404.199	Total
Dikurangi : Akumulasi penyusutan							Less : Accumulation depreciation
Bangunan	7.668.921	-	3.392.634	-	-	11.061.555	Building
Kendaraan	6.149.419	-	1.941.582	-	-	8.091.001	Vehicles
Perlengkapan kantor	5.169.619	-	3.516.806	26.936	-	8.659.489	Office equipment
Peralatan proyek	623.972	-	847.448	-	-	1.471.420	Project equipment
Jumlah	19.611.931	-	9.698.470	26.936	-	29.283.465	Total
Nilai buku	341.513.657					708.120.733	Book value

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

16. Aset tetap (lanjutan)

Pada 31 Desember 2013, pekerjaan dalam penyelesaian - bangunan dan prasarana merupakan pekerjaan pembangunan proyek Patung Garuda Wisnu Kencana (GWK) yang berlokasi di Bali yang diperkirakan selesai pada April 2016 (lihat catatan 39a) dan kantor estat yang terletak di lokasi perumahan Alam Sutera dan kantor proyek di perumahan Suvarna Sutera yang diperkirakan selesai pada tahun 2014. Manajemen berpendapat bahwa tidak ada hambatan dalam penyelesaian pekerjaan tersebut.

Pada 31 Desember 2012, pekerjaan dalam penyelesaian - bangunan dan prasarana merupakan pekerjaan pembangunan lapangan futsal, kantor estate dan marketing yang terletak di lokasi perumahan Alam Sutera dan Suvarna Padi yang diperkirakan selesai pada tahun 2014. Manajemen berpendapat bahwa tidak ada hambatan dalam penyelesaian pekerjaan tersebut.

Pada pekerjaan dalam penyelesaian - bangunan dan prasarana pekerjaan proyek patung GWK, terdapat kapitalisasi beban bunga pinjaman untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 sebesar Rp 1.311.874 ribu.

Grup memiliki aset tetap - tanah yang terletak di Tangerang dan Ungasan, Kuta, Bali dengan hak legal berupa Hak Guna Bangunan, berjangka waktu 20 - 30 tahun yang akan jatuh tempo antara tahun 2027 dan 2028 sampai dengan 2042. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Per tanggal 31 Desember 2013, aset tetap - bangunan, peralatan dan kendaraan diasuransikan pada pihak ketiga, terhadap risiko kebakaran dan risiko kerugian lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu dengan jumlah pertanggungan seluruhnya sebesar Rp 184.886.466 ribu.

Seluruh aset tetap yang dimiliki adalah atas nama Perusahaan dan Entitas Anak.

Beban penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut :

	31 Desember/ December 2013	31 Desember/ December 2012	
Beban umum dan administrasi	28.604.298	9.021.040	General and administration expenses
Beban pokok jasa hospitaliti dan prasarana	<u>3.611.141</u>	<u>677.430</u>	Hospitality and infrastructure expenses

16. Fixed assets (continued)

As of 31 December 2013, construction in progress - building and infrastructure comprises of Garuda Wisnu Kencana (GWK) Statue project located in Bali which estimated to be completed in April 2016 (see note 39a) and estate offices located in residential Alam Sutera and project office in residential of Suvarna Sutera estimated to be completed in 2014. Management believes that there are no obstacles in the completion of the work.

As of 31 December 2012, construction in progress - building and infrastructure comprises of the futsal court, estate and marketing offices located in residential Alam Sutera and Suvarna Padi estimated to be completed in 2014. Management believes that there are no obstacles in the completion of the work.

In construction in progress - building and infrastructure comprises of Garuda Wisnu Kencana (GWK) Statue, there are capitalization of interest expense for the year ended 31 December 2013 amounting to Rp 1,311,874 thousands.

The Group owns fixed assets - land located in Tangerang and Ungasan, Kuta, Bali with legal right as Building Usage Right Certificate (Sertifikat Hak Guna Bangunan) for period between 20 - 30 years which will due between year 2027 and 2028 up to 2042. Management believes that there will be no problem with the process of extension of the Building Usage Right Certificate as the land was acquired legally and supported by adequate ownership evidence.

As at 31 December 2013, fixed assets - building, equipment and vehicle are insured to third party, for risk of fire and other losses under a certain policy package with total coverage amounting to Rp 184,886,466 thousands.

All fixed assets owned are in the name the Company and Subsidiaries.

Depreciation expense for the years ended 31 December 2013 and 2012 are as follow :

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

16. Aset tetap (lanjutan)		16. Fixed assets (continued)	
Pengurangan aset tetap merupakan penjualan aset dengan rincian sebagai berikut :		Disposals on fixed assets represents sales of assets with details as follows :	
Nilai buku	559.741	2.171.882	Book value
Harga jual	628.476	2.095.083	Sale price
Laba (rugi) penjualan aset tetap	68.735	(76.799)	Gain (loss) on sales of fixed assets
Aset tetap - pekerjaan dalam penyelesaian yang merupakan pekerjaan pembangunan Mall @ Alam Sutera dengan nilai tercatat Rp 417.734.710 ribu pada tahun 2012 telah dipindahbukukan ke akun properti investasi (lihat catatan15).		In 2012, fixedassets - projectin progress consisting of construction of Mall @ Alam Sutera with a carrying value Rp 417,734,710 thousands was transferred into investment property (see note15).	
	31 Desember/ December 2013		31 Desember/ December 2012
17. Utang bank jangka pendek		17. Short term bank loans	
Dalam Rupiah :		In Rupiah :	
PT Bank ICB Bumiputera Tbk		PT Bank ICB Bumiputera Tbk	
- Pinjaman transaksi khusus	-	- Special transaction loan	5.450.000
Berdasarkan perjanjian kredit oleh Ati Mulyati, SH. M.Kn., No. 06 tanggal 26 Agustus 2010, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman transaksi khusus maksimal sebesar Rp 50.000.000 ribu, jangka waktu sampai dengan 26 Februari 2013, tingkat bunga sebesar 10,75% per tahun. Jaminan berupa sepuluh bidang tanah seluas 38.044 m ² yang terletak di Perumahan Alam Sutera, Desa Kunciran, Kecamatan Pinang, Tangerang, Banten.		Based on credit agreement by Ati Mulyati, SH. M.Kn., No. 06 dated 26 August 2010, the Company obtained special transaction loan facility with a maximum principal of Rp 50,000,000 thousands, maturity date on 26 February 2013, interest rate of 10.75% per annum. The collateral is ten parcels of land with a total area of 38,044 sq. m located in Alam Sutera Residential, Desa Kunciran, Kecamatan Pinang, Tangerang, Banten.	
Perusahaan telah memenuhi persyaratan dalam perjanjian kredit. Fasilitas ini telah dilunasi pada bulan Februari 2013.		The Company has met the requirements of the credit agreement. This facility was settled in February 2013.	
18. Utang lain-lain		18. Others payable	
Akun ini merupakan kewajiban dalam mata uang rupiah. Rincian sebagai berikut :		This account represents liabilities in Rupiah currency. The details are as follows :	
Pihak ketiga :		Third parties	
PT Multi Matra Indonesia	124.673.142	155.079.597	PT Multi Matra Indonesia
Tanda jadi, penerimaan lainnya dari pembeli	72.759.167	29.927.683	Booking fee and other funds received from buyers
Lainnya	17.160.677	13.755.202	Others
	214.592.986	198.762.482	
Pihak berelasi :		Related parties	
PT Daya Sakti Perdika	2.147.706	-	PT Daya Sakti Perdika
PT Argo Manunggal Land Development	7.950.882	7.056.881	PT Argo Manunggal Land Development
	10.098.588	7.056.881	
Jumlah	224.691.574	205.819.363	Total

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

18. Utang lain-lain (lanjutan)

Utang lain-lain kepada PT Multi Matra Indonesia (“MMI”) merupakan utang Perusahaan sehubungan dengan akuisisi PT Garuda Adhimatra Indonesia (lihat catatan 1b).

Utang lain-lain kepada PT Daya Sakti Perdika merupakan utang Perusahaan sehubungan dengan pembelian tanah dan bangunan Wisma Argo Manunggal (lihat catatan 15).

Utang lain-lain kepada PT Argo Manunggal Land Development (“AMLD”) merupakan titipan uang muka penjualan rumah dan kavling type Sutera Feronia dari pembeli individual, sebagaimana diatur dalam perjanjian kerjasama antara Entitas Anak - PT Alfa Goldland Realty dengan AMLD (lihat catatan 36a).

18. Others payable (continued)

Others payable to PT Multi Matra Indonesia (“MMI”) represents payable regarding acquisition of PT Garuda Adhimatra Indonesia (see note 1b).

Others payable to PT Daya Sakti Perdika represent Company’s payable regarding purchasing of land and building of Wisma Argo Manunggal (see note 15).

Others payable of Subsidiary - PT Alfa Goldland Realty to PT Argo Manunggal Land Development represents deposit received for sales of houses and lot of land Sutera Feronia type, from individual buyer, as stated in the co-operation agreement between Subsidiary - PT Alfa Goldland Realty and AMLD (see note 36a).

**31 Desember/
December 2013**

**31 Desember/
December 2012**

19. Utang pihak berelasi

Terdiri dari :

Dalam Rupiah :

Entitas Anak :

- PT Alfa Goldland Realty :
PT Argo Manunggal Land Development
- PT Delta Mega Persada :
PT Argo Manunggal Land Development
PT Manunggal Prime Development

174.687.635

45.500.000

3.960.000

Jumlah

224.147.635

Utang Entitas Anak - PT Alfa Goldland Realty dan PT Delta Mega Persada kepada PT Argo Manunggal Land Development merupakan pinjaman tanpa dibebani bunga dan sewaktu-waktu dapat ditagih oleh kreditur.

Utang Entitas Anak - PT Delta Mega Persada kepada PT Manunggal Prime Development merupakan utang atas pembelian saham PT Delta Manunggal Raharja.

19. Due to related parties

Consist of :

In Rupiah :

Subsidiary :

- PT Alfa Goldland Realty :
PT Argo Manunggal Land Development
- PT Delta Mega Persada :
PT Argo Manunggal Land Development
PT Manunggal Prime Development

174.687.635

45.500.000

3.960.000

224.147.635 Total

Payable of Subsidiary - PT Alfa Goldland Realty and PT Delta Mega Persada to PT Argo Manunggal Land Development comprises of loan without interest charges and any time can be billed by the creditor.

Payable of Subsidiary - PT Delta Mega Persada to PT Manunggal Prime Development represent payable from purchase of shares of PT Delta Manunggal Raharja.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

	<u>31 Desember/ December 2013</u>	<u>31 Desember/ December 2012</u>	
20. Uang muka penjualan			20. Sales advances
Saldo akhir tahun	3.588.077.916	3.377.508.660	Balance at year end
Bagian lancar :			Current portion :
Uang muka penjualan yang akan direalisasikan dalam 12 bulan	<u>2.857.051.866</u>	<u>2.312.604.984</u>	Sales advances will be realized in 12 months
Uang muka penjualan yang akan direalisasikan lebih dari 12 bulan	<u>731.026.050</u>	<u>1.064.903.676</u>	Sales advances to be realized over 12 months
Merupakan uang muka diterima dalam Rupiah dari pihak ketiga atas penjualan bangunan dan tanah kavling kepada para pembeli.			Represents advances received in Rupiah from third parties for sales of building and land lots to customers.
	<u>31 Desember/ December 2013</u>	<u>31 Desember/ December 2012</u>	
21. Utang bank jangka panjang			21. Long term bank loans
Terdiri dari :			Consist of :
Dalam Rupiah :			In Rupiah :
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk :			PT Bank Mandiri (Persero) Tbk :
- Pinjaman transaksi khusus	-	80.000.000	- Special transaction loan
PT Bank CIMB Niaga Tbk			PT Bank CIMB Niaga Tbk
- Pinjaman transaksi khusus	45.000.000	110.208.241	- Special transaction loan
PT Bank International Indonesia Tbk			PT Bank International Indonesia Tbk
- Pinjaman berjangka	-	600.000.000	- Bank loan
Jumlah	45.000.000	790.208.241	Total
Dikurangi : bagian lancar atas utang bank jangka panjang			Less : current portion of long term bank loan
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk :			PT Bank Mandiri (Persero) Tbk :
- Pinjaman transaksi khusus	-	40.000.000	- Special transaction loan
PT Bank CIMB Niaga Tbk			PT Bank CIMB Niaga Tbk
- Pinjaman transaksi khusus	-	36.000.000	- Special transaction loan
PT Bank International Indonesia Tbk			PT Bank International Indonesia Tbk
- Pinjaman berjangka	-	150.000.000	- Bank loan
Jumlah	-	226.000.000	Total
Utang bank jangka panjang	<u>45.000.000</u>	<u>564.208.241</u>	Long term bank loan

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

**31 Desember/
December 2013**

**31 Desember/
December 2012**

21. Utang bank jangka panjang (lanjutan)

21. Long term bank loans (continued)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

Pinjaman transaksi khusus

Special transaction loan

Berdasarkan perjanjian kredit No. 71 tanggal 28 Oktober 2010, Entitas Anak - PT Alfa Goldland Realty memperoleh pinjaman transaksi khusus maksimal sebesar Rp 150.000.000 ribu, jatuh tempo pada tanggal 23 Juni 2015, tingkat bunga sebesar 10,25% per tahun. Pada awalnya jaminan berupa tanah terdiri dari 351 bidang tanah seluas 2.187.157 m² yang merupakan milik PT Nusa Raya Mitratama dan PT Alfa Goldland Realty dan piutang usaha.

Based on credit agreement No. 71 dated 28 October 2010, the Subsidiary - PT Alfa Goldland Realty obtained a special transaction loan amounting to Rp 150,000,000 thousands, due date on 23 June 2015, interest rate 10.25% per annum. Initially, the collateral is 351 parcels of land measuring 2,187,157 sq. m in the name PT Nusa Raya Mitratama and PT Alfa Goldland Realty and certain receivables.

Pembayaran dengan cara angsuran triwulanan dengan jadwal sebagai berikut :

Repayment with quarterly installments scheduled as follows :

	<u>Jumlah (Rp 000)</u>
Tahun 2011	20.000.000
Tahun 2012	30.000.000
Tahun 2013	40.000.000
Tahun 2014	40.000.000
Tahun 2015	20.000.000
Jumlah	<u>150.000.000</u>

	<u>Amount (Rp 000)</u>
Year 2011	20,000,000
Year 2012	30,000,000
Year 2013	40,000,000
Year 2014	40,000,000
Year 2015	20,000,000
Total	<u>150,000,000</u>

Berdasarkan addendum II atas perjanjian pinjaman transaksi khusus dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk No. KP-CRO/013/PTK/2010, No. TOP.CRO/CLA007/ADD/2012 tanggal 12 Januari 2012, menyetujui penarikan agunan kredit sehingga agunan menjadi sebagai berikut :

Based on amendment II on a special transaction loan agreement with PT Bank Mandiri (Persero) Tbk No. KP-CRO/013/PTK/2010, No. TOP.CRO/CLA007/ADD/2012 dated 12 January 2012, it was agreed to revoke its collateral, therefore the amended collaterals are as follows :

- Hak tanggungan Peringkat I sebesar Rp 16.425.373 ribu dan hak tanggungan II sebesar Rp 676.127 ribu atas tanah HGB seluas 50.765 m² atas nama PT Nusa Raya Mitratama yang terletak di Desa Gandamekar, Bekasi.
- Hak tanggungan Peringkat I sebesar Rp 249.002.080 ribu dan hak tanggungan II sebesar Rp 30.754.029 ribu atas tanah HGB seluas 863.173 m² atas nama PT Nusa Raya Mitratama yang terletak di Desa Gandamekar, Bekasi.
- Hak tanggungan Peringkat I sebesar Rp 6.294.400 ribu atas tanah HGB seluas 1.986 m² atas nama PT Nusa Raya Mitratama yang terletak di Desa Gandamekar, Bekasi.

