

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

Laporan Keuangan Konsolidasian
per tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
beserta Laporan Auditor Independen

*Consolidated Financial Statements
as of and for the years ended
31 December 2022 and 2021
with Independent Auditor's Report thereon*



PT ALAM SUTERA REALTY Tbk

**Halaman/
Page**

Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's 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 dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other 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 - 99	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>



PT ALAM SUTERA REALTY Tbk

Pernyataan Direksi
tentang
Tanggung Jawab atas
Laporan Keuangan Konsolidasian
Per tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir
31 Desember 2022 dan 2021

**PT Alam Sutera Realty Tbk
dan Entitas Anak**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Joseph Sanusi Tjong
Alamat kantor : Wisma Argo Manunggal, Lt. 18
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22
Nomor telepon : 021 - 2523838
Jabatan : Direktur Utama

Menyatakan bahwa :

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Directors' Statement
regarding
The Responsibility for
The Consolidated Financial Statements
As of and for the years ended
31 December 2022 and 2021

**PT Alam Sutera Realty Tbk
and its Subsidiaries**

We, the undersigned :

Name : Joseph Sanusi Tjong
Office address : Wisma Argo Manunggal, Lt. 18
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22
Telephone number : 021 - 2523838
Position : President Director

State that :

1. We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of PT Alam Sutera Realty Tbk and its Subsidiaries;
2. The consolidated financial statements of PT Alam Sutera Realty Tbk and its Subsidiaries have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
3. a. All information contained in the consolidated financial statements of PT Alam Sutera Realty Tbk and its Subsidiaries has been disclosed in a complete and in truthful manner;
b. The consolidated financial statements of PT Alam Sutera Realty Tbk and its Subsidiaries do not contain any incorrect information or material fact, nor omitting information or material fact;
4. We are responsible for PT Alam Sutera Realty Tbk and its Subsidiaries' internal control system.

This statement letter is made truthfully.

Jakarta, 5 April 2023

Atas nama dan mewakili Direksi/
For and on behalf of the Directors



Joseph Sanusi Tjong
Direktur Utama/ President Director



Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan

REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS
DECREE OF THE FINANCE MINISTER OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NO. 855/KM.1/2017

No. : 00608/2.1133/AU.1/03/1312-1/1/IV/2023

Laporan Auditor Independen

Independent Auditor's Report

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

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

Opini

Opinion

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Alam Sutera Realty Tbk dan Entitas Anak ("Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2022, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian, termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan.

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Alam Sutera Realty Tbk and its subsidiaries (the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2022, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2022, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2022, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Basis Opini

Basis for Opinion

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Tanggung jawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada laporan kami. Kami independen terhadap Grup berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian di Indonesia, dan kami telah memenuhi tanggung jawab etika lainnya berdasarkan ketentuan tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements paragraph of our report. We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in Indonesia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.



Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan

REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS
DECREE OF THE FINANCE MINISTER OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NO. 855/KM.1/2017

Hal Audit Utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian periode ini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terkait, dan kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

Pengakuan pendapatan

Catalan 3o Ikhtisar Kebijakan Akuntansi Penting - Pengakuan pendapatan dan beban, dan Catatan 30 Penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya, atas laporan keuangan konsolidasian terlampir.

Pendapatan Grup terutama berasal dari penjualan real estat, pendapatan hospitaliti dan prasarana dan sewa, pendapatan pariwisata dan lainnya.

Kami menganggap kebijakan dan prosedur pengakuan pendapatan dari penjualan real estat adalah signifikan menurut audit kami dimana hal ini melibatkan pertimbangan dan estimasi dalam menentukan harga transaksi, dimana Grup mempertimbangan apakah harga jual dari persediaan real estat termasuk komponen pembiayaan signifikan, dan pengakuan pendapatan pada suatu titik waktu tertentu berdasarkan pengalihan aset saat pemenuhan kewajiban pelaksanaan pada suatu titik waktu tertentu.

Grup mengevaluasi mengenai waktu pengendalian atas persediaan dialihkan kepada pelanggan, apakah pada suatu titik waktu tertentu atau sepanjang waktu. Pengakuan pendapatan dari penjualan real estat diakui pada suatu titik waktu tertentu pada saat pengendalian atas persediaan real estat telah dialihkan ke pelanggan dan Grup tidak memiliki keterlibatan substansial yang berkelanjutan dengan real estat tersebut.

Baqaimana audit kami merespons Hal Audit Utama

- Kami menilai ketepatan kebijakan akuntansi dan pengungkapan terkait yang diterapkan dalam pengakuan pendapatan terhadap persyaratan-persyaratan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku;
- Kami membaca dan mendapatkan pemahaman tentang, syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan utama dari kontrak dengan pelanggan selama periode berjalan, dan modifikasi kontrak - bila ada, untuk menilai kesesuaian perlakuan akuntansi terhadap kontrak dengan pelanggan berdasarkan uji petik;

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

Revenue recognition

Note 3o Summary of Significant Accounting Policies - Revenues recognition and expenses, and Note 30 Sales, service and other operating revenues, to the accompanying consolidated financial statements.

The Group's revenue mainly derived from real estate sales, hospitality and infrastructure and rental income, tourism and other revenues.

We consider the policies and procedures for recognizing revenue from real estate sales to be significant according to our audit where this involves judgment and estimation in determining the transaction price, where the Group considers whether the selling price of real estate inventories includes a significant financing component, and recognizes revenue at a point in time based on the transfer of assets when fulfilling performance obligations at a point in time.

The Group evaluates the timing of the transfer of control over inventories to customers, whether at a point in time or over time. Revenue recognition from sales of real estate is recognized at a point in time when control of the real estate inventories has been transferred to the customer and the Group has no ongoing substantial involvement with the real estate.

How our audit addressed the Key Audit Matter

- *We assessed the appropriateness of accounting policies and the related disclosures adopted for revenue recognition against the requirements of applicable the Financial Accounting Standards;*
- *We read and obtain an understanding of the main terms and conditions of contract with customers during the period and contract modifications - if any, in order to assess the appropriateness of the accounting treatment of contracts with customers based on sampling test;*



Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan

REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS
DECREE OF THE FINANCE MINISTER OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NO. 855/KM.1/2017

- Kami menguji desain dan efektivitas operasi pengendalian internal berdasarkan uji petik yang terkait dengan kontrak dengan pelanggan;
 - Kami melakukan uji petik dengan memeriksa dokumen pendukung untuk pengakuan pendapatan yang terjadi selama tahun berjalan;
 - Kami melakukan uji petik transaksi pendapatan yang tercatat sebelum dan sesudah tahun buku dengan dokumen pendukung untuk menentukan apakah pendapatan telah diakui pada periode yang tepat;
 - Kami melakukan evaluasi atas penentuan harga transaksi yang mencakup indentifikasi proses pembayaran, dan mengevaluasi apakah kontrak tersebut mengandung unsur komponen pembiayaan signifikan, dan menelusuri ke dalam daftar perhitungan komponen pembiayaan signifikan serta menguji perhitungan matematis dan asumsi yang dibuat oleh manajemen berdasarkan uji petik.
- *We tested the design and operating effectiveness of internal controls based on sampling test related with customer contracts;*
 - *We conducted a sampling test by examining the supporting documents for revenue recognition that occurred during the year;*
 - *We conducted a sampling test of revenue transactions recorded before and after the financial year with supporting documents to determine whether revenue had been recognized in the appropriate period;*
 - *We evaluate the transaction price determination which includes the identification of the payment process, and evaluate whether the contract contains a significant financing component, and tracing into the list of significant financing component calculations and examine the mathematical calculations and assumptions made by management based on sampling test.*

Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam Laporan Tahunan, tetapi tidak mencantumkan laporan keuangan konsolidasian dan laporan auditor kami. Laporan Tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

Opini kami atas laporan keuangan konsolidasian tidak mencakup informasi lain, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas informasi lain tersebut.

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan konsolidasian, tanggungjawab kami adalah untuk membaca informasi lain, jika tersedia dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung ketidakkonsistensian material dengan laporan keuangan konsolidasian atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan penyajian material.

Ketika kami membaca Laporan Tahunan, jika menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material didalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggungjawab atas tata kelola dan mengambil tindakan tepat berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia.

Sampai dengan penerbitan Laporan Keuangan Konsolidasian, Perusahaan belum menerbitkan Laporan Tahunan, oleh karena itu kami tidak dapat mengkomunikasikan masalah apa pun kepada pihak yang bertanggungjawab atas tata kelola, jika ada.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information consists of information contained in the Annual Report, but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report. The Annual Report is expected to be made available to us after the date of this auditor's report.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information, and we do not and will not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information, when it becomes available and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

When we read the Annual Report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants.

Up to the issuance of the Consolidated Financial Statements, the Company has not published the Annual Report, therefore we unable to communicate any matters to those charged with governance, if any.



Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan

REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS
DECREE OF THE FINANCE MINISTER OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NO. 855/KM.1/2017

Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan Konsolidasian

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

Dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Grup dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan, sesuai dengan kondisinya, hal-hal yang berkaitan dengan kelangsungan usaha, dan menggunakan basis akuntansi kelangsungan usaha, kecuali manajemen memiliki intensi untuk melikuidasi Grup atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

Pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bertanggung jawab untuk mengawasi proses pelaporan keuangan Grup.

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit akan selalu mendeteksi kesalahan penyajian material ketika hal tersebut ada. Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan konsolidasian tersebut.

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga:

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the 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.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with Standards on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:



Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan

REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS
DECREE OF THE FINANCE MINISTER OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NO. 855/KM.1/2017

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- Memeroleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Grup.
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit 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 Group's internal control.*
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.*
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*



Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan

REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS
DECREE OF THE FINANCE MINISTER OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NO. 855/KM.1/2017

- Memeroleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

Kami mengomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan atas audit, serta temuan audit signifikan, termasuk setiap defisiensi signifikan dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama audit.

Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan, jika relevan, pengamanan terkait.

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami karena konsekuensi merugikan dari mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

- *Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.*

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Kantor Akuntan Publik
Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan

Zainuddin, CPA

Ijin Akuntan Publik/ License of Public Accountant No. AP. 1312
Ijin Usaha/ Business License No. 855/KM.1/2017

5 April 2023



(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December		
		2022	2021	
Aset				Assets
Aset lancar				Current assets
Kas dan setara kas	5	1.438.123.892	991.033.286	Cash and cash equivalents
Deposito berjangka	6	477.315.600	316.643.565	Time deposits
Aset keuangan lancar lainnya	7a	349.888.623	604.191.607	Other current financial assets
Piutang usaha - bersih	8			Trade receivables - net
- Pihak ketiga		44.617.451	127.248.295	- Third parties
- Pihak berelasi		4.706.842	4.903.741	- Related parties
Piutang lain-lain		9.351.752	15.814.344	Other receivables
Piutang pihak berelasi	9	160.000	160.000	Due from related parties
Persediaan	10	1.180.518.129	868.755.237	Inventories
Pajak dibayar di muka	11a	71.763.426	67.918.420	Prepaid taxes
Biaya dibayar di muka		40.967.877	32.758.897	Prepaid expenses
Uang muka dibayar		18.764.718	4.976.151	Advance payments
Jumlah aset lancar		<u>3.636.178.310</u>	<u>3.034.403.543</u>	Total current assets
Aset tidak lancar				Non-current assets
Aset keuangan tidak lancar lainnya	7b	168.419.817	15.125.388	Other non-current financial assets
Persediaan	10	3.785.008.832	4.299.774.365	Inventories
Pajak dibayar di muka	11a	66.879.814	54.780.569	Prepaid taxes
Tanah untuk dikembangkan	12	11.010.472.545	11.107.645.208	Land for development
Uang muka pembelian tanah	13	556.641.329	364.633.909	Advance for land purchases
Properti investasi - bersih	14	1.632.455.625	1.709.616.065	Investment properties - net
Aset tetap - bersih	15	1.201.749.623	1.207.694.618	Fixed assets - net
Aset lain-lain		241.119.376	140.301.049	Other assets
Jumlah aset tidak lancar		<u>18.662.746.961</u>	<u>18.899.571.171</u>	Total non-current assets
Jumlah aset		<u>22.298.925.271</u>	<u>21.933.974.714</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.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>31 Desember/ December</u>		
		<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Liabilitas				Liabilities
Liabilitas jangka pendek				Current liabilities
Utang usaha :	16			Trade payables :
Pihak ketiga		265.048.574	225.916.762	Third parties
Pihak berelasi		413.795	7.501.661	Related parties
Utang lain-lain :	17			Other payables :
Pihak ketiga		475.099.925	561.720.881	Third parties
Pihak berelasi		5.352.226	6.345.651	Related parties
Utang pajak	11b	30.366.500	30.791.913	Taxes payable
Beban akrual		167.346.644	175.886.959	Accrued expenses
Pendapatan diterima di muka		132.374.125	125.873.481	Unearned revenue
Utang pihak berelasi	18	51.096.519	51.096.519	Due to related parties
Liabilitas lainnya	19	105.764.050	110.764.050	Other liability
Liabilitas kontrak	20	2.263.816.449	1.704.690.080	Contract liabilities
Bagian jangka pendek :				Current portion :
- Utang bank jangka panjang	21	221.024.670	168.450.106	- Long-term bank loan
- Utang obligasi	22	-	464.225.365	- Bonds payable
Jumlah liabilitas jangka pendek		<u>3.717.703.477</u>	<u>3.633.263.428</u>	Total current liabilities
Liabilitas jangka panjang				Non-current liabilities
Liabilitas kontrak	20	871.140.733	1.145.512.075	Contract liabilities
Utang jangka panjang setelah dikurangi bagian jangka pendek :				Long-term loan net of current portion :
- Utang bank jangka panjang	21	2.471.993.215	984.166.667	- Long-term bank loans
- Utang obligasi	22	3.916.461.110	5.837.181.669	- Bonds payable
Uang jaminan yang dapat dikembalikan	23	604.603.806	719.044.097	Refundable deposits
Liabilitas pajak tangguhan	11e	8.143.738	8.950.931	Deferred tax liabilities
Liabilitas imbalan kerja karyawan	24	<u>66.254.627</u>	<u>69.764.611</u>	Employee benefits liability
Jumlah liabilitas jangka panjang		<u>7.938.597.229</u>	<u>8.764.620.050</u>	Total non-current liabilities
Jumlah liabilitas		<u>11.656.300.706</u>	<u>12.397.883.478</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.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>31 Desember/ December</u>		
		<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Ekuitas				Equity
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk				Equity attributable to owners of the Company
Modal saham				Share capital
Modal dasar - 24.000.000.000 saham, nilai nominal Rp 100 (Rupiah penuh) per saham. Telah ditempatkan dan disetor penuh 19.649.411.888 saham	25	1.964.941.189	1.964.941.189	Authorized capital - 24,000,000,000 shares, par value of Rp 100 (full Rupiah) per share. Issued and fully paid 19,649,411,888 shares
Tambahan modal disetor - neto	26	676.623.405	676.623.405	Additional paid in capital - net
Selisih transaksi dengan kepentingan non-pengendali	27	(99.755.450)	(99.755.450)	Difference in transactions with non-controlling interests
Saldo laba :				Retained earnings :
Ditentukan penggunaannya	28	10.000.000	9.000.000	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya		<u>7.973.214.235</u>	<u>6.888.454.855</u>	Unappropriated
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		10.525.023.379	9.439.263.999	Total equity attributable to owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	29	<u>117.601.186</u>	<u>96.827.237</u>	Non-controlling interests
Jumlah ekuitas		<u>10.642.624.565</u>	<u>9.536.091.236</u>	Total equity
Jumlah liabilitas dan ekuitas		<u>22.298.925.271</u>	<u>21.933.974.714</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.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December		
		2022	2021	
Penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya	30	4.493.531.259	2.847.323.717	Sales, services and other revenues
Beban pokok penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya	31	<u>1.862.391.479</u>	<u>1.338.109.667</u>	Cost of sales, services and other revenues
Laba bruto		2.631.139.780	1.509.214.050	Gross profit
Beban penjualan	32	(136.124.196)	(89.673.273)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	33	(355.278.813)	(309.767.734)	General and administrative expenses
Beban pajak final	11c	(115.758.739)	(71.581.151)	Final tax expenses
Pendapatan bunga		22.167.014	14.831.511	Interest income
Beban bunga dan keuangan lainnya	34	(871.302.561)	(817.917.145)	Interest and other financial expenses
Beban premi lindung nilai	7b	(21.841.349)	(45.606.360)	Hedging premium expense
Provisi dan administrasi bank		(1.227.556)	(5.642.321)	Bank charges and provision
Laba/(rugi) pembelian kembali utang obligasi - bersih		308.673.678	(1.288.098)	Gain/(loss) on bonds payable redemption - net
Rugi selisih kurs - bersih		(409.899.028)	(62.519.275)	Foreign exchange loss - net
Lainnya		<u>55.594.881</u>	<u>38.429.283</u>	Others
Jumlah		<u>(1.524.996.669)</u>	<u>(1.350.734.563)</u>	Total
Laba sebelum beban pajak		1.106.143.111	158.479.487	Profit before tax expenses
Beban pajak	11d	<u>7.778.174</u>	<u>15.550.696</u>	Tax expenses
Laba tahun berjalan		1.098.364.937	142.928.791	Profit for the year
Penghasilan (rugi) komprehensif lain :				Other comprehensive income (loss) :
- Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi :				- Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss
- Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja karyawan	24	(86.153)	7.326.953	- Remeasurement of employee benefits obligation
- Pajak penghasilan terkait	11e	(203.380)	(312.418)	- Related income tax
- Pos-pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi		-	-	- Items that will be reclassified subsequently to profit or loss
Jumlah penghasilan (rugi) komprehensif lain, setelah pajak		<u>(289.533)</u>	<u>7.014.535</u>	Total other comprehensive income (loss), after tax
Jumlah penghasilan komprehensif tahun berjalan		<u>1.098.075.404</u>	<u>149.943.326</u>	Total comprehensive income for the year
Jumlah laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada :				Total profit for the year attributable to :
Pemilik entitas induk		1.086.115.392	145.693.623	Owners of the parent company
Kepentingan non-pengendali	29	<u>12.249.545</u>	<u>(2.764.832)</u>	Non-controlling interest
		<u>1.098.364.937</u>	<u>142.928.791</u>	
Jumlah penghasilan komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada :				Total comprehensive income for the year attributable to :
Pemilik entitas induk		1.085.759.380	152.605.281	Owners of the parent company
Kepentingan non-pengendali		<u>12.316.024</u>	<u>(2.661.955)</u>	Non-controlling interest
		<u>1.098.075.404</u>	<u>149.943.326</u>	
Laba per saham - dasar (Rupiah penuh)	3s,35	<u>55,27</u>	<u>7,41</u>	Earning per share - basic (full Rupiah)

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.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	Distribusikan kepada pemilik entitas induk/ <i>Atributable to owners of the parent company</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>		
	Catatan/ <i>Notes</i>	Modal saham/ <i>Share capital</i>	Tambahkan modal disetor/ <i>Additional paid in capital</i>	Selisih transaksi dengan kepentingan non-pengendali/ <i>Difference in transactions with non-controlling interests</i>	Saldo laba/ <i>Retained earnings</i>					
					Ditentukan penggunaannya/ <i>Appropriated</i>	Belum ditentukan penggunaannya/ <i>Unappropriated</i>				
						Jumlah/ <i>Total</i>				
Saldo 1 Januari 2021		1.964.941.189	676.623.405	(99.755.450)	9.000.000	6.735.849.574	9.286.658.718	99.489.192	9.386.147.910	<i>Balance as of 1 January 2021</i>
Laba tahun berjalan		-	-	-	-	145.693.623	145.693.623	(2.764.832)	142.928.791	<i>Profit for the year</i>
Laba komprehensif lain		-	-	-	-	6.911.658	6.911.658	102.877	7.014.535	<i>Other comprehensive income</i>
Saldo 1 Januari 2022		1.964.941.189	676.623.405	(99.755.450)	9.000.000	6.888.454.855	9.439.263.999	96.827.237	9.536.091.236	<i>Balance as of 1 January 2022</i>
Peningkatan modal disetor pada entitas anak	1d	-	-	-	-	-	-	8.457.925	8.457.925	<i>Increased in paid-up capital of subsidiaries</i>
Pencadangan saldo laba sebagai cadangan umum	28	-	-	-	1.000.000	(1.000.000)	-	-	-	<i>Appropriation to general reserve</i>
Laba tahun berjalan		-	-	-	-	1.086.115.392	1.086.115.392	12.249.545	1.098.364.937	<i>Profit for the year</i>
Rugi komprehensif lain		-	-	-	-	(356.012)	(356.012)	66.479	(289.533)	<i>Other comprehensive loss</i>
Saldo 31 Desember 2022		1.964.941.189	676.623.405	(99.755.450)	10.000.000	7.973.214.235	10.525.023.379	117.601.186	10.642.624.565	<i>Balance as of 31 December 2022</i>

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.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>31 Desember/ 2022</u>	<u>December 2021</u>	
Arus kas dari aktivitas operasi				Cash flows from operating activities
Penerimaan kas dari pelanggan		4.494.209.880	3.265.120.031	Cash receipt from customers
Pembayaran kas kepada :				Cash payments to :
Direksi dan karyawan		(295.884.381)	(252.062.078)	Directors and employees
Kontraktor, pemasok dan operasional		<u>(1.587.918.517)</u>	<u>(1.262.689.747)</u>	Contractors, suppliers and operations
Kas dari operasi		2.610.406.982	1.750.368.206	Cash from operations
Penerimaan bunga		22.167.014	14.831.511	Interest income
Pembayaran pajak		(151.553.218)	(147.554.907)	Tax payments
Penerimaan (pembayaran) kepada pihak yang bukan pelanggan		<u>5.469.167</u>	<u>(3.477.212)</u>	Received (payment) to other parties who are not customers
Kas bersih dari aktivitas operasi		<u>2.486.489.945</u>	<u>1.614.167.598</u>	Net cash from operating activities
Arus kas dari aktivitas investasi				Cash flow from investing activities
Kenaikan jaminan KPR	7a	(99.857.016)	(111.188.958)	Increase in mortgage collateral
Penambahan tanah untuk dikembangkan	12	(12.672.657)	(20.105.199)	Addition to land for development
Kenaikan uang muka pembelian tanah	13	(279.032.895)	(113.234.195)	Increase in advance for land purchases
Penambahan properti investasi	14	(4.109.130)	(13.875.716)	Addition to investment properties
Penambahan aset tetap	15	(55.514.243)	(10.890.950)	Addition to fixed assets
Hasil penjualan aset tetap		1.395.600	11.430	Proceeds from sales of fixed assets
Kenaikan deposito berjangka	6	<u>(160.672.035)</u>	<u>(94.082.061)</u>	Increase in time deposits
Kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi		<u>(610.462.376)</u>	<u>(363.365.649)</u>	Net cash used for investing activities
Arus kas dari aktivitas pendanaan				Cash flows from financing activities
Pembayaran utang bank jangka panjang	21	(183.348.888)	(238.855.721)	Payment in long-term bank loan
Penarikan utang bank jangka panjang	21	1.723.750.000	500.000.000	Drawdown of long-term bank loan
Kenaikan dana jaminan pembayaran bunga	7b	(24.954.429)	(11.139.445)	Increase in interest reserve accounts
Pembayaran bunga		(689.279.007)	(584.597.802)	Interest payment
Pembelian kembali utang obligasi - bersih	22	(2.662.256.341)	(555.179.631)	Bonds payable redemption - net
Penerimaan manfaat lindung nilai - bersih		366.431.604	-	Received of hedging benefit - net
Setoran modal dari kepentingan non pengendali pada entitas anak		3.457.925	-	Paid up capital from non-controlling interest on subsidiaries
Penerimaan piutang dan utang pihak berelasi		<u>-</u>	<u>16.000</u>	Received of amount due from and due to related parties
Kas bersih digunakan untuk aktivitas pendanaan		<u>(1.466.199.136)</u>	<u>(889.756.599)</u>	Net cash used for financing 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.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December		
		2022	2021	
Kenaikan bersih kas dan setara kas		409.828.433	361.045.350	<i>Net increase in cash and cash equivalents</i>
Dampak perubahan selisih kurs terhadap kas dan setara kas		37.262.173	5.312.018	<i>Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents</i>
Kas dan setara kas awal tahun	5	<u>991.033.286</u>	<u>624.675.918</u>	<i>Cash and cash equivalents at beginning of the year</i>
Kas dan setara kas akhir tahun	5	<u>1.438.123.892</u>	<u>991.033.286</u>	<i>Cash and cash equivalents at end of the year</i>
Transaksi yang tidak mempengaruhi kas dan setara kas (lihat Catatan 41)				<i>Transaction which not affect to the cash and cash equivalents (see Note 41)</i>

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.