- First rank mortgage amounted to Rp 16,425,373 thousands and assignment of level II amounted to Rp 676,127 thousands of landright (HGB), measuring 50,765 square meters, in the name of PT Nusa Raya Mitratama located at Desa Gandamekar, Bekasi.
- First rank mortgage amounted to Rp 249,002,080 thousands and assignment of level II amounted to Rp 30,754,029 thousands of landright (HGB), measuring 863,173 square meters, in the name of PT Nusa Raya Mitratama located at Desa Gandamekar, Bekasi.
- First rank mortgage amounted to Rp 6,294,400 thousands of landright (HGB), measuring 1,986 square meters, in the name of PT Nusa Raya Mitratama located at Desa Gandamekar, Bekasi.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

21. Utang bank jangka panjang (lanjutan)

Berdasarkan addendum III atas perjanjian pinjaman transaksi khusus dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk No. KP-CRO/013/PTK/2010, No. TOP.CRO/CLA176/ADD/2012 tanggal 22 Mei 2012, menyetujui penarikan agunan kredit sehingga agunan menjadi sebagai berikut :

- Hak tanggungan Peringkat I sebesar Rp 48.964.000 ribu atas tanah HGB seluas 41.540 m² atas nama PT Nusa Raya Mitratama yang terletak di Desa Gandamekar, Bekasi.
- Hak tanggungan Peringkat I sebesar Rp 130.139.000 ribu atas tanah HGB seluas 110.405 m² atas nama PT Nusa Raya Mitratama yang terletak di Desa Gandasari, Bekasi.

Berdasarkan addendum IV atas perjanjian pinjaman transaksi khusus dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk No. KP-CRO/013/PTK/2010, No. TOP.CRO/CLA635/ADD/2012 tanggal 30 November 2012, menyetujui permohonan pelunasan dipercepat dengan jadwal sebagai berikut :

	<u>Jumlah (Rp 000)</u>
Tahun 2011	20.000.000
Tahun 2012	50.000.000
Tahun 2013	40.000.000
Tahun 2014	40.000.000
Jumlah	<u>150.000.000</u>

Fasilitas ini telah dilunasi dalam bulan April 2013.

PT Bank CIMB Niaga Tbk

Berdasarkan perjanjian kredit No. 02 tanggal 1 Agustus 2011, Perusahaan memperoleh dua jenis fasilitas pinjaman dari PT Bank CIMB Niaga Tbk sebagai berikut :

- Pinjaman transaksi khusus I Tranche A.

Perusahaan memperoleh fasilitas sebesar Rp 250.000.000 ribu, jangka waktu 84 bulan, tingkat bunga sebesar 10,25% per tahun. Jaminan berupa 24 bidang tanah seluas 105.913 m² yang terletak di Alam Sutera. Saldo pinjaman per 31 Desember 2013 dan 2012 masing-masing sebesar Nihil dan Rp 110.208.241 ribu.

21. Long term bank loans (continued)

Based on amendment III on a special transaction loan agreement from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk No. KP-CRO/013/PTK/2010, No. TOP.CRO/CLA176/ADD/2012 dated 22 May 2012, it was agreed to revoke its collateral, therefore the amended collaterals are as follows :

- First rank mortgage amounted to Rp 48,964,000 thousands of landright (HGB), measuring 41,540 square meters, in the name of PT Nusa Raya Mitratama located at Desa Gandamekar, Bekasi.
- First rank mortgage amounted to Rp 130,139,000 thousands of landright (HGB), measuring 110,405 square meters, in the name of PT Nusa Raya Mitratama located at Desa Gandasari, Bekasi.

Based on amendment IV on a special transaction loan agreement from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk No. KP-CRO/013/PTK/2010, No. TOP.CRO/CLA635/ADD/2012 dated 30 November 2012, it was agreed to request accelerated repayment schedule as follows :

	<u>Amount (Rp 000)</u>
Year 2011	20,000,000
Year 2012	50,000,000
Year 2013	40,000,000
Year 2014	40,000,000
Total	<u>150,000,000</u>

This facility was settled in April 2013.

PT Bank CIMB Niaga Tbk

Based on credit agreement No. 02 dated 1 August 2011, the Company obtained two special transaction loan facilities from PT Bank CIMB Niaga Tbk as follows :

- Special transaction loan I Tranche A.

The Company obtained facility amounting to Rp 250,000,000 thousands, maturity period of 84 months, interest rate 10.25% per annum. Secured by 24 parcels of land with a total area of 105,913 sq.m located at Alam Sutera. Balance of loan as of 31 December 2013 and 2012 amounted to Nil and Rp 110,208,241 thousands, respectively.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

21. Utang bank jangka panjang (lanjutan)

- Pinjaman transaksi khusus I Tranche B.

Perusahaan memperoleh fasilitas sebesar Rp 90.860.000 ribu, jangka waktu 96 bulan, tingkat bunga sebesar 10,25% per tahun. Berhubungan dengan pembangunan office tower jaminan berupa 19 bidang tanah seluas 15.915 m² dan bangunan office tower yang terletak di Alam Sutera.

Fasilitas ini telah dilunasi dalam bulan April 2013.

Berdasarkan akta perjanjian kredit No. 24 tanggal 21 Agustus 2013, dalam hubungannya dengan Akta Ketentuan Umum Kredit No. 23 tanggal 21 Agustus 2013, keduanya dibuat di hadapan Unita Christina Winata, SH, Entitas Anak - PT Garuda Indonesia Adhimatra memperoleh perlakuan khusus transaksi pinjaman fasilitas I (PTK I) - kredit langsung sebesar Rp 300.000.000 ribu, yang digunakan untuk mengembangkan Garuda Wisnu Kencana proyek, untuk jangka waktu 84 bulan, dengan tingkat bunga 9,25% per tahun. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 21 Agustus 2020. Jaminan berupa:

- Hak tanggungan peringkat I sebesar Rp 274.205.000 ribu atas 4 bidang tanah seluas 25.284 m² atas nama PT Alfa Goldland Realty yang terletak di Kec. Serpong Utara, Tangerang Selatan.
- Hak tanggungan peringkat I sebesar Rp 107.391.000 ribu atas tanah seluas 8.275 m² atas nama PT Alfa Goldland Realty yang terletak di Kec. Serpong Utara, Tangerang Selatan.
- Jaminan perusahaan dari PT Alam Sutera Realty Tbk.

Pembayaran dilakukan dalam 16 kali angsuran triwulanan, yang dimulai sejak tanggal 21 November 2016.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2013 dan 2012 masing-masing sebesar Rp 45.000.000 dan nihil.

21. Long term bank loans (continued)

- Special transaction loan I Tranche B.

The Company obtained facility amounting Rp 90,860,000 thousands, maturity period of 96 months, with interest rate of 10.25% per annum. In connection the construction of the office tower, secured by 19 parcels of land and measuring 15,915 sq.m and office tower building located at Alam Sutera.

This facility was settled in April 2013

Based on deed of credit agreement No. 24 dated 21 Agustus 2013, in conjunction with Deed of General Terms of Credit No. 23 dated 21 August 2013, both were made by Unita Christina Winata, SH., the Subsidiary -PTGarudaIndonesiaAdhimatra obtained special transaction loan facility I (PTK I) - direct credit amounting to Rp 300,000,000 thousand, which will be used for developing of Garuda Wisnu Kencana project, for period of 84 months, with interest rate of 9.25% per annum. This loan will mature on 21 August 2020. Collateralsare:

- First rank mortgage amounting to Rp 274,205,000 thousand on 4 parcels of land for area of 25,284 sq.m on behalf of PT Alfa Goldland Realty located in Kec. North Serpong, Tangerang Selatan.
- First rank mortgage amounting to Rp 107,391,000 thousand on a land area of 8,275 sq.m on behalf of PT Alfa Goldland Realty located in Kec. North Serpong, South Tangerang.
- Corporate guarantee from PT Alam Sutera Realty Tbk.

Repayments are made in 16 quarterly installments, commencing from 21 November 2016.

Balance of loan as of 31 December 2013 and 2012 amounting to Rp 45,000,000 and nil, respectively.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

21. Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank Internasional Indonesia Tbk

Berdasarkan perjanjian kredit No. 49 tanggal 23 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Mochamad Nova Faisal, SH., MKn, notaris di Tangerang, bahwa Perusahaan memperoleh fasilitas kredit dari PT Bank Internasional Indonesia Tbk maksimal sebesar Rp 900.000.000 ribu, yang terdiri dari :

- Fasilitas kredit pinjaman berjangka Tranche A, maksimal sebesar Rp 600.000.000 ribu yang digunakan untuk akuisisi PT Multi Matra Indonesia (MMI),
- Fasilitas kredit pinjaman berjangka Tranche B, maksimal sebesar Rp 300.000.000 ribu yang digunakan untuk pembangunan proyek.

Jangka waktu 5 tahun dengan tingkat bunga sebesar 11,25% per tahun. Jaminan berupa tanah seluas 178.913 m² yang terletak di Alam Sutera.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2013 dan 2012 masing-masing sebesar nihil dan Rp 600.000.000 ribu.

Perusahaan telah memenuhi persyaratan dalam perjanjian kredit.

Fasilitas ini telah dilunasi dalam bulan April 2013.

21. Long term bank loans (continued)

PT Bank Internasional Indonesia Tbk

Based on credit agreement No. 49 dated 23 December 2011 signed before Mochamad Nova Faisal, SH., MKn, notary in Tangerang, the Company obtained credit facility from PT Bank Internasional Indonesia Tbk, for maximum amount of Rp 900,000,000 thousands, consisting of :

- Trance A term loan credit facility for maximum amount of Rp 600,000,000 thousands for the acquisition of PT Multi Matra Indonesia (MMI),
- Trance B term loan credit facility for maximum amount of Rp 300,000,000 thousands for project development.

Maturity in 5 years with interest rate of 11.25% per annum. The colaterals are land area of 178,913 sq.m at Alam Sutera.

Balance of loan as of 31 December 2013 and 2012 amounting to nil and Rp 600,000,000 thousands.

The Company has met the requirements of the credit agreement.

This facility was settled in April 2013.

	<u>31 Desember/ December 2013</u>	<u>31 Desember/ December 2012</u>	
22. Utang obligasi			22. Bonds payable
Dalam Dolar Amerika Serikat :			In US Dollar :
Surat Hutang Senior			Senior Notes
(Nominal USD 150.000.000)	1.828.350.000	1.450.500.000	(Principal USD 150,000,000)
Ditambah/(dikurangi)			Addition/(deduction) of
biaya perolehan :			acquisition cost :
Diskon	(17.223.057)	(13.663.710)	Discount
Biaya emisi obligasi	(63.964.362)	(63.964.362)	Bonds issuance costs
Amortisasi biaya perolehan	28.311.058	11.753.924	Amortization cost
Jumlah	1.775.473.639	1.384.625.852	Total
Surat Hutang Senior			Senior Notes
(Nominal USD 235.000.000)	2.864.415.000	-	(Principal USD 235,000,000)
Ditambah/(dikurangi)			Addition/(deduction) of
biaya perolehan :			acquisition cost :
Diskon	(46.518.100)	-	Discount
Biaya emisi obligasi	(63.798.937)	-	Bonds issuance costs
Amortisasi biaya perolehan	11.969.419	-	Amortization cost
Jumlah	2.766.067.382	-	Total
Jumlah seluruhnya	4.541.541.021	1.384.625.852	Grand total

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

22. Utangobligasi (lanjutan)

Nominal USD 150.000.000

Pada tanggal 27 Maret 2012, Entitas Anak - Alam Sutera International Private Limited, menerbitkan obligasi dengan nilai nominal sebesar USD 150.000.000 dengan bunga tetap sebesar 10,75% per tahun. Obligasi ini berjangka 5 tahun dan jatuh tempo pada tanggal 27 Maret 2017. Bunga dibayarkan setiap enam bulan terhitung mulai tanggal 27 September 2012.

Harga jual obligasi pada saat penawaran sebesar 99,058% dari nilai nominal obligasi dan tercatat di Bursa Efek Singapura (SGX-ST) dengan Bank of New York Mellon sebagai wali amanat.

Obligasi harus dilunasi pada tanggal jatuh tempo dengan harga yang sama dengan jumlah pokok obligasi. Pada atau setelah 27 Maret 2015, Perusahaan dapat membayar kembali surat hutangnya, baik sebagian ataupun seluruhnya dengan harga penebusan sebesar 105,375% (2015) dan 102,6875% (2016).

Hasil penerbitan obligasi akan dipergunakan seluruhnya untuk pengembangan usaha Perusahaan melalui pembelian tanah dan atau pembangunan.

Obligasi ini dijamin oleh PT Alam Sutera Realty Tbk sebagai penjamin induk dan jaminan dari Entitas Anak (PT Delta Mega Persada, PT Duta Prakarsa Development, PT Nusa Cipta Pratama, PT Alfa Goldland Realty dan PT Nusa Raya Mitratama).

Perusahaan diharuskan membuka rekening cadangan bunga di Bank of New York Mellon, cabang Singapura setara dengan satu pembayaran bunga semesteran (lihat catatan 9).

Obligasi ini pada saat penerbitan memperoleh peringkat B2 dari Moody's dan peringkat B dari Standard & Poor's.

Perusahaan telah memenuhi persyaratan sebagaimana diperjanjikan.

Nominal USD 235.000.000

Pada tanggal 27 Maret 2013, Entitas Anak - Alam Synergy Private Limited, menerbitkan obligasi dengan nilai nominal sebesar USD 235.000.000 dengan bunga tetap sebesar 6,95% per tahun. Obligasi ini berjangka 7 tahun dan jatuh tempo pada tanggal 27 Maret 2020. Bunga dibayarkan setiap enam bulan terhitung mulai tanggal 27 September 2013.

22. Bonds payable (continued)

Principal USD 150,000,000

On 27 March 2012, the Subsidiary - Alam Sutera International Private Limited, issued bonds with a total face value of USD 150,000,000, with fixed interest of 10.75% per annum. The bond term is 5 years with maturity on 27 March 2017. Interest should paid semi-annually commencing on 27 September 2012.

The selling price of the bonds on issuance was at 99.058% of the principal amount and the bonds are listed on the Singapore Exchange Securities Trading Limited (SGX-ST) with the Bank of New York Mellon as the trustee.

The bonds must be repaid on the maturity date at a price equal to the principal amount. At any time on or after 27 March 2015, the Company may redeem the senior notes, in whole or in part at a redemption price equal to the percentage of principal amount of 105.375% (2015) and 102.6875% (2016).

Proceeds of the bonds will be used entirely for business development through purchase of land and construction and development.

The bonds are secured by PT Alam Sutera Realty Tbk as the parent guarantor and the guarantee of subsidiaries (PT Delta Mega Persada, PT Duta Prakarsa Development, PT Nusa Cipta Pratama, PT Alfa Goldland Realty and PT Nusa Raya Mitratama).

The Company is required to open a reserve account interest in Bank of New York Mellon, Singapore branch and maintain an amount equal to one (1) semi annual interest payment (see note 9).

This bond upon issuance are rated B2 from Moody's and rated B from Standard & Poor's.

The Company has met the requirements as agreed.

Principal USD 235,000,000

On 27 March 2013, the Subsidiary - Alam Synergy Private Limited, issued bonds with a total face value of USD 235,000,000, with fixed interest of 6.95% per annum. The bond term is 7 years with maturity on 27 March 2020. Interest should paid semi-annually commencing on 27 September 2013.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

22. Utang obligasi (lanjutan)

Harga jual obligasi pada saat penawaran sebesar 98,376% dari nilai nominal obligasi dan tercatat di Bursa Efek Singapura (SGX-ST) dengan Bank of New York Mellon sebagai wali amanat.

Obligasi harus dilunasi pada tanggal jatuh tempo dengan harga yang sama dengan jumlah pokok obligasi. Pada atau setelah 27 Maret 2017, Perusahaan dapat membayar kembali surat hutangnya, baik sebagian ataupun seluruhnya dengan harga penebusan sebesar 103,475% (2017), 101,738% (2018) dan 100% (2019).

Hasil penerbitan obligasi akan dipergunakan seluruhnya untuk pengembangan usaha Perusahaan melalui pembelian tanah dan atau pembangunan serta untuk pembayaran fasilitas pinjaman bank yang tercatat saat penerbitan obligasi.

Obligasi ini dijamin oleh PT Alam Sutera Realty Tbk sebagai penjamin induk dan jaminan dari Entitas Anak (PT Delta Mega Persada, PT Duta Prakarsa Development, PT Nusa Cipta Pratama, PT Garuda Adhimatra Indonesia, PT Tangerang Matra Real Estate, PT Delta Manunggal Raharja, PT Alfa Goldland Realty dan PT Nusa Raya Mitratama).

Obligasi ini pada saat penerbitan memperoleh peringkat B1 dari Moody's, peringkat B dari Standard & Poor's dan peringkat B+ dari Fitch.

Perusahaan telah memenuhi persyaratan sebagaimana diperjanjikan.

23. Liabilitas imbalan kerja

Perusahaan dan Entitas Anak membukukan liabilitas imbalan kerja untuk seluruh karyawannya yang memenuhi kualifikasi sesuai dengan UU Ketenagakerjaan No. 13/2003 tanggal 25 Maret 2003 dan PSAK No. 24 "Imbalan Kerja".

22. Bonds payable (continued)

The selling price of the bonds on issuance was at 98.376% of the principal amount and the bonds are listed on the Singapore Exchange Securities Trading Limited (SGX-ST) with the Bank of New York Mellon as the trustee.

The bonds must be repaid on the maturity date at a price equal to the principal amount. At any time on or after 27 March 2017, the Company may redeem the senior notes, in whole or in part at a redemption price equal to the percentage of principal amount of 103.475% (2017), 101.738% (2018) and 100% (2019).

Proceeds of the bonds will be used entirely for business development through purchase of land, construction and development and settlement of bank loans recorded at bond issuance date.

The bonds are secured by PT Alam Sutera Realty Tbk as the parent guarantor and the guarantee of subsidiaries (PT Delta Mega Persada, PT Duta Prakarsa Development, PT Nusa Cipta Pratama, PT Garuda Adhimatra Indonesia, PT Tangerang Matra Real Estate, PT Delta Manunggal Raharja, PT Alfa Goldland Realty and PT Nusa Raya Mitratama).

This bond upon issuance are rated B1 from Moody's, rated B from Standard & Poor's and rated B+ from Fitch.

The Company has complied with the requirements as agreed.

23. Employee benefits obligation

The Company and Subsidiaries calculates and provides employee benefits obligation for all employees who met the qualification of Labor Law No. 13/2003 dated 25 March 2003 and Statements of Financing Accounting Standard (PSAK) No. 24 "Employee benefits".

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

23. Liabilitas imbalan kerja (lanjutan)

Beban imbalan kerja yang diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian adalah :

	31 Desember/ December 2013
Biaya jasa kini	6.093.463
Biaya bunga	1.342.000
Biaya jasa lalu	842.212
Rugi/(laba) aktuarial	948.223
Pengaruh kurtailmen	<u>(1.531.696)</u>
Jumlah	<u>7.694.202</u>

Kewajiban imbalan kerja di laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai berikut :

Nilai kini kewajiban yang tidak didanai	33.586.993
Keuntungan/kerugian aktuarial yang belum diakui	(7.267.820)
Biaya jasa lalu yang belum diakui	<u>(376.518)</u>
Kewajiban bersih	<u>25.942.655</u>

Mutasi kewajiban bersih di laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut :

Saldo awal	18.549.619
Pembayaran manfaat	(301.166)
Beban tahun berjalan	<u>7.694.202</u>
Saldo akhir	<u>25.942.655</u>

Perhitungan aktuarial program imbalan pasti dilakukan oleh PT Dian Artha Tama - aktuaris independen, dengan menggunakan metode "Projected Unit Credit". Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuarial adalah sebagai berikut :

	31 Desember/ December 2013
Tingkat diskonto	8%
Tingkat kenaikan gaji	10%
Tingkat kematian	CSO'80
Usia pengunduran diri	55 tahun/year old
Jumlah karyawan yang berhak	915

23. Bonds payable (continued)

Amounts recognized in consolidated statements of comprehensive income in respect of these employee benefits are as follows :

	31 Desember/ December 2012
Current service cost	4.702.177
Interest cost	951.364
Past service cost	384.853
Actuarial (gain)/loss	527.321
Effect of curtailment	<u>-</u>
Total	<u>6.575.715</u>

The amounts included in the consolidated statements of financial position are as follows :

Present value of unfunded obligations	27.141.174
Unrecognized actuarial gain/loss	(7.143.824)
Unrecognized past service cost	<u>(1.447.731)</u>
Net liability	<u>18.549.619</u>

Movements in the net liability in the consolidated statements of financial position are as follows :

Beginning balance	12.617.714
Benefits payment	(643.810)
Current period expense	<u>6.575.715</u>
Ending balance	<u>18.549.619</u>

Defined benefit plan actuarial calculations performed by PT Dian Artha Tama - an independent actuary, using the "Projected Unit Credit" method. The actuarial valuation was carried out using the following key assumptions :

	31 Desember/ December 2012
Discount rate	5%
Salary increment rate	5%
Mortality rate	CSO'80
Normal retirement rate	55 tahun/year old
Number of entitled employees	700

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

	<u>31 Desember/ December 2013</u>	<u>31 Desember/ December 2012</u>	
24. Modal saham			24. Share capital
Modal dasar	2.400.000.000	2.400.000.000	Authorized capital
Telah ditempatkan dan disetor penuh	<u>1.964.941.189</u>	<u>1.964.941.189</u>	Issued and fully paid
Berdasarkan akta notaris Erly Soehandjojo, SH., No. 256 tanggal 10 November 1997, modal dasar Perusahaan sebesar Rp 20.000.000 ribu yang terbagi atas 20 juta saham dengan nilai nominal Rp 1.000 (Rupiah penuh) per saham dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No.C2-4967.HT.01.04.TH.1998 tanggal 12 Mei 1998.			
Berdasarkan akta No. 94 tanggal 23 April 2007 yang dibuat oleh notaris Misahardi Wilamarta SH., modal dasar Perusahaan telah ditingkatkan menjadi sebesar Rp 250.000.000 ribu terbagi atas 250.000.000 saham masing-masing saham bernilai nominal Rp 1.000 (Rupiah penuh). Dan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor oleh PT Selaras Citamanunggal sebesar Rp 192.000.000 ribu sehingga jumlah modal ditempatkan dan disetor meningkat dari Rp 20.000.000 ribu menjadi Rp 212.000.000 ribu. Perubahan anggaran dasar ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan surat keputusan No. WJ-05242 HT. 01.04-TH. 2007 tanggal 8 Mei 2007.			
Berdasarkan perjanjian jual beli saham tanggal 28 Mei 2007, disetujui untuk menjual saham Perusahaan yang dimiliki oleh Tuan Karman Widjaya sejumlah 150.000 saham kepada PT Tangerang Fajar Industrial Estate.			
Berdasarkan akta notaris Misahardi Wilamarta, SH., No. 111 tanggal 23 Agustus 2007, modal dasar Perusahaan telah ditingkatkan menjadi sebesar Rp 2.400.000.000 ribu yang terbagi atas 2.400.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 (Rupiah penuh) per saham, dan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 212.000.000 ribu menjadi Rp 1.398.681.000 ribu, dilakukan berkaitan dengan inbreng saham (lihat catatan 2). Selain itu juga mengubah nama Perusahaan dari semula PT Adhihutama Manunggal menjadi PT Alam Sutera Realty Tbk. Perubahan anggaran dasar ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan surat keputusan No. W7-09419HT.01.04-TH.2007 tanggal 27 Agustus 2007.			
Based on notarial deed of Erly Soehandjojo, SH., No. 256 dated 10 November 1997, the authorized capital of the Company is Rp 20,000,000 thousands consists of 20 million shares at nominal value Rp 1,000 (full of Rupiah) per share and has been approved by Minister of Justice of the Republic of Indonesia by Decision letter No. C2-4967.HT.01.04.TH.1998 dated 12 May 1998.			
Based on notarial deed of Misahardi Wilamarta SH., No. 94 dated 23 April 2007, the Company's authorized capital was increased to Rp 250,000,000 thousands consists of 250,000,000 shares at nominal value @ Rp 1,000 (full of Rupiah). And increased issued and fully-paid up capital by PT Selaras Citamanunggal of Rp 192,000,000 thousands, so the total of issued and fully paid-up was increased from Rp 20,000,000 thousands to Rp 212,000,000 thousands. The changes of this article of association, has been approved by Minister of Law and Human Right in the decision letter No. WJ-05242 HT. 01.04-TH. 2007 dated 8 May 2007.			
Based on share sales and purchase agreement dated 28 May 2007, it was agreed to sale 150,000 of the Company's shares owned by Mr. Karman Widjaya to PT Tangerang Fajar Industrial Estate.			
Based on notarial deed of Misahardi Wilamarta SH., No. 111 dated 23 August 2007, the Company's authorized capital has been increased to Rp 2,400,000,000 thousands consisting of 2,400,000,000 shares at par value of Rp 1,000 (full of Rupiah) per share, and the increase of issued and paid-up capital from Rp 212,000,000 thousands to Rp 1,398,681,000 thousands, in relation to share inbreng (see note 2). Also the change of the Company's name, from PT Adhihutama Manunggal into PT Alam Sutera Realty Tbk. The changes of this articles association, was agreed by Minister of Law and Human Right in the decision letter No. W7-09419HT.01.04-TH.2007 dated 27 August 2007.			

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

24. Modal saham (lanjutan)

Berdasarkan akta notaris Misahardi Wilamarta, SH., No. 71 tanggal 19 September 2007 tentang risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan, disetujui untuk : mengubah status Perusahaan dari Perusahaan tertutup menjadi Perusahaan terbuka; mengubah nilai nominal saham dari Rp 1.000 (Rupiah penuh) per saham menjadi Rp 100 (Rupiah penuh) per saham.

Pada tanggal 7 Desember 2007, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal - Lembaga Keuangan (Bapepam - LK) dengan suratnya No. S.6232/BL/2007 untuk melakukan penawaran umum perdana atas 3.142.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat. Pada tanggal 18 Desember 2007, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Waran Seri I merupakan efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli saham biasa atas nama dari portepel Perusahaan dengan nominal Rp 100 (Rupiah penuh) per saham dengan ketentuan pemegang 1 waran berhak membeli 1 saham dengan harga Rp 110 (Rupiah penuh) per saham, dengan masa pelaksanaan sampai dengan 17 Desember 2009. Sampai dengan akhir masa pelaksanaan telah direalisasikan sejumlah 734.291.888 saham atau sebesar Rp 73.429.189 ribu.

Pada 24 Januari 2012, Perusahaan telah meningkatkan modal saham dengan Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) dengan jumlah 1.786.310.000 saham, nilai nominal Rp 100 (Rupiah penuh) per saham dengan harga pelaksanaan Rp 440 (Rupiah penuh) per saham. Pelaksanaan penerbitan saham baru ini telah mendapat persetujuan dari pemegang saham berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 47 tanggal 25 Nopember 2011 oleh notaris Arie Susanto SH., bahwa rapat tersebut telah menyetujui penambahan modal tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) paling banyak 10% (sepuluh persen) dari modal disetor Perseroan, yang akan dilakukan dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sejak disetujuinya rencana penambahan modal tanpa HMETD.

24. Share capital (continued)

Based on notarial deed of Mishardi Wilamarta SH., No. 71 dated 19 September 2007 regarding Extraordinary General Shareholders Meeting, it agreed to: change the status of the Company from private company to public company, and to change nominal value of share from Rp 1,000 (full of Rupiah) per share to Rp 100 (full of Rupiah) per share.

On 7 December 2007, the Company obtained effective statement from the chairman of the Capital Market Supervisory Agency - Financial Institution (Bapepam - LK) in its letter No. S.6232/BL/2007 for the initial public offering of 3,142,000,000 shares. On 18 December 2007, the said shares have been listed on the Indonesia Stock Exchanges.

Warrant Serie I represents securities which offer the rights to stockholders to buy common stock under the name from the Company's portfolio with nominal Rp 100 (full of Rupiah) per share, with term of 1 warrant holder has a right to buy 1 share with price of Rp 110 (full of Rupiah) per share, with the realization period up to 17 December 2009. Up to the end of realization period, it was realized a sum of 734,291,888 shares amounting to Rp 73,429,189 thousands.

On 24 January 2012, the Company increased the share capital without Preemptive Rights (HMETD) of 1,786,310,000 shares, par value of Rp 100 (full of Rupiah) per share at an exercise price of Rp 440 (full of Rupiah) per share. The issuance of new shares have been approved by the Shareholders of the Company based on the Minutes of Extraordinary General Shareholders Meeting No. 47 dated 25 November 2011 of notary Arie Susanto SH., pursuant to the meeting, the shareholders approved the issuance of the new share capital without Preemptive Rights for maximum of 10% (ten percent) of the Company's paid up capital, which will be conducted within 2 (two) years from the approval of this plan to increase the capital without Preemptive Rights.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

24. Modal saham (lanjutan)

Berdasarkan pernyataan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 08 tanggal 2 Februari 2012 oleh notaris Unita Christina Winata SH., disetujui penambahan modal tanpa HMETD paling banyak 10% dari modal disetor. Berdasarkan surat dari Biro Administrasi Efek PT Raya Saham Registra tanggal 25 Januari 2012, maka dari hasil penawaran umum terbatas saham dalam rangka penambahan modal tanpa HMETD sejumlah 1.786.310.000 saham telah diambil bagian dan disetor penuh oleh PT Manunggal Prime Development, sehingga dengan demikian jumlah saham yang telah dikeluarkan Perusahaan adalah sejumlah 19.649.411.888 saham dengan nilai sebesar Rp 1.964.941.189 ribu.

Susunan pemegang saham Perusahaan tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut :

31 Desember/December 2013

Pemegang saham/ <i>Shareholder's name</i>	Jumlah saham/ <i>Number of share</i>	Persentase kepemilikan/ <i>Percentage of ownership (%)</i>	Jumlah/ <i>Total</i>
PT Tangerang Fajar Industrial Estate	4.954.100.000	25,21	495.410.000
PT Manunggal Prime Development	5.225.856.000	26,59	522.585.600
Masyarakat/ <i>Publics</i>	9.469.455.888	48,20	946.945.589
Jumlah/ <i>Total</i>	19.649.411.888	100,00	1.964.941.189

Tidak ada saham milik masyarakat yang jumlahnya melebihi 5%.

There are no amounts of shares held by the public which exceed 5%.

31 Desember/December 2012

Pemegang saham/ <i>Shareholder's name</i>	Jumlah saham/ <i>Number of share</i>	Persentase kepemilikan/ <i>Percentage of ownership (%)</i>	Jumlah/ <i>Total</i>
PT Argo Manunggal Land Development	609.160.000	3,10	60.916.000
PT Tangerang Fajar Industrial Estate	4.954.100.000	25,21	495.410.000
PT Manunggal Prime Development	3.670.931.000	18,68	367.093.100
Masyarakat/ <i>Publics</i> :			
UBS AG London Branch	1.664.047.500	8,47	166.404.750
Lainnya/ <i>Others</i>	8.751.173.388	44,54	875.117.339
Jumlah/ <i>Total</i>	19.649.411.888	100,00	1.964.941.189

Tidak ada saham milik masyarakat lainnya yang jumlahnya melebihi 5%.

There are no amounts of shares held by the other public which exceed 5%.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

25. Tambahan modal disetor - neto

25. Additional paid in capital - net

	<u>31 Desember/ December 2013</u>
Terdiri dari :	
Agio saham - 2007	15.710.000
- 2009	7.342.919
- 2012	607.345.400
Biaya emisi saham	<u>(37.904.923)</u>
Jumlah	<u>592.493.396</u>

Agio saham

Tahun 2007

Merupakan selisih antara hasil penjualan saham kepada masyarakat dengan nilai nominalnya, rinciannya sebagai berikut :

Hasil penjualan 3.142.000.000	
saham @ Rp 105 (Rupiah penuh)	Rp 329.910.000
Nilai nominal 3.142.000.000	
saham @ Rp 100 (Rupiah penuh)	<u>Rp 314.200.000</u>
Agio saham	<u>Rp 15.710.000</u>

Tahun 2009

Merupakan selisih antara hasil penjualan saham kepada masyarakat dengan nilai nominalnya, rincian sebagai berikut :

Hasil penjualan 734.291.888	
saham @ Rp 110 (Rupiah penuh)	Rp 80.772.108
Nilai nominal 734.291.888	
saham @ Rp 100 (Rupiah penuh)	<u>Rp 73.429.189</u>
Agio saham	<u>Rp 7.342.919</u>

Tahun 2012

Merupakan selisih antara hasil penerbitan saham tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) dengan nilai nominalnya:

Hasil penerbitan 1.786.310.000	
saham @ Rp 440 (Rupiah penuh)	Rp 785.976.400
Nilai nominal 1.786.310.000	
saham @ Rp 100 (Rupiah penuh)	<u>Rp 178.631.000</u>
Agio saham	<u>Rp 607.345.400</u>

Biaya emisi saham

Merupakan biaya sehubungan dengan penawaran perdana saham yang dilakukan pada bulan Desember 2007 sebesar Rp 9.635.749 ribu dan penerbitan saham tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) pada bulan Januari 2012 sebesar Rp 28.269.174 ribu.