1. Umum

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 Adhikutama 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.

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.

1. General

a. The Company's establishment

PT Alam Sutera Realty Tbk. ("the Company"), 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 amendments of articles of association was 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 Adhikutama Manunggal into PT Alam Sutera Realty. These changes were 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 was 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 development and management of housing.

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.

1. Umum (lanjutan)

a. Pendirian Perusahaan (lanjutan)

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.

Berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 10 tanggal 23 Juni 2015 oleh notaris Aulia Taufani SH., disetujui untuk melakukan perubahan Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka penyesuaian dengan ketentuan peraturan-peraturan Otoritas Jasa Keuangan. Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tersebut telah dilaporkan kepada Menteri Hukum dan Asasi Manusia Republik Indonesia dengan nomor AHU-AH.01.03-0949437 tanggal 8 Juli 2015.

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. 3 tanggal 22 Mei 2019 oleh notaris Shanti Indah Lestari, SH., Mkn., disetujui untuk mengubah anggaran dasar Perseroan pada pasal 3 mengenai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yakni dalam bidang pembangunan dan pengelolaan perumahan. Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusan No. AHU-0029368.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 28 Mei 2019.

1. General (continued)

a. The Company's establishment (continued)

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

Based on the Deed of the Extraordinary General Meeting of the Shareholders No. 10 dated 23 June 2015 by notary Aulia Taufani SH., it was approved to amend the articles of association of the Company in order to comply with the rules of the Financial Services Authority. Amendments to the Articles of Association have been reported to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with register number AHU-AH.01.03-0949437 dated 8 July 2015.

Based on the Deed of the Meeting Amendment to the Company's Articles of Association No. 3 dated 22 May 2019 by the notary Shanti Indah Lestari, SH., Mkn., it was approved to amend the articles of association of the Company in article 3 regarding the aims and objectives and bussiness activity are to engage in development and management of housing. The amendment to the Company's Articles of Association has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with decision letter No. AHU-0029368.AH.01.02.TAHUN 2019 dated 28 May 2019.

1. Umum (lanjutan)

a. Pendirian Perusahaan (lanjutan)

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. 8 tanggal 26 Agustus 2020 oleh notaris Shanti Indah Lestari, SH., Mkn, disetujui untuk melakukan perubahan Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka penyesuaian dengan ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka yaitu pasal 16 tentang Rencana Kerja, Tahun Buku dan Laporan Tahunan, pasal 17 tentang Rapat Umum Pemegang Saham dan pasal 18 tentang Tempat, Pemberitahuan, Pengumuman, Pemanggilan dan Waktu Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham, pasal 19 tentang Pimpinan dan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham, pasal 20 tentang Tata Tertib, Kuorum, Hak Suara dan Keputusan dalam Rapat Umum Pemegang Saham, pasal 21 tentang Penggunaan Laba dan Pembagian Dividen dan pasal 24 tentang Penggabungan, Peleburan, Pengambilalihan, Pemisahan, Pembubaran dan Likuidasi. Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tersebut telah dilaporkan kepada Menteri Hukum dan Asasi Manusia Republik Indonesia dengan nomor AHU-AH.01.03-0389624 tanggal 22 September 2020.

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, Kecamatan Tangerang dan Kecamatan Pasar Kemis, Tangerang, Provinsi Banten, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan dan Kecamatan Kuta Selatan, Badung, Bali serta memiliki tanah untuk dikembangkan yang terletak di Kecamatan Pinang, Kecamatan Pasar Kemis, Kecamatan Tangerang Provinsi Banten, di Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat, di Kecamatan Tanjung Pinang Timur, Provinsi Riau, di Kecamatan Denpasar Selatan, Badung, Bali, di Kecamatan Cibitung dan Kecamatan Setu, Bekasi, serta Depok, Jawa Barat.

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 Suvana Padi dan Suvana Sutera di Pasar Kemis, Tangerang, Kota Ayodhya di Kecamatan Tangerang, proyek gedung perkantoran The Tower dan gedung perkantoran Wisma Argo Manunggal di Jakarta, Bojongsari di Depok serta Garuda Wisnu Kencana Cultural Park di Bali.

1. General (continued)

a. The Company's establishment (continued)

The Company's Articles of Association No. 8 dated 26 August 2020 by the notary Shanti Indah Lestari, SH., Mkn., it was approved to make changes to the Company's Articles of Association in order to adjust to the provisions of the Financial Services Authority Regulation No. 15/POJK.04/2020 regarding the Planning and Organizing of the General Meeting of Shareholders of a Public Company, namely Article 16 regarding Work Plan, Fiscal Year and Annual Report, Article 17 regarding the General Meeting of Shareholders and Article 18 regarding Place, Notification, Announcement, Invitation and Time The holding of the General Meeting of Shareholders, Article 19 regarding the Chairperson and Minutes of the General Meeting of Shareholders, Article 20 regarding Procedures, Quorum, Voting Rights and Decisions at the General Meeting of Shareholders, Article 21 regarding Use of Profits and Distribution of Dividends and Article 24 regarding Mergers, Consolidations, Acquisition, Separation, Dissolution and Liquidation. The amendment to the Company's Articles of Association has been reported to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with number AHU-AH.01.03-0389624 dated 22 September 2020.

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

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

The main real estate projects owned by the Company and its subsidiaries recently are Alam Sutera Residential and Commercial projects in Serpong and Suvana Padi and Suvana Sutera projects in Pasar Kemis, Tangerang, Kota Ayodhya in Kecamatan Tangerang, The Tower office building project and Wisma Argo Manunggal office building in Jakarta, Bojongsari in Depok and Garuda Wisnu Kencana Cultural Park in Bali

1. Umum (lanjutan)

b. Entitas Induk dan Entitas Induk Utama

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

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

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada akhir tahun 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut :

Akta No. 10 tanggal 25 Agustus 2021/
Deed No. 10 dated 25 August 2021

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	Tn/ Mr. Haryanto Tirtohadiguno
Komisaris	Ny/ Mrs. Angeline Sutedja
Komisaris	Tn/ Mr. The Nicholas
Komisaris Independen	Tn/ Mr. Pingki Elka Pangestu
Komisaris Independen	Tn/ Mr. Prasasto Sudyatmiko

Direksi

Direktur Utama	Tn/ Mr. Joseph Sanusi Tjong
Direktur	Ny/ Mrs. Ir. Lilia Setiprawarti Sukotjo
Direktur	Tn/ Mr. RM Frangky AD
Direktur Independen	Tn/ Mr. Andrew Charles Walker

Berdasarkan hasil rapat Dewan Komisaris tanggal 25 Agustus 2021, disetujui untuk menunjuk susunan Komite Audit Perusahaan yang berlaku sejak 25 Agustus 2021 dengan susunan sebagai berikut :

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

Berdasarkan surat tanggal 1 September 2016, Perusahaan menunjuk Tony Rudiyanto sebagai Sekretaris Perusahaan.

Jumlah remunerasi yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan sebesar Rp 29.213.801 ribu dan Rp 23.831.790 ribu masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Perusahaan dan entitas anak memiliki 1.793 orang dan 1.779 orang pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (tidak diaudit).

1. General (continued)

b. Parent and Ultimate Parent Company

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

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

The compositions of Board of Commissioners and Directors of the Company at the end of 2022 and 2021 are as follows :

Boards of Commissioners

President Commissioner
Commissioner
Commissioner
Independent Commissioner
Independent Commissioner

Boards of Directors

President Director
Director
Director
Independent Director

Based on Board of Commissioners meeting dated 25 August 2021, it was agreed to appoint the Audit Committee effective from 25 August 2021 with the composition as follows :

Chairman	: Prasasto Sudyatmiko
Member	: Sri Wahyuni Sujono
Member	: Hidajat Hoesni

Based on letter dated 1 September 2016, the Company appointed Tony Rudiyanto as Corporate Secretary.

Total remuneration given to Board of Commissioners and Directors of the Company amounted to Rp 29,213,801 thousands and Rp 23,831,790 thousands, respectively, for the year ended 31 December 2022 and 2021.

The Company and its subsidiaries employed 1,793 and 1,779 employees as of 31 December 2022 and 2021, respectively (unaudited).

1. Umum (lanjutan)

d. Struktur Perusahaan dan entitas anak

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, 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/ <i>Real estate</i>	Jakarta	2013
PT Duta Prakarsa Development	Real estat dan pengelola gedung/ <i>Real estate and building management</i>	Jakarta	2013
PT Nusa Cipta Pratama	Konsultasi, investasi dan pengelolaan gedung/ <i>Consultant, investments and building management</i>	Jakarta	2013
PT Garuda Adhimatra Indonesia	Pariwisata dan real estat/ <i>Tourism and real estate</i>	Bali	2000
PT Tangerang Matra Real Estate	Real estat dan pengelolaan gedung/ <i>Real estate and building management</i>	Jakarta	2017
Alam Synergy Pte. Ltd.	Entitas bertujuan khusus/ <i>Special purpose entity</i>	Singapura/ <i>Singapore</i>	2013
Alam Sutera International Pte. Ltd.	Entitas bertujuan khusus/ <i>Special purpose entity</i>	Singapura/ <i>Singapore</i>	2012
Melalui/ <i>Through</i> PT Nusa Cipta Pratama dan/ <i>and</i> PT Duta Prakarsa Development : PT Alfa Goldland Realty	Real estat dan pengelolaan gedung / <i>Real estate and building management</i>	Jakarta	1994
Melalui/ <i>Through</i> PT Alfa Goldland Realty : PT Nusa Raya Mitratama	Real estat/ <i>Real estate</i>	Jakarta	1996
Melalui/ <i>Through</i> PT Delta Mega Persada : PT Permata Indah Kedaton	Sub-perusahaan induk/ <i>Sub-holding</i>	Jakarta	2011
PT Delta Manunggal Raharja	Real estat/ <i>Real estate</i>	Jakarta	2017
Melalui/ <i>Through</i> PT Permata Indah Kedaton : PT Duta Realtindo Jaya	Real estat/ <i>Real estate</i>	Jakarta	2011
Melalui/ <i>Through</i> Alam Synergy Pte. Ltd : Carlisle Venture Pte. Ltd.	Jasa pelayanan bisnis, meminjamkan dana dan penjualan barang/ <i>Business services, money lending and sale of goods</i>	Singapura/ <i>Singapore</i>	2013

<u>Nama entitas anak/ Subsidiaries name</u>	<u>Persentase kepemilikan (%)/ Percentage of ownership (%)</u>	
	<u>31 Des./ Dec. 2022</u>	<u>31 Des./ Dec. 2021</u>
Entitas anak yang dimiliki secara langsung dan tidak langsung :/ <i>Directly and indirectly owned subsidiaries :</i>		
PT Delta Mega Persada	99,54	99,54
PT Duta Prakarsa Development	99,00	99,00
PT Nusa Cipta Pratama	99,98	99,98
PT Garuda Adhimatra Indonesia	90,29	90,29
PT Tangerang Matra Real Estate *)	99,83	99,80
Alam Synergy Pte. Ltd.	100,00	100,00
Alam Sutera International Pte. Ltd. **)	-	100,00

*) Kepemilikan melalui PT Alfa Goldland Realty sebesar 26,98% (2022) dan 47,90% (2021)

***) Pada tahun 2022, entitas anak - Alam Sutera International Pte. Ltd. yang merupakan entitas bertujuan khusus dinyatakan tidak aktif lagi.

*) *Ownership through PT Alfa Goldland Realty are 26.98% (2022) and 47.90% (2021).*

***) *In 2022, subsidiary - Alam Sutera International Pte. Ltd. represents special purposes entity has no longer active*

1. Umum (lanjutan)

1. General (continued)

d. Struktur Perusahaan dan entitas anak
(lanjutan)

d. The structure of the Company and its
subsidiaries (continued)

Nama entitas anak/ Subsidiaries name	Persentase kepemilikan (%)/ Percentage of ownership (%)	
	31 Des./ Dec. 2022	31 Des./ Dec. 2021
Entitas anak yang dimiliki secara tidak langsung :/ Indirectly owned subsidiaries :		
Melalui/ Through PT Nusa Cipta Pratama dan/ and PT Duta Prakarsa Development : PT Alfa Goldland Realty	99,99	99,99
Melalui/ Through PT Alfa Goldland Realty : PT Nusa Raya Mitratama	99,99	99,99
Melalui/ Through PT Delta Mega Persada : PT Permata Indah Kedaton	99,20	99,20
PT Delta Manunggal Raharja	99,00	99,99
Melalui/ Through PT Permata Indah Kedaton : PT Duta Realtindo Jaya	99,20	99,20
Melalui/ Through Alam Synergy Pte. Ltd. : Carlisle Venture Pte. Ltd.	100,00	100,00

Nama entitas anak/ Subsidiaries name	Total aset (sebelum eliminasi)/ Total assets (before elimination)	
	31 Des./ Dec. 2022 (dalam ribuan Rupiah/ expressed in thousands Rupiah)	31 Des./ Dec. 2021 (dalam ribuan Rupiah/ expressed in thousands Rupiah)
Entitas anak yang dimiliki secara langsung :/ Directly owned subsidiaries :		
PT Delta Mega Persada dan entitas anak/ and its subsidiaries	8.231.553.356	7.141.018.790
PT Duta Prakarsa Development	1.502.149.786	1.354.597.857
PT Nusa Cipta Pratama dan entitas anak/ and its subsidiaries	8.197.045.200	7.685.248.230
PT Garuda Adhimatra Indonesia	1.467.533.056	1.450.683.605
PT Tangerang Matra Real Estate	5.971.751.209	5.984.897.755
Alam Synergy Pte. Ltd. dan entitas anak/ and its subsidiary	38.167.244	347.450.330
Alam Sutera International Pte. Ltd. dan entitas anak/ and its subsidiary **)	-	38.626.707

Entitas anak yang dimiliki secara tidak langsung :/ Indirectly owned subsidiaries :

Melalui/ Through PT Nusa Cipta Pratama dan/ and PT Duta Prakarsa Development : PT Alfa Goldland Realty dan entitas anak/ and its subsidiary	8.183.398.006	7.672.524.650
Melalui/ Through PT Alfa Goldland Realty : PT Nusa Raya Mitratama	251.458.685	251.531.141
Melalui/ Through PT Delta Mega Persada : PT Permata Indah Kedaton dan entitas anak/ and its subsidiary	437.758.004	347.999.130
PT Delta Manunggal Raharja	1.236.453.164	1.209.971.768
Melalui/ Through PT Permata Indah Kedaton : PT Duta Realtindo Jaya	437.657.215	347.866.923
Melalui/ Through Alam Synergy Pte. Ltd. : Carlisle Venture Pte. Ltd.	7.826.222.109	7.641.876.056

***) Pada tahun 2022, entitas anak - Alam Sutera International Pte. Ltd. yang merupakan entitas bertujuan khusus dinyatakan tidak aktif lagi.

***) In 2022, subsidiary - Alam Sutera International Pte. Ltd. represents special purposes entity has no longer active

1. Umum (lanjutan)

d. Struktur Perusahaan dan entitas anak (lanjutan)

Informasi keuangan entitas anak yang dimiliki oleh kepentingan non-pengendali dalam jumlah material pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut :

Nama Entitas Anak/ <i>Name of Subsidiary</i>		Bagian kepemilikan/ <i>Equity held (%)</i>	Bagian kepentingan non-pengendali atas aset bersih entitas anak/ <i>Portion of non-controlling interest on subsidiaries net assets (dalam ribuan Rupiah/ expressed in thousands Rupiah)</i>	Bagian kepentingan non-pengendali atas jumlah laba (rugi) tahun berjalan entitas anak/ <i>Portion of non-controlling interest on total income (loss) for the year of subsidiaries (dalam ribuan Rupiah/ expressed in thousands Rupiah)</i>
PT Garuda Adhimatra Indonesia (GAIN)	(2022)	9,71%	47.543.992	(3.077.999)
	(2021)	9,71%	50.553.804	(6.948.269)

Berikut adalah ringkasan informasi keuangan dari entitas anak. Jumlah-jumlah tersebut sebelum dieliminasi dengan transaksi antar entitas dalam Grup.

Ringkasan laporan posisi keuangan GAIN pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 :

	GAIN (dalam ribuan Rupiah/ <i>expressed in thousands Rupiah</i>)		
	2022	2021	
Aset lancar	57.001.213	13.921.137	<i>Current assets</i>
Aset tidak lancar	1.410.531.843	1.436.762.468	<i>Non-current assets</i>
Jumlah aset	1.467.533.056	1.450.683.605	<i>Total assets</i>
Liabilitas jangka pendek	51.065.879	34.420.972	<i>Current liabilities</i>
Liabilitas jangka panjang	888.317.102	857.103.467	<i>Non-current liabilities</i>
Jumlah liabilitas	939.382.981	891.524.439	<i>Total liabilities</i>
Jumlah ekuitas	528.150.075	559.159.166	<i>Total equity</i>

Ringkasan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022 dan 2021 :

	GAIN (dalam ribuan Rupiah/ <i>expressed in thousands Rupiah</i>)		
	2022	2021	
Pendapatan	131.804.898	11.286.334	<i>Revenue</i>
Rugi tahun berjalan	(31.711.597)	(71.585.700)	<i>Loss for the year</i>
Penghasilan (beban) komprehensif lain setelah pajak	702.506	983.353	<i>Other comprehensive income (loss) after tax</i>
Jumlah rugi komprehensif tahun berjalan	(31.009.091)	(70.602.347)	<i>Total comprehensive loss for the year</i>
Dividen yang dibayarkan pada kepentingan non-pengendali	-	-	<i>Dividends paid to non-controlling interest</i>

1. General (continued)

d. The structure of the Company and its subsidiaries (continued)

Financial information of subsidiaries that have material non-controlling interests as and for the year ended 31 December 2022 and 2021 are as follows :

		Bagian kepemilikan/ <i>Equity held (%)</i>	Bagian kepentingan non-pengendali atas aset bersih entitas anak/ <i>Portion of non-controlling interest on subsidiaries net assets (dalam ribuan Rupiah/ expressed in thousands Rupiah)</i>	Bagian kepentingan non-pengendali atas jumlah laba (rugi) tahun berjalan entitas anak/ <i>Portion of non-controlling interest on total income (loss) for the year of subsidiaries (dalam ribuan Rupiah/ expressed in thousands Rupiah)</i>
PT Garuda Adhimatra Indonesia (GAIN)	(2022)	9,71%	47.543.992	(3.077.999)
	(2021)	9,71%	50.553.804	(6.948.269)

The summarized financial information of these subsidiaries is provided below. This information is based on amounts before inter-company eliminations.

Summarized statement of financial position of GAIN as of 31 December 2022 and 2021 :

	GAIN (dalam ribuan Rupiah/ <i>expressed in thousands Rupiah</i>)		
	2022	2021	
Aset lancar	57.001.213	13.921.137	<i>Current assets</i>
Aset tidak lancar	1.410.531.843	1.436.762.468	<i>Non-current assets</i>
Jumlah aset	1.467.533.056	1.450.683.605	<i>Total assets</i>
Liabilitas jangka pendek	51.065.879	34.420.972	<i>Current liabilities</i>
Liabilitas jangka panjang	888.317.102	857.103.467	<i>Non-current liabilities</i>
Jumlah liabilitas	939.382.981	891.524.439	<i>Total liabilities</i>
Jumlah ekuitas	528.150.075	559.159.166	<i>Total equity</i>

Summarized statement of profit or loss and other comprehensive income the year ended 31 December 2022 and 2021 :

	GAIN (dalam ribuan Rupiah/ <i>expressed in thousands Rupiah</i>)		
	2022	2021	
Pendapatan	131.804.898	11.286.334	<i>Revenue</i>
Rugi tahun berjalan	(31.711.597)	(71.585.700)	<i>Loss for the year</i>
Penghasilan (beban) komprehensif lain setelah pajak	702.506	983.353	<i>Other comprehensive income (loss) after tax</i>
Jumlah rugi komprehensif tahun berjalan	(31.009.091)	(70.602.347)	<i>Total comprehensive loss for the year</i>
Dividen yang dibayarkan pada kepentingan non-pengendali	-	-	<i>Dividends paid to non-controlling interest</i>

1. Umum (lanjutan)

d. Struktur Perusahaan dan entitas anak
(lanjutan)

Ringkasan informasi arus kas untuk tahun yang
berakhir 31 Desember 2022 dan 2021 :

	GAIN (dalam ribuan Rupiah/ expressed in thousands Rupiah)		
	2022	2021	
Operasi	56.720.217	(31.395.991)	Operating
Investasi	(26.061.666)	(743.618)	Investing
Pendanaan	7.206.242	26.365.094	Financing
Kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas	<u>37.864.793</u>	<u>(5.774.515)</u>	Net increase (decrease) in cash and cash equivalents

Perubahan persentase kepemilikan

Tahun 2015

Pada bulan Januari 2015, entitas anak - PT Delta Manunggal Raharja telah meningkatkan modal dasar dari Rp 10 milyar menjadi Rp 153 milyar, dan modal disetor dari Rp 2.500.000 ribu menjadi Rp 153.000.000 ribu yang seluruhnya diambil bagian oleh entitas anak - PT Delta Mega Persada sehingga persentase kepemilikan saham PT Delta Mega Persada pada PT Delta Manunggal Raharja menjadi 99,99%.

Berdasarkan akta notaris Audrey Tedja, SH., M.Kn., No. 4 dan 5 tanggal 29 Juli 2015, PT Delta Mega Persada telah membeli sebanyak 33.555 saham PT Permata Indah Kedaton - entitas anak dari kepentingan non-pengendali - PT Bumi Asri Cipta Mandiri sebesar Rp 314.730.850 ribu, sehingga kepemilikan saham PT Delta Mega Persada pada PT Permata Indah Kedaton menjadi 99,20% (Catatan 27).

Pada bulan Oktober 2015, entitas anak - PT Delta Mega Persada telah meningkatkan modal disetor dari Rp 600.000.000 ribu menjadi Rp 1.132.248.152 ribu yang seluruhnya diambil bagian oleh Perusahaan sehingga persentase kepemilikan saham Perusahaan pada PT Delta Mega Persada menjadi 99,54%.