	<u>31 Desember/ December 2012</u>
--	---------------------------------------

Consist of :

Share premium- 2007	15.710.000
- 2009	7.342.919
- 2012	607.345.400
Shares issuance expenses	<u>(37.904.923)</u>
Total	<u>592.493.396</u>

Share premium

Year 2007

Represents the difference between the price at which shares were sold to the public and the nominal value, as follows :

Proceed from sales of 3,142,000,000	
shares @ Rp 105 (full of Rupiah)	Rp 329,910,000
Par value of 3,142,000,000	
shares @ Rp 100 (full of Rupiah)	<u>Rp 314,200,000</u>
Share premium	<u>Rp 15,710,000</u>

Year 2009

Represents the difference between the price at which shares were sold to the public and the nominal value, as follows :

Proceed from sales of 734,291,888	
shares @ Rp 110 (full of Rupiah)	Rp 80,772,108
Par value of 734,291,888	
shares @ Rp100 (full of Rupiah)	<u>Rp 73,429,189</u>
Share premium	<u>Rp 7,342,919</u>

Year 2012

Represents the difference between issuance of shares capital without Preemptive Rights (HMETD) and the nominal value, as follows:

Proceed from issuance of 1.786.310.000	
shares @ Rp 440 (full of Rupiah)	Rp 785,976,400
Parvalue of 1,786,310,000	
shares @ Rp100 (full of Rupiah)	<u>Rp 178,631,000</u>
Share premium	<u>Rp 607,345,400</u>

Shares issuance expenses

Comprises of expenses incurred for the initial public offering of shares of which was conducted in December 2007 amounting to Rp 9,635,749 thousands and issuance of shares capital without Preemptive Rights (HMETD) in January 2012 amounting to Rp 28,269,174 thousands.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

26. Kepentingan nonpengendali

26. Non-controlling interests

	31 Desember/ December 2013		31 Desember/ December 2012		
	Jumlah/ Total	%	Jumlah/ Total	%	
Hak minoritas atas aset bersih entitas anak					Minority interest on Subsidiaries net assets
PT Delta Mega Persada	4.463.612	0,90	5.192.893	0,90	PT Delta Mega Persada
PT Duta Prakarsa Development	6.185.122	1,00	5.409.677	1,05	PT Duta Prakarsa Development
PT Nusa Cipta Pratama	334.412	0,02	321.001	0,02	PT Nusa Cipta Pratama
PT Alfa Goldland Realty	328.834	0,01	301.990	0,01	PT Alfa Goldland Realty
PT Nusa Raya Mitratama	2.053	0,01	1.954	0,01	PT Nusa Raya Mitratama
PT Permata Indah Kedaton	60.532.799	35,45	50.708.969	35,45	PT Permata Indah Kedaton
PT Duta Realtindo Jaya	12.123.386	6,67	10.140.545	6,67	PT Duta Realtindo Jaya
PT Garuda Adhimatra Indonesia	89.569.062	9,71	91.456.240	9,71	PT Garuda Adhimatra Indonesia
PT Delta Manunggal Raharja	42.873	0,80	42.897	0,80	PT Delta Manunggal Raharja
	173.582.153		163.576.166		
	31 Desember/ December 2013		31 Desember/ December 2012		
	Jumlah/ Total	%	Jumlah/ Total	%	
Bagian hak minoritas atas laba (rugi) bersih entitas anak					Portion of minority interest on net profit/(loss) of Subsidiaries
PT Delta Mega Persada	(729.281)	0,90	8.079	0,90	PT Delta Mega Persada
PT Duta Prakarsa Development	3.228.791	1,00	2.245.707	1,05	PT Duta Prakarsa Development
PT Nusa Cipta Pratama	187.267	0,02	117.686	0,02	PT Nusa Cipta Pratama
PT Alfa Goldland Realty	183.011	0,01	114.932	0,01	PT Alfa Goldland Realty
PT Nusa Raya Mitratama	1.954	0,01	1.757	0,01	PT Nusa Raya Mitratama
PT Permata Indah Kedaton	9.823.830	35,45	16.492.859	35,45	PT Permata Indah Kedaton
PT Duta Realtindo Jaya	1.982.840	6,67	4.191.175	6,67	PT Duta Realtindo Jaya
PT Garuda Adhimatra Indonesia	(1.887.178)	9,71	203.419	9,71	PT Garuda Adhimatra Indonesia
PT Delta Manunggal Raharja	(24)	0,80	-	-	PT Delta Manunggal Raharja
	12.791.210		23.375.614		

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

26. Kepentingan nonpengendali (lanjutan)

Terhitung sejak 31 Juli 2012 laporan keuangan PT Garuda Adhimatra Indonesia untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2012 dikonsolidasikan. Bagian kepentingan nonpengendali pada tanggal 31 Juli 2012 sebesar Rp 91.252.821 ribu.

Terhitung sejak 19 Desember 2012 laporan keuangan PT Delta Manunggal Raharja untuk periode sejak tanggal akuisisi sampai dengan tanggal 31 Desember 2012 dikonsolidasikan. Bagian kepentingan nonpengendali pada tanggal 19 Desember 2012 sebesar Rp 42.897 ribu.

Pada tanggal 20 November 2013, Perusahaan telah membeli saham pada PT Duta Prakarsa Development dari kepentingan non pengendali sebanyak 50.000 lembar, sehingga persentase kepemilikan saham perusahaan pada PT Duta Prakarsa Development menjadi 99,00%.

26. Non-controlling interests (continued)

From 31 July 2012 the financial statements of PT Garuda Adhimatra Indonesia for five month period ended 31 December 2012 were consolidated. The non-controlling interest portion on 31 July 2012 was Rp 91,252,821 thousands.

From 19 December 2012 the financial statements of PT Delta Manunggal Raharja for the period from the date of acquisition to 31 December 2012 were consolidated. The non-controlling interest portion on 19 December 2012 was Rp 42,897 thousands.

At 20 November 2013, the Company has purchased share of PT Duta Prakarsa Development from non controlling interest of 50,000 shares, therefore percentage of share owned by the company in PT Duta Prakarsa Development became 99.00%.

27. Penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya

Rincian penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya adalah sebagai berikut :

27. Sales, services and other revenues

The details of sales, services and other revenues are as follows :

	31 Desember/ December 2013	31 Desember/ December 2012	
Real estat :			Real estate :
Tanah kavling	1.579.077.688	1.248.212.855	Land lots
Rumah dan ruko	1.451.724.504	955.722.910	Houses and shophouses
Apartemen	392.813.848	-	Apartments
Gedung perkantoran	29.566.771	170.567.673	Office tower
	<u>3.453.182.811</u>	<u>2.374.503.438</u>	
Jasa hospitaliti dan prasarana :			Hospitality and infrastructure :
Pengelolaan kota	30.551.027	23.174.980	Township management
Rekreasi dan olahraga	7.050.614	5.421.917	Recreation and sports
Sewa	114.316.826	13.365.746	Rent
Lain-lain	24.461.848	12.839.481	Others
	<u>176.380.315</u>	<u>54.802.124</u>	
Pariwisata:			Tourism :
Tiket	27.559.694	9.178.657	Ticket
Restoran	14.170.139	5.465.948	Restaurant
Lainnya	12.946.802	2.463.722	Others
	<u>54.676.635</u>	<u>17.108.327</u>	
Jumlah	<u>3.684.239.761</u>	<u>2.446.413.889</u>	Total
Jumlah real estat terjual :			Amount of real estate sold :
Tanah kavling	136 unit/units	205 unit/units	Land lots
Rumah dan ruko	659 unit/units	691 unit/units	Houses and shophouses
Apartemen	884 unit/units	-	Apartments
Gedung perkantoran	14 unit/units	76 unit/units	Office tower

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

27. Penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya
(lanjutan)

Rincian pembeli yang melebihi 10% penjualan
Perusahaan adalah :

	<u>31 Desember/ December 2013</u>
Pihak berelasi :	
PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (lihat catatan 10 dan 12)	<u>915.900.000</u>
Pihak ketiga :	
PT Hero Supermarket Tbk	<u>-</u>

Pendapatan jasa hospitaliti dan prasarana berasal dari iuran pemeliharaan lingkungan seperti iuran listrik, air, kebersihan dan keamanan. Pendapatan sewa berasal dari sewa lahan Flavour Bliss, Pasar Delapan dan Mall @ Alam Sutera serta iuran dari fasilitas rekreasi dan olah raga dan lainnya.

Berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli akta notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn. No. 21 tanggal 15 Mei 2013, Entitas Anak - PT Nusa Raya Mitratama mengikat diri untuk menjual dan menyerahkan tanah kepada PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk sebanyak 82 bidang HGB dengan luas 811.762 m² yang terletak di Desa Gandasari dan Desa Gandamekar, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi dan sebagian dari sebidang tanah HGB No. 60/Gandasari seluas 104.138 m² yang terletak di Desa Gandasari, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi. Dengan harga Rp 915.900.000 ribu (sebelum PPN). Tanah ini telah diserahkan pada bulan September 2013.

27. Sales, services and other revenues (continued)

There details of buyers involving more than 10% of the Company's sales are :

	<u>31 Desember/ December 2012</u>
Related parties :	
PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (see notes 10 and 12)	<u>-</u>
Third parties :	
PT Hero Supermarket Tbk	<u>261.000.000</u>

Hospitality and infrastructure revenue is derived from property maintenance fees such as electricity, water, cleaning and security. Income on rent is derived from rental of Flavour Bliss, Pasar Delapan and Mall @ Alam Sutera and provision of recreation and sport facilities and others.

Based on binding sale and purchase agreement deed of Jose Dima Satria, SH, M.Kn. No. 21 dated 15 May 2013, the Subsidiary - PT Nusa Raya Mitratama bind themselves to sell and hand over the land parcels to PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk totaling to 82 parcels of HGB equivalent to 811,762 sq.m, located at Desa Gandasari and Desa Gandamekar, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi and a portion of a parcel of land HGB No. 60/Gandasari measuring 104,138 sq.m, located in Desa Gandasari, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi. The sales price was Rp 915,900,000 thousand (before VAT). This land has been handed over on September 2013.

28. Beban pokok penjualan

	<u>31 Desember/ December 2013</u>
Real estat :	
Rincian beban pokok penjualan berdasarkan kelompok produk utama adalah sebagai berikut :	
Tanah kavling	839.532.854
Rumah dan ruko	635.226.499
Apartemen	190.415.128
Gedung perkantoran	<u>10.070.610</u>
	<u>1.675.245.091</u>

28. Cost of sales

	<u>31 Desember/ December 2012</u>
Real estate :	
The details of cost of sales according to main product group are as follows :	
Land lots	384.264.142
Houses and shophouses	490.117.238
Apartments	-
Office tower	<u>59.806.547</u>
	<u>934.187.927</u>

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

	<u>31 Desember/ December 2013</u>	<u>31 Desember/ December 2012</u>	
28. Beban pokok penjualan (lanjutan)			28. Cost of sales (continued)
Jasa hospitaliti dan prasarana :			Hospitality and infrastructure :
Rincian beban pokok penjualan sebagai berikut :			The details of cost of sales are as follows :
Pengelolaan kota	51.118.643	20.844.752	Township management
Rekreasi dan olahraga	3.954.174	3.443.531	Recreation and sports
Sewa	75.704.537	3.017.013	Rent
Lain-lain	<u>26.593.336</u>	<u>14.061.343</u>	Others
	<u>157.370.690</u>	<u>41.366.639</u>	
Pariwisata:			Tourism :
Rincian beban pokok penjualan sebagai berikut :			The details of cost of sales are as follows :
Tiket	3.214.715	968.369	Ticket
Restoran	5.981.037	1.646.338	Restaurant
Lainnya	<u>5.002.884</u>	<u>1.348.054</u>	Others
	<u>14.198.636</u>	<u>3.962.761</u>	
Jumlah	<u>1.846.814.417</u>	<u>979.517.327</u>	Total
Perhitungan beban pokok penjualan real estat adalah sebagai berikut :			Calculation of real estate cost of sales are as follows :
Persediaan awal	2.911.279.891	2.433.058.501	Beginning inventory
Penambahan	<u>2.001.395.404</u>	<u>1.412.409.317</u>	Additions
	4.912.675.295	3.845.467.818	
Persediaan akhir	<u>3.237.430.204</u>	<u>2.911.279.891</u>	Ending inventory
Beban pokok penjualan	<u>1.675.245.091</u>	<u>934.187.927</u>	Cost of sales
Rincian pemasok yang melebihi 10% pembelian perusahaan adalah :			The details of suppliers involving more than 10% of the Company's purchases are :
Pihak berelasi :			Related parties :
PT Jakarta Cakratunggal Steel Mills	43.274.609	25.210.690	PT Jakarta Cakratunggal Steel Mills
Pihak ketiga :			Third parties :
PT Ikagriya Darmapersada	75.447.748	-	PT Ikagriya Darmapersada
PT Karya Cipta Bangun Mandiri	106.221.639	44.507.153	PT Karya Cipta Bangun Mandiri
PT Hascco Reka Cipta	53.370.819	-	PT Hascco Reka Cipta
PT Pangkal Multi Karya	31.122.819	-	PT Pangkal Multi Karya
PT Semangat Baru Putera	24.087.444	15.726.924	PT Semangat Baru Putera
PT Totalindo Eka Persada	42.674.700	49.543.523	PT Totalindo Eka Persada
PT Wijaya Karya Tbk	-	35.621.484	PT Wijaya Karya Tbk
PT Prasamta Ekatama	<u>23.050.016</u>	<u>9.820.673</u>	PT Prasamta Ekatama
Jumlah	<u>399.249.794</u>	<u>180.430.447</u>	Total

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

29. Beban penjualan

29. Selling expenses

	<u>31 Desember/ December 2013</u>	<u>31 Desember/ December 2012</u>	
Promosi dan iklan	68.652.000	39.915.982	Promotion and advertisement
Komisi penjualan	27.187.477	23.395.383	Sales commission
Jasamanajemen	472.500	1.755.000	Management fee
Telepon, listrik, dan air	387.456	741.088	Telephone, electricity and water
Kendaraan dan transportasi	50.042	30.781	Vehicles and transportation
Keperluan kantor	2.743.345	2.619.787	Office supplies
Jumlah	<u>99.492.820</u>	<u>68.458.021</u>	Total

30. Beban umum dan administrasi

30. General and administrative expenses

Beban gaji, upah dan tunjangan	90.441.516	74.298.696	Salaries, wages and allowances
Iuran dan pajak daerah	6.217.512	5.655.075	Retribution and contributions
Keperluan proyek dan kantor	7.658.226	1.696.809	Project and offices supplies
Penyusutan aset tetap	28.604.298	9.021.040	Depreciation of fixed assets
Telepon, fax, listrik dan air	8.197.781	4.310.771	Telephone, fax, electricity and water
Transportasi	2.184.629	1.081.452	Transportations
Penyisihan imbalan kerja	7.694.202	5.931.905	Provision of employee benefits
Asuransi	2.270.214	1.401.178	Insurance
Pemeliharaan aset dan proyek	9.781.265	1.283.765	Maintenance of assets and project
Keamanan dan kebersihan	5.413.681	4.071.594	Security and tidiness
Beban konsultan	20.631.149	20.740.774	Consultant fees
Perjalanan dinas	3.553.439	2.323.204	Travelling
Perijinan	2.141.271	4.321.841	Permit
Lain-lain	9.922.322	8.287.403	Others
Jumlah	<u>204.711.505</u>	<u>144.425.507</u>	Total

31. Laba bersih per saham

31. Earning per share

Laba per saham dihitung dengan membagi laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar dalam tahun tersebut.

Earning per share is calculated by dividing net income attributable to owners of the company with weighted average number of shares outstanding during the year.

	<u>31 Desember/ December 2013</u>	<u>31 Desember/ December 2012</u>	
Laba komprehensif yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas	<u>876.785.386</u>	<u>1.192.715.925</u>	Comprehensive income attributable of owners of the Company
Rata-rata tertimbang jumlah lembar saham yang beredar	<u>19.649.411.888</u>	<u>19.492.803.888</u>	Weighted average of total outstanding shares
Laba per saham (Rupiah penuh)	<u>44,62</u>	<u>61,19</u>	Earning per share (Full of Rupiah)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

32. Pembagian dividen

Berdasarkan berita acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan dengan akta No. 01 tanggal 3 Juni 2013 oleh notaris Unita Christina Winata, SH., menyetujui penggunaan laba bersih perusahaan sebesar Rp 286.881.413 ribu untuk dibagikan sebagai dividen tunai kepada pemegang saham dengan ketentuan setiap 1 lembar saham akan mendapat dividen tunai sebesar Rp 14,6 (Rupiah penuh).