Tahun 2016

Berdasarkan akta notaris Audrey Tedja, SH., M.Kn., No. 33 dan 34 tanggal 30 Desember 2015, yang telah dilaporkan kepada Menteri Hukum dan Asasi Manusia Republik Indonesia dengan nomor AHU-AH.01.03-0008804 tanggal 29 Januari 2016, bahwa PT Permata Indah Kedaton telah membeli saham PT Duta Realtindo Jaya - entitas anak sebanyak 5.280 saham dari kepentingan non-pengendali - PT Bumi Asri Cipta Mandiri sebesar Rp 13.200.000 ribu, sehingga kepemilikan saham PT Permata Indah Kedaton pada PT Duta Realtindo Jaya menjadi 99,20% (Catatan 27).

1. General (continued)

d. The structure of the Company and its subsidiaries (continued)

Summarized cash flow information for the year
ended 31 December 2022 and 2021 :

	GAIN (dalam ribuan Rupiah/ expressed in thousands Rupiah)		
	2022	2021	
Operasi	56.720.217	(31.395.991)	Operating
Investasi	(26.061.666)	(743.618)	Investing
Pendanaan	7.206.242	26.365.094	Financing
Kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas	<u>37.864.793</u>	<u>(5.774.515)</u>	Net increase (decrease) in cash and cash equivalents

Change in ownership interest

Year 2015

In January 2015, the subsidiary - PT Delta Manunggal Raharja increased the authorized capital from Rp 10 billion to Rp 153 billion and paid up capital from Rp 2,500,000 thousands to Rp 153,000,000 thousands which was entirely subscribed by subsidiary - PT Delta Mega Persada so that the percentage of ownership of PT Delta Mega Persada in PT Delta Manunggal Raharja becomes 99.99%.

Based on notarial deed Audrey Tedja, SH., M.Kn., No. 4 and 5 dated 29 July 2015, PT Delta Mega Persada has bought with total of 33,555 shares of PT Permata Indah Kedaton - subsidiary from non-controlling interests - PT Bumi Asri Cipta Mandiri amounting to Rp 314,730,850 thousands, therefore the share ownership of PT Delta Mega Persada in PT Permata Indah Kedaton becomes 99.20% (Note 27).

In October 2015, the subsidiary - PT Delta Mega Persada increased its paid-up capital of Rp 600,000,000 thousands to Rp 1,132,248,152 thousands which was entirely subscribed by the Company so that the percentage of ownership of the Company's shares in PT Delta Mega Persada becomes 99.54%.

Year 2016

Based on notarial deed Audrey Tedja, SH., M.Kn., No. 33 dan 34 dated 30 December 2015, which has been reported to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with register number AHU-AH.01.03-0008804 dated 29 January 2016, that PT Permata Indah Kedaton has purchased shares of PT Duta Realtindo Jaya - subsidiary with total of 5,280 shares from non-controlling interests - PT Bumi Asri Cipta Mandiri amounting to Rp 13,200,000 thousands, therefore the share ownership of PT Permata Indah Kedaton in PT Duta Realtindo Jaya becomes 99.20% (Note 27).

1. Umum (lanjutan)

**d. Struktur Perusahaan dan entitas anak
(lanjutan)**

Berdasarkan akta notaris Audrey Tedja, SH., M.Kn., No. 6 tanggal 20 Juli 2016, Perusahaan telah menjual saham PT Delta Mega Persada - entitas anak, sebanyak 10.000 saham kepada CFLD Investment II Pte. Ltd., sehingga persentase kepemilikan saham Perusahaan pada PT Delta Mega Persada menjadi 99,54% (Catatan 27).

Berdasarkan akta notaris Audrey Tedja S.H, M.Kn. No. 15 tanggal 21 Desember 2016, yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Keputusan No. AHU-0024510.AH.01.02. TAHUN 2016 tanggal 21 Desember 2016, modal dasar PT Tangerang Matra Real Estate - entitas anak ditingkatkan dari semula Rp 1.250.000.000 ribu menjadi Rp 2.500.000.000 ribu, terdiri dari 2.500.000.000 saham @ Rp 1.000. Peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh sebesar Rp 1.000.000.000 ribu telah diambil bagian oleh PT Alam Sutera Realty Tbk sebesar Rp 517.660.000 ribu, PT Alfa Goldland Realty sebesar Rp 477.840.000 ribu dan PT Rawa Intan sebesar Rp 4.500.000 ribu, sehingga persentase kepemilikan saham Grup pada PT Tangerang Matra Real Estate menjadi 99,80%.

Tahun 2022

Berdasarkan akta notaris Audrey Tedja S.H., M.Kn. No. 18 tanggal 26 Desember 2022, yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Keputusan No. AHU-0129694.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 27 Desember 2022, modal dasar PT Tangerang Matra Real Estate - entitas anak ditingkatkan dari semula Rp 2.500.000.000 ribu menjadi Rp 5.505.000.000 ribu, dan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 2.250.000.000 ribu menjadi Rp 5.505.000.000 ribu. Peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 3.255.000.000 ribu diambil bagian oleh Perusahaan sebesar Rp 2.842.745.000 ribu, entitas anak - PT Alfa Goldland Realty sebesar Rp 407.255.000 ribu dan PT Rawa Intan sebesar Rp 5.000.000 ribu, sehingga persentase kepemilikan saham Grup pada PT Tangerang Matra Real Estate menjadi 99,83%.

1. General (continued)

d. The structure of the Company and its subsidiaries (continued)

Based on notarial deed Audrey Tedja, SH., M.Kn., No. 6 dated 20 July 2016, The Company has sold shares of PT Delta Mega Persada - subsidiary, with total of 10,000 shares to CFLD Investment II Pte. Ltd., so that the percentage of ownership of the Company's shares in PT Delta Mega Persada become 99.54% (Note 27).

Based on the notarial deed of Audrey Tedja S.H, M.Kn. No. 15 dated 21 December 2016, which was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through the Decree No. AHU-0024510.AH.01.02. TAHUN 2016 dated 21 December 2016, authorized capital of PT Tangerang Matra Real Estate - subsidiary increased from Rp 1,250,000,000 thousands to Rp 2,500,000,000 thousands, consists of 2,500,000,000 shares @ Rp 1,000. Increased issued and fully paid amounted Rp 1,000,000,000 thousands had taken by PT Alam Sutera Realty Tbk amounted Rp 517,660,000 thousands, PT Alfa Goldland Realty amounted Rp 477,840,000 thousands and PT Rawa Intan amounted Rp 4,500,000 thousands, so that the percentage of ownership of the Group's shares in PT Tangerang Matra Real Estate become 99.80%.

Year 2022

Based on the notarial deed of Audrey Tedja S.H., M.Kn. No. 18 dated 26 December 2022, which was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through the Decree No. AHU-0129694.AH.01.02.TAHUN 2022 dated 27 December 2022, authorized capital of PT Tangerang Matra Real Estate - subsidiary increased from Rp 2,500,000,000 thousands to Rp 5,505,000,000 thousands, and issued and paid-up capital from Rp 2,250,000,000 thousands to IDR 5,505,000,000 thousands. The increase in issued and paid-up capital of Rp 3,255,000,000 thousands had taken by PT Alam Sutera Realty Tbk amounted Rp 2,842,745,000 thousands, subsidiaries - PT Alfa Goldland Realty amounted Rp 407,255,000 thousands and PT Rawa Intan amounted Rp 5,000,000 thousands, so that the percentage of ownership of the Group's shares in PT Tangerang Matra Real Estate become 99.83%.

1. Umum (lanjutan)

d. Struktur Perusahaan dan entitas anak (lanjutan)

Berdasarkan akta notaris Audrey Tedja S.H., M.Kn. No. 19 tanggal 26 Desember 2022, yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Keputusan No. AHU-0129693.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 27 Desember 2022, modal dasar PT Delta Manunggal Raharja - entitas anak ditingkatkan dari semula Rp 153.000.000 ribu menjadi Rp 347.792.525 ribu, dan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 153.000.000 ribu menjadi Rp 347.792.525 ribu. Peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 194.792.525 ribu diambil bagian oleh entitas anak - PT Delta Mega Persada sebesar Rp 191.334.600 ribu, dan PT Manunggal Prime Development sebesar Rp 3.457.925 ribu, sehingga persentase kepemilikan saham PT Delta Mega Persada pada PT Delta Manunggal Raharja menjadi 99,00%.

Kebijakan akuntansi penting Entitas Anak dalam penyusunan laporan keuangannya sesuai dengan kebijakan akuntansi penting entitas induk.

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.

f. Tanggung jawab dan penerbitan laporan keuangan konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian PT Alam Sutera Realty Tbk dan entitas anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 telah diselesaikan dan diotorisasi untuk diterbitkan oleh direksi perusahaan pada tanggal 5 April 2023. Direksi Perusahaan bertanggungjawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian tersebut.

2. Restrukturisasi entitas sepengendali

Perusahaan melakukan berbagai transaksi yang merupakan transaksi restrukturisasi entitas sepengendali sebagai berikut (dalam ribuan Rupiah) :

Tahun 2007	(39.695.517)
Tahun 2012	<u>355.999</u>
Jumlah	<u>(39.339.518)</u>

1. General (continued)

d. The structure of the Company and its subsidiaries (continued)

Based on the notarial deed of Audrey Tedja S.H., M.Kn. No. 19 dated 26 December 2022, which was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through the Decree No. AHU-0129693.AH.01.02.TAHUN 2022 dated 27 December 2022, the authorized capital of PT Delta Manunggal Raharja - a subsidiary was increased from Rp 153,000,000 thousands to Rp 347,792,525 thousands, and issued and paid-up capital from Rp 153,000,000 thousands to Rp 347,792,525 thousands. The increase in issued and paid-up capital of Rp 194,792,525 thousands had taken by subsidiaries - PT Delta Mega Persada amounted Rp 191,334,600 thousands, and PT Manunggal Prime Development amounted Rp 3,457,925 thousands, so that the percentage of PT Delta Mega Persada's share ownership in PT Delta Manunggal Raharja to 99.00%.

The significant accounting policies in preparing the Subsidiaries' financial statements in accordance with the significant accounting policies of the parent entity.

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.

f. Responsibility and publication of the consolidated financial statements

The consolidated financial statements of PT Alam Sutera Realty Tbk and its subsidiaries for the year ended 31 December 2022 were completed and authorized for issuance on 5 April 2023. The Company's Directors are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

2. Restructuring of entities under common control

The Company conducted several transactions which represent restructuring of entities under common control as follows (expressed in thousands Rupiah) :

Year 2007	
Year 2012	
Total	

2. Restrukturisasi entitas sepengendali (lanjutan)

Tahun 2007, antara lain :

- 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%.

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/ <i>Total shares</i>	Harga perolehan/ <i>Acquisition cost</i> (Rp 000)	Bagian proporsional saham atas nilai buku aset bersih/ <i>Portion of share on book value of net assets</i> (Rp 000)	Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali/ <i>Difference in value of restructuring transaction between entities under common control</i> (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)

2. Restructuring of entities under common control (continued)

Year 2007, among others :

- On 23 August 2007, the Company increased share capital by receiving in-specie contribution 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 in-specie contribution 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 in-specie contribution 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.

The Company and its subsidiaries before and after contribution in specie 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 breakdown of total shares, acquisition cost and share proportion on book value of subsidiaries's net assets at acquisition date area as follows :

2. Restrukturisasi entitas sepengendali (lanjutan)

Tahun 2012

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 PT Delta Manunggal Raharja ("DMR"), dan Tuan Hungkang Sutedja - pihak berelasi, pemilik 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 biaya perolehan dan bagian proporsional atas nilai buku aset bersih entitas anak pada saat diakuisisi adalah sebagai berikut (dalam ribuan Rupiah) :

Nilai buku aset bersih yang diambil alih (99,20%)	5.319.232
Biaya perolehan	<u>(4.960.000)</u>
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	<u>359.232</u>

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.

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 :

a. Dasar penyajian 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.

2. Restructuring of entities under common control (continued)

Year 2012

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 PT Delta Manunggal Raharja ("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.

The breakdown of acquisition cost and share portion on book value of subsidiary's net assets at acquisition date are as follows (expressed in thousands Rupiah) :

Net assets - book value which taken over (99.20%)	5.319.232
Acquisition cost	<u>(4.960.000)</u>
Difference in value of restructuring transaction between entities under common control	<u>359.232</u>

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 of DMP resulting in Difference in Value from Restructuring Transaction Between Entities Under Common Control at equity of Group amounting to Rp 355,999 thousands, which presented into additional paid in capital account.

3. Summary of significant accounting policies

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

a. Basis of preparation of the consolidated financial statements

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("FAS"), which comprise of 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.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

a. Dasar penyajian laporan keuangan konsolidasian (lanjutan)

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, yang menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang diklasifikasikan sebagai aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

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.

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022 adalah konsisten dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2021.

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 di mana asumsi dan estimasi berdampak signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian diungkapkan di Catatan 4.

Perubahan atas Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK")

Berikut adalah revisi, amendemen dan penyesuaian atas Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK):-

Berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai 1 Januari 2022

- Amendemen PSAK No. 22 "Kombinasi Bisnis" tentang Referensi ke Kerangka Konseptual.
- Amendemen PSAK No. 57 "Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi" tentang Kontrak Merugi – Biaya Memenuhi Kontrak.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

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

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, presents receipts and disbursements of cash and cash equivalents classified into operating, investing and financing activities.

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.

The accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2022 are consistent with those adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2021.

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.

Changes to the Statements of Financial Accounting Standards ("SFAS")

The following are revision, amendments and improvements of Statements of Financial Accounting Standards (SFAS) :

Effective for the financial year starting 1 January 2022

- The amendments to SFAS No. 22 "Business Combinations" about Reference to the Conceptual Framework.
- The amendments to SFAS No. 57 "Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets" about Onerous Contracts – Cost of Fulfilling the Contracts.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

a. Dasar penyajian laporan keuangan konsolidasian (lanjutan)

Berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai 1 Januari 2022 (lanjutan)

- Penyesuaian tahunan atas PSAK No. 69 "Agrikultur".
- Penyesuaian tahunan atas PSAK No. 71 "Instrumen Keuangan".
- Penyesuaian tahunan atas PSAK No. 73 "Sewa".

Perubahan atas Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") diatas tidak menyebabkan perubahan signifikan atas kebijakan akuntansi Grup dan tidak memberikan dampak yang material terhadap jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan konsolidasian tahun berjalan.

Berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai 1 Januari 2023

- Amendemen PSAK No. 1 "Penyajian Laporan Keuangan" tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang.
- Amendemen PSAK No. 1 "Penyajian Laporan Keuangan" tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi.
- Amendemen PSAK No. 16 "Aset Tetap" tentang Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan.
- Amendemen PSAK No. 25 "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan".
- Amendemen PSAK No. 46 "Pajak Penghasilan" tentang Pajak Tangguhan terkait Aset dan Liabilitas yang Timbul dari Transaksi Tunggal.

Berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai 1 Januari 2024

- Amendemen PSAK No. 1 "Penyajian Laporan Keuangan : Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan".
- Amendemen PSAK No. 73 "Sewa : Liabilitas Sewa dalam Jual dan Sewa-Balik".

Berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai 1 Januari 2025

- PSAK No. 74 "Kontrak Asuransi" tentang Penerapan Awal PSAK No. 74 dan PSAK No. 71 - Informasi Komparatif.

Grup masih mengevaluasi dampak penerapan PSAK di atas dan dampak terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup dari penerapan PSAK tersebut belum dapat ditentukan.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

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

Effective for the financial year starting 1 January 2022 (continued)

- The annual improvements on SFAS No. 69 "Agriculture".
- The annual improvements on SFAS No. 71 "Financial Instruments".
- The annual improvements on SFAS No. 73 "Leases".

Changes to the Statements of Financial Accounting Standards ("SFAS") as mention above did not result in substantial changes to the Group's accounting policies and had no material effect on the amounts reported for the current year consolidated financial statements.

Effective for the financial year starting 1 January 2023

- The amendments to SFAS No. 1 "Presentation of Financial Statements" about the Classification of Liabilities as a Current or Non Current.
- The amendments to SFAS No. 1 "Presentation of Financial Statements" about the Disclosure of Accounting Policies.
- The amendments to SFAS No. 16 "Fixed Assets" about Output Before Intended Use.
- The amendments to SFAS No. 25 "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Error".
- The amendments to SFAS No. 46 "Income Taxes" about Deferred Tax related to Assets and Liabilities Arising from a Single Transaction.

Effective for the financial year starting 1 January 2024

- The amendments to SFAS No. 1 "Presentation of Financial Statements : Non Current Liabilities with Covenants".
- The amendments to SFAS No. 73 "Leases : Lease Liabilities in a Sale and Leaseback".

Effective for the financial year starting 1 January 2025

- SFAS No. 74 "Insurance Contracts" about Initial Application of SFAS No. 74 and SFAS No. 71 - Comparative Information.

The Group is still evaluating the impact of adoption of the above SFAS and the impact on the Group's consolidated financial statements from the adoption of the SFAS has not yet to be determined.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

b. Prinsip konsolidasian

Grup menerapkan PSAK No. 65, "Laporan Keuangan Konsolidasian". PSAK ini menetapkan prinsip penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian ketika entitas mengendalikan satu atau lebih entitas lain.

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan seluruh entitas anak yang dikendalikan oleh Perusahaan dan entitas anak (Grup).

Grup memiliki pengendalian jika dan hanya jika memiliki seluruh hal berikut :

- kekuasaan atas *investee*;
- eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan
- kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil Grup.

Pengkonsolidasian entitas anak dimulai pada saat Grup memperoleh pengendalian atas entitas anak dan berakhir pada saat Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak. Secara khusus, penghasilan dan beban entitas anak yang diakuisisi atau dilepaskan selama tahun berjalan termasuk dalam laba rugi sejak tanggal Grup memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak.

Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik Perusahaan dan kepentingan non-pengendali (KNP) meskipun hal tersebut mengakibatkan KNP memiliki saldo defisit.

Seluruh aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas dalam intra kelompok usaha terkait dengan transaksi antar entitas dalam Grup dieliminasi secara penuh dalam laporan keuangan konsolidasian.

Jika kehilangan pengendalian atas entitas anak, maka Grup :

- menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap *goodwill*) dan liabilitas entitas anak;
- menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap KNP;
- menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada;
- mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
- mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
- mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laba rugi; dan

3. Summary of significant accounting policies (continued)

b. Principles of consolidation

The Group adopted SFAS No. 65, "Consolidated Financial Statements". This SFAS provides guidance for the preparation and presentation of consolidated financial statements when an entity has control over another entity.

The consolidated financial statements consolidate all subsidiaries that are controlled by the Company and its subsidiaries (Group).

The Group has control if and only if the investor has all of the following elements :

- *power over the investee.*
- *exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee.*
- *the ability to use its power over the investee to affect the amount of the investor's returns.*

Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary. Specifically, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the year are included in profit or loss from the date the Group gains control until the date when the Group ceases to control the subsidiary.

Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the owners of the Company and to the non-controlling interest (NCI) even if this results in the NCI having a deficit balance.

All intragroup assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are fully eliminated upon consolidation.

In case of loss of control over a subsidiary, the Group :

- *derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary;*
- *derecognizes the carrying amount of any NCI;*
- *derecognizes the cumulative translation differences, recorded in equity, if any;*
- *recognizes the fair value of the consideration received;*
- *recognizes the fair value of any investment retained;*
- *recognizes any surplus or deficit in profit or loss; and*

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

b. Prinsip konsolidasian (lanjutan)

- mereklasifikasi bagian entitas induk atas komponen yang sebelumnya diakui sebagai penghasilan komprehensif lain ke laba rugi, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba.

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

Transaksi dengan kepentingan non-pengendali yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Selisih antara nilai wajar imbalan yang dialihkan dengan bagian relatif atas nilai tercatat aset bersih entitas anak yang diakuisisi dicatat di ekuitas. Keuntungan atau kerugian dari pelepasan kepada kepentingan non-pengendali juga dicatat di ekuitas.

c. Transaksi dengan pihak berelasi

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan 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 atas entitas pelapor; atau
 - iii. personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
- 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.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

b. Principles of consolidation (continued)

- reclassifies the parent's share of components previously recognized in other comprehensive income to profit or loss or retained earnings, as appropriate.

NCI represents the portion of the profit or loss and net assets of the subsidiaries attributable to equity interests that are not owned directly or indirectly by the Company, which are presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and under the equity section of the consolidated statement of financial position, respectively, separately from the corresponding portion attributable to owners of the parent company.

Transactions with NCI that do not result in loss of control are accounted for as equity transactions. The difference between the fair value of any consideration paid and the relevant share acquired of the carrying value of net assets of the subsidiary is recorded in equity. Gains or losses on disposals to NCI are also recorded in equity.

c. Transactions with related parties

A related party is a person or entity who is related to 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.
- 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.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

c. Transaksi dengan pihak berelasi (lanjutan)

- 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).

Transaksi signifikan yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

d. Saldo dan transaksi 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 dijabarkan dengan menggunakan kurs tengah yang ditetapkan oleh Bank Indonesia pada tanggal tersebut. Laba atau rugi selisih kurs bersih yang timbul dari penjabaran tersebut diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian periode berjalan, kecuali jika ditangguhkan di dalam ekuitas sebagai lindung nilai arus kas dan lindung nilai investasi bersih yang memenuhi syarat.

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

	31 Desember/ December		
	2022	2021	
1 USD	Rp 15.731	Rp 14.269	USD 1
1 SGD	Rp 11.659	Rp 10.534	SGD 1

e. Instrumen keuangan

PSAK No. 71, mensyaratkan pengaturan instrumen keuangan terkait klasifikasi dan pengukuran, penurunan nilai atas instrumen aset keuangan.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

c. Transactions with related parties (continued)

- 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 is maintaining such plan by itself, 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).

Significant transactions with related parties are disclosed in the notes to the consolidated financial statements.

d. Balances and transactions 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 period of consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, except when deferred in the equity as qualifying cash flow hedges and qualifying net investment hedges.

The exchange rates prevailing at those dates are as follows :

e. Financial instruments

SFAS No. 71, requires arrangement of financial instruments related to classification and measurement, impairment of financial asset instruments.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

e. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset keuangan

Grup mengklasifikasikan aset keuangannya dalam kategori: (i) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain, (ii) aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan harus didasarkan pada bisnis model dan arus kas kontraktual - apakah semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga. Manajemen menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada pengakuan awal, perubahan setelah penerapan awal sangat jarang terjadi.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Grup memiliki aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi meliputi kas dan setara kas, deposito berjangka, aset keuangan lancar lainnya, aset keuangan tidak lancar lainnya, piutang usaha, piutang lain-lain dan piutang pihak berelasi. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset lancar, jika jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, jika tidak maka aset keuangan ini diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah dengan biaya-biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Per tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi ("FVTPL") atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVOCI").

Penurunan nilai aset keuangan

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup menilai apakah risiko kredit atas instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Ketika melakukan penilaian tersebut, Grup mempertimbangkan perubahan risiko gagal bayar yang terjadi selama umur instrumen keuangan. Dalam melakukan penilaian tersebut, Grup membandingkan risiko gagal bayar instrumen keuangan yang terjadi pada tanggal pelaporan dengan risiko gagal bayar pada saat pengakuan awal dengan mempertimbangkan kewajaran serta ketersediaan informasi, yang tersedia pada tanggal pelaporan terkait dengan kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi masa depan, yang mengindikasikan kenaikan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

e. Financial instruments (continued)

i. Financial assets

The Group classifies its financial assets in the following categories: (i) financial assets measured at fair value through statements of profit or loss or other comprehensive income, (ii) financial assets measured at amortized cost. Classification and measurement of financial assets are based on business model and contractual cash flows - whether from solely payment of principal and interest. Management determines the classification of its financial assets at initial recognition, changes after initial implementation are very rare.

As of 31 December 2022 and 2021, the Group has financial assets classified as financial assets measured at amortized cost. Financial assets measured at amortized cost consist of cash and cash equivalents, time deposit, other current financial assets, other non current financial assets, trade receivables, other receivables and due from related parties. Financial assets are classified as current assets, if they mature within 12 months, otherwise these financial assets are classified as non-current assets.

Financial assets measured at amortized cost are recognized initially at fair value plus transaction costs and subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method.

As of 31 December 2022 and 2021, the Group did not have financial assets that are measured at fair value through profit or loss ("FVTPL") or fair value through other comprehensive income ("FVOCI").

Impairment of financial assets

At each reporting date, the Group assesses whether the credit risk on financial instruments has increased significantly since initial recognition. When making this assessment, the Group considers changes in default risk that occur over the life of the financial instruments. In making this assessment, the Group compares the risk of default on financial instruments that occurs at the reporting date with the risk of default on initial recognition by taking into account the reasonableness and availability of information, which is available at the reporting date related to past events, current conditions and forecasts of future economic conditions, which indicate a significant increase in credit risk since initial recognition.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

e. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

Grup menerapkan metode yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian tersebut terhadap piutang usaha dan piutang lain-lain tanpa komponen pendanaan yang signifikan.

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 telah 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

Grup mengklasifikasikan liabilitas keuangan dalam kategori sebagai berikut: (i) liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi, (ii) liabilitas keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi (FVPTL) atau melalui penghasilan komprehensif lain (FVOCI). Grup menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal.

Grup memiliki liabilitas keuangan yang diklasifikasikan dalam liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Seluruh liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan dalam hal pinjaman dan utang, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Amortisasi suku bunga efektif termasuk di dalam beban keuangan dalam laba rugi konsolidasian.

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi antara lain utang usaha, utang lain-lain, beban akrual, utang pihak berelasi, utang bank jangka panjang, utang obligasi dan uang jaminan yang dapat dikembalikan. Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka pendek, jika jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, jika tidak maka liabilitas keuangan ini diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

e. Financial instruments (continued)

i. Financial assets (continued)

The Group applied a simplified approach to measure such expected credit loss for trade receivables and other receivables without significant financing component.

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

The Group classifies financial liabilities into the following categories are : (i) financial liabilities at amortized cost, (ii) financial liabilities at fair value through profit and loss (FVPTL) or other comprehensive income (FVOCI). The Group determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

The Group has financial liabilities classified into the financial liabilities measured at amortized cost. All financial liabilities are recognized initially at fair value, in the case of loans and borrowings, inclusive of directly attributable transaction costs and subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method. The amortization of the effective interest rate is included financing costs in the consolidated profit or loss.

Financial liabilities measured at amortized cost are trade payables, other payables, accrued expenses, due to related parties, long-term bank loan, bonds payable and refundable deposit. Financial liabilities are classified as current liabilities, if they mature within 12 months, otherwise these financial liabilities are classified as non-current liabilities.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

e. Instrumen keuangan (lanjutan)

ii. Liabilitas keuangan (lanjutan)

Grup tidak memiliki liabilitas keuangan diklasifikasikan dalam nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL") atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVOCI").

Penghentian pengakuan atas liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya, jika dan hanya jika, liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kadaluwarsa.

Jika suatu liabilitas keuangan yang ada digantikan dengan liabilitas yang lain pada keadaan yang secara substansial berbeda, atau berdasarkan suatu liabilitas yang ada yang secara substansial telah diubah, maka pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan liabilitas awal dan pengakuan liabilitas baru, dan perbedaan nilai tercatat masing-masing diakui dalam laba rugi konsolidasian.

iii. 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.

Pembelian kembali instrumen ekuitas Perusahaan (saham diperoleh kembali) diakui dan dikurangkan secara langsung dari ekuitas. Laba rugi yang timbul dari pembelian, penjualan, penerbitan atau pembatalan instrumen ekuitas Perusahaan tersebut tidak diakui dalam laba rugi.

iv. Instrumen keuangan disaling-hapus

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disaling-hapus dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika 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. Hak saling hapus tidak kontingen atas peristiwa di masa depan dan dapat dipaksakan secara hukum dalam situasi bisnis yang normal dan dalam peristiwa gagal bayar, atau peristiwa kepailitan atau kebangkrutan Grup atau pihak lawan.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

e. Financial instruments (continued)

ii. Financial liabilities (continued)

The Group has no financial liabilities classified as fair value through profit or loss ("FVTPL") or fair value through other comprehensive income ("FVOCI").

Derecognition of financial liabilities

Financial liabilities are derecognized, if and only if when the obligation under the liability is discharged or cancelled or expired.

Where an existing financial liability is replaced by another liability with substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as derecognition of the original liability and the recognition of a new liability, and the difference in the respective carrying amount is recognized in the consolidated profit or loss.

iii. Equity instruments

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

Repurchase of the Company's own equity instruments (treasury shares) is recognized and deducted directly in equity. Gain or loss arising from the purchase, sale, issuance or cancellation of the Company's equity instruments are not recognized in profit or loss.

iv. Off-setting of financial instruments

Financial assets and liabilities are off-set and the net amount is reported in the statement of financial position when there is a legally enforceable right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or realise the asset and settle the liability simultaneously. The legally enforceable right must not be contingent on future events and must be enforceable in the normal course of business and in the event of default, insolvency or bankruptcy of the Group or the counterparties.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

f. Akuntansi kombinasi bisnis entitas sepengendali

Transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali berupa pengalihan instrumen kepemilikan yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada dalam suatu kelompok usaha yang sama tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan, dan oleh karena itu, transaksi tersebut tidak menimbulkan laba atau rugi bagi seluruh kelompok Perusahaan maupun bagi entitas individu dalam kelompok Perusahaan tersebut. Berdasarkan PSAK No. 38 "Akuntansi Restrukturisasi Entitas Sepengendali", transaksi tersebut harus dicatat sesuai dengan nilai buku seperti penggabungan usaha berdasarkan metode penyatuan kepemilikan (*pooling of interests method*).

Dalam menerapkan metode penyatuan kepemilikan, unsur-unsur laporan keuangan dari entitas-entitas yang direstrukturisasi untuk periode terjadinya restrukturisasi tersebut dan untuk periode perbandingan yang disajikan, harus disajikan sedemikian rupa seolah-olah Perusahaan tersebut telah tergabung sejak permulaan periode perbandingan yang disajikan tersebut. Selisih antara harga pengalihan dengan nilai buku dalam transaksi restrukturisasi entitas sepengendali dicatat dalam akun "Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali" yang disajikan sebagai bagian dari ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

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 "Tambah modal disetor".

g. 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.

h. Deposito berjangka

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

3. Summary of significant accounting policies (continued)

f. Accounting for business combinations of entities under common control

Business combinations transactions entities under common control in the forms of transfer of assets, liabilities, shares or other instruments of ownership carried out within the framework of reorganizing the entities under the same business segment, do not constitute a change of ownership within the meaning of economic substance, so that such transactions would not result in a profit or loss to the company group or to the individual entity within the same company group. Based on Statement of Financial Accounting Standard (SFAS) No. 38 "Accounting for Restructuring of Entities Under Common Control", those transactions must be recorded at book value as business combination using the pooling of interests method.

In applying the pooling of interest method, the components of the financial statements for the period, during which the restructuring occurred and for other periods presented for comparison purposes, must be presented in such a manner as if the companies were combined from the beginning of the period presented. Any difference between the transfer price and the book value of each restructuring transaction between entities under common control shall be recorded in the account "Difference in the value of restructuring transaction between entities under common control". The balance of this account shall be presented as a component of equity under consolidated statement of financial position.

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".

g. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents consists 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 the usage are not restricted.

h. Time deposits

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

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

i. 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, setelah dikurangi dengan penyisihan penurunan nilai piutang.

Penyisihan penurunan nilai piutang diukur berdasarkan kerugian kredit ekspektasian dengan melakukan revaluasi atas kolektibilitas saldo secara individual atau kolektif sepanjang umur piutang usaha menggunakan pendekatan yang disederhanakan dengan mempertimbangkan informasi yang tersedia pada tanggal pelaporan terkait dengan kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi masa depan yang dilakukan setiap akhir periode pelaporan. Penyisihan penurunan nilai piutang dihapus pada saat piutang tersebut tidak akan tertagih.

Ketika piutang tidak dapat ditagih, piutang dihapuskan bersama dengan penyisihan piutang. Pemulihan nilai setelah penghapusan piutang diakui sebagai penghasilan di dalam laba atau rugi periode berjalan.

j. Persediaan dan tanah untuk dikembangkan dan beban pokok penjualan

Persediaan dan tanah untuk dikembangkan dinyatakan sebesar nilai terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih.

Biaya perolehan ditetapkan berdasarkan metode rata-rata tertimbang.

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. Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan untuk jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual, dialokasikan berdasarkan luas tanah yang dapat dijual.

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

3. Summary of significant accounting policies (continued)

i. 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 declining value of receivables.

Allowance for declining value of receivables are measured based on the expected credit loss by reviewing the collectibility of balances individually or collectively balance in a life time of receivables using a simplified approach with considering the availability of information at the reporting date relating to past events, current conditions and estimates of future economic conditions at the end of each reporting period. Allowance for impairment of receivables is written off when the receivables become uncollectible.

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 as income in current period's profit or loss.

j. 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 costs of construction excluding the cost of land.

Acquisition cost of land inventory and land for development are 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 received for funding the acquisition of land. Cost of land development, including land used for roads and infrastructure or non-saleable area is allocated based on saleable land area.

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

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

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

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 pokok penjualan diakui pada saat terjadinya (metode akrual).

k. 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 untuk 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 pada saat terjadinya, sedangkan pemugaran dan penambahan dikapitalisasi.

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

	<u>Masa manfaat</u>
Bangunan dan prasarana	10 - 20 tahun

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 laba rugi tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

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

Cost of sales of land 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 announced substantially completed. These estimates are reviewed by management on each year and will be adjusted according to the current conditions.

Cost of sales is recognized when incurred (accrual method).

k. Investment properties

Investment properties represent properties owned or held under a finance lease to earn rentals or for capital appreciation 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 properties are carried at cost less their 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 properties is computed on straight-line method, based on the estimated useful lives as follows :

	<u>Useful lives</u>
Buildings and infrastructure	10 - 20 years

An 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.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

k. Properti investasi (lanjutan)

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.

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 properti investasi.

l. Aset tetap

Aset tetap, kecuali tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi penurunan nilai, jika ada. Tanah tidak disusutkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi penurunan nilai, jika ada.

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

3. Summary of significant accounting policies (continued)

k. Investment properties (continued)

Transfers to investment properties should be 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. Transfers from investment properties should be 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.

Assets in progress

Assets 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 investment properties.

l. Fixed assets

Fixed assets except land are carried at cost less accumulated depreciation, and impairment in value, if any. Land is not depreciated and is stated at cost less impairment in value, if any.

Initially an item of fixed assets is measured at cost which consists of its acquisition costs and any costs directly attributable to taking 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 of dismantling and relocation of the fixed assets and restoring the location of the assets.

Initial legal costs incurred to obtain legal rights are recognized as part of the acquisition cost of the land and these costs are not depreciated. The legal cost incurred to extend or renew the land rights are recorded as intangible assets and amortized over the shorter of the rights legal life or land's economic life.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

I. Aset tetap (lanjutan)

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 perbaikan dan pemeliharaan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian 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 - 40 tahun
Kendaraan	8 tahun
Perlengkapan kantor	4 - 8 tahun
Peralatan proyek	2 - 4 tahun

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 dan penghasilan komprehensif lain 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.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

I. Fixed assets (continued)

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. Repairs and maintenance cost that do not meet the recognition criteria are recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income as 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 - 40 years
Vehicles	8 years
Office furniture	4 - 8 years
Project equipments	2 - 4 years

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 profit or loss and other comprehensive income.

Assets in progress

Assets 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.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

m. Penurunan nilai aset non-keuangan

PSAK No. 48 "Penurunan Nilai Aset" 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 ini juga menentukan kapan entitas membalik suatu rugi penurunan nilai dan pengungkapan yang diperlukan.

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.

n. Imbalan kerja karyawan

Imbalan kerja karyawan jangka pendek

Imbalan kerja karyawan jangka pendek diakui pada saat terutang kepada karyawan berdasarkan metode akrual.

Imbalan pasca kerja karyawan

Imbalan pasca kerja karyawan seperti pensiun, uang pisah dan uang penghargaan masa kerja dihitung berdasarkan Undang-Undang No. 11/2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah No. 35/2021.

Grup mengakui jumlah liabilitas imbalan pasti neto sebesar nilai kini kewajiban imbalan pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi nilai wajar aset program yang dihitung oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan imbalan tersebut.

Grup mencatat tidak hanya kewajiban hukum berdasarkan persyaratan formal program imbalan pasti, tetapi juga kewajiban konstruktif yang timbul dari praktik informal entitas.

Biaya jasa kini, setiap biaya jasa lalu dan laba rugi atas penyelesaian dan bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto diakui dalam laba rugi.

3. Summary of significant accounting policies
(continued)

m. Impairment of non-financial assets

SFAS No. 48 "Impairment of Assets Value" specifies the procedures applied by the entity so that assets are recorded not to exceed their recoverable amount. An asset is recorded in excess of its recoverable amount if the amount exceeds the amount to be recovered through the use or sale of assets. In such cases, the asset is impaired and this statement requires the entity to recognize an impairment loss. This SFAS also determines when an entity reverses an impairment loss and required disclosures.

At the end of reporting period, the Group evaluates whether 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.

n. Employee benefits

Short-term employee benefits

Short-term employee benefits are recognized when payable to employees on the accrual basis.

Post employment benefits

Post employment benefits such as retirement, severance and gratuity payment are calculated based on Law No. 11/2020 regarding Job Creation and Government Regulation No. 35/2021.

The Group recognizes the amount of the net defined benefit obligation at the present value of the defined benefit obligation at the end of the reporting period less the fair value of plan assets as determined by an independent actuary using the Projected Unit Credit method. The present value of the defined benefit obligation is determined by discounting the benefits.

The Group account not only for its legal obligation under the formal terms of a defined benefit plan, but also for any constructive obligations that arises from the informal practices of the entity.

Current service cost, any past service cost and gain or loss on settlement and net interests on the net defined benefit liabilities (assets) recognized in profit or loss.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

n. Imbalan kerja karyawan (lanjutan)

Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto yang terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, imbal hasil atas aset program dan setiap perubahan dampak batas atas aset diakui sebagai penghasilan komprehensif lain.

o. Pengakuan pendapatan dan beban

PSAK No. 72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan", mensyaratkan pengakuan pendapatan memenuhi 5 langkah penilaian sebagai berikut :

- 1) Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
- 2) Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.
- 3) Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Perseroan membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak.
- 4) Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin.
- 5) Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan 2 cara, sebagai berikut :

- a) Suatu titik waktu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau
- b) Suatu periode waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke pelanggan).

Pendapatan diukur berdasarkan nilai yang diharapkan dapat diterima Grup atas pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan, tidak termasuk jumlah yang ditagihkan atas nama pihak ketiga.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

n. Employee benefits (continued)

The remeasurement of the net defined benefit liability (assets) comprise actuarial gain and losses, return on plan assets and any change in effect of the asset ceiling recognized in other comprehensive income.

o. Revenue recognition and expenses

SFAS No. 72 "Revenue from Contracts with Customers", requires revenue recognition to fulfill 5 steps of assessment as follows :

- 1) Identify contract(s) with a customer.
- 2) Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct.
- 3) Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer. If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Company estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period.
- 4) Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or services promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative stand-alone selling price are estimated based on expected cost plus margin.
- 5) Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).

A performance obligation can be fulfilled in 2 ways, as follows :

- a) A point in time (typically for promises to transfer goods to a customer); or
- b) Over time (typically for promises to transfer services to a customer).

Revenue is measured based on the consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer, excluding amounts collected on behalf of third parties.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

o. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

Pendapatan diakui ketika Grup memenuhi kewajibannya untuk mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan, yaitu ketika pelanggan memperoleh kendali atas barang atau jasa tersebut. Jumlah pendapatan yang diakui adalah sebesar jumlah yang dialokasikan untuk bagian dari kewajiban yang terpenuhi.

Pendapatan dari penjualan real estat diakui pada saat pengendalian atas persediaan real estat telah dialihkan ke pelanggan dan Grup tidak memiliki keterlibatan substansial yang berkelanjutan dengan real estat tersebut.

Namun, jika periode antara pemenuhan kewajiban pelaksanaan atas barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dan penyelesaian kewajiban penuh dari pelanggan melebihi satu tahun, atau jika uang tunai yang diterima dimuka dari pelanggan untuk penjualan real estat dalam pengembangan sebelum penyerahan unit dan ketersediaan berbagai skema pembayaran rencana cicilan yang ditawarkan kepada pelanggan, komponen pembiayaan signifikan dianggap ada dalam kontrak.

Dalam menentukan harga transaksi, Grup menyesuaikan nilai yang diharapkan dapat diterima atas dampak komponen pembiayaan signifikan menggunakan tingkat diskonto yang akan mencerminkan dalam transaksi pembiayaan yang terpisah antara Grup dan pelanggannya pada awal kontrak, sehingga mencerminkan karakteristik kredit dari pihak yang menerima pembiayaan dalam kontrak.

Berdasarkan standar baru ini, grup mengakui pendapatan dari penjualan real estat pada saat terjadi penyerahan real estat kepada pembeli (*at a point in time*). Dalam hal ini, tidak ada perbedaan signifikan dengan pengakuan pendapatan dari penjualan real estat berdasarkan standar yang sebelumnya. Namun penerapan standar ini berdampak pada timbulnya beban keuangan dari komponen pendanaan signifikan. Hal ini mengakibatkan penyesuaian pada awal tahun penerapan.

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

Mulai 1 Januari 2020, grup menerapkan PSAK No. 73 "Sewa" dalam mencatat pendapatan sewa yang merupakan penghasilan dari sewa operasi pada laporan laba rugi dan pendapatan komprehensif lain dengan dasar garis lurus sesuai dengan masa sewa. Tidak ada perbedaan signifikan dengan standar akuntansi yang dianut sebelumnya.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

o. Revenue recognition and expenses (continued)

Revenue is recognized when the Group satisfies a performance obligation by transferring a promised good or service to the customer, which is when the customer obtains control of the good or service. The amount of revenue recognized is the amount allocated for the satisfied performance obligation.

Revenue from sales of real estate is recognized when the control over the real estate inventories has been handover to the customer and the Group has no ongoing substantial involvement with the real estate.

However, if the period between fulfillment of performance obligations for the goods or services promised to the customer and full settlement by the customer exceeds of one year, or if cash received in advance from the customer for the sale of real estate under development prior to the delivery of the unit and the availability of various installment plan payment schemes offered to customers, a significant component of the financing is considered to be in the contract.

In determining the transaction price, the Group adjusts the promised consideration for the effects of the significant financing component using a discount rate that would be reflected in a separate financing transaction between the Group and its customer at contract inception, such that it reflects the credit characteristics of the party receiving financing in the contract.

Based on this new standard, the group recognizes revenue from the sale of real estate when the real estate are handover to the buyer (*at a point in time*). In this case, there is no significant difference with the recognition of revenue from real estate sales based on the previous standard. However, the application of this standard resulted in financing cost arising from the significant financing component. This results in an adjustment at the beginning year of the implementation.

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

Commencing 1 January 2020, the group applies SFAS No. 73 "Leases" is recorded in rental income which is income from operating leases in the statement of profit or loss and other comprehensive income on a straight-line basis over the lease term. There are no significant differences with the previously adopted accounting standards.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

o. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

Pendapatan dari pariwisata diakui pada saat jasa diberikan atau barang diserahkan.

Biaya yang secara langsung berhubungan untuk mendapatkan kontrak dicatat sebagai persediaan dan dibebankan pada beban pokok pendapatan pada saat pengakuan pendapatan.

Beban yang tidak secara langsung berhubungan untuk mendapatkan kontrak diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*).

p. Pajak penghasilan

PSAK No. 46 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. Beban pajak diakui dalam laba rugi tahun berjalan, kecuali jika pajak tersebut terkait dengan transaksi atau kejadian yang diakui di pendapatan komprehensif lain. Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam pendapatan komprehensif lain.

Pajak kini

Pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam tahun yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Pajak tangguhan

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara aset dan liabilitas untuk tujuan komersial dan untuk tujuan perpajakan setiap tanggal pelaporan.

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.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

o. Revenue recognition and expenses (continued)

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

Costs that are directly related to obtaining the contract are recorded as inventory and charged to cost of revenue upon recognition of revenue.

Expenses that are not directly related to obtaining a contract are recognized when incurred (accrual basis).

p. Income tax

SFAS No. 46 requires the Group to calculate the 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 another events of the current period that are recognized in the consolidated financial statements.

The tax expense comprises of current and deferred tax. Tax expense is recognized in the profit or loss for the year, except to the extent that it relates to items recognized in other comprehensive income. In this case, the tax is also recognized in other comprehensive income.

Current tax

Current tax expense is determined based on the taxable income for the year computed using prevailing tax rates.

Deferred tax

Deferred tax assets and liabilities are recognized for temporary differences between the financial and tax bases of assets and liabilities at each reporting date.

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.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

p. Pajak penghasilan (lanjutan)

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 dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, kecuali jika diajukan upaya penyelesaian selanjutnya. Jumlah tambahan pokok pajak dan denda yang ditetapkan dengan SKP ditangguhkan pembebanannya sepanjang memenuhi kriteria pengakuan aset.

Pajak final

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi, tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut entitas pelaku transaksi mengalami kerugian.

Mengacu pada PSAK No. 46 yang disebutkan di atas, beban pajak final tersebut tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK No. 46. Oleh karena itu Grup memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan pendapatan sewa dan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai beban pajak final.

q. Biaya pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan, konstruksi atau pembuatan aset kualifikasian. Aset kualifikasi merupakan aset yang membutuhkan waktu yang cukup lama agar siap untuk digunakan atau dijual, dikapitalisasi pada biaya perolehan aset tersebut.

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

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian dinyatakan selesai secara substansial dan aset dapat digunakan atau dijual.

Semua biaya pinjaman lainnya diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

p. Income tax (continued)

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 Notice

Additional principal amount of taxes and penalties determined by the Tax Assessment Notice ("SKP") is recognized respectively as current tax and other expense in the consolidated statements of income and other comprehensive income, unless there is further settlement efforts. An additional principal amount of taxes and penalties determined by SKP are deferred as long as it meets the recognition criteria of assets.

Final tax

Tax regulations in Indonesia stipulate that certain types of income are subject to final tax. The final tax imposed on the gross value of the transaction is still imposed even though the transaction entity suffers losses.

Referring to SFAS No. 46 mentioned above, the final tax expense is not included in the scope regulated by SFAS No. 46. Therefore, the Group has decided to present all of the final tax arising from rental income and transfer land and/or building right as final tax expenses.

q. Borrowing costs

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

Investment income earned from temporary investment of specific borrowings not yet used for qualifying assets is deducted from the capitalized borrowing costs.