Berdasarkan berita acara rapat umum pemegang saham tahunan perusahaan dengan akta No. 20 tanggal 14 Juni 2012 oleh notaris Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn, menyetujui penggunaan laba bersih perusahaan sebesar Rp 120.450.895 ribu untuk dibagikan sebagai dividen tunai kepada para pemegang saham dengan ketentuan setiap pemegang 1 saham mendapat Rp 6,13 (Rupiah penuh).

32. Dividend distribution

Based on statements of annual general meeting of shareholders by deed No. 01 dated 3 June 2013 made before notary Unita Christina Winata, SH., it was approved the use of net profit of Rp 286,881,413 thousands for distribution as cash dividends to shareholders with the provisions of every 1 share will receive cash dividend of Rp 14.6 (Full amount).

Based on statements of annual general meeting of shareholders by deed No. 20 dated 14 June 2012 made before notary Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn, it was agreed to distribute net income of the Company amounting to Rp 120,450,895 thousands as cash dividends to shareholders with dividend value of Rp 6.13 per share (Full of Rupiah).

33. Transaksi dengan pihak berelasi

Rincian sifat hubungan dan jenis transaksi yang material dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut :

33. Transactions with related parties

The details relationship nature and type of material transactions with related parties are as follows :

<u>Pihak berelasi/Related parties</u>	<u>Sifat hubungan istimewa/ Nature of relationship</u>	<u>Transaksi/Transactions</u>
PT Argo Manunggal Land Development	Pemegang saham/ Shareholders	Jasa konstruksi, penerimaan pinjaman dan titipan uang muka diterima proyek Sutera Feron/Construction, loan received and advance deposit received of Sutera Feron project
PT Manunggal Prime Development	Pemegang saham/ Shareholders	Penjualan saham/ Sale of shares
PT Daya Sakti Perdika	Hubungan kepemilikan/penyertaan/ Ownership/investment	Sewa ruangan/ Rent of office space
PT Jakarta Cakratunggal Steel Mills	Hubungan kepemilikan/penyertaan/ Ownership/investment	Pembelian besi/ Purchase of steel
PT Selaras Citamanunggal	Hubungan kepemilikan/penyertaan/ Ownership/investment	Pinjaman/ Loan
PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	Hubungan kepemilikan/penyertaan/ Ownership/investment	Penjualan tanah/ Sale of land
PT Cahaya Alam Raya	Hubungan kepemilikan/penyertaan/ Ownership investment	Pinjaman/ Loan

	<u>31 Desember/ December 2013</u>	<u>31 Desember/ December 2012</u>	
Akun ini terdiri dari :			This accounts consists of :
Piutang usaha (catatan 7)			Account Receivables (note 7)
PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	11.625.000	-	PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
Persentase dari jumlah aset	0,08%	-	Percentage from total assets
Piutang pihak berelasi (catatan 8) :			Amounts due from related parties (note 8) :
PT Cahaya Alam Raya	728.000	-	PT Cahaya Alam Raya
PT Selaras Citamanunggal	-	7.978.605	PT Selaras Citamanunggal
Jumlah	728.000	7.978.605	Total
Persentase dari jumlah aset	0,005%	0,07%	Percentage from total assets

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

33. Transaksi dengan pihak berelasi(lanjutan)

33. Transactions with related parties(continued)

	<u>31 Desember/ December 2013</u>	<u>31 Desember/ December 2012</u>	
Uang muka pembelian tanah dan bangunan (catatan 13)			Advance for land and building purchase (note 13)
PT Daya Sakti Perdika	-	300.000.000	PT Daya Sakti Perdika
Persentase dari jumlah aset	-	2,74%	Percentage from total assets
Uang muka pembelian besi beton			Advance for steel purchase
PT Jakarta Cakratunggal Steel Mills	22.202.577	2.040.992	PT Jakarta Cakratunggal Steel Mills
Persentase dari jumlah aset	0,15%	0,02%	Percentage from total assets
Utang usaha			Trade payables
PT Jakarta Cakratunggal Steel Mills	1.554.856	-	PT Jakarta Cakratunggal Steel Mills
PT Cahaya Alam Raya	610.325	-	PT Cahaya Alam Raya
Jumlah	2.165.181	-	Total
Persentase dari jumlah liabilitas	0,024%	-	Percentage from total liabilities
Utang lain-lain (catatan 18)			Other payables (note 18)
PT Daya Sakti Perdika	2.147.706	-	PT Daya Sakti Perdika
PT Argo Manunggal Land Development	7.950.882	7.056.881	PT Argo Manunggal Land Development
Jumlah	10.098.588	7.056.881	Total
Persentase dari jumlah liabilitas	0,11%	0,11%	Percentage from total liabilities
Utang pihak berelasi (catatan 19) :			Amount due to related parties (note 19) :
PT Argo Manunggal Land Development	220.187.635	220.187.635	PT Argo Manunggal Land Development
PT Manunggal Prime Development	3.960.000	3.960.000	PT Manunggal Prime Development
Jumlah	224.147.635	224.147.635	Total
Persentase dari jumlah liabilitas	2,46%	3,61%	Percentage from total liabilities
Penjualan pada pihak berelasi (catatan 27)			Sales to related party (note 27)
PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	915.900.000	-	PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
Persentase dari jumlah penjualan	24,86%	-	Percentage from total sales
Harga pokok penjualan			Cost of sales
Tanah kavling dan tanah untuk dikembangkan			Land lots and land for development
PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	674.682.071	-	PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
Persentase dari jumlah harga pokok penjualan	36,53%	-	Percentage from total cost of sales

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

33. Transaksi dengan pihak berelasi (lanjutan)

33. Transactions with related parties (continued)

	<u>31 Desember/ December 2013</u>	<u>31 Desember/ December 2012</u>	
Penjualan			Sales
Karyawan kunci, keluarga dekat yang melebihi Rp 1 milyar	<u>9.660.000</u>	<u>14.056.364</u>	Key personel, closed family which exceed of Rp 1 billion
Persentase dari jumlah penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya	0,26%	0,59%	Percentage from total sales, services and other revenues
Beban pokok penjualan			Cost of good sold
- pembelian besi beton (catatan 28)			- purchase of steel (note 28)
PT Jakarta Cakratunggal Steel Mills	<u>43.274.609</u>	<u>25.210.690</u>	PT Jakarta Cakratunggal Steel Mills
Persentase dari jumlah beban pokok penjualan	2,34%	2,57%	Percentage from total cost of good sold
Beban umum dan administrasi			General and administrative expenses
- Sewa ruangan			- Office space rental
PT Daya Sakti Perdika	<u>396.201</u>	<u>1.177.774</u>	PT Daya Sakti Perdika
Persentase dari jumlah beban umum dan administrasi	0,19%	0,82%	Percentage from total general and administrative expenses

34. Informasi segmen

34. Segment information

1. Informasi bentuk segmen berdasarkan jenis produk dan jasa :

1. Segment information by product and services :

Perusahaan dan Entitas Anak bergerak dalam bidang yang sama yakni real estat, kecuali PT Nusa Cipta Pratama yang bergerak dalam bidang konsultasi dan investasi. Alam Sutera International Pte. Ltd. merupakan entitas bertujuan khusus, Silkwood Pte. Ltd. bergerak di bidang investasi dan konsultasi manajemen dan PT Garuda Adhimatra Indonesia bergerak di bidang pembangunan dan operator kawasan pariwisata.

The Company and Subsidiaries operate in the same activity being real estate industry, except for PT Nusa Cipta Pratama which operates in consultancy and investment. Alam Sutera International Pte. Ltd. as special purpose entity, Silkwood Pte. Ltd. in investment and management consultancy, and PT Garuda Adhimatra Indonesia in development and operator of tourism area.

2. Informasi tentang laba atau rugi, aset dan liabilitas segmen adalah sebagai berikut :

2. Information about profit or loss, segment assets and liabilities are as follows :

31 Desember/ December 2013

	<u>Real estat/ Real estate</u>			<u>Non real estat/ Non real estate</u>						
	<u>Kec. Serpong, Kab. Tangerang</u>	<u>Kec. Pasar Kemis, Kab. Tangerang</u>	<u>Kec. Cibitung, Kab. Bekasi</u>	<u>Mall</u>	<u>Apartemen/ Apartment</u>	<u>Pariwisata/ Tourism</u>	<u>Office tower</u>	<u>Lainnya/ Others</u>	<u>Eliminasi/ Elimination</u>	<u>Jumlah setelah eliminasi/ Total after elimination</u>
Penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya/ Sales, services and other revenues	2.457.038.276	67.646.213	915.897.000	97.103.473	749.584	54.676.635	14.895.809	76.232.771	-	3.684.239.761
Pendapatan bunga/ Interest income	22.855.425	6.145.595	298.459	180.907	1.573	198.700	75.660	453.002.963	(451.508.562)	31.250.720
Beban bunga/ Interest expense	92.454.541	4.736.654	-	4.222.817	-	-	-	469.781.807	(451.508.562)	119.687.257
Penyusutan dan amortisasi/ Depreciation and amortization	8.771.624	1.645.700	-	26.898.031	90.784	18.812.778	1.678.512	4.822.979	-	62.720.408
Beban pajak penghasilan/ Income tax expense	125.499.495	3.428.478	45.794.850	9.537.727	-	102.164	739.946	7.096.573	-	192.199.233
Laba segmen dilaporkan/ Segment profit reporting	881.283.193	(69.224.630)	195.586.603	(29.438.975)	(829.832)	(19.442.969)	3.135.923	(71.492.716)	-	889.576.597
Aset segmen dilaporkan/ Segment assets reporting	5.209.083.475	3.812.248.434	225.393.086	52.122.972	1.774.191	1.017.703.891	113.570.973	8.687.497.701	(4.691.312.156)	14.428.082.567
Liabilitas segmen dilaporkan/ Segment liabilities reporting	6.466.516.629	2.353.552.120	19.866.043	84.629.380	2.492.041	94.903.701	22.833.282	4.742.816.833	(4.691.312.156)	9.096.297.873

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

34. Informasi segmen (lanjutan)

34. Segment information (continued)

31 Desember/ December 2012

	Real estat/ <i>Real estate</i>			Mall	Pariwisata/ <i>Tourism</i>	Office tower	Lainnya/ <i>Others</i>	Eliminasi/ <i>Elimination</i>	Jumlah setelah eliminasi/ <i>Total after elimination</i>
	Kec. Serpong, Kab.Tangerang	Kec. Pasar Kemis, Kab.Tangerang	Kec. Cibitung, Kab. Bekasi						
Penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya/ <i>Sales, services and other revenues</i>	2.070.901.981	178.179.147	-	4.958.473	17.108.327	170.567.673	49.843.650	(45.145.364)	2.446.413.887
Pendapatan bunga/ <i>Interest income</i>	53.020.419	1.125.293	-	29.671	44.524	-	177.155.059	(176.129.452)	55.245.514
Beban bunga/ <i>Interest expense</i>	121.303.419	10.252.024	-	-	-	-	183.441.199	(176.129.452)	138.867.190
Penyusutan dan amortisasi/ <i>Depreciation and amortization</i>	4.758.755	542.813	-	4.051.350	2.716.642	118.249	-	-	12.187.809
Beban pajak penghasilan/ <i>Income tax expense</i>	114.730.918	8.921.610	-	-	-	-	4.450.521	-	128.103.049
Laba segmen dilaporkan/ <i>Segment profit reporting</i>	1.044.134.278	21.581.735	175.900.099	(7.529.998)	2.095.763	-	(20.090.338)	-	1.216.091.539
Aset segmen dilaporkan/ <i>Segment assets reporting</i>	6.126.443.898	2.235.028.524	688.399.527	496.349.122	957.518.962	71.712.148	1.990.167.767	(1.619.202.704)	10.946.417.244
Liabilitas segmen dilaporkan/ <i>Segment liabilities reporting</i>	5.350.611.797	817.206.658	13.634.742	47.182.323	15.275.802	-	1.589.833.892	(1.619.202.704)	6.214.542.510

35. Perjanjian-perjanjian penting

35. Significant agreements

Pihak berelasi :

Related parties :

- Berdasarkan nota kesepahaman berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah Cikokol tanggal 23 Desember 2013 antara PT Alfa Goldland Realty - entitas anak dengan PT Kukuh Manunggal Propertindo (KMP) - pihak berelasi, bahwa KMP bermaksud menjual tanah miliknya dengan sertifikat HGB No. 4181/Cikokol seluas 14.595 m² dan sertifikat HGB No. 25/Cikokol seluas 146.620 m² serta sertifikat HGB No. 285/Cikokol seluas 5.340 m² atau total seluruhnya seluas 166.555 m². Harga jual tanah yang disetujui oleh para pihak adalah sebesar Rp 4.250 ribu per m².
- Berdasarkan perjanjian kerjasama antara Entitas Anak - PT Alfa Goldland Realty dengan PT Argo Manunggal Land Development (AMLD) tanggal 28 Februari 2006, untuk mengembangkan tanah menjadi kawasan perumahan berikut fasilitasnya dan menyatu dengan kawasan perumahan Alam Sutera. Untuk ini pihak AMLD menyediakan tanah berikut biaya-biaya proyek dan pihak perusahaan diberi kuasa untuk menjual kavling-kavling tersebut. Jangka waktu perjanjian adalah sampai seluruh kavling dalam proyek habis terjual. Untuk setiap transaksi penjualan, perusahaan memperoleh komisi, biaya pemasaran dan pengawasan sebesar 5% dari nilai transaksi penjualan.

- Based on a memorandum of understanding relating to the transfer of land rights in Cikokol dated 23 December 2013 between PT Alfa Goldland Realty - subsidiary and PT Kukuh Manunggal Propertindo (KMP) - a related party, whereby KMP intends to sell its land with the land and building rights certificates No. 4181/Cikokol for area of 14,595 sq.m and land and building rights certificates No. 25/Cikokol for area of 146,620 sq.m and and land and building rights certificates No. 285/Cikokol area of 5,340 sq.m or for total area of 166,555 sq.m. Land selling prices agreed by the parties are amounted to Rp 4,250 thousand per sq.m.
- Based on the cooperation agreement between Subsidiary - PT Alfa Goldland Realty and Argo Manunggal Land Development (AMLD) dated 28 February 2006, to develop land into real estate including its facility and one area with Alam Sutera real estate. For this purpose AMLD will provide land including cost of project and the Company obtained the authority to sale lot of lands. Period of this agreement until all lots of lands are sold. For every sales transaction, the company will receive commision, marketing and supervision fee of 5% from amount of sales transaction.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

35. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)

- c. Berdasarkan perjanjian jasa pengelolaan gedung Wisma Argo Manunggal (WAM) tertanggal 1 Oktober 2013 antara Perusahaan dan PT Daya Sakti Perdika, bahwa Perusahaan telah menunjuk PT Daya Sakti Perdika untuk memberikan jasa pengelolaan gedung WAM. Atas jasa pengelolaan tersebut, Perusahaan akan memberikan imbalan jasa sebesar Rp 180.000 ribu per bulan. Jangka waktu perjanjian ini sampai dengan 1 Oktober 2016.

Pihak ketiga :

- a. Berdasarkan perjanjian kerja khusus penyelesaian pembangunan seni patung Garuda Wisnu Kencana tanggal 1 April 2013, Entitas Anak - PT Garuda Adhimatra Indonesia memberikan kontrak penyelesaian pembangunan Patung GWK kepada PT Siluet Nyoman Nuarta. Nilai kontrak sebesar Rp 170.500.000 ribu (termasuk PPN). Jangka waktu selesainya pekerjaan adalah 36 bulan setelah pembayaran uang muka. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, pembayaran yang telah direalisasikan sebesar Rp 35.014.988 ribu.
- b. Perjanjian pengelolaan gedung Synergy Building antara Entitas Anak - PT Duta Prakarsa Development (DPD) dengan Jones Lang LaSalle (JLL), di mana JLL akan memberikan jasa properti manajemen kepada DPD dalam mengelola gedung yang berlokasi di Jl. Jalur Sutera Barat, Alam Sutera, Serpong, Tangerang. Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 3 tahun dari 1 Juli 2012 dan akan berakhir pada 30 Juni 2015. Jasa pengelolaan bulanan sebesar Rp 50.000 ribu tidak termasuk PPN.
- c. Perjanjian dengan bank pemberi KPR

Perusahaan dan entitas anak ("Grup") melakukan perjanjian kerja sama dengan beberapa bank perihal fasilitas kredit kepemilikan rumah dan apartemen, KPR Ruko/Rukan dan Kios dan KPT kepada pembeli maksimum sebesar 70% - 80% dari harga jual bersih, dengan jangka waktu 5 sampai dengan 20 tahun.