Capitalization of borrowing costs ceases when the activities necessary to prepare the qualifying assets is completed substantially and assets can be used or sold.

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

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

r. Provisi

Provisi diakui jika Perusahaan mempunyai kewajiban kini (hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, yang memungkinkan Perusahaan harus menyelesaikan kewajiban tersebut dan estimasi yang andal mengenai jumlah kewajiban tersebut dapat dibuat.

Jumlah yang diakui sebagai provisi adalah hasil estimasi terbaik pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban kini pada tanggal pelaporan, dengan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian terkait kewajiban tersebut.

s. Laba (rugi) per saham dasar

Laba (rugi) per saham dasar dihitung dengan membagi laba (rugi) bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada periode 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 yang belum dibayarkan diakui sebagai liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian dalam tahun di mana pembagian dividen tersebut disetujui oleh pemegang saham Perusahaan.

v. Segmen operasi

PSAK 5 (Penyesuaian 2015) 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. di mana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

r. Provisions

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

The amount recognized as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the obligation at the reporting date, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation.

s. Income (loss) per share - basic

Income (loss) per share - basic is computed by dividing net income (loss) attributable to owners of the parent company over the weighted average number of shares outstanding during the period.

t. Shares capital

Ordinary shares are classified as equity.

Direct 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 which have not been paid are recognized as liabilities in the consolidated financial statements in the year in which the dividends are approved by the Company's shareholders.

v. Operating segment

SFAS 5 (Improvements 2015) 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 that can be separated is available.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

v. Segmen operasi (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.

4. Pertimbangan, estimasi dan asumsi 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. Manajemen berkeyakinan bahwa pengungkapan berikut telah mencakup ikhtisar pertimbangan, estimasi dan asumsi signifikan yang berpengaruh terhadap jumlah-jumlah yang dilaporkan serta pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian.

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 2022 dan 2021 telah diungkapkan dalam Catatan 39c.

Menilai penyisihan penurunan nilai piutang

Grup mengevaluasi penggunaan cadangan kerugian ekspektasian sepanjang taksiran umur piutang untuk seluruh piutang usaha. Untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian, piutang usaha dikelompokkan berdasarkan karakteristik risiko kredit dan waktu jatuh tempo yang serupa. Ketika melakukan penilaian atas cadangan kerugian kredit ekspektasian, Grup mengevaluasi risiko gagal bayar yang mungkin terjadi sepanjang perkiraan usia instrumen keuangan dalam menentukan jumlah kerugian kredit ekspektasian dengan mempertimbangkan ketersediaan informasi kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi di masa depan.

Nilai tercatat atas piutang per 31 Desember 2022 dan 2021 telah diungkapkan dalam Catatan 8.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

v. Operating segment (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.

4. Significant accounting considerations, estimates and assumptions

The preparation of consolidated financial statements, in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards, requires management to make considerations, estimates 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. Management believes that the following disclosure has included a summary of significant accounting considerations, estimates and assumptions that affect the reported amounts and disclosures in the consolidated financial statements.

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 2022 and 2021 are disclosed in Note 39c.

Assessing impairment of receivables

The Group evaluates the use of allowance for expected losses over the estimated age of the receivables for all trade receivables. To measure expected credit losses, trade receivables are grouped based on similar credit risk characteristics and maturity dates. When assessing the allowance for expected credit losses, the Group evaluates the risk of default that may occur over the expected life of the financial instrument in determining the amount of expected credit losses taking into account the availability of information on past events, current conditions and estimates of future economic conditions.

The carrying amount of receivables as of 31 December 2022 and 2021 are disclosed in Note 8.

4. **Pertimbangan, estimasi dan asumsi akuntansi yang signifikan** (lanjutan)

Menentukan masa manfaat 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 di mana 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.

Nilai tercatat atas properti investasi per 31 Desember 2022 dan 2021 telah diungkapkan dalam Catatan 14.

Menentukan masa manfaat 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 40 tahun. Ini adalah masa manfaat yang secara umum diharapkan dalam industri di mana 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 per 31 Desember 2022 dan 2021 telah diungkapkan dalam Catatan 15.

Menilai penurunan nilai aset non-keuangan tertentu

PSAK No. 48 (Revisi 2014) mensyaratkan bahwa penilaian penurunan nilai dilakukan pada aset non-keuangan 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 :

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

Kerugian akibat penurunan nilai diakui apabila nilai tercatat aset non-keuangan 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.

4. **Significant accounting considerations, estimates and assumptions** (continued)

Determining useful lives of investment properties

The costs of investment properties are depreciated on a straight-line 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.

The carrying amount of investment properties as of 31 December 2022 and 2021 are disclosed in Note 14.

Determining useful lives of fixed assets

The costs of fixed assets are depreciated on a straight-line basis over their estimated useful lives. Management properly estimates the useful lives of these fixed assets ranging from 2 to 40 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 as of 31 December 2022 and 2021 are disclosed in Note 15.

Assessing impairment of certain non-financial assets

SFAS No. 48 (Revised 2014) requires that an impairment review to 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 :

- a. significant underperformance relative to the expected historical or project future operating results;
- b. significant changes in the manner of use of the acquired assets or the strategy for overall business; and
- c. 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 generated from the continued use and ultimate disposition of such assets.

4. Pertimbangan, estimasi dan asumsi akuntansi yang signifikan (lanjutan)

Menilai penurunan nilai aset non-keuangan tertentu (lanjutan)

Per 31 Desember 2022 dan 2021, Grup menilai bahwa tidak terdapat penurunan nilai aset non-keuangan.

Menentukan beban dan liabilitas imbalan kerja karyawan

Penentuan beban dan liabilitas imbalan kerja karyawan Grup 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 Grup dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan dan beban imbalan kerja karyawan bersih. Sementara hasil aktual dapat berbeda dari asumsi yang ditetapkan Grup. Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai.

Nilai tercatat liabilitas imbalan kerja karyawan per 31 Desember 2022 dan 2021 telah diungkapkan dalam Catatan 24.

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. Taksiran ini direviu oleh manajemen pada setiap tahunnya dan akan dilakukan penyesuaian sesuai kondisi terkini.

Menilai pajak dibayar dimuka

Grup menelaah pajak dibayar di muka pada setiap tanggal pelaporan dan menentukan cadangan mengurangi nilai tercatat apabila Grup berkeyakinan pajak dibayar di muka tersebut tidak dapat diterima kembali.

Terdapat ketidakpastian mengenai estimasi jumlah pajak dibayar di muka yang dapat digunakan dikarenakan terdapat interpretasi dari peraturan perpajakan yang kompleks.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pajak dibayar dimuka atas pajak penghasilan badan telah diungkapkan dalam Catatan 11a.

4. Significant accounting considerations, estimates and assumptions (continued)

Assessing impairment of certain non-financial assets (continued)

As of 31 December 2022 and 2021, the Group assessed that there is no certain impairment non-financial assets.

Determining employee benefits expense and obligation

The determination of the expenses and liabilities of the Group's employee benefits depends on the selection of assumptions used by 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 Group's assumptions may materially affect its estimated liabilities for employee benefits and net employee benefits expense. While the actual results can be different from the Group's assumptions. The Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate.

The carrying amount of employee benefits obligations as of 31 December 2022 and 2021 are disclosed in Note 24.

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 complete. These estimates are reviewed by management on each year and will be adjusted according to the current conditions.

Assessing prepaid taxes

The Group reviews its prepaid taxes at each reporting date and reduces the carrying amount if the Group believes that the prepaid taxes cannot be refunded.

There is uncertainty regarding the estimated amount of prepaid taxes that can be used because there are complex interpretations of tax regulations.

As of 31 December 2022 and 2021, the balance of prepaid taxes of the Company's Corporate Income Tax is disclosed in Note 11a.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

4. Pertimbangan, estimasi dan asumsi akuntansi yang signifikan (lanjutan)

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.

Perhitungan taksiran Pajak Penghasilan Badan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 telah diungkapkan dalam Catatan 11d.

Menilai pajak tangguhan

Grup menelaah aset/liabilitas 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.

Aset/liabilitas pajak tangguhan bersih Grup per 31 Desember 2022 dan 2021 diungkapkan dalam Catatan 11e.

5. Kas dan setara kas

	31 Desember/ December	
	2022	2021
Terdiri dari :		
Kas	6.694.202	8.754.619
Bank - pihak ketiga :		
Dalam Rupiah		
PT Bank Central Asia Tbk	619.954.221	463.564.168
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	145.253.508	101.099.247
PT Bank OCBC NISP Tbk	109.145.350	2.033.850
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	57.661.877	75.683.760
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	49.734.647	82.711.454
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.	38.467.700	11.444.845
PT Bank CIMB Niaga Tbk	36.990.524	40.038.635
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	11.406.999	10.523.018
PT Bank Permata Tbk	7.051.960	13.098.296
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	6.724.445	886.704
PT Bank UOB Indonesia	5.086.123	5.065.894
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	3.131.458	10.946.816
PT Bank Pembangunan Daerah Bali	160.788	8.737
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	42.101	40.866
PT Bank KEB Hana Indonesia	2.967	3.267
PT Bank Mayora	-	1.455.703
Jumlah – dipindahkan	1.097.508.870	827.359.879

4. Significant accounting considerations, estimates and assumptions (continued)

Assessing provision for income tax

Determining the 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 Corporate Income Tax based on estimation of Corporate Income Tax.

The calculation of the estimated Corporate Income Tax for the years ended 31 December 2022 and 2021 has been disclosed in Note 11d.

Assessing deferred tax

The Group reviews its deferred tax assets/liabilities 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.

The Group's net deferred tax assets/liabilities as of 31 December 2022 and 2021 are disclosed in Note 11e.

5. Cash and cash equivalents

Consist of :
Cash on hand
Bank - third parties :
In Rupiah
PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.
PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Permata Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Bali
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank KEB Hana Indonesia
PT Bank Mayora
Total – carried forward

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

5. Kas dan setara kas (lanjutan)	31 Desember/ December		5. Cash and cash equivalents (continued)
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Jumlah – pindahan	1.097.508.870	827.359.879	Total – brought forward
Dalam Dolar Amerika Serikat			In US Dollar
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	353.656.022	271.985.546	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	17.616.907	1.654.989	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	10.748.459	283.748	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Permata Tbk	5.580	5.414	PT Bank Permata Tbk
The Bank of New York Mellon	-	20.306.969	The Bank of New York Mellon
Dalam Dolar Singapura			In Singapore Dollar
PT Bank CIMB Niaga Tbk	13.426.494	17.645.014	PT Bank CIMB Niaga Tbk
Deposito berjangka jangka pendek - pihak ketiga :			Short-term deposits - third parties :
Dalam Rupiah			In Rupiah
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	105.500.000	13.000.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	60.000.000	5.000.000	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	58.000.000	8.000.000	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	41.050.000	21.050.000	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	38.200.000	24.700.000	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Jtrust Indonesia Tbk	30.000.000	-	PT Bank Jtrust Indonesia Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2.000.000	2.000.000	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	-	10.000.000	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
Dalam Dolar Amerika Serikat			In US Dollar
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	-	32.818.722	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
	1.827.712.332	1.255.810.281	
Dikurangi (Catatan 7) :			Less (Note 7) :
Jaminan KPR :			Collateral on sales through KPR (Mortgage):
Dalam Rupiah :			In Rupiah:
PT Bank Central Asia Tbk	343.035.922	244.244.693	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank UOB Indonesia	5.086.123	5.065.894	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	1.766.578	721.020	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
	349.888.623	250.031.607	
Cadangan pembayaran bunga :			Interest reserve accounts :
Dalam Rupiah :			In Rupiah :
PT Bank Central Asia Tbk	39.699.817	14.745.388	PT Bank Central Asia Tbk
Jumlah	<u>1.438.123.892</u>	<u>991.033.286</u>	Total
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun :			Interest rates of time deposits per annum :
Dalam Rupiah	2,00% - 5,25%	2,00% - 3,00%	In Rupiah
Dalam Dolar Amerika Serikat	-	0,20%	In US Dollar

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

6. Deposito berjangka

6. Time deposits

	31 Desember/ December		
	2022	2021	
Terdiri dari :			Consist of :
Dalam Rupiah :			In Rupiah :
PT Bank CIMB Niaga Tbk	142.379.580	86.577.788	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	108.316.487	66.632.618	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	41.808.055	42.630.763	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	36.908.500	15.587.751	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	34.872.482	14.517.976	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	30.487.979	9.924.231	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Permata Tbk	28.032.098	33.017.566	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	15.559.705	6.783.119	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	15.100.922	17.595.061	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank UOB Indonesia	7.496.161	8.255.003	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	5.334.251	5.261.040	PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	4.341.490	2.246.119	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank KEB Hana Indonesia	3.998.130	5.344.785	PT Bank KEB Hana Indonesia
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.700.115	1.195.204	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	225.573	222.625	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Victoria Internasional Tbk	235.982	229.736	PT Bank Victoria Internasional Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	518.090	622.180	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
Jumlah	<u>477.315.600</u>	<u>316.643.565</u>	Total
Tingkat bunga per tahun	<u>1,00% - 4,25%</u>	<u>2,00% - 5,25%</u>	Interest rates 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 time deposits have been pledged as collateral for sales through Kredit Pemilikan Rumah (Mortgage).

7. Aset keuangan lainnya

7. Other financial assets

	31 Desember/ December		
	2022	2021	
a. Aset keuangan lancar lainnya :			a. Other current financial assets :
Terdiri dari :			Consist of :
- Jaminan penjualan melalui KPR :	349.888.623	250.031.607	- Collateral on sales through KPR (mortgage) :
- Manfaat lindung nilai yang akan direalisasikan dalam 12 bulan (lihat catatan 7b)	-	354.160.000	- Hedging benefits will be realized in 12 months (see note 7b)
Jumlah	<u>349.888.623</u>	<u>604.191.607</u>	Total

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

7. Aset keuangan lainnya (lanjutan)

7. Other financial assets (continued)

a. Aset keuangan lancar lainnya : (lanjutan)

a. Other current financial assets : (continued)

	<u>31 Desember/ December</u>		
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Jaminan KPR :			Collateral on sales through KPR (mortgage) :
Dalam Rupiah :			In Rupiah :
PT Bank Central Asia Tbk	343.035.922	244.244.693	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank UOB Indonesia	5.086.123	5.065.894	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	<u>1.766.578</u>	<u>721.020</u>	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Jumlah	<u>349.888.623</u>	<u>250.031.607</u>	Total
Jaminan KPR merupakan penempatan pada rekening giro yang dijadikan sebagai jaminan atas penjualan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR).			Collateral on KPR (mortgage) represents placement on current accounts which are pledged as collateral for sales through Kredit Pemilikan Rumah (mortgage).

b. Aset keuangan tidak lancar lainnya :

b. Other non current financial assets :

	<u>31 Desember/ December</u>		
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Terdiri dari :			Consists of :
Jaminan pembayaran bunga	39.699.817	14.745.388	Interest reserve accounts
Manfaat lindung nilai	<u>128.720.000</u>	<u>380.000</u>	Hedging benefits
Jumlah	<u>168.419.817</u>	<u>15.125.388</u>	Total
<u>Jaminan pembayaran bunga</u>			<u>Interest reserve accounts</u>
Dalam Rupiah :			In Rupiah :
PT Bank Central Asia Tbk	<u>39.699.817</u>	<u>14.745.388</u>	PT Bank Central Asia Tbk
Merupakan pembukaan rekening escrow untuk satu bulan pembayaran pokok dan bunga selama jangka waktu kredit (catatan 21).			Represents escrow accounts for maintaining one-month principal and interest payments during the loan period (note 21).
<u>Manfaat lindung nilai</u>			<u>Hedging benefits</u>
Merupakan piutang derivatif - opsi call spread atas utang obligasi yang dilindungi nilai antara lain :			Represents the derivative receivables - call spread option from bonds payable which are hedged among others :

	Jumlah/ Amount (USD)	Spread (Rupiah penuh/ Full rupiah)	Masa berlaku kontrak/ Validity period of contract	Manfaat lindung nilai/ Benefits of hedging	
				31 Des./ Dec. 2022	31 Des./ Dec. 2021
Morgan Stanley & Co	20.000.000	14.250 – 15.750	30 Okt./ Oct. 2025	29.620.000	380.000
Morgan Stanley & Co	25.000.000	14.500 – 16.000	25 Okt./ Oct. 2027	30.775.000	-
Credit Suisse	25.000.000	14.460 – 15.960	25 Okt./ Oct. 2027	31.775.000	-
J.P. Morgan, Singapore	50.000.000	15.000 – 16.500	20 Okt./ Oct. 2027	36.550.000	-
Morgan Stanley & Co	40.000.000	9.400 – 11.000	24 April/ April 2022	-	64.000.000
Nomura Singapore Ltd	35.000.000	11.000 – 12.500	24 April/ April 2022	-	52.500.000
Deutsche Bank AG Singapore	25.000.000	12.000 – 13.500	24 April/ April 2022	-	37.500.000
J.P. Morgan, Singapore	25.000.000	12.000 – 13.500	22 April/ April 2022	-	37.500.000
Morgan Stanley & Co	60.000.000	13.000 – 14.500	24 April/ April 2022	-	76.140.000
Credit Suisse	20.000.000	13.000 – 14.500	26 April/ April 2022	-	25.380.000
J.P. Morgan, Singapore	40.000.000	13.000 – 14.500	22 April/ April 2022	-	50.760.000
Morgan Stanley & Co	20.000.000	13.750 – 15.000	24 April/ April 2022	-	10.380.000
				<u>128.720.000</u>	<u>354.540.000</u>
Dikurangi bagian lancar/ Less current portion :					
Manfaat lindung nilai yang akan direalisasikan dalam 12 bulan/ Hedging benefits will be realized in 12 months				-	<u>354.160.000</u>
Manfaat lindung nilai yang akan direalisasikan lebih dari 12 bulan/ Hedging benefits to be realized over 12 months				<u>128.720.000</u>	<u>380.000</u>

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

7. Aset keuangan lainnya (lanjutan)

b. Aset keuangan tidak lancar lainnya : (lanjutan)

Pada bulan April 2022, Perjanjian fasilitas lindung nilai Non Deliverable USD Call Spread Option dengan Morgan Stanley & Co sebesar USD 120.000.000, Nomura Singapore Ltd sebesar USD 35.000.000, J.P Morgan sebesar USD 65.000.000, Deutsche Bank AG Singapore sebesar USD 25.000.000 dan Credit Suisse sebesar USD 20.000.000 telah direalisasikan pada tanggal jatuh tempo dengan jumlah penerimaan sebesar USD 25.524.059, dikurangi pembayaran premi terakhir sebesar USD 1.393.131 sehingga menerima jumlah bersih sebesar USD 24.130.928.

Beban premi lindung nilai selama tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 21.841.349 ribu dan Rp 45.606.360 ribu dicatat pada akun beban lain-lain - beban premi lindung nilai.

Selanjutnya lihat catatan 38i sampai dengan 38l.

7. Other financial assets (continued)

b. Other non current financial assets : (continued)

In April 2022, Non Deliverable USD Call Spread Option Facilities with Morgan Stanley & Co amounted to USD 120,000,000, Nomura Singapore Ltd amounted to USD 35,000,000, J.P Morgan amounted to USD 65,000,000, Deutsche Bank AG Singapore amounted to USD 25,000,000 and Credit Suisse amounted to USD 20,000,000 has been realised at the due date with total receipts of USD 25,524,059, deducted by the final premium payment of USD 1,393,131 and received a net amount of USD 24,130,928.

Hedging premium expense during the years ended 31 December 2022 and 2021 amounted to Rp 21,841,349 thousands and Rp 45,606,360 thousands, respectively, was recorded under other expenses - hedging premium expense.

Furthermore, refer to notes 38i up to 38l.

8. Piutang usaha

8. Trade receivables

	31 Desember/ December		
	2022	2021	
Terdiri dari :			Consist of :
Pihak ketiga - Rupiah :			Third parties - Rupiah :
Penjualan real estat	3.502.020	6.016.339	Sales of real estate
Jasa <i>hospitality</i> dan prasarana	121.890.486	212.530.518	Hospitality and infrastructure
Pendapatan pariwisata	3.650.466	1.726.061	Revenue from tourism
Lainnya	<u>7.057.024</u>	<u>-</u>	Others
Jumlah piutang usaha - pihak ketiga	136.099.996	220.272.918	Total trade receivables - third parties
Dikurangi : cadangan penurunan nilai	<u>(91.482.545)</u>	<u>(93.024.623)</u>	Deduct : allowance for declining in value
Bersih	44.617.451	127.248.295	Net
Pihak berelasi - Rupiah			Related parties - Rupiah
Jasa <i>hospitality</i> dan prasarana	9.192.865	9.389.764	Hospitality and infrastructure
Dikurangi : cadangan penurunan nilai	<u>(4.486.023)</u>	<u>(4.486.023)</u>	Deduct : allowance for declining in value
Bersih	4.706.842	4.903.741	Net
Jumlah	<u>49.324.293</u>	<u>132.152.036</u>	Total

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

8. Piutang usaha (lanjutan)

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

	31 Desember/ December	
	2022	2021
Pihak ketiga		
Belum lewat jatuh tempo	17.879.203	106.452.802
Telah jatuh tempo :		
Sampai dengan 3 bulan	7.412.259	5.651.988
3 bulan – 6 bulan	6.659.766	3.144.990
6 bulan – 1 tahun	4.984.849	9.827.722
> 1 tahun	<u>99.163.919</u>	<u>95.195.416</u>
Jumlah piutang usaha - pihak ketiga	<u>136.099.996</u>	<u>220.272.918</u>

Pihak berelasi

Belum lewat jatuh tempo	146.298	332.782
Lewat jatuh tempo :		
Sampai dengan 3 bulan	-	15.570
3 bulan – 6 bulan	5.545	390
> 6 bulan	<u>9.041.022</u>	<u>9.041.022</u>
Jumlah piutang usaha - pihak berelasi	<u>9.192.865</u>	<u>9.389.764</u>

Grup telah menerapkan metode yang disederhanakan untuk menghitung kerugian kredit ekspektasian sesuai dengan PSAK No. 71 yang mengizinkan penggunaan cadangan kerugian ekspektasian sepanjang taksiran umur piutang untuk seluruh piutang usaha. Untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian, piutang usaha dikelompokkan berdasarkan karakteristik risiko kredit dan waktu jatuh tempo yang serupa.

Berdasarkan hasil penilaian manajemen dalam menentukan cadangan penurunan nilai piutang pada 31 Desember 2022 dan 2021, manajemen percaya bahwa penyisihan cadangan penurunan nilai tersebut memadai untuk menutupi kemungkinan kerugian dari piutang tak tertagih.

Saldo cadangan penurunan nilai piutang usaha masing-masing sebesar Rp 95.968.568 ribu (31 Desember 2022) dan Rp 97.510.646 ribu (31 Desember 2021), merupakan jumlah penurunan nilai piutang jasa *hospitality* dan prasarana dan pendapatan pariwisata.

Tidak ada piutang usaha pada entitas pihak berelasi yang jumlahnya melebihi 0,5% dari modal disetor Perusahaan.

Tidak terdapat piutang usaha yang dijadikan jaminan pinjaman dan tidak ada risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang usaha.