35. Significant agreements (continued)

- c. Based on the building management services agreement of Wisma Argo Manunggal (WAM) dated 1 October 2013 between the Company and PT Daya Sakti Perdika, that the Company has appointed PT Daya Sakti Perdika to provide building management services of WAM. On said management services, the Company will provide fee of Rp 180,000 thousand per month. Term of this agreement until 1 October 2016.

Third parties :

- a. Under the working agreement made specifically for artistic development of Garuda Wisnu Kencana statue dated 1 April 2013, the Subsidiary PT Garuda Adhimatra Indonesia awarded a contract to complete the construction of GWK Statue to PT Siluet Nyoman Nuarta. The contract value is Rp 170,500,000 thousands (including VAT). The job completion period is 36 months after the advance payment. As of 31 December 2013, payment has been realized Rp 35,014,988 thousands.
- b. Building management agreement of Synergy Building between Subsidiary - PT Duta Prakarsa Development (DPD) and Jones Lang LaSalle (JLL), where JLL will provide property management services to DPD for the premises located at Jl. Jalur Sutera Barat, Alam Sutera, Serpong, Tangerang. This agreement shall be effective for three (3) years from 1 July 2012 and shall expire on 30 June 2015. The monthly fee is Rp 50,000 thousands exclusive of VAT.
- c. Agreement with the bank providing the KPR

The Company and its subsidiaries ("the Group") conduct cooperative agreements with several banks about mortgage facilities and apartments, commercial KPR/Shophouses and Kiosk and KPT to the buyer a maximum of 70% - 80% of the net sale price, the term of 5 up to 20 years.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

35. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)

d. Jaminan Pembelian Kembali

Grup memberikan garansi kepada bank-bank pemberi KPR tersebut sampai saat pemecahan sertifikat induk dilakukan dan disetujui oleh Badan Pertanahan Nasional. Apabila seorang pembeli melakukan wanprestasi, menunggak pembayaran 3 kali berturut-turut sebelum pemecahan sertifikat induk dan Akta Jual Beli ditandatangani, maka bank dapat meminta Grup membeli kembali (buy back) seluruh jumlah KPR yang terhutang atas pinjaman tersebut. Grup mempunyai hak untuk membatalkan transaksi jual beli ini dan menjual properti kepada pembeli lainnya, dan menahan pembayaran yang telah dilakukan oleh pembeli sebelum terjadinya wanprestasi sampai sebesar 25% dari harga beli. Jika telah terjadi pemecahan sertifikat induk dan akta jual beli, maka pembeli memberikan jaminan berupa sertifikat, akta pengalihan hak atas tanah dan bangunan/ surat kuasa membebankan hak tanggungan.

e. Pada Tanggal 12 Juni 2012, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan Bank Barclays PLC, Singapura, sebesar USD 10.000.000 untuk spread antara Rp 9.400 (Rupiah penuh) dan Rp 11 ribu dengan premi sebesar 1,30% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal 27 Maret dan 27 September. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 27 Maret 2017.

f. Pada Tanggal 12 Juni 2012, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan UBS AG, Singapura, sebesar USD 40.000.000 untuk spread antara Rp 9.400 (Rupiah penuh) dan Rp 11 ribu dengan premi sebesar 1,34% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal 27 Maret dan 27 September, dimulai dari 27 September 2012. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 27 Maret 2017.

g. Pada tanggal 12 Juni 2012, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan J.P.Morgan, Singapura, sebesar USD 10.000.000 untuk spread antara Rp 9.400 (Rupiah penuh) dan Rp 11 ribu dengan premi sebesar 1,30% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal 27 Maret dan 27 September, dimulai dari 27 September 2012. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 27 Maret 2017.

35. Significant agreements (continued)

d. Buyback Guarantee

The Group provides guarantees to the lending banks in respect of loans procured by the buyers of its properties for the period of time until the title of the land has been subdivided and issued to the Group by the National Land Agency. If a purchaser defaults on his repayment obligation in respect of three consecutive instalments prior to the subdivision of title, the banks are typically entitle to call on the guarantees and the Group will be required to buy back the amounts outstanding under the KPR loans. The Group is entitled to cancel the sales transaction and resell the property to another purchaser, and to retain any payments made by the purchaser to the Group prior to the default up to 25% of the purchase price. If there has been a split of the master certificate and deed of sale and purchase, the buyer should give a guarantee in the form of a certificate, deed of transfer of rights over land and buildings / power of attorney on mortgage.

e. On 12 June 2012, the Group entered into Non Deliverable USD Call Spread Option Facilities with Barclays Bank PLC, Singapore, amounted to USD 10,000,000 with spread between Rp 9,400 (full of Rupiah) and Rp 11 thousands with annual premium of 1.30% from the notional amount. Premium will be paid on each 27 March and 27 September. This facility will due on 27 March 2017.

f. On 12 June 2012, the Group entered into Non Deliverable USD Call Spread Option Facilities with UBS AG, Singapore, amounted to USD 40,000,000 with spread between Rp 9,400 (full of Rupiah) and Rp 11 thousands with annual premium of 1.34% from the notional amount. Premium will be paid on each 27 March and 27 September, commencing from 27 September 2012. This facility will due on 27 March 2017.

g. On 12 June 2012, the Group entered into Non Deliverable USD Call Spread Option Facility with J.P.Morgan, Singapore, amounted to USD 10,000,000 with spread between Rp 9,400 (full of Rupiah) and Rp 11 thousands with annual premium of 1.30% from the notional amount. Premium will be paid on each 27 March and 27 September, commencing from 27 September 2012. This facility will due on 27 March 2017.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

35. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)

- h. Pada tanggal 12 Juni 2012, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan Morgan Stanley, Singapura, sebesar USD 40.000.000 untuk spread antara Rp 9.400 (Rupiah penuh) dan Rp 11 ribu dengan premi sebesar 1,35% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal 27 Maret dan 27 September, dimulai dari 27 September 2012. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 27 Maret 2017.
- i. Pada tanggal 24 September 2013, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai *Deliverable USD Call Spread Option* dengan Nomura Singapore Ltd, sebesar USD 20.000.000 untuk spread antara Rp 11 ribu dan Rp 12.500 (Rupiah penuh) dengan premi sebesar 2,25% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal 27 Maret dan 27 September. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 27 Maret 2017.
- j. Pada tanggal 26 September 2013, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai *Deliverable USD Call Spread Option* dengan Nomura Singapore Ltd, sebesar USD 15.000.000 untuk spread antara Rp 11 ribu dan Rp 12.500 (Rupiah penuh) dengan premi sebesar 2,18% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal 27 Maret dan 27 September. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 27 Maret 2017.
- k. Pada tanggal 16 April 2013, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan Morgan Stanley, Singapura, sebesar USD 30.000.000 untuk spread antara Rp 9.900 (Rupiah penuh) dan Rp 11.500 (Rupiah penuh) dengan premi sebesar 1,08% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal 27 Maret dan 27 September. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 25 Maret 2020.
- l. Pada tanggal 25 Juni 2013, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan Morgan Stanley, Singapura, sebesar USD 40.000.000 untuk spread antara Rp 10 ribu dan Rp 11.500 (Rupiah penuh) dengan premi sebesar 1,30% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal 27 Maret dan 27 September. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 25 Maret 2020.

35. Significant agreements (continued)

- h. On 12 June 2012, the Group entered into *Non Deliverable USD Call Spread Option Facility* with Morgan Stanley, Singapore, amounted to USD 40,000,000 with spread between Rp 9,400 (full of Rupiah) and Rp 11 thousands with annual premium of 1.35% from the notional amount. Premium will be paid on each 27 March and 27 September, commencing from 27 September 2012. This facility will due on 27 March 2017.
- i. On 24 September 2013, the Group entered into *Deliverable USD Call Spread Option Facility* with Nomura Singapore Ltd, amounted to USD 20,000,000 with spread between Rp 11 thousands and Rp 12,500 (full of Rupiah) with annual premium of 2.25% from the notional amount. Premium will be paid on each 27 March and 27 September. This facility will due on 27 March 2017.
- j. On 26 September 2013, the Group entered into *Deliverable USD Call Spread Option Facility* with Nomura Singapore Ltd, amounted to USD 15,000,000 with spread between Rp 11 thousands and Rp 12,500 (full of Rupiah) with annual premium of 2.18% from the notional amount. Premium will be paid on each 27 March and 27 September. This facility will due on 27 March 2017.
- k. On 16 April 2013, the Group entered into *Non Deliverable USD Call Spread Option Facility* with Morgan Stanley, Singapore, amounted to USD 30,000,000 with spread between Rp 9,900 (full of Rupiah) and Rp 11,500 (full of Rupiah) with annual premium of 1.08% from the notional amount. Premium will be paid on each 27 March and 27 September. This facility will due on 25 March 2020.
- l. On 12 June 2013, the Group entered into *Non Deliverable USD Call Spread Option Facility* with Morgan Stanley, Singapore, amounted to USD 40,000,000 with spread between Rp 10 thousands and Rp 11,500 (full of Rupiah) with annual premium of 1.30% from the notional amount. Premium will be paid on each 27 March and 27 September. This facility will due on 25 March 2020.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

35. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)

- m. Pada tanggal 16 April 2013, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan J.P. Morgan, Singapore, sebesar USD 30.000.000 untuk spread antara Rp 9.900 (Rupiah penuh) dan Rp 11.500 (Rupiah penuh) dengan premi sebesar 1,15% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal 27 Maret dan 27 September. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 24 Maret 2020.
- n. Pada tanggal 25 Juni 2013, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan J.P. Morgan, Singapore, sebesar USD 40.000.000 untuk spread antara Rp 10 ribu dan Rp 11.500 (Rupiah penuh) dengan premi sebesar 1,34% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal 27 Maret dan 27 September. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 24 Maret 2020.
- o. Pada tanggal 17 Juli 2013, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan Morgan Stanley, Singapura, sebesar USD 30.000.000 untuk spread antara Rp 10.200 (Rupiah penuh) dan Rp 11.700 (Rupiah penuh) dengan premi sebesar 1,35% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal 27 Maret dan 27 September. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 25 Maret 2020.
- p. Pada tanggal 19 Juli 2013, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan Morgan Stanley, Singapura, sebesar USD 30.000.000 untuk spread antara Rp 10.200 (Rupiah penuh) dan Rp 11.700 (Rupiah penuh) dengan premi sebesar 1,36% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal 27 Maret dan 27 September. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 25 Maret 2020.
- q. Pada tanggal 16 Oktober 2013, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai *Deliverable USD Call Spread Option* dengan Nomura Singapore Ltd, sebesar USD 35.000.000 untuk spread antara Rp 11.500 (Rupiah penuh) dan Rp 12.500 (Rupiah penuh) dengan premi sebesar 0,7% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal 27 Maret dan 27 September. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 27 Maret 2020.

35. Significant agreements (continued)

- m. On 16 April 2013, the Group entered into *Non Deliverable USD Call Spread Option Facility* with J.P. Morgan, Singapore, amounted to USD 30,000,000 with spread between Rp 9,900 (full of Rupiah) and Rp 11,500 (full of Rupiah) with annual premium of 1.15% from the notional amount. Premium will be paid on each 27 March and 27 September. This facility will due on 24 March 2020.
- n. On 25 June 2013, the Group entered into *Non Deliverable USD Call Spread Option Facility* with J.P. Morgan, Singapore, amounted to USD 40,000,000 with spread between Rp 10 thousands and Rp 11,500 (full of Rupiah) with annual premium of 1.34% from the notional amount. Premium will be paid on each 27 March and 27 September. This facility will due on 24 March 2020.
- o. On 17 July 2013, the Group entered into *Non Deliverable USD Call Spread Option Facility* with Morgan Stanley, Singapore, amounted to USD 30,000,000 with spread between Rp 10,200 (full of Rupiah) and Rp 11,700 (full of Rupiah) with annual premium of 1.35% from the notional amount. Premium will be paid on each 27 March and 27 September. This facility will due on 25 March 2020.
- p. On 19 July 2013, the Group entered into *Non Deliverable USD Call Spread Option Facility* with Morgan Stanley, Singapore, amounted to USD 30,000,000 with spread between Rp 10,200 (full of Rupiah) and Rp 11,700 (full of Rupiah) with annual premium of 1.36% from the notional amount. Premium will be paid on each 27 March and 27 September. This facility will due on 25 March 2020.
- q. On 16 October 2013, the Group entered into *Deliverable USD Call Spread Option Facility* with Nomura Singapore Ltd, amounted to USD 35,000,000 with spread between Rp 11,500 (full of Rupiah) and Rp 12,500 (full of Rupiah) with annual premium of 0.7% from the notional amount. Premium will be paid on each 27 March and 27 September. This facility will due on 27 March 2020.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

35. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)

- r. Berdasarkan akta perjanjian sewa menyewa notaris Dominika Pudji Handajani, S.H. No. 05 tanggal 17 Januari 2013, Perusahaan melakukan perjanjian sewa menyewa tanah seluas 27.350 m² yang berlokasi di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Kelurahan Jimbaran, yang akan digunakan sebagai sarana suporting (pendukung) dari proyek Garuda Wisnu Kencana (GWK). Biaya sewa selama perjanjian ini adalah sebesar Rp 28.717.500 ribu dengan cara pembayaran cicilan dimuka sampai dengan 15 Agustus 2013. Jangka waktu sewa menyewa selama 30 tahun terhitung sejak tanggal 17 Januari 2013 sampai dengan 17 Januari 2043.
- s. Berdasarkan akta perjanjian sewa menyewa notaris Dominika Pudji Handajani, S.H. No. 05 tanggal 10 April 2013, Perusahaan melakukan perjanjian sewa menyewa tanah seluas 8.000 m² yang berlokasi di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Kelurahan Jimbaran, yang akan digunakan sebagai sarana pendukung dari proyek Garuda Wisnu Kencana (GWK). Biaya sewa selama perjanjian ini adalah sebesar Rp 7.200.000 ribu dengan cara pembayaran cicilan dimuka sampai dengan 10 Juli 2013. Jangka waktu sewa menyewa selama 30 tahun terhitung sejak tanggal 10 April 2013 sampai dengan 10 April 2043.

35. Significant agreements (continued)

- r. Based on notarial deed of lease agreement of Dominika Pudji Handajani, S.H. No. 05 dated 17 January 2013, the Company entered into a lease agreement covering a land area of 27,350 sq. m located in the province of Bali, Badung regency, District of South Kuta, Jimbaran Village, which will be used for supporting facilities of Garuda Wisnu Kencana (GWK) project. Rental fee during this agreement amounting to Rp 28,717,500 thousand with upfront installment payments until 15 August 2013. Lease period of 30 years from 17 January 2013 until 17 January 2043.
- s. Based on notarial deed of lease agreement of Dominika Pudji Handajani, S.H. No. 05 dated 10 April 2013, the Company entered into a lease agreement covering a land area of 8,000sq. m located in the province of Bali, Badung regency, District of South Kuta, Jimbaran Village, which will be used for supporting facilities of Garuda Wisnu Kencana (GWK) project. Rental fee during this agreement amounting to Rp 7,200,000 thousand with upfront installment payments until 10 July 2013. Lease period of 30 years from 10 April 2013 until 10 April 2043.