8. Trade receivables (continued)

The accounts receivable aging are calculated since the date of invoices with the following details :

Third parties

Neither past due
Past due :
Up to 3 month
3 month – 6 month
6 month – 1 year
> 1 year

**Total trade receivables
- third parties**

Related parties

Neither past due
Past due :
Up to 3 month
3 month – 6 month
> 6 month

**Total trade receivables
- related parties**

The Group applies the simplified approach to provide for expected credit losses prescribed by SFAS No. 71 which permits the use of the lifetime expected loss provision for all trade receivables. To measure the expected credit losses, trade receivables have been grouped based on shared credit risk characteristics and the days past due.

Based on the assessment made by the management in determining the declining in value of receivables at 31 December 2022 and 2021, the management believes that the allowance for declining in value is adequate to cover possible losses from bad debts.

Balance of allowance for declining in value of accounts receivable amounting to Rp 95,968,568 thousands (31 December 2022) and Rp 97,510,646 thousands (31 December 2021), respectively, represents the amount of declining in value of receivable from hospitality and infrastructure and tourism revenues.

There is no trade receivables from related parties exceeding 0.5% of the Company's paid-up capital.

There is no accounts receivable which has been pledged for loan guarantee and there is no significant concentrated risk on trade receivable.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

9. Piutang pihak berelasi

Terdiri dari :

	31 Desember/ December	
	2022	2021
Dalam Rupiah :		
- PT Cahaya Alam Raya	160.000	160.000

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

Manajemen berpendapat bahwa piutang pihak berelasi tersebut dapat ditagih.

9. Due from related parties

Consist of :

	31 Desember/ December	
	2022	2021
In Rupiah :		
- PT Cahaya Alam Raya	160.000	160.000

Receivable from PT Cahaya Alam Raya represents cash current account without interest and can be demanded at any time.

Management believes that due from related parties can be collected.

10. Persediaan

Terdiri dari :

	31 Desember/ December	
	2022	2021
<u>Proyek Serpong, Tangerang :</u>		
Tanah	1.526.720.447	1.633.821.204
Bangunan dalam penyelesaian :		
- Rumah dan ruko	107.603.994	6.761.725
- Unit apartemen	58.034.456	31.701.205
Bangunan jadi :		
- Rumah dan ruko	70.797.077	76.143.370
- Unit apartemen	72.059.174	423.078.136
- Unit gedung perkantoran	282.472.581	283.737.640
<u>Proyek Pasar Kemis, Tangerang :</u>		
Tanah	528.908.044	519.479.312
Bangunan dalam penyelesaian		
- Rumah dan ruko	165.740.918	30.232.541
Bangunan jadi		
- Rumah dan ruko	273.233.876	297.024.782
<u>Proyek Tangerang, Tangerang :</u>		
Tanah	714.224.659	717.530.991
Bangunan jadi		
- Unit apartemen	302.560.983	315.035.614
- Unit rumah dan ruko	31.329.417	19.086.468
<u>Proyek Setiabudi, Jakarta :</u>		
Bangunan jadi		
- Unit gedung perkantoran	444.647.704	444.647.704
<u>Proyek Kuta Selatan, Bali :</u>		
Tanah	320.575.774	327.473.832
Bangunan dalam penyelesaian -		
- Villa	2.426.449	2.426.449
Barang dagangan dan perlengkapan	1.858.643	1.944.199
<u>Proyek Bojongsari, Depok :</u>		
Tanah	19.878.355	13.800.401
Bangunan dalam penyelesaian		
- Rumah dan ruko	3.004.330	-
Lainnya	39.450.080	24.604.029
Jumlah	4.965.526.961	5.168.529.602
Dikurangi - bagian lancar :		
Persediaan yang direalisasikan dalam waktu 12 bulan	1.180.518.129	868.755.237
Persediaan yang direalisasikan lebih dari 12 bulan	3.785.008.832	4.299.774.365

Consist of :

<u>Serpong Project, Tangerang:</u>
Land
Building in progress :
- Houses and shophouses
- Apartment units
Buildings
- Houses and shophouses
- Apartment units
- Office building units
<u>Pasar Kemis Project, Tangerang :</u>
Land
Building in progress
- Houses and shophouses
Building
- Houses and shophouses
<u>Tangerang Project, Tangerang :</u>
Land
Buildings
- Apartment units
- Shophouses units
<u>Setiabudi Project, Jakarta :</u>
Building
- Office building units
<u>Kuta Selatan Project, Bali :</u>
Land
Building in progress
- Villa
Supplies and merchandise
<u>Bojongsari Project, Depok :</u>
Land
Building in progress
- Houses and shophouse
Others
Total
Less - current portion :
Inventories will be realized in 12 months
Inventories to be realized over 12 months

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

10. Persediaan (lanjutan)

Sebagian persediaan tanah telah dijadikan jaminan atas utang bank dan utang obligasi (lihat catatan 21 dan 22).

Atas bangunan dalam penyelesaian per 31 Desember 2022 dan 2021, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat hambatan dalam penyelesaian proyek-proyek tersebut.

Pada tahun 2022, terdapat reklasifikasi tanah dari akun persediaan menjadi properti investasi yang merupakan bangunan untuk Alfamart yang berlokasi di Suvarna Sutera, Pasar Kemis, Tangerang, yang mulai disewakan di tahun 2022.

Pada tahun 2021, terdapat reklasifikasi bangunan dari akun persediaan menjadi properti investasi yang merupakan unit bangunan gedung perkantoran "The Tower" yang berlokasi di Jakarta Selatan, yang mulai disewakan di tahun 2021.

Pada tahun 2021, terdapat reklasifikasi persediaan tanah yang berasal dari aset lain-lain - aset pengampunan pajak sebesar Rp 10.050.000 ribu.

Per tanggal 31 Desember 2022, gedung perkantoran - Synergy Building, The Prominence dan The Tower serta Apartemen Silkwood Residence, Kota Ayodhya, Paddington Height dan the Lloyd yang diasuransikan pada pihak ketiga, terhadap risiko kebakaran dan risiko kerugian lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu dengan jumlah pertanggungan seluruhnya sebesar Rp 2.125.246.602 ribu.

Selama tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, beban pinjaman masing-masing sebesar Rp 2.702.909 ribu dan Rp 9.425.839 ribu dikapitalisasi ke dalam persediaan.

Grup menelaah secara berkala atas jumlah nilai tercatat persediaan, dan memastikan bahwa jumlah nilai tercatatnya tidak melebihi nilai realisasi bersihnya. Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai persediaan per 31 Desember 2022 dan 2021.

11. Perpajakan

a. Pajak dibayar di muka

Terdiri dari :

	<u>31 Desember/</u> <u>2022</u>	<u>December</u> <u>2021</u>
<u>Perusahaan :</u>		
Pajak penghasilan final :		
- Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	657.356	444.733
- Persewaan tanah dan atau bangunan	1.248.680	1.715.426
Pajak Pertambahan Nilai	2.381.139	7.879.785
Taksiran pengembalian pajak (Catatan 11i)	<u>48.281.959</u>	<u>30.602.114</u>
Jumlah	<u>52.569.134</u>	<u>40.642.058</u>

10. Inventories (continued)

Part of the land inventories has been pledged as collateral for bank loans and bonds payable (see note 21 and 22).

On building in progress as of 31 December 2022 and 2021, management believes that there will be no difficulties in completing those projects.

In 2022, there will be a reclassification of the land from inventories account to investment property which is the Alfamart building located in Suvarna Sutera, Pasar Kemis, Tangerang, which starts for lease in 2022.

In 2021, there was a reclassification of the building from the inventory account to an investment property which is the office building unit "The Tower" located in South Jakarta, which starts for lease in 2021.

In 2021, there is reclassification on inventory - land from other assets - tax amnestion assets amounting to Rp 10,050,000 thousands.

As at 31 December 2022, the office building - Synergy Building, The Prominence and The Tower and Silkwood Residence, Kota Ayodhya, Paddington Height and the Lloyd Apartment are insured to third party, for risk of fire and other losses under a certain policy package with total coverage of Rp 2,125,246,602 thousands.

During the years ended 31 December 2022 and 2021, borrowing costs amounting to Rp 2,702,909 thousands and Rp 9,425,839 thousands, respectively, were capitalized into inventories.

The Group regularly reviewed the carrying amount of inventories, and ensured that the carrying amount does not exceed the net realizable value. Management believes that there was no declining value of inventories as of 31 December 2022 and 2021.

11. Taxation

a. Prepaid taxes

Consist of :

<u>Company :</u>
<u>Final income tax :</u>
- Income from transfer of land and/or building right
- Rental of land and or building
Value Added Tax
Estimated tax claim (Note 11i)
<u>Total</u>

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	31 Desember/ December		
	2022	2021	
11. Perpajakan (lanjutan)			11. Taxation (continued)
a. Pajak dibayar di muka (lanjutan)			a. Prepaid taxes (continued)
<u>Entitas anak :</u>			<u>Subsidiaries :</u>
Pajak penghasilan badan	107.602	657.837	Corporate income tax
Pajak penghasilan final :			Final income tax :
- Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	72.957.666	66.020.075	- Income from transfer of land and/or building right
- Persewaan tanah dan bangunan	7.407.183	6.737.680	- Rental on land and buildings
Pajak Pertambahan Nilai	<u>5.601.655</u>	<u>8.641.339</u>	Value Added Tax
Jumlah	<u>86.074.106</u>	<u>82.056.931</u>	Total
Jumlah seluruhnya	138.643.240	122.698.989	Grand total
Bagian lancar :			Current portion :
Pajak yang akan direalisasikan dalam 12 bulan	<u>71.763.426</u>	<u>67.918.420</u>	Prepaid taxes will be realized in 12 months
Pajak yang akan direalisasikan lebih dari 12 bulan	<u>66.879.814</u>	<u>54.780.569</u>	Prepaid taxes to be realized over 12 months
b. Utang pajak			b. Taxes payable
Terdiri dari :			Consist of :
<u>Perusahaan :</u>			<u>Company :</u>
Pajak Pembangunan I	12.622	17.412	Development tax 1
Pajak penghasilan badan	760.084	-	Corporate income tax
Pajak penghasilan pasal 21	912.165	594.587	Income tax article 21
Pajak penghasilan pasal 23 dan 26	398.937	43.391	Income tax article 23 and 26
Pajak penghasilan final :			Final income tax :
- Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	156.633	75.888	- Income from transfer of land and/or building right
- Jasa konstruksi	3.867	4.065	- Construction service
- Persewaan tanah dan bangunan	<u>119.780</u>	<u>93.590</u>	- Rental of land and building
Jumlah	2.364.088	828.933	Total
<u>Entitas anak :</u>			<u>Subsidiaries :</u>
Pajak Pembangunan 1	1.677.080	396.779	Development tax 1
Pajak penghasilan badan	2.616.525	4.716.992	Corporate income tax
Pajak penghasilan pasal 21	2.214.572	2.363.745	Income tax article 21
Pajak penghasilan pasal 22	30.991	-	Income tax article 22
Pajak penghasilan pasal 23 dan 26	4.597.068	426.673	Income tax article 23 and 26
Pajak penghasilan pasal 25	-	14.919	Income tax article 25
Pajak penghasilan final :			Final income tax :
- Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	5.991.364	7.660.788	- Income from transfer of land and/or building right
- Persewaan tanah dan bangunan	180.755	117.276	- Rental of land and building
- Jasa konstruksi	1.497.340	1.162.188	- Construction service
Pajak Pertambahan Nilai	<u>9.196.717</u>	<u>13.103.620</u>	Value Added Tax
Jumlah	<u>28.002.412</u>	<u>29.962.980</u>	Total
Jumlah seluruhnya	<u>30.366.500</u>	<u>30.791.913</u>	Grand total

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

11. Perpajakan (lanjutan)

11. Taxation (continued)

c. Beban pajak final

c. Final tax expenses

Rincian beban pajak final Grup untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut :

The details of the final tax expense of the Group for the year ended 31 December 2022 and 2021 are as follows :

	31 Desember/ December		
	2022	2021	
Perusahaan :			The company :
Pendapatan sewa	6.495.308	4.783.001	Rental income
Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	9.770.568	1.889.448	Transfer land and/or building right
Entitas anak :			The subsidiaries :
Pendapatan sewa	18.362.030	10.513.728	Rental income
Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	81.130.833	54.394.974	Transfer of rights on land and/or buildings
Jumlah	115.758.739	71.581.151	Total

d. Beban pajak

d. Tax expenses

	31 Desember/ December		
	2022	2021	
Pajak kini :			Current tax :
- Perusahaan			- Company
- Tahun berjalan	4.992.656	-	- Current year
- Entitas anak			- Subsidiaries
- Tahun berjalan	3.760.528	10.968.795	- Current year
- Tahun sebelumnya (catatan 11i)	35.563	827.378	- Prior year (note 11i)
Pajak tangguhan	(1.010.573)	3.754.523	Deferred tax
Jumlah	7.778.174	15.550.696	Total

Rekonsiliasi beban pajak

Reconciliation of tax expenses

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 :

	31 Desember/ December		
	2022	2021	
Laba konsolidasian sebelum beban pajak	1.106.143.111	158.479.487	Consolidated income before tax expense
Laba entitas anak sebelum pajak	(1.713.278.241)	(917.979.324)	Subsidiary's income before tax
Rugi induk perusahaan sebelum pajak	(607.135.130)	(759.499.837)	Parent company's loss before tax

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

11. Perpajakan (lanjutan)

11. Taxation (continued)

d. Beban pajak (lanjutan)

d. Tax expenses (continued)

	31 Desember/ December		
	2022	2021	
Beban pajak penghasilan berdasarkan tarif	(115.355.675)	(144.304.969)	<i>Income tax expense based on tax rate</i>
Jumlah koreksi fiskal	<u>120.348.331</u>	<u>144.304.969</u>	<i>Total fiscal correction</i>
Beban pajak			<i>Tax expenses</i>
- Perusahaan			<i>- Company</i>
- Tahun berjalan	4.992.656	-	<i>- Current year</i>
- Entitas anak			<i>- Subsidiaries</i>
- Tahun berjalan	3.760.528	10.968.795	<i>- Current year</i>
- Tahun sebelumnya (catatan 11i)	35.563	827.378	<i>- Prior year (note 11i)</i>
- Pajak tangguhan	<u>(1.010.573)</u>	<u>3.754.523</u>	<i>- Deferred tax</i>
Beban pajak - konsolidasian	<u>7.778.174</u>	<u>15.550.696</u>	<i>Tax expenses - consolidated</i>
<u>Pajak kini</u>			<u><i>Current tax</i></u>
Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak dan rugi fiskal adalah sebagai berikut :			<i>The reconciliation between income before tax expenses and fiscal loss is as follow :</i>
Laba konsolidasian sebelum beban pajak	1.106.143.111	158.479.487	<i>Consolidated income before tax expense</i>
Laba entitas anak sebelum pajak	<u>(1.713.278.241)</u>	<u>(917.979.324)</u>	<i>Subsidiary's income before tax</i>
Rugi induk perusahaan sebelum pajak	(607.135.130)	(759.499.837)	<i>Parent company's loss before tax</i>
Ditambah/(dikurangi) :			<i>Add/(deduct) :</i>
Perbedaan permanen	633.412.260	565.976.099	<i>Permanent difference</i>
Perbedaan waktu	<u>-</u>	<u>-</u>	<i>Timing difference</i>
Laba (rugi) fiskal	<u>26.277.130</u>	<u>(193.523.738)</u>	<i>Fiscal Profit (loss)</i>
Pajak penghasilan badan	4.992.656	-	<i>Corporate income tax</i>
Dikurangi :			<i>Less :</i>
Kredit pajak	<u>4.232.572</u>	<u>-</u>	<i>Tax credit</i>
Pajak penghasilan badan - kurang bayar	<u>760.084</u>	<u>-</u>	<i>Corporate income tax - under payment</i>

Dalam laporan keuangan konsolidasian ini, estimasi penghasilan kena pajak didasarkan atas perhitungan sementara.

In these consolidated financial statements, the amount of taxable income is based on preliminary calculations.

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

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

11. Perpajakan (lanjutan)

11. Taxation (continued)

e. Aset (liabilitas) pajak tangguhan (lanjutan)

e. *Deferred tax assets (liabilities) (continued)*

	31 Desember/ December 2020	Dibebankan (dikreditkan) ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian/ <i>Debited (credited) in consolidated statements of income and other comprehensive income</i>	Penghasilan komprehensif lain/ <i>Other comprehensive income</i>	31 Desember/ December 2021	Dibebankan (dikreditkan) ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian/ <i>Debited (credited) in consolidated statements of income and other comprehensive income</i>	Penghasilan komprehensif lain/ <i>Other comprehensive income</i>	31 Desember/ December 2022
Perusahaan/ The Company							
Aset pajak tangguhan/ <i>Deferred tax assets</i>	-	-	-	-	-	-	-
Liabilitas pajak tangguhan/ <i>Deferred tax liabilities</i>	-	-	-	-	-	-	-
Entitas anak/ Subsidiaries							
Aset pajak tangguhan/ <i>Deferred tax assets</i>							
- Imbalan kerja/ <i>Employee benefit</i>	2.784.372	403.563	312.418	2.068.391	(229.551)	203.380	2.094.562
- Penyisihan penurunan nilai piutang/ <i>Allowance for declining in value of receivables</i>	369.023	(74.976)	-	443.999	(59.327)	-	503.326
Liabilitas pajak tangguhan :/ <i>Deferred tax liabilities :</i>							
Aset tetap/ <i>Fixed assets</i>	(6.690.893)	4.349.109	-	(11.040.002)	(298.376)	-	(10.741.626)
Sumber pendapatan luar negeri - Penerimaan bunga belum diterima/ <i>Foreign source income - Interest income not yet received</i>	(1.346.492)	(923.173)	-	(423.319)	(423.319)	-	-
Aset (liabilitas) pajak tangguhan, bersih/ <i>Deferred tax assets (liabilities), net</i>	(4.883.990)	3.754.523	312.418	(8.950.931)	(1.010.573)	203.380	(8.143.738)

Grup tidak mengakui aset pajak tangguhan yang berasal dari rugi fiskal, karena sebagian besar pendapatan Grup terkena pajak final, dan atas entitas anak yang pendapatannya tidak terkena pajak final, manajemen berpendapat bahwa terdapat ketidakpastian entitas anak dalam memperoleh laba kena pajak yang memungkinkan pemanfaatan aset pajak tangguhan dari rugi fiskal.

The Group does not recognize deferred tax assets resulting from tax loss, due to most of the Group income is subject to final tax, and for the the subsidiaries whose income is not subject to final tax, in the management opinion there is uncertainty on the subsidiaries for having taxable income which enables the utilization of the deferred tax assets from the tax loss.

f. Perusahaan dan beberapa entitas anak mengikuti program pengampunan pajak di tahun 2016 dan 2017. Atas Surat Ketetapan Pajak yang diterima oleh Perusahaan dan entitas anak telah dilunasi dan dicatat pada akun beban lain-lain pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2016. Atas pengampunan pajak ini, telah dilakukan pelaporan secara berkala.

f. The Company and certain subsidiaries participate in tax amnesty programs in 2016 and 2017. The tax assessment letters received by the Company and subsidiaries have been paid and recorded in other expense accounts in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income for the year ended 31 December 2016. On this tax amnesty, periodic reporting has been carried out.

g. Tarif pajak

g. Tax rates

Pendapatan Grup dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 5% sampai dengan 7 September 2016 dan setelah itu sebesar 2,5%, sedangkan pendapatan dari sewa dikenakan pajak final sebesar 10%.

Revenue of the Group from the transfer of rights on land and/or buildings is subject to final tax of 5% until 7 September 2016 and thereafter 2.5%, while revenue from the lease is subject to final tax of 10%.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

11. Perpajakan (lanjutan)

g. Tarif pajak (lanjutan)

Untuk pendapatan Grup yang tidak terkena pajak final, dikenakan tarif sebesar 19% untuk Perusahaan serta 22% untuk entitas anak atas jumlah pendapatan kena pajaknya.

Wajib pajak dalam negeri yang berbentuk perseroan terbuka dengan jumlah saham yang diperdagangkan pada bursa efek di Indonesia minimal 40%, dapat memperoleh tarif lebih rendah 3% dari tarif tersebut di atas. Berdasarkan Undang-Undang No. 7/2021 tanggal 29 Oktober 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan, tarif pajak penghasilan badan wajib pajak dalam negeri dan bentuk usaha tetap sebesar 22%.

h. Grup melaporkan pajak berdasarkan *self-assessment*. Direktorat Jenderal Pajak dapat menetapkan atau mengubah kewajiban pajak dalam batas waktu lima tahun berdasarkan Undang-undang No. 28/2007.

i. Pada tahun 2022 dan 2021, Perusahaan dan entitas Anak telah menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar dan Lebih Bayar (SKPKB/LB) sebagai berikut :

Jenis pajak/ <i>Type of tax</i>	Jenis surat/ <i>Type of letter</i>	Status per 31 Des 2021/ <i>Status as of 31. Dec 2021</i>	Tahun/ <i>Year</i>	Jumlah/ <i>Total</i>		
				SKPKB	2022	2021
Perusahaan/ <i>The Company</i> :						
Pajak Penghasilan Badan/ <i>Corporate Income Tax</i>	SKPKB	Keberatan/ <i>Objection</i>	2017	17.679.845	17.679.845	-
Pajak Penghasilan Badan/ <i>Corporate Income Tax</i>	SKPKB	Banding/ <i>Appeal</i>	2016	117.391.008	13.736.974	13.736.974
Pajak Penghasilan pasal 26/ <i>Income tax art 26</i>	SKPKB	Banding/ <i>Appeal</i>	Nov. 2016	24.029.451	16.865.140	16.865.140
Jumlah/ <i>Total</i>				<u>159.100.304</u>	<u>48.281.959</u>	<u>30.602.114</u>

Perusahaan telah membayar masing-masing sebesar Rp 17.679.845 ribu di tahun 2022 dan Rp 30.602.114 ribu di tahun 2021 dan seluruhnya dicatat sebagai pajak dibayar dimuka - taksiran pengembalian pajak (Catatan 11a).

Pada tanggal 22 November 2022, Perusahaan juga memperoleh Surat Ketetapan Pajak Nihil atas PPh pasal 21, PPh pasal 23, PPh pasal 4 (2) dan PPN masa November dan Desember tahun 2017.

11. Taxation (continued)

g. Tax rates (continued)

Revenues of the Group which are not subject to final tax, are taxed 19% for the Company and 22% for subsidiaries on the amount of its taxable income.

Domestic taxpayers in the form of public listed companies with the number of shares traded at a stock exchange in Indonesia of at least 40%, can obtain tariffs 3% lower than the above rates. Based on Law No. 7/2021 dated 29 October 2021 regarding Harmonization of Tax Regulations, corporate income tax rate for domestic tax payers and permanent establishment is 22%.

h. The Group submit tax returns on the basis of self-assessment. The tax authorities may assess or amend tax obligations within five years based on Law No. 28/2007.

In 2022 and 2021, the Company and its subsidiaries have received Underpayment and Overpayment Tax Assessments Letter (SKPKB/LB) as follows :

The Company has paid Rp 17,679,845 thousands in 2022 and Rp 30,602,114 thousands in 2021 respectively and all of them are recorded as prepaid taxes - estimated tax refund (Note 11a).

On 22 November 2022, the Company also received Zero Tax Assessment Letter for PPh article 21, PPh article 23, PPh article 4 (2) and VAT for November and December year 2017.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

11. Perpajakan (lanjutan)

Pada tanggal 7 April 2022, entitas anak - PT Duta Prakarsa Development (DPD) memperoleh Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB) atas PPh badan tahun 2020 sebesar Rp 198.919 ribu dan SKPKB PPh pasal 21 dan PPh pasal 23 sebesar Rp 34.018 ribu. Atas SKPLB dan SKPKB ini DPD telah menerima pengembalian pajak penghasilan badan lebih bayar tersebut sebesar Rp 164.900 ribu. Selisih jumlah tercatat pajak dibayar dimuka - PPh badan tahun 2020 dengan SKPLB tersebut diatas sebesar Rp 35.563 ribu dicatat sebagai beban pajak untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022. Berdasarkan Keputusan Dirjen Pajak tanggal 13 dan 30 Juni 2022 tentang pengembalian pendahuluan kelebihan pajak, DPD telah menerima seluruh pajak penghasilan badan lebih bayar tahun 2021 sebesar Rp 133.702 ribu.

Berdasarkan Keputusan Dirjen Pajak tanggal 25 Mei 2022 tentang pengembalian pendahuluan kelebihan pajak, entitas anak - PT Nusa Raya Mitratama telah menerima seluruh pajak penghasilan badan lebih bayar tahun 2021 sebesar Rp 114.579 ribu.

Pada tanggal 10 Februari 2021, entitas anak - PT Alfa Goldland Realty (AGR), menerima Surat Ketetapan Pajak Nihil (SKPN) atas PPh pasal 21, PPh pasal 22, PPh pasal 23, PPh pasal 26, PPh pasal 4 (2), dan PPN tahun 2016, serta Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) atas PPh badan tahun 2016 sebesar Rp 1.224.520 ribu. AGR telah membayar jumlah tersebut dan tidak mengajukan keberatan. Pokok pajak sebesar Rp 827.378 ribu dicatat sebagai beban pajak, sedangkan dendanya sebesar Rp 397.142 ribu dicatat sebagai beban lain-lain untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021.

11. Taxation (continued)

On 7 April 2022, the subsidiary - PT Duta Prakarsa Development (DPD) received a Tax Overpayment Assessment Letter (SKPLB) for the 2020 corporate income tax amounting to Rp 198,919 thousands and SKPKB PPh article 21 and PPh article 23 amounting to Rp 34,018 thousand. For these SKPLB and SKPKB, the DPD has received a refund of the overpayment of corporate income tax amounted to Rp 164,900 thousands. The difference in the recorded amount of prepaid taxes - corporate income tax for 2020 with the above SKPLB of Rp 35,563 thousands was recorded as tax expense for the year ended 31 December 2022. Based on the Decree of the Director General of Taxes dated 13 and 30 June 2022 concerning preliminary refund of tax overpayment, DPD has received all of the corporate income tax overpayment year 2021 amounted to Rp 133,702 thousands.

Based on the Decree of the Director General of Taxes dated 25 May 2022 regarding the preliminary refund of tax overpayments, the subsidiary - PT Nusa Raya Mitratama has received all of the corporate income tax overpayment year 2021 amounted to Rp 114,579 thousands.

On 10 February 2021, the subsidiary - PT Alfa Goldland Realty (AGR), received a zero tax assessment letter (SKPN) on Income tax article 21, Income tax article 22, Income tax article 23, Income tax article 26, Income tax article 4 (2), and VAT year 2016, and an underpaid tax assessment letter (SKPKB) on corporate income tax year 2016 amounting to Rp 1,224,520 thousands. AGR has paid this amount and has not submitted an objection. Principal tax amounting to Rp 827,378 thousands was recorded as tax expense, while its penalty amounting to Rp 397,142 thousands was recorded as other expense for the year ended 31 December 2021.

12. Tanah untuk dikembangkan

12. Land for development

	<u>31 Desember/</u> <u>2022</u>	<u>December</u> <u>2021</u>	
Terdiri atas tanah mentah yang terletak di :			Consists of raw land located at :
Kec. Pinang, Tangerang	6.147.600.320	6.154.049.996	Sub-district Pinang, Tangerang
Kec. Pasar Kemis, Tangerang	4.476.332.785	4.567.658.146	Sub-district Pasar Kemis, Tangerang
Kec. Denpasar Selatan, Bali	190.051.631	189.699.897	Sub-district Denpasar Selatan, Bali
Kec. Cipanas, Cianjur, Jawa Barat	81.812.526	81.677.050	Sub-district Cipanas, Cianjur, Jawa Barat
Kec. Tanjung Pinang Timur, Riau	41.157.694	40.951.253	Sub-district Tanjung Pinang Timur, Riau
Kec. Badung, Bali	39.168.397	39.133.897	Sub-district Badung, Bali
Kec. Cibitung dan Setu, Bekasi	34.349.192	34.474.969	Sub-district Cibitung and Setu, Bekasi
Jumlah	<u>11.010.472.545</u>	<u>11.107.645.208</u>	Total

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

12. Tanah untuk dikembangkan (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, tanah yang belum dikembangkan yang dimiliki Grup adalah masing-masing seluas 19.499.249 m² dan 19.750.771 m², dan dari jumlah luas tanah tersebut yang sudah atas nama Grup masing-masing seluas 10.676.411 m² dan 10.733.207 m², 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.

Berdasarkan Perjanjian Induk Pengalihan Hak Atas Tanah No. 9 tertanggal 8 Februari 2013 antara entitas anak - PT Tangerang Matra Real Estate (TMRE) dan PT Modernland Realty Tbk (MR), bahwa MR bermaksud menjual tanah seluas ± 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, Provinsi 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 September 2013. Tidak ada pembelian tanah kepada MR selama tahun 2022 dan 2021, jumlah area yang telah direalisasikan sampai dengan tanggal 31 Desember 2022 adalah seluas ± 114 hektar. Karena tidak terpenuhinya persyaratan pembelian tanah dalam perjanjian, maka TMRE tidak berkewajiban lebih lanjut untuk membeli tanah.

Selama tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, beban pinjaman masing-masing sebesar Rp 878.805 ribu dan Rp 4.008.951 ribu, dikapitalisasi ke dalam tanah untuk dikembangkan.

Pada tahun 2022 dan 2021, terdapat reklasifikasi tanah untuk dikembangkan yang berasal dari aset lain-lain - aset pengampunan pajak masing-masing sebesar Rp 16.675.849 ribu dan Rp 37.800 ribu.

Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai tanah untuk dikembangkan per 31 Desember 2022 dan 2021.

13. Uang muka pembelian tanah

Merupakan uang muka pembelian tanah dan bangunan sebagai berikut :

Lokasi	31 Desember/ December	
	2022	2021
Tanah :		
Kec. Serpong dan Pinang, Tangerang	280.166.602	157.745.171
Kec. Pasar Kemis, Tangerang	255.671.814	199.947.338
Kec. Setu, Bekasi	10.940.413	6.941.400
Kec. Kuta Selatan, Bali	9.862.500	-
Jumlah	556.641.329	364.633.909

12. Land for development (continued)

As of 31 December 2022 and 2021, land for development owned by the Group was for area of 19,499,249 sq.m and 19,750,771 sq.m, respectively, and amongst that total area of 10,676,411 sq.m and 10,733,207 sq.m, respectively 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 Binding Sale and Purchase Agreement (Perjanjian Pengikatan Jual Beli). Up to the date of these financial statements, the Group is still processing the Building Right Title (Sertifikat Hak Guna Bangunan), gradually.

Based on the Transfer of Land Rights Master Agreement No. 9 dated 8 February 2013 between subsidiary - PT Tangerang Matra Real Estate (TMRE) and PT Modernland Realty Tbk (MR), MR intends to sell to TMRE land areas ± 150 ha located in Cipondoh Subdistrict, Cipondoh district and subdistrict of North Panunggangan, Cipete, East 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 September 2013 up to 30th month. There are no land purchases to MR during 2022 and 2021, the total area which has been realized up to the date 31 December 2022 for area of approximately 114 hectares. Due to the unfulfilled land purchase requirements in the agreement, TMRE has no further obligation to purchase the land.

During the years ended 31 December 2022 and 2021, loan interest expense amounting to Rp 878,805 thousands and Rp 4,008,951 thousands, respectively, was capitalized into land for development.

In 2022 and 2021, there is reclassification on land for development from other assets - tax amnestion assets amounting to Rp 16,675,849 thousands and Rp 37,800 thousands, respectively.

The Company's management believes that there was no declining value of land for development as of 31 December 2022 and 2021.

13. Advance for land purchases

Represents advance for purchases of land and building as follows :

Location
Land :
Sub-district Serpong and Pinang, Tangerang
Sub-district Pasar Kemis, Tangerang
Sub-district Setu, Bekasi
Sub-district Kuta Selatan, Bali

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

13. Uang muka pembelian tanah (lanjutan)

Uang muka pembelian tanah merupakan uang muka pembelian tanah pada pihak ketiga.

14. Properti investasi

Saldo dan perubahan properti investasi - untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022

Jenis properti	1 Januari/ January 2022	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposals	Reklasifikasi/ Reclassification	31 Desember/ December 2022	Type of property
Harga perolehan						Acquisition cost
Tanah	525.979.730	-	-	762.767	526.742.497	Land
Bangunan dan prasarana	1.549.542.260	2.287.180	-	3.156.133	1.554.985.573	Buildings and infrastructure
Jumlah	2.075.521.990	2.287.180	-	3.918.900	2.081.728.070	Total
Aset dalam penyelesaian :						Assets in progress :
Bangunan dan prasarana	2.404.973	1.821.950	-	(3.156.133)	1.070.790	Buildings and infrastructure
Jumlah	2.077.926.963	4.109.130	-	762.767	2.082.798.860	Total
Dikurangi : Akumulasi penyusutan						Less : Accumulated depreciation
Bangunan dan prasarana	368.310.898	82.032.337	-	-	450.343.235	Buildings and infrastructure
Nilai buku	1.709.616.065				1.632.455.625	Book value

Saldo dan perubahan properti investasi - untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Jenis properti	1 Januari/ January 2021	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposals	Reklasifikasi/ Reclassification	31 Desember/ December 2021	Type of property
Harga perolehan						Acquisition cost
Tanah	525.979.730	-	-	-	525.979.730	Land
Bangunan dan prasarana	727.161.649	1.085.186	-	821.295.425	1.549.542.260	Buildings and infrastructure
Jumlah	1.253.141.379	1.085.186	-	821.295.425	2.075.521.990	Total
Aset dalam penyelesaian :						Assets in progress :
Bangunan dan prasarana	86.811.509	12.790.530	-	(97.197.066)	2.404.973	Buildings and infrastructure
Jumlah	1.339.952.888	13.875.716	-	724.098.359	2.077.926.963	Total
Dikurangi : Akumulasi penyusutan						Less : Accumulated depreciation
Bangunan dan prasarana	294.080.391	74.230.507	-	-	368.310.898	Buildings and infrastructure
Nilai buku	1.045.872.497				1.709.616.065	Book value

Sebagian properti investasi telah dijadikan jaminan atas utang bank dan utang obligasi (lihat catatan 21 dan 22).

Merupakan tanah dan bangunan untuk komersial yang disewakan bernama Flavor Bliss, Pasar Delapan, Mall @ Alam Sutera dan tanah kavling yang terletak di dalam kompleks perumahan Alam Sutera, tanah dan bangunan gedung perkantoran Wisma Argo Manunggal, tanah dan bangunan gedung perkantoran The Tower yang berlokasi di Jakarta dan tanah di Kec. Badung, Bali, serta pusat perbelanjaan Kota Ayodhya di Tangerang.

13. Advance for land purchases (continued)

Advance for purchases of land represents advances for land purchase paid to third parties.

14. Investment properties

Balance and movements of investment properties - for the year ended 31 December 2022

Balance and movements of investment properties - for the year ended 31 December 2021

Part of the investment properties has been pledged as collateral for bank loans and bonds payable (see notes 21 and 22).

Represents land and building for rent in the commercial named Flavor Bliss, Pasar Delapan, Mall @ Alam Sutera and land lot which are located in Alam Sutera real estate complex, land and office building named Wisma Argo Manunggal, land and office building named The Tower which is located at Jakarta and land in Kec. Badung, Bali, and building of Kota Ayodhya Shopping Arcade in Tangerang.

14. Properti investasi (lanjutan)

Pada 31 Desember 2022 dan 2021, pekerjaan dalam penyelesaian - bangunan dan prasarana merupakan pekerjaan pengembangan Mall @ Alam Sutera dan Flavor Bliss. Manajemen berpendapat bahwa tidak ada hambatan dalam penyelesaian pekerjaan tersebut.

Pada tahun 2022, terdapat reklasifikasi tanah dari akun persediaan menjadi properti investasi yang merupakan bangunan untuk Alfamart yang berlokasi di Suvarna Sutera, Pasar Kemis, Tangerang, yang mulai disewakan di tahun 2022.

Pada tahun 2021, terdapat reklasifikasi bangunan dari akun persediaan menjadi properti investasi yang merupakan unit bangunan gedung perkantoran "The Tower" yang berlokasi di Jakarta Selatan, yang mulai disewakan di tahun 2021.

Pendapatan sewa dan fasilitasnya dari properti investasi yang diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif konsolidasian selama tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing adalah sebesar Rp 207.126.578 ribu dan Rp 136.898.723 ribu (catatan 30).

Beban penyusutan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 82.032.337 ribu dan Rp 74.230.507 ribu, dicatat dalam akun beban pokok penjualan.

Per tanggal 31 Desember 2022, properti investasi telah diasuransikan pada pihak ketiga, terhadap risiko kebakaran dan risiko kerugian lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu dengan jumlah pertanggungan seluruhnya sebesar Rp 962.665.389 ribu.

Berdasarkan laporan hasil penilaian dari penilai independen, KJPP Susan Widjojo & Rekan tertanggal 15 Januari 2018, KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyani & Rekan tertanggal 15 Juli 2019, KJPP Wilson & Rekan tertanggal 14 Oktober 2020, dan KJPP Amin, Nirwan, Alfiantori & Rekan tertanggal 6 Juni 2022 jumlah nilai pasar tanah dan bangunan properti investasi adalah sebesar Rp 6.067.692.542 ribu.

14. Investment properties (continued)

As of 31 December 2022 and 2021, construction in progress - building and infrastructure represents construction of extension of Mall @ Alam Sutera and Flavor Bliss. Management believes that there are no obstacles in the completion of the work.

In 2022, there will be a reclassification of the land from inventories account to investment property which is the Alfamart building located in Suvarna Sutera, Pasar Kemis, Tangerang, which starts for lease in 2022.

In 2021, there was a reclassification of the building from the inventory account to investment property which is the office building unit "The Tower" located in South Jakarta, which starts for lease in 2021.

Rent and its facility income from investment properties that was recognized in the comprehensive statement of income and other comprehensive income for the years ended 31 December 2022 and 2021 amounted to Rp 207,126,578 thousands and Rp 136,898,723 thousands, respectively (note 30).

Depreciation expenses for the years ended 31 December 2022 and 2021 amounted to Rp 82,032,337 thousands and Rp 74,230,507 thousands, respectively, was recorded as part of cost of sales.

As at 31 December 2022, investment properties are insured to third party, for risk of fire and other losses under a certain policy package with total coverage amounting to Rp 962.665.389 thousands.

Based on the appraisal report from the independent appraiser, KJPP Susan Widjojo & Rekan dated 15 January 2018, KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyani & Rekan dated 15 July 2019, KJPP Wilson & Rekan dated 14 October 2020, and KJPP Amin, Nirwan, Alfiantori & Rekan dated 6 June 2022 the total market value of land and building of investment properties is Rp 6,067,692,542 thousands.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

15. Aset tetap

Saldo dan perubahan aset tetap - untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022

Jenis aset tetap	1 Januari/ January 2022	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposals	Reklasifikasi/ Reclassification	31 Desember/ December 2022	Type of fixed assets
Harga perolehan						Acquisition cost
Tanah	510.721.987	-	-	-	510.721.987	Land
Bangunan	940.606.289	2.016.214	-	812.831	943.435.334	Buildings
Kendaraan	51.554.508	876.866	4.065.800	-	48.365.574	Vehicles
Perlengkapan kantor	155.561.303	13.357.967	930.957	-	167.988.313	Office equipment
Peralatan proyek	8.457.087	4.225.623	8.700	-	12.674.010	Project equipment
Jumlah	1.666.901.174	20.476.670	5.005.457	812.831	1.683.185.218	Total
Aset dalam penyelesaian :						Assets in progress :
Bangunan dan prasarana	7.635.947	35.037.573	-	(812.831)	41.860.689	Buildings and infrastructure
Jumlah	1.674.537.121	55.514.243	5.005.457	-	1.725.045.907	Total
Dikurangi : Akumulasi penyusutan						Less : Accumulated depreciation
Bangunan	268.412.162	45.084.660	-	-	313.496.822	Building
Kendaraan	45.231.262	2.625.072	4.039.222	-	43.817.112	Vehicles
Perlengkapan kantor	146.390.391	12.156.278	916.895	-	157.629.774	Office equipment
Peralatan proyek	6.808.688	1.552.588	8.700	-	8.352.576	Project equipment
Jumlah	466.842.503	61.418.598	4.964.817	-	523.296.284	Total
Nilai buku	1.207.694.618				1.201.749.623	Book value

Saldo dan perubahan aset tetap - untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Jenis aset tetap	1 Januari/ January 2021	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposals	Reklasifikasi/ Reclassification	31 Desember/ December 2021	Type of fixed assets
Harga perolehan						Acquisition cost
Tanah	510.721.987	-	-	-	510.721.987	Land
Bangunan	935.833.013	1.885.443	-	2.887.833	940.606.289	Buildings
Kendaraan	50.629.410	925.098	-	-	51.554.508	Vehicles
Perlengkapan kantor	149.901.930	6.017.990	358.617	-	155.561.303	Office equipment
Peralatan proyek	7.597.715	877.370	17.998	-	8.457.087	Project equipment
Jumlah	1.654.684.055	9.705.901	376.615	2.887.833	1.666.901.174	Total
Aset dalam penyelesaian :						Assets in progress :
Bangunan dan prasarana	9.338.731	1.185.049	-	(2.887.833)	7.635.947	Buildings and infrastructure
Jumlah	1.664.022.786	10.890.950	376.615	-	1.674.537.121	Total
Dikurangi : Akumulasi penyusutan						Less : Accumulated depreciation
Bangunan	223.542.023	44.870.139	-	-	268.412.162	Building
Kendaraan	41.873.849	3.357.413	-	-	45.231.262	Vehicles
Perlengkapan kantor	133.140.077	13.582.781	332.467	-	146.390.391	Office equipment
Peralatan proyek	6.116.319	710.367	17.998	-	6.808.688	Project equipment
Jumlah	404.672.268	62.520.700	350.465	-	466.842.503	Total
Nilai buku	1.259.350.518				1.207.694.618	Book value

Pada 31 Desember 2022 dan 2021, pekerjaan dalam penyelesaian - bangunan dan prasarana merupakan pekerjaan pembangunan fasilitas penunjang pada proyek Garuda Wisnu Kencana (GWK) yang berlokasi di Bali dan renovasi bangunan yang terletak di lokasi perumahan Alam Sutera dan Suvarna Sutera. Manajemen berpendapat bahwa tidak ada hambatan dalam penyelesaian pekerjaan tersebut.

On 31 December 2022 and 2021, work in progress - buildings and infrastructure comprise of construction work for supporting facilities at the Garuda Wisnu Kencana (GWK) project located in Bali and renovation of buildings located at the Alam Sutera and Suvarna Sutera housing site. Management believes that there are no obstacles in completing the work.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

15. Aset tetap (lanjutan)

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 2026 sampai dengan 2043. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

Per tanggal 31 Desember 2022, 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 888.657.181 ribu.

Seluruh aset tetap yang dimiliki adalah atas nama Perusahaan dan entitas anak.

Beban penyusutan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut :

	31 Desember/ December	
	2022	2021
Beban umum dan administrasi	32.344.439	32.912.390
Beban pokok jasa <i>hospitality</i> dan prasarana	29.074.159	29.608.310
Jumlah	61.418.598	62.520.700

Penjualan aset tetap untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut :

	31 Desember/ December	
	2022	2021
Harga jual	1.395.600	11.430
Nilai buku	(40.640)	(2.081)
Labanya penjualan aset tetap	1.354.960	9.349

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai aset tetap pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

16. Utang usaha

Akun ini merupakan utang usaha dalam mata uang Rupiah.

Terdiri dari :

	31 Desember/ December	
	2022	2021
Pihak ketiga :		
Pengembang properti	246.955.145	216.203.001
Properti investasi	9.897.750	7.568.854
Pariwisata	8.195.679	2.144.907
	265.048.574	225.916.762
Pihak berelasi :		
Pengembang properti	412.039	7.501.661
Properti Investasi	1.756	-
Jumlah	265.462.369	233.418.423

15. Fixed assets (continued)

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 2026 up to 2043. 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 of 31 December 2022, fixed assets - buildings, equipment and vehicles are insured with third parties against fire and other risk of loss under a certain policy package with a total coverage of Rp 888,657,181 thousands.

All fixed assets owned are in the name the Company and its subsidiaries.

Depreciation expense for the years ended 31 December 2022 and 2021 are as follow :

	31 Desember/ December	
	2022	2021
General and administration expenses	32.344.439	32.912.390
Hospitality and infrastructure expenses	29.074.159	29.608.310
Total	61.418.598	62.520.700

Sales of fixed assets for the years ended 31 December 2022 and 2021 are as follow :

	31 Desember/ December	
	2022	2021
Sales prices	1.395.600	11.430
Book value	(40.640)	(2.081)
Gain on sales of fixed assets	1.354.960	9.349

Management believes that there is no impairment value of fixed assets as at 31 December 2022 and 2021.

16. Trade payables

This account represents payables in Rupiah currency.

Consist of :

	31 Desember/ December	
	2022	2021
Third parties :		
Property developer	246.955.145	216.203.001
Investment properties	9.897.750	7.568.854
Tourism	8.195.679	2.144.907
	265.048.574	225.916.762
Related parties :		
Property developer	412.039	7.501.661
Investment properties	1.756	-
Total	265.462.369	233.418.423

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

16. Utang usaha (lanjutan)

Merupakan utang Grup kepada kontraktor pembangunan, pembelian tanah dan pemasok kebutuhan pariwisata serta perlengkapan operasi.

17. Utang lain-lain

Akun ini merupakan kewajiban dalam mata uang Rupiah. Rincian sebagai berikut :

	31 Desember/ December	
	2022	2021
Pihak ketiga :		
Tanda jadi, penerimaan lainnya dari pembeli	365.527.180	440.235.228
Lainnya	<u>109.572.745</u>	<u>121.485.653</u>
	475.099.925	561.720.881
Pihak berelasi :		
PT Argo Manunggal Land Development	<u>5.352.226</u>	<u>6.345.651</u>
Jumlah	<u>480.452.151</u>	<u>568.066.532</u>

Utang lain-lain kepada PT Argo Manunggal Land Development ("AMLD") merupakan titipan uang muka penjualan rumah dan kavling tipe Sutera Feronia dari para pembeli individual, sebagaimana diatur dalam perjanjian kerjasama antara entitas anak - PT Alfa Goldland Realty dengan AMLD (lihat 38a).