36. Instrumen keuangan

Tabel berikut menyajikan nilai tercatat dan taksiran nilai wajar dari instrumen keuangan yang dicatat di laporan posisi keuangan konsolidasian per tanggal-tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut :

Per 31 Desember 2013

	<u>Catatan/ Note</u>	<u>Nilai tercatat/ Carrying amount</u>
Aset keuangan		
<u>Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi</u>		
Aset keuangan lancar lainnya	9	98.369.711
Aset keuangan tidak lancar lainnya	9	531.730.000

36. Financial instrument

The following table shows the carrying values and estimated fair values of financial instruments that are carried in the consolidated statements of financial position as of 31 December 2013 and 2012 as follows :

As of 31 December 2013

	<u>Nilai wajar/ Fair value</u>
Financial assets	
<u>Financial assets at fair value through profit or loss</u>	
Other current financial assets	98.369.711
Other noncurrent financial assets	531.730.000

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

36. Instrumen keuangan (lanjutan)

36. Financial instrument (continued)

Per 31 Desember 2013 (lanjutan)

As of 31 December 2013 (continued)

	<u>Catatan/ Note</u>	<u>Nilai tercatat/ Carrying amount</u>	<u>Nilai wajar/ Fair value</u>	
<u>Pinjaman yang diberikan dan piutang :</u>				<u>Loans and receivables :</u>
Kas dan setara kas	5	890.181.387	890.181.387	Cash and cash equivalents
Deposito berjangka	6	446.988.516	446.988.516	Time deposits
Piutang usaha				Trade receivables
Pihak ketiga - bersih	7	70.856.154	70.856.154	Third parties - net
Pihak berelasi	7	11.625.000	11.625.000	Related parties
Piutang lain-lain		13.094.287	13.094.287	Others receivable
Piutang pihak berelasi	8	<u>728.000</u>	<u>728.000</u>	Due from related parties
Jumlah aset keuangan		<u>2.063.573.055</u>	<u>2.063.573.055</u>	Total financial assets
 Liabilitas keuangan				 Financial liabilities
<u>Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan amortisasi :</u>				<u>Financial liabilities at amortized cost :</u>
Utang usaha				Trade payables
Pihak ketiga		162.923.566	162.923.566	Third parties
Pihak berelasi		2.165.181	2.165.181	Related parties
Utang lain-lain	18			Others payable
Pihak ketiga		214.592.986	214.592.986	Third parties
Pihak berelasi		10.098.588	10.098.588	Related parties
Beban masih harus dibayar		133.048.147	133.048.147	Accrued expenses
Utang pihak berelasi	19	224.147.635	224.147.635	Due to related parties
Utang bank jangka panjang		45.000.000	45.000.000	Long term bank loan
Utang obligasi	22	4.541.541.021	4.487.380.350	Bonds payable
Uang jaminan yang dapat dikembalikan		<u>24.291.842</u>	<u>24.291.842</u>	Refundable deposit
Jumlah liabilitas keuangan		<u>5.357.808.966</u>	<u>5.303.648.295</u>	Total financial liabilities

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

36. Instrumen keuangan (lanjutan)

36. Financial instrument (continued)

Per 31 Desember 2012

As of 31 December 2012

	<u>Catatan/ Note</u>	<u>Nilai tercatat/ Carrying amount</u>	<u>Nilai wajar/ Fair value</u>	
Aset keuangan				Financial assets
<u>Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi</u>				<u>Financial assets at fair value through profit or loss</u>
Aset keuangan lancar lainnya	9	77.953.858	77.953.858	Other current financial assets
Aset keuangan tidak lancar lainnya	9	27.000.000	27.000.000	Other noncurrent financial assets
<u>Pinjaman yang diberikan dan piutang :</u>				<u>Loans and receivables :</u>
Kas dan setara kas	5	1.641.315.519	1.641.315.519	Cash and cash equivalents
Deposito berjangka	6	371.099.902	371.099.902	Time deposits
Piutang usaha - pihak ketiga	7	8.930.409	8.930.409	Trade receivables - third parties
Piutang lain-lain		12.812.188	12.812.188	Others receivable
Piutang pihak berelasi	8	7.978.605	7.978.605	Due from related parties
Jumlah aset keuangan		<u>2.147.090.481</u>	<u>2.147.090.481</u>	Total financial assets
Liabilitas keuangan				Financial liabilities
<u>Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan amortisasi :</u>				<u>Financial liabilities at amortized cost :</u>
Utang bank jangka pendek	17	5.450.000	5.450.000	Short term bank loans
Utang usaha				Trade payables
Pihak ketiga		35.257.449	35.257.449	Third parties
Utang lain-lain	18			Others payable
Pihak ketiga		198.762.482	198.762.482	Third parties
Pihak berelasi		7.056.881	7.056.881	Related parties
Beban masih harus dibayar		53.510.997	53.510.997	Accrued expenses
Utang pihak berelasi	19	224.147.635	224.147.635	Due to related parties
Bagian lancar atas utang				Current portion of
bank jangka panjang	21	226.000.000	226.000.000	long term bank loans
Utang bank jangka panjang	21	564.208.241	564.208.241	Long term bank loans
Utang obligasi	22	1.384.625.852	1.599.393.825	Bonds payable
Uang jaminan yang dapat dikembalikan		15.213.913	15.213.913	Refundable deposit
Jumlah liabilitas keuangan		<u>2.714.233.450</u>	<u>2.714.233.450</u>	Total financial liabilities

Nilai wajar

Fair value

Nilai wajar didefinisikan sebagai jumlah di mana instrumen tersebut dapat dipertukarkan di dalam transaksi jangka pendek antara pihak yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan yang memadai melalui suatu transaksi yang wajar, selain didalam penjualan terpaksa atau penjualan likuidasi.

Fair value is defined as the amount at which the instrument could be exchanged in a current transaction between knowledge willing parties in arm's length transaction, other than in a forced or liquidation sale.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

36. Instrumen keuangan (lanjutan)

Grup menentukan pengukuran nilai wajar untuk tujuan pengungkapan setiap aset keuangan dan liabilitas keuangan berdasarkan metode dan asumsi sebagai berikut :

- Nilai wajar untuk aset keuangan dan liabilitas keuangan jangka pendek yang jatuh tempo dalam satu tahun atau kurang, dianggap mendekati nilai tercatatnya.
- Estimasi nilai wajar dari aset keuangan jangka panjang lainnya ditentukan dengan mendiskontokan arus kas masa depan menggunakan tingkat suku bunga bebas risiko untuk instrumen serupa.

37. Manajemen risiko

Pengelolaan modal

Tujuan utama dari pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan bahwa rasio modal selalu dalam kondisi sehat agar dapat mendukung kinerja usaha dan memaksimalkan nilai dari pemegang saham. Grup mengelola struktur modalnya dan membuat penyesuaian-penyesuaian sehubungan dengan perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik dari risiko usahanya. Agar dapat menjaga dan menyesuaikan struktur modalnya, Grup akan menyesuaikan jumlah utang, pembayaran dividen kepada para pemegang saham atau menerbitkan surat saham. Tidak ada perubahan dalam tujuan, kebijakan dan proses dan sama seperti penerapan tahun-tahun sebelumnya.

Secara periodik, Grup melakukan penilaian utang untuk menilai kemungkinan pembiayaan kembali utang yang ada dengan utang baru yang memiliki biaya yang lebih efisien sehingga mengoptimalkan biaya utang dan menggunakan hasil pinjaman untuk investasi yang lebih menguntungkan.

Rasio utang terhadap modal Grup per 31 Desember 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut :

	31 Desember/ December 2013	31 Desember/ December 2012	
Pinjaman	4.586.541.021	2.180.284.093	Borrowings
Jumlah ekuitas	5.331.784.694	4.731.874.734	Total equity
Rasio pinjaman terhadap modal	86,02%	46,08%	Debt to equity ratio

Saat ini, manajemen Grup akan mempertahankan rasio utang terhadap modal di bawah 100%.

36. Financial instrument (continued)

The Group determined the fair valuemmeasurement for disclosure purposes of each financial asset and financial liability based on the following methods and assumptions :

- The fair value of short-term financial assets and financial liabilities with maturities of one year or less are considered to approximate their carrying values.
- The estimated their values of other long-term financial assets are determined by discounting the future cash flows using risk-free rates for similar instruments.

37. Risk management

Capital management

The main objective of the Group's capital management is to ensure that the capital ratio is always in a healthy condition in order to support business performance and maximize shareholder value. The Group manages its capital structure and makes adjustments with respect to changes in economic conditions and the characteristics of their business risks. In order to maintain and adjust its capital structure, the Group may adjust the amount of debt, dividend payments to shareholders, or issue shares certificates. No changes have been made in the objectives, policies and processes as they have been applied in previous years.

Periodically, the Group conducts debt valuation to assess possibilities of refinancing existing debts with new ones which have more efficient cost that will lead to more optimized cost-of-debt and use the proceeds to more profitable investment.

The Group's debt-to-equity ratios as of 31 December 2013 and 2012 were as follows:

Recently, the Group management will maintain a debt-to-equity ratio below 100%.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

37. Manajemen risiko (lanjutan)

Manajemen risiko

Grup menghadapi risiko kredit, risiko mata uang asing, risiko suku bunga dan risiko likuiditas yang timbul dalam kegiatan usaha normal. Manajemen terus menerus memantau proses manajemen risiko untuk memastikan tercapainya keseimbangan yang memadai antara risiko dan kontrol. Kebijakan manajemen risiko dan sistem direviu secara berkala untuk mencerminkan perubahan dalam kondisi pasar dan kegiatan Grup.

a. Risiko kredit

Risiko kredit adalah risiko kerugian keuangan pada instrumen keuangan yang beredar jika pihak ketiga gagal dalam memenuhi liabilitasnya.

Untuk piutang usaha, piutang lain-lain dan piutang pihak berelasi, kebijakan Grup adalah untuk bertransaksi dengan pihak yang layak kredit dan atau mendapatkan uang muka yang memadai, bila perlu, untuk menekan risiko kredit. Selain itu, piutang dipantau ketat secara berkelanjutan.

Kas dan setara kas ditempatkan pada lembaga keuangan yang resmi dan terpercaya.

Risiko maksimal dari risiko kredit dicerminkan dalam jumlah tercatat pada masing-masing golongan aset keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian (lihat catatan 36).

b. Risiko mata uang asing

Risiko mata uang asing adalah risiko bahwa nilai instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan nilai tukar mata uang asing. Risiko mata uang muncul ketika transaksi dalam mata uang asing di mana terdapat utang obligasi yang cukup besar, dalam mata uang Dollar Amerika Serikat. Grup memiliki kebijakan lindung nilai mata uang asing dengan melakukan lindung nilai atas utang obligasi (lihat catatan 9). Manajemen memantau risiko mata uang asing dan mengambil tindakan penting apabila diperlukan. Aset dan liabilitas dalam mata uang asing, lihat catatan 38.

37. Risk management (continued)

Risk managements

The Group is exposed to credit risk, foreign currency risk, interest rate risk, commodity price risk and liquidity risk arising in the normal course of business. The management continually monitors the Group's risk management process to ensure the appropriate balance between risk and control is achieved. Risk management policies and systems are reviewed regularly to reflect changes in market conditions and the Group activities.

a. Credit risk

Credit risk is the risk of a financial loss on outstanding financial instruments should a counter-party default on its obligation.

For trade receivables, other receivables and amount due from related parties, the Group policy is to deal with creditworthy counterparties and/or obtaining sufficient down payment, where appropriate, to mitigate credit risk. In addition, these receivables are monitored closely on an on going basis.

Cash and cash equivalent are placed in financial institutions which are regulated and reputable.

The maximum exposure to credit risk is represented by the carrying amount of each class of financial assets in the statement of financial position (see note 36).

b. Foreign currency risk

Foreign currency risk is the risk that the value of financial instruments will fluctuate due to changes in foreign currency exchange rates. Foreign currency risk arises when a transaction in foreign currency in which most of the Group sales made in U.S. Dollars. The Group has a policy of foreign currency hedging for the bond payable (see note 9). The management also monitors the foreign currency risk and takes necessary actions when needed. Assets and liabilities in foreign currency, see note 38.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

37. Manajemen risiko (lanjutan)

c. Risiko suku bunga

Risiko suku bunga adalah risiko bahwa nilai wajar instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar.

Risiko tingkat suku bunga Grup terutama timbul dari pinjaman untuk tujuan modal kerja dan investasi. Pinjaman pada tingkat suku bunga mengambang menunjukkan Grup terekspos risiko suku bunga atas arus kas. Utang obligasi dengan tingkat suku bunga tetap, yang menunjukkan Grup terekspos apabila tingkat suku bunga menurun.

Untuk pinjaman modal kerja, utang dan pinjaman investasi, Grup berusaha dengan mengurangi risiko tingkat suku bunganya dengan cara mendapatkan struktur pinjaman dengan suku bunga kompetitif.

37. Risk management (continued)

c. Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the fair value of a financial instrument will fluctuate due to changes in market interest rates.

The Group's interest rate risk mainly arises from loans for working capital and investment purposes. Loans at variable rates expose the Group to cash flows interest rate risk. Bond payable at fixed rate will expose the Group when interest rates are declining.

For working capital, investment loans and borrowings, the Group may seek to mitigate its interest rate risk by obtaining loans structures with competitive interest rates.

	<u>31 Desember/ December 2013</u>	<u>31 Desember/ December 2012</u>			
Pinjaman pada tingkat suku bunga mengambang	9,25% - 11,50%	10,25% - 11,25%	<i>Loans at variable rate</i>		
Pinjaman pada tingkat suku bunga tetap	6,95% dan/and 10,75%	10,75%	<i>Loans at fixed rate</i>		
Aset dan liabilitas keuangan dengan rincian sebagai berikut :	<i>Financial assets and liabilities with detail as follow :</i>				
	31 Desember/ December 2013				
	Suku bunga mengambang/ <i>Floating rate</i>		Suku bunga tetap/ <i>Fixed rate</i>		
	Kurang dari satu tahun/ <i>Less than one year</i>	Lebih dari/ satu tahun/ <i>More than one year</i>	Kurang dari satu tahun/ <i>Less than one year</i>	Lebih dari/ satu tahun/ <i>More than one year</i>	Non-bunga/ <i>Non-interest bearing</i>
					Jumlah/ <i>Total</i>
Aset/ Assets					
Kas dan setara kas/ <i>Cash and cash equivalent</i>	886.568.350	-	-	-	3.613.037
Deposito berjangka/ <i>Time deposits</i>	446.988.516	-	-	-	-
Piutang usaha/ <i>Trade receivables</i>					
Pihak ketiga/ <i>Third parties</i>					70.856.154
Pihak berelasi/ <i>Related parties</i>	-	-	-	-	11.625.000
Piutang lain-lain/ <i>Others receivable</i>	-	-	-	-	13.094.287
Piutang pihak berelasi/ <i>Due from related parties</i>	-	-	-	-	728.000
Aset keuangan lancar lainnya/ <i>Other current financial assets</i>	98.369.711	-	-	-	-
Aset keuangan tidak lancar lainnya/ <i>Other non-current financial assets</i>	-	-	-	-	531.730.000
Total financial assets	1.431.926.577	-	-	-	631.646.478
					2.063.573.055

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

37. Manajemen risiko (lanjutan)

37. Risk management (continued)

c. Risiko suku bunga (lanjutan)

c. Interest rate risk (continued)

	31 Desember/ December 2013					
	Suku bunga mengambang/ <i>Floating rate</i>		Suku bunga tetap/ <i>Fixed rate</i>			
	Kurang dari satu tahun/ <i>Less than one year</i>	Lebih dari/ satu tahun/ <i>More than one year</i>	Kurang dari satu tahun/ <i>Less than one year</i>	Lebih dari/ satu tahun/ <i>More than one year</i>	Non-bunga/ <i>Non-interest bearing</i>	Jumlah/ <i>Total</i>
Liabilitas/ Liabilities						
Utang usaha/ <i>Trade payables</i>						
Pihak ketiga/ <i>Third parties</i>	-	-	-	-	162.923.566	162.923.566
Pihak berelasi/ <i>Related parties</i>	-	-	-	-	2.165.181	2.165.181
Utang lain-lain/ <i>Others payable</i>						
Pihak ketiga/ <i>Third parties</i>	-	-	-	-	214.592.986	214.592.986
Pihak berelasi/ <i>Related parties</i>	-	-	-	-	10.098.588	10.098.588
Beban masih harus dibayar/ <i>Accrued expenses</i>	-	-	-	-	133.048.147	133.048.147
Utang pihak berelasi/ <i>Due to related parties</i>	-	-	-	-	224.147.635	224.147.635
Utang bank jangka panjang/ <i>Long term bank loan</i>		45.000.000	-	-	-	45.000.000
Utang obligasi/ <i>Bonds payable</i>	-	-	-	4.541.541.021	-	4.541.541.021
Uang jaminan yang dapat dikembalikan/ <i>Refundable deposit</i>	-	-	-	-	24.291.842	24.291.842
Jumlah liabilitas keuangan/ <i>Total financial liabilities</i>	-	45.000.000	-	4.541.541.021	771.267.945	5.357.808.966

	31 Desember/ December 2012					
	Suku bunga mengambang/ <i>Floating rate</i>		Suku bunga tetap/ <i>Fixed rate</i>			
	Kurang dari satu tahun/ <i>Less than one year</i>	Lebih dari/ satu tahun/ <i>More than one year</i>	Kurang dari satu tahun/ <i>Less than one year</i>	Lebih dari/ satu tahun/ <i>More than one year</i>	Non-bunga/ <i>Non-interest bearing</i>	Jumlah/ <i>Total</i>
Aset/ Assets						
Kas dan setara kas/ <i>Cash and cash equivalent</i>	1.637.102.970	-	-	-	4.212.549	1.641.315.519
Deposito berjangka/ <i>Time deposits</i>	371.099.902	-	-	-	-	371.099.902
Piutang usaha - pihak ketiga/ <i>Trade receivables - third parties</i>	-	-	-	-	8.930.409	8.930.409
Piutang lain-lain/ <i>Others receivable</i>	-	-	-	-	12.812.188	12.812.188
Piutang pihak berelasi/ <i>Due from related parties</i>	-	-	-	-	7.978.605	7.978.605
Aset keuangan lancar lainnya/ <i>Other current financial assets</i>	77.953.858	-	-	-	-	77.953.858
Aset keuangan tidak lancar lainnya/ <i>Other non-current financial assets</i>	-	-	-	-	27.000.000	27.000.000
Jumlah aset keuangan/ <i>Total financial assets</i>	2.086.156.730	-	-	-	60.933.751	2.147.090.481

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

37. Manajemen risiko (lanjutan)

37. Risk management (continued)

c. Risiko suku bunga (lanjutan)

c. Interest rate risk (continued)

	31 Desember/ December 2012					
	Suku bunga mengambang/ <i>Floating rate</i>		Suku bunga tetap/ <i>Fixed rate</i>		Non-bunga/ <i>Non-interest bearing</i>	Jumlah/ <i>Total</i>
	Kurang dari satu tahun/ <i>Less than one year</i>	Lebih dari/ satu tahun/ <i>More than one year</i>	Kurang dari satu tahun/ <i>Less than one year</i>	Lebih dari/ satu tahun/ <i>More than one year</i>		
Liabilitas/ Liabilities						
Utang bank jangka pendek/ <i>Short term bank loans</i>	5.450.000	-	-	-	-	5.450.000
Utang usaha/ <i>Trade payables</i>						
Pihak ketiga/ <i>Third parties</i>	-	-	-	-	35.257.449	35.257.449
Utang lain-lain/ <i>Others payable</i>						
Pihak ketiga/ <i>Third parties</i>	-	-	-	-	198.762.482	198.762.482
Pihak berelasi/ <i>Related parties</i>	-	-	-	-	7.056.881	7.056.881
Beban masih harus dibayar/ <i>Accrued expenses</i>	-	-	-	-	53.510.997	53.510.997
Utang pihak berelasi/ <i>Due to related parties</i>	-	-	-	-	224.147.635	224.147.635
Bagian lancar atas utang bank jangka panjang/ <i>Current portion of long term bank loans</i>	226.000.000	-	-	-	-	226.000.000
Utang bank jangka panjang/ <i>Long term bank loans</i>	-	564.208.241	-	-	-	564.208.241
Utang obligasi/ <i>Bonds payable</i>	-	-	-	1.384.625.852	-	1.384.625.852
Uang jaminan yang dapat dikembalikan/ <i>Refundable deposit</i>	-	-	-	-	15.213.913	15.213.913
Jumlah liabilitas keuangan/ Total financial liabilities	231.450.000	564.208.241	-	1.384.625.852	533.949.357	2.714.233.450

d. Risiko likuiditas

d. Liquidity risk

Risiko likuiditas adalah risiko bahwa Grup akan menghadapi kesulitan dalam memenuhi liabilitas keuangan karena kurangnya dana.

Liquidity risk is the risk that the Group will encounter difficulty in meeting financial obligations due to shortage of funds.

Grup memantau likuiditasnya dengan memantau ketat jadwal pembayaran utang untuk liabilitas keuangan dan arus kas keluar untuk kegiatan sehari-hari, serta memastikan ketersediaan pendanaan melalui jumlah fasilitas kredit yang cukup, baik yang mengikat dan tidak mengikat.

The Group monitors its liquidity needs by closely monitoring schedule of debt servicing payments for financial liabilities and its cash outflows due to day-to-day operations, as well as ensuring the availability of funding through adequate amount of credit facilities, both committed and uncommitted.

Jumlah liabilitas keuangan Grup per 31 Desember 2013 dan 2012 lihat catatan 36.

Total of the Group of financial liabilities as of 31 December 2013 and 2012 see note 36.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

38. Aset dan liabilitas dalam mata uang asing

38. Assets and liabilities denominated in foreign currencies

31 Desember/ December 2013			
	Mata uang asing/ Foreign currencies		Ekuivalen/ Equivalent
	USD	SGD	Rupiah
Aset			Assets
Kas dan setara kas	26.369.436	719	321.423.722
Aset keuangan lancar lainnya	8.070.368	-	98.369.711
Jumlah aset	34.439.804	719	419.793.433
Liabilitas			Liabilities
Utang obligasi	(370.517.205)	-	(4.541.541.021)
Jumlah liabilitas	(370.517.205)	-	(4.541.541.021)
Jumlah aset/(liabilitas) -bersih	(336.077.401)	719	4.121.747.588 - net
31 Desember/ December 2012			
	Mata uang asing/ Foreign currencies		Ekuivalen/ Equivalent
	USD	SGD	Rupiah
Aset			Assets
Kas dan setara kas	65.117.406	3.850	649.055.756
Aset keuangan lainnya	8.061.412	-	77.953.858
Jumlah aset	73.178.818	3.850	727.009.614
Liabilitas			Liabilities
Utang obligasi	(143.187.782)	-	(1.384.625.852)
Jumlah liabilitas	(143.187.782)	-	(1.384.625.852)
Jumlah aset/(liabilitas) -bersih	(70.008.964)	3.850	(657.616.238) - net

Kurs yang berlaku pada tanggal-tanggal tersebut
adalah sebagai berikut :

The exchange rates prevailing at that date of are as
follows :

	31 Desember/ December 2013	31 Desember/ December 2012	
1 USD	Rp 12.189	Rp 9.670	USD 1
1 SGD	Rp 9.628	Rp 7.907	SGD 1

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

(Dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(In thousands of Rupiah, except otherwise stated)

39. Penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") baru/ revisi

Standar dan interpretasi telah diterbitkan tapi belum diterapkan.

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah :

1 Januari 2014

- ISAK No. 27, Pengalihan Aset dari Pelanggan
- ISAK No. 28, Pengakhiran Liabilitas Keuangan dengan Instrumen Ekuitas
- ISAK No. 29, Biaya Pengupasan Lapisan Tanah Tahap Produksi pada Pertambangan Terbuka

1 Januari 2015

- PSAK No. 1 (Revisi 2013), Penyajian Laporan Keuangan
- PSAK No. 4 (Revisi 2013), Laporan Keuangan Tersendiri
- PSAK No. 15 (Revisi 2013), Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama
- PSAK No. 24 (Revisi 2013), Imbalan Kerja
- PSAK No. 65, Laporan Keuangan Konsolidasian
- PSAK No. 66, Pengaturan Bersama
- PSAK No. 67, Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas lain
- PSAK No. 68, Pengukuran Nilai Wajar

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, manajemen sedang mengevaluasi dampak dari standar dan interpretasi tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian.

40. Kejadian penting setelah periode pelaporan

a. Utang obligasi

Pada tanggal 22 Januari 2014, Entitas Anak - Alam Synergy Private Limited, menerbitkan obligasi dengan nilai nominal sebesar USD 225.000.000 dengan bunga tetap sebesar 9,00% per tahun. Obligasi ini berjangka 5 tahun dan jatuh tempo pada tanggal 29 Januari 2019. Bunga dibayarkan setiap enam bulan terhitung mulai tanggal 29 Juli 2014.

39. Adoption of new/ revised Statements of Financial Accounting Standard ("SFAS") and Interpretations of Financial Accounting Standard ("IFAS")

Standards and interpretations issued but not yet implemented.

Effective for periods beginning on or after :

1 January 2014

- IFAS 27, Transfer of Assets from Customers
- IFAS 28, Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments
- IFAS 29, Stripping Costs in the Production Phase of a Surface Mine

1 January 2015

- SFAS No. 1 (Revised 2013), Presentation of Financial Statements
- SFAS No. 4 (Revised 2013), Separate Financial Statements
- SFAS No. 15 (Revised 2013), Investment in Associates and Joint Ventures
- SFAS No. 24 (Revised 2013), Employee Benefits
- SFAS No. 65, Consolidated Financial Statements
- SFAS No. 66, Joint Arrangements
- SFAS No. 67, Disclosure of Interests in other Entities
- SFAS No. 68, Fair Value Measurement

As of the date of issuance of the consolidated financial statements, management is evaluating the impact of the standards and interpretations on the consolidated financial statements.

40. Subsequent events after reporting period

a. Bonds payable

On 22 January 2014, the Subsidiary - Alam Synergy Private Limited, issued bonds with a total face value of USD 225,000,000, with fixed interest of 9,00% per annum. The bond term is 5 years with maturity on 29 January 2019. Interest should be paid semi-annually commencing on 29 July 2014.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

40. Kejadian penting setelah periode pelaporan
(lanjutan)

a. Utang obligasi (lanjutan) (lanjutan)

Harga jual obligasi pada saat penawaran sebesar 100% dari nilai nominal obligasi dan tercatat di Bursa Efek Singapura (SGX-ST) dengan Bank of New York Mellon sebagai wali amanat.

Obligasi ini dijamin oleh PT Alam Sutera Realty Tbk sebagai penjamin induk dan jaminan dari Entitas Anak (PT Delta Mega Persada, PT Duta Prakarsa Development, PT Nusa Cipta Pratama, PT Alfa Goldland Realty, PT Nusa Raya Mitratama, PT Garuda Adhimatra Indonesia, PT Tangerang Matra Real Estate dan PT Delta Manunggal Raharja).

Obligasi ini pada saat penerbitan memperoleh peringkat B1 dari Moody's, peringkat B+ dari Standard & Poor's dan peringkat B+ dari Fitch Rating Ltd.

Estimasi jumlah biaya penerbitan obligasi adalah sebesar USD 7.259.773.

b. Pembelian kembali utang obligasi Alam Sutera International Pte Ltd. (ASI)

Penawaran Tender untuk membeli secara tunai utang obligasi sebesar US\$ 150.000.000. ASI menawarkan untuk membayar kepada setiap Pemegang obligasi yang sah yang memberikan (dan tidak secara sah mencabut) persetujuan untuk Perubahan Usulan sebelum *Early Consent Deadline* untuk setiap US\$ 1.000 dalam jumlah pokok obligasi secara sah yang ditenderkan (dan tidak secara sah ditarik) oleh pemegang obligasi tersebut dan diterima oleh ASI untuk membeli dalam Penawaran Tender (i) jumlah uang tunai sebesar US\$ 20,00 ("*Early Consent Payment*") dan (ii) jumlah dalam bentuk tunai sebesar US\$ 1.075 ("*Tender Offer Consideration*" dan bersama-sama dengan "*Early Consent Payment*", merupakan Jumlah Pembayaran"). Pemegang Obligasi yang secara sah mengikuti tender obligasi setelah Tenggat Persetujuan awal dan sebelum Waktu Kedaluwarsa akan berhak untuk menerima hanya sebesar *Tender Offer Consideration* jika Obligasi tersebut diterima untuk pembelian.

40. Subsequent events after reporting period (continued)

a. Bonds payable (continued)

The selling price of the bonds on issuance was at 100% of the principal amount and the bonds are listed on the Singapore Exchange Securities Trading Limited (SGX-ST) with the Bank of New York Mellon as the trustee.

The bonds are secured by PT Alam Sutera Realty Tbk as the parent guarantor and the guarantee of subsidiaries (PT Delta Mega Persada, PT Duta Prakarsa Development, PT Nusa Cipta Pratama, PT Alfa Goldland Realty, PT Nusa Raya Mitratama, PT Garuda Adhimatra Indonesia, PT Tangerang Matra Real Estate and PT Delta Manunggal Raharja).

These bonds upon issuance are rated B2 from Moody's and rated B from Standard & Poor's and rated B+ from Fitch Rating Ltd.

Estimated total bonds issuance cost amounting to USD 7,259,773.

b. Repurchase of bonds payable of Alam Sutera International Pte Ltd. (ASI)

Tender Offer to purchase for cash any and all of its outstanding Notes amounting to US\$ 150,000,000. ASI was offering to pay to each Holder who validly delivers (and does not validly revoke) is consent to the Proposed Amendments prior to the *Early Consent Deadline* for each US\$ 1,000 in principal amount of Notes validly tendered (and not validly withdrawn) by such holder and accepted by ASI for purchase in the Tender Offer (i) an amount in cash equal to US\$ 20.00 (the "*Early Consent Payment*") and (ii) an amount in cash equal to US\$1,075 (the "*Tender Offer Consideration*" and together with the "*Early Consent Payment*", the *Total Consideration*"). Holders who validly tender their Notes after the *Early Consent Deadline* and prior to the *Expiration Time* will be entitled to receive only the *Tender Offer Consideration* if such Notes are accepted for purchase.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
dan Entitas Anak**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)

**PT Alam Sutera Realty Tbk.
and Subsidiaries**
Notes to the Consolidated Financial Statements
(continued)

40. Kejadian penting setelah periode pelaporan
(lanjutan)

- b. Pembelian kembali utang obligasi Alam Sutera International Pte Ltd. (ASI) (lanjutan)

Penawaran Tender akan berakhir pada tanggal 4 Februari 2014. Dalam rangka memenuhi persyaratan menerima jumlah pembayaran obligasi, pemegang obligasi harus secara sah mengikuti tender (dan tidak secara sah ditarik) atas obligasi mereka dan memberikan persetujuan atas Perubahan Usulan pada tanggal 21 Januari 2014.

Pada 29 Januari 2014, ASI menerima pinjaman dari Alam Synergy Pte Ltd sebesar US\$ 150.000.000 yang terkait dengan penawaran tender. Bunga pinjaman ini sebesar 9,00% per tahun.

Pada tanggal 30 Januari 2014, ASI melakukan pembayaran sebesar US\$ 93.315.597 kepada pemegang obligasi yang berpartisipasi dalam penawaran tender *Early consent Payment* terdiri dari nilai nominal US\$ 82.454.000, ditambah premium dan bunga yang masih harus dibayar. Selanjutnya, pada 7 Februari 2014, ASI melakukan pembayaran sebesar US\$ 1.080.405 kepada beberapa pemegang obligasi yang berpartisipasi dalam penawaran tender yang terdiri dari nilai nominal US\$ 970.000, ditambah premi dan bunga yang masih harus dibayar. Sisa utang obligasi US\$ 150.000.000 setelah penawaran tender adalah sebesar US\$ 66.576.000.

- c. Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan, tidak ada kejadian penting lain setelah tanggal laporan posisi keuangan yang mempengaruhi laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013.

40. Subsequent events after reporting period (continued)

- b. *Repurchase of bonds payable of Alam Sutera International Pte Ltd. (ASI) (continued)*

The Tender Offer would expire on 4 February 2014. In order to be eligible receive the Total Consideration for the Notes, Holders must validly tender (and not validly withdrawn) their Notes and provide Consents to the Proposed Amendments on 21 January 2014.

On 29 January 2014, the ASI received a loan from Alam Synergy Pte Ltd amounted to US\$150,000,000 which was related to the tender offer. This loan interest at 9.00% per annum.

On 30 January 2014, the company made a payment of US\$ 93,315,597 to bond holders who participated in the tender offer Early consent Payment consisting of US\$ 82,454,000 face value, plus premium and accrued interest. Furthermore, on 7 February 2014, the ASI made a payment of US\$ 1,080,405 to some bond holders who participated in the tender offer consisting of US\$ 970,000 face value, plus premium and accrued interest. The remaining balance of bonds payable of US\$ 150,000,000 after the tender offer is US\$ 66,576,000.

- c. *From the date of statement of financial position to the date of issuance of these financial statements, there is no other significant event which might affect the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2013.*