18. Utang pihak berelasi

Terdiri dari :

	31 Desember/ December	
	2022	2021
Dalam Rupiah :		
Entitas anak :		
- PT Alfa Goldland Realty :		
PT Argo Manunggal Land Development	12.250.000	12.250.000
PT Cahaya Alam Raya	9.146.519	9.146.519
- PT Delta Mega Persada :		
PT Argo Manunggal Land Development	<u>29.700.000</u>	<u>29.700.000</u>
Jumlah	<u>51.096.519</u>	<u>51.096.519</u>

Utang entitas anak - PT Alfa Goldland Realty dan PT Delta Mega Persada kepada PT Argo Manunggal Land Development serta PT Cahaya Alam Raya merupakan pinjaman tanpa dibebani bunga dan sewaktu-waktu dapat ditagih oleh kreditor.

16. Trade payables (continued)

Represents Group's payables to development contractors, land purchase and suppliers needs of tourism and operation equipment.

17. Other payables

This account represents liabilities in Rupiah currency. The details are as follows :

Third parties :	
Booking fee and other funds received from buyers	
Others	
Related parties :	
PT Argo Manunggal Land Development	
Total	

Other payables to PT Argo Manunggal Land Development ("AMLD") represent advances for the sale of houses and lots of land of Sutera Feronia type from individual buyers, as stipulated in the cooperation agreement between the subsidiary - PT Alfa Goldland Realty and AMLD (see note 38a).

18. Due to related parties

Consist of :

In Rupiah :	
Subsidiary :	
- PT Alfa Goldland Realty :	
PT Argo Manunggal Land Development	
PT Cahaya Alam Raya	
- PT Delta Mega Persada :	
PT Argo Manunggal Land Development	
Total	

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

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

19. Liabilitas lainnya

Merupakan uang muka setoran modal pada entitas anak oleh kepentingan non-pengendali. Pada saat direalisasikan akan dicatat sebagai kepentingan non-pengendali dalam laporan keuangan konsolidasian. Saldo per 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp 105.764.050 ribu dan Rp 110.764.050 ribu.

19. Other liabilities

Represents deposit for future stock subscription from non-controlling interest to subsidiary. When it is realized, it will be recorded as non-controlling interest in the consolidated financial statements. Balance as of 31 December 2022 and 2021 amounting to Rp 105,764,050 thousands and Rp 110,764,050 thousands.

20. Liabilitas kontrak

	31 Desember/ December	
	2022	2021
Saldo akhir	3.134.957.182	2.850.202.155
Dikurangi - bagian lancar :		
Liabilitas kontrak yang akan direalisasikan dalam 12 bulan	<u>2.263.816.449</u>	<u>1.704.690.080</u>
Liabilitas kontrak yang akan direalisasikan lebih dari 12 bulan	<u>871.140.733</u>	<u>1.145.512.075</u>

Liabilitas kontrak merupakan uang muka diterima dari pihak ketiga dalam Rupiah atas penjualan bangunan, tanah kavling dan tanah kepada pembeli individual.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, liabilitas kontrak termasuk beban bunga atas liabilitas kontrak masing-masing sebesar Rp 219.879.948 ribu dan Rp 223.467.102 ribu.

20. Contract liabilities

	31 Desember/ December
	2022
Balance at end	2.850.202.155
Less - current portion :	
Contract liabilities will be realized in 12 months	<u>1.704.690.080</u>
Contract liabilities to be realized over 12 months	<u>1.145.512.075</u>

Contract liabilities represents advances received from third parties in Rupiah for sales of buildings, land lots and land to individual customers.

As of 31 December 2022 and 2021, contract liabilities include interest expense on contract liabilities amounting to Rp 219,879,948 thousands and Rp 223,467,102 thousands, respectively.

21. Utang bank jangka panjang

Terdiri dari :

	31 Desember/ December	
	2022	2021
Dalam Rupiah :		
Pinjaman Sindikasi	1.734.090.909	-
Biaya perolehan diamortisasi :		
- Provisi kredit	<u>(25.239.691)</u>	<u>-</u>
	1.708.851.218	-
PT Bank Central Asia Tbk	829.166.667	977.616.773
PT Bank Permata Tbk	<u>155.000.000</u>	<u>175.000.000</u>
Jumlah	2.693.017.885	1.152.616.773
Dikurangi - bagian lancar atas utang bank jangka panjang	<u>221.024.670</u>	<u>168.450.106</u>
Utang bank jangka panjang	<u>2.471.993.215</u>	<u>984.166.667</u>

21. Long-term bank loans

Consist of :

	31 Desember/ December
	2022
In Rupiah :	
Syndication loan	-
Amortized cost :	
- Credit provision	<u>-</u>
PT Bank Central Asia Tbk	977.616.773
PT Bank Permata Tbk	<u>175.000.000</u>
Total	1.152.616.773
Less - current portion of long-term bank loan	<u>168.450.106</u>
Long-term bank loan	<u>984.166.667</u>

21. Utang bank jangka panjang (lanjutan)

Pinjaman Sindikasi

Berdasarkan akta No. 40 tanggal 29 September 2022 oleh Notaris Nathania Mulyawati Nugroho, S.H., Perusahaan memperoleh fasilitas kredit sindikasi dalam bentuk pinjaman berjangka dan bersifat *non revolving* dari PT Bank Central Asia Tbk, PT Bank Permata Tbk, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, PT Bank JTrust Indonesia Tbk, PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk maksimal sebesar Rp 1.750.000.000 ribu, dengan opsi fasilitas tambahan maksimal sebesar Rp 175.000.000 ribu. Fasilitas Kredit ini digunakan untuk pembayaran kembali utang obligasi berupa Senior Secure Notes yang terdiri dari sebesar US\$ 171.397.000 yang jatuh tempo pada tahun 2024 dan sebesar US\$ 251.003.000 yang jatuh tempo pada tahun 2025 dan tidak digunakan untuk pembelian tanah. Jangka waktu 8 tahun, tingkat suku bunga per tahun adalah suku bunga acuan (JIBOR) ditambah margin, menjadi sebesar 9,25% per tahun dan sejak tanggal 15 Desember 2022 menjadi sebesar 10,14% per tahun. Pembayaran secara angsuran bulanan sejak tanggal penarikan pertama. Perusahaan juga diharuskan untuk membuka rekening penampungan dan rekening deposito DSRA yang digunakan untuk cadangan pembayaran pinjaman.

Jaminan aset tetap untuk fasilitas ini adalah sebagai berikut :

- Tanah di The Tower dengan SHGB No. 00545 dan 139/Karet Semanggi, masing-masing seluas 3.590 m² dan 1.250 m² yang berlokasi di Jl. Jend. Gatot Subroto, Jakarta Selatan, atas nama PT Alfa Goldland Realty - entitas anak.
- Tanah di Wisma Argo Manunggal dengan SHGB No. 00603/Karet Semanggi seluas 4.810 m² yang berlokasi di Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. No 22, Jakarta Selatan, atas nama Perusahaan.
- Tanah Club House dengan SHGB No. 04772/Pondok Jagung seluas 8.275 m² yang berlokasi di Jl. Sutera Utama, Pondok Jagung, Serpong, Tangerang. Banten atas nama PT Alfa Goldland Realty - entitas anak.
- Tanah *Commercial Lots* dengan SHGB No. 718, 1103, 1108, 1116, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662/Panunggangan Timur dengan jumlah luas 14.998 m² yang berlokasi di Panunggangan Timur, Pinang, Tangerang, Banten atas nama PT Alfa Goldland Realty - entitas anak.

Perjanjian kredit diatas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting dengan pengecualian tertentu yang harus dipenuhi oleh Perusahaan, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, mengalihkan, dan/atau melepaskan seluruh atau suatu bagian dari aset grup kecuali untuk kegiatan usaha/operasional sesuai maksud dan tujuan grup dalam anggaran dasar, menerima pinjaman dari bank lain, mengikatkan diri sebagai penjamin dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya.

21. Long-term bank loans (continued)

Syndication loan

Based on deed No. 40 dated 29 September 2022 by Notary Nathania Mulyawati Nugroho, S.H., the Company obtained a term-loan and non-revolving syndicated credit facility from PT Bank Central Asia Tbk, PT Bank Permata Tbk, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, PT Bank JTrust Indonesia Tbk, PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk with a maximum of Rp 1,750,000,000 thousand, with accordion option maximum of Rp 175,000,000 thousand. This credit facility is used to repay bonds payable in the form of Senior Secure Notes consisting of US\$ 171,397,000 which will mature in 2024 and US\$ 251,003,000 which will mature in 2025 and will not be used to purchase land. Term of 8 years, interest rate is reference interest (JIBOR) plus margin, for amounted 9.25% per annum and since 15 December 2022 it will be 10.14% per annum. Payment is in monthly installments from the date of the first withdrawal. Companies are also required to open escrow accounts and DSRA deposit accounts that are used for reserves for loan payments.

Collateral of fixed assets for this facility is as follows :

- Land at The Tower with SHGB No. 00545 and 139/Karet Semanggi, with an area of 3,590 sq.m and 1,250 sq.m, respectively, located on Jl. Jend. Gatot Subroto, South Jakarta, on behalf of PT Alfa Goldland Realty - a subsidiary.
- Land at Wisma Argo Manunggal with SHGB No. 00603/Karet Semanggi with an area of 4,810 sq.m located on Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. No. 22, South Jakarta, on behalf of the Company.
- Land Club House with SHGB No. 04772/Pondok Jagung with an area of 8,275 sq.m which is located on Jl. Sutera Utama, Pondok Jagung, Serpong, Tangerang. Banten on behalf of PT Alfa Goldland Realty - a subsidiary.
- Commercial Land Lots with SHGB No. 718, 1103, 1108, 1116, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662/Panunggangan Timur with total area of 14.998 sq.m. which is located on Panunggangan Timur, Pinang, Tangerang, Banten on behalf of PT Alfa Goldland Realty - a subsidiary.

The above credit agreement contains several important covenants with certain exceptions that must be met by the Company, including certain financial ratio limits; not sell, transfer and/or dispose of all or a part of the group's assets except for business/operational activities according to the aims and objectives of the group in the articles of association, receiving loans from other banks, binding themselves as guarantors and other administrative requirements.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

21. Utang bank jangka panjang (lanjutan)

21. Long-term bank loans (continued)

Pinjaman Sindikasi (lanjutan)

Syndication loan (continued)

Per 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman tersebut adalah masing-masing sebesar Rp 1.708.851.218 ribu dan Nihil.

As of 31 December 2022 and 2021, the balance of this loan amounting to Rp 1,708,851,218 thousands and Nil, respectively.

PT Bank Central Asia Tbk

PT Bank Central Asia Tbk

	31 Desember/ December		
	2022	2021	
Dalam Rupiah :			In Rupiah :
Entitas Anak	-	55.116.773	Subsidiary
Perusahaan	<u>829.166.667</u>	<u>922.500.000</u>	The Company
Jumlah	<u>829.166.667</u>	<u>977.616.773</u>	Total

Entitas anak

Subsidiary

Berdasarkan perjanjian kredit No. 31 oleh Notaris Anijaati Sambas, SH, tanggal 20 Desember 2017, Entitas Anak, PT Alfa Goldland Realty memperoleh fasilitas kredit investasi maksimal sebesar Rp 131.465.211 ribu yang digunakan untuk mengambil alih pinjaman Perusahaan pada PT Bank ICBC Indonesia Tbk untuk pembiayaan proyek Paddington. Tingkat bunga 9% per tahun. Jangka waktu 5 tahun sampai dengan 20 Desember 2022. Jaminan berupa enam bidang tanah SHGB seluas 9.000 m² yang terletak di Panunggangan Timur, Kec. Pinang, Tangerang, Banten yang dikenal dengan nama Paddington Heights atas nama PT Alfa Goldland Realty serta jaminan perusahaan dari PT Alam Sutera Realty Tbk. Pembayaran kembali secara angsuran bulanan sejak tanggal penarikan.

Based on the notarial deed No. 31 of Anijaati Sambas, SH dated 20 December 2017, the Company obtained investment credit facility amounting to Rp 131,465,211 thousands which is used to take over the Company's loan from PT Bank ICBC Indonesia Tbk for Paddington project financing. Interest rate 9% per annum. Duration of 5 years up to 20 December 2022. Guarantee of six plots of land SHGB of 9,000 sq.m located in Panunggangan Timur, Kec. Pinang, Tangerang, Banten known as Paddington Heights on behalf of PT Alfa Goldland Realty and the corporate guarantee from PT Alam Sutera Realty Tbk. Repayment in installments from the withdrawal date.

Berdasarkan perjanjian kredit Nomor 32 oleh Notaris Anijaati Sambas, SH, tanggal 20 Desember 2017, Entitas Anak, PT Alfa Goldland Realty memperoleh fasilitas kredit investasi maksimal sebesar Rp 144.118.652 ribu yang digunakan untuk mengambil alih pinjaman Perusahaan pada PT Bank ICBC Indonesia Tbk untuk pembiayaan proyek Prominence. Tingkat bunga 9% per tahun. Jangka waktu 5 tahun sampai dengan 20 Desember 2022. Jaminan berupa sembilan bidang tanah SHGB seluas 13.981 m² yang terletak di Panunggangan Timur, Kec. Pinang, Tangerang, Banten yang dikenal dengan nama Prominence Tower atas nama PT Alfa Goldland Realty serta jaminan perusahaan dari PT Alam Sutera Realty Tbk. Pembayaran kembali secara angsuran bulanan sejak tanggal penarikan.

Based on the notarial deed No. 32 of Anijaati Sambas, SH dated 20 December 2017, the Company obtained investment credit facility amounting to Rp 144,118,652 thousands which is used to take over the Company's loan from PT Bank ICBC Indonesia Tbk for Prominence project financing. Interest rate 9% per annum. Duration of 5 years up to 20 December 2022. Guarantee of nine plots of land SHGB of 13,981 sq.m located in East Panunggangan, Kec. Pinang, Tangerang, Banten known as Prominence Tower on behalf of PT Alfa Goldland Realty and the corporate guarantee from PT Alam Sutera Realty Tbk. Repayment in installments from the withdrawal date.

Berdasarkan surat dari PT Bank Central Asia Tbk tanggal 15 April 2020, tingkat bunga fasilitas kredit investasi diubah menjadi 8,00% per tahun dihitung sejak tanggal 17 April 2020.

Based on the letter from PT Bank Central Asia Tbk dated 15 April 2020, the interest rate of investment credit facility changed become 8.00% per annum commencing at 17 April 2020.

Pinjaman ini telah dilunasi pada tahun 2022.

This loan has been fully repaid in 2022.

21. Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank Central Asia Tbk (lanjutan)

Perusahaan

Berdasarkan perjanjian kredit No. 51 oleh Notaris Nathania Mulyawati Nugroho, SH, tanggal 18 Maret 2020, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit investasi dari PT Bank Central Asia Tbk, maksimal sebesar Rp 500.000.000 ribu untuk pembayaran kembali sebagian utang obligasi atas nama entitas anak - Alam Synergy Pte. Ltd yang akan jatuh tempo pada tahun 2021 sebesar USD 175.000.000 dan atau utang obligasi yang akan jatuh tempo pada tahun 2022 sebesar USD 370.000.000, serta tujuan umum diluar akuisisi lahan. Jangka waktu 8 tahun dengan masa tenggang 3 bulan, tingkat bunga 9.00% per tahun. Jaminan berupa tanah kavling Flavor Bliss dengan SHGB No. 2500, SHGB No. 3102, SHGB No. 712 dan SHGB No. 2538 seluas 51.057 m² yang terletak di Jl. Sutera Boulevard, Serpong Utara, Tangerang. Pembayaran kembali secara angsuran bulanan sejak tanggal penarikan.

Berdasarkan Perubahan Kedua Atas Perjanjian Kredit No. 25 tanggal 14 April 2021 oleh Notaris Nathania Mulyawati Nugroho, SH, Perusahaan memperoleh tambahan fasilitas kredit investasi dari PT Bank Central Asia Tbk yaitu fasilitas Kredit Investasi 2 maksimal sebesar Rp 500.000.000 ribu dan mengubah beberapa syarat dan ketentuan dalam perjanjian kredit. Fasilitas Kredit Investasi 2 digunakan untuk pembayaran kembali sebagian utang obligasi atas nama entitas anak - Alam Synergy Pte. Ltd yang akan jatuh tempo pada tahun 2021 dan 2022 dan/atau membiayai kembali buyback obligasi dari pasar sekunder diluar akuisisi dan pematangan lahan. Jangka waktu 8 tahun, tingkat bunga untuk seluruh fasilitas adalah 8,00% per tahun Pembayaran secara angsuran bulanan dengan masa tenggang 3 bulan sejak tanggal penarikan pertama.

Jaminan untuk seluruh fasilitas sebagai berikut :

- Tanah kavling dengan SHGB No. 2500, SHGB No. 3102, SHGB No. 712 dan SHGB No. 2538 seluas 51.057 m² yang terletak di Jl. Sutera Boulevard, Serpong Utara, Tangerang.
- Tanah kavling dengan SHGB No. 3722, SHGB No. 3724, SHGB No. 3725 dan SHGB No. 3723 seluas 25.284 m² yang terletak di Serpong Utara, Tangerang Selatan.

Berdasarkan surat dari PT Bank Central Asia Tbk tanggal 9 April 2020, tingkat bunga fasilitas kredit investasi diubah menjadi 8,00% per tahun terhitung sejak tanggal 15 April 2020.

21. Long-term bank loans (continued)

PT Bank Central Asia Tbk (continued)

The Company

Based on the credit agreement No. 51 of Notary Nathania Mulyawati Nugroho, SH, dated 18 March 2020, the Company obtained an investment credit facility from PT Bank Central Asia Tbk, maximum of Rp 500,000,000 thousands for the repayment of part of the bonds payable in the name of a subsidiary - Alam Synergy Pte. Ltd which will mature in 2021 in the amount of USD 175,000,000 and or bonds payable that will mature in 2022 in the amount of USD 370,000,000, also for general purposes beyond land acquisition. Period of 8 years with a grace period of 3 months, interest rate of 9.00% per annum. Collateral in the form of land parcel of Flavor Bliss with SHGB No. 2500, SHGB No. 3102, SHGB No. 712 and SHGB No. 2538 covering an area of 51,057 sq.m located on Jl. Sutera Boulevard, Serpong Utara, Tangerang. Repayment in installments from the withdrawal date.

Based on the Second Amendment to the Credit Agreement No. 25 dated 14 April 2021 by Notary Nathania Mulyawati Nugroho, SH, the Company obtained an additional investment credit facility from PT Bank Central Asia Tbk, namely Investment Credit facility 2 with a maximum of Rp 500,000,000 thousand and changed several terms and conditions in the credit agreement. Investment Credit Facility 2 is used to repay part of the bonds payable on behalf of the subsidiary - Alam Synergy Pte. Ltd. which will mature in 2021 and 2022 and/or refinance bond buybacks from the secondary market beyond land acquisition and clearance. Period of 8 years, interest rate for all facilities is 8.00% per annum. Repayment in monthly installments with a grace period of 3 months from the date of the first withdrawal.

Collateral for all facilities are as follows :

- Land parcel with SHGB No. 2500, SHGB No. 3102, SHGB No. 712 and SHGB No. 2538 covering an area of 51,057 sq.m located on Jl. Sutera Boulevard, North Serpong, Tangerang.
- Land parcel with SHGB No. 3722, SHGB No. 3724, SHGB No. 3725 and SHGB No. 3723 covering an area of 25,284 sq.m located on North Serpong, South Tangerang.

Based on the letter from PT Bank Central Asia Tbk dated 9 April 2020, the interest rate on investment credit facility changed become 8.00% per annum commencing at 15 April 2020.

21. Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank Central Asia Tbk (lanjutan)

Perjanjian kredit diatas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh Perusahaan, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, mengalihkan, dan/atau melepaskan seluruh atau suatu bagian dari aset grup kecuali untuk kegiatan usaha/operasional sesuai maksud dan tujuan grup dalam anggaran dasar, menerima pinjaman dari bank lain, mengikatkan diri sebagai penjamin dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya.

Per 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman tersebut adalah masing-masing sebesar Rp 829.166.667 ribu dan Rp 922.500.000 ribu.

PT Bank Permata Tbk

Berdasarkan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) No. 02 oleh Notaris Juniaty Tedjaputera, SH, tanggal 6 Maret 2020 antara Perusahaan dan PT Bank Permata Tbk, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit *Term Loan*, maksimal sebesar Rp 200.000.000 ribu untuk pembayaran kembali sebagian dari utang obligasi atas nama entitas anak - Alam Synergy Pte. Ltd yang akan jatuh tempo pada 22 April 2021. Jangka waktu 96 bulan, tingkat bunga 9.25% per tahun. Pembayaran secara angsuran bulanan sejak tanggal pencairan. Jaminan berupa :

- Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 4223 seluas 17.209 m² atas nama PT Alfa Goldland Realty yang terletak di Kecamatan Serpong Utara, Tangerang Selatan, Provinsi Banten (Jaminan 1).
- Tanah kosong yang berlokasi di Jl. Jalur Sutera Boulevard No. 12, Kec. Pinang, Tangerang seluas 3.103 m² (Jaminan 2).

Berdasarkan surat dari PT Bank Permata Tbk tanggal 2 Juni 2020, tingkat bunga fasilitas kredit diubah dari 9,25% menjadi 9,00% per tahun terhitung sejak tanggal 23 Juni 2020.

Perjanjian kredit diatas memuat beberapa persyaratan (*covenants*) penting yang harus dipenuhi oleh Perusahaan, antara lain batasan rasio keuangan tertentu; tidak menjual, menyewakan, dan/atau memindahtangankan barang-barang agunan kepada pihak lain; dan persyaratan-persyaratan administrasi lainnya.

Per 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman tersebut adalah masing-masing sebesar Rp 155.000.000 ribu dan Rp 175.000.000 ribu.

21. Long-term bank loans (continued)

PT Bank Central Asia Tbk (continued)

The above credit agreement contains some important requirements (covenants) must be fulfilled by the Company, among others certain financial ratio limits; not sell, transfer and/or dispose of all or a part of the group's assets except for business/operational activities according to the aims and objectives of the group in the articles of association, receive loans from other banks, bind themselves as guarantors and other administrative requirements.

As of 31 December 2022 and 2021, the balance of this loan amounting to Rp 829,166,667 thousands and Rp 922,500,000 thousands, respectively.

PT Bank Permata Tbk

Based on the Banking Facility Provision Agreement (Special Provisions) No. 02 of Notary Juniaty Tedjaputera, SH, dated 6 March 2020 between the Company and PT Bank Permata Tbk, the Company obtained a Term Loan credit facility, maximum of Rp 200,000,000 thousands for the partial repayment of bonds payable in the name of a subsidiary - Alam Synergy Pte. Ltd, which will mature on 22 April 2021. The period of 96 months, with an interest rate of 9.25% per annum. Payment in monthly installments from the date of disbursement. Collateral are:

- *Mortgage rights to land and buildings Certificate of Building Use Rights (SHGB) No. 4223 covering an area of 17,209 sq.m under the name of PT Alfa Goldland Realty located in Kec. Serpong Utara, Tangerang Selatan, Banten Province (Collateral 1).*
- *Vacant land located on Jl. Jalur Sutera Boulevard No. 12, Kec. Pinang, Tangerang covering an area of 3,103 sq.m (Collateral 2).*

Based on the letter from PT Bank Permata Tbk dated 2 June 2020, the interest rate on credit facility changed from 9.25% become 9.00% per annum commencing at 23 June 2020.

The above credit agreement contains some important requirements (covenants) must be fulfilled by the Company, among others certain financial ratio limits; not selling, rent, and/or transfer collateral items to other parties; And other administrative requirements.

As of 31 December 2022 and 2021, the balance of this loan amounting to Rp 155,000,000 thousands and Rp 175,000,000 thousands, respectively.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

		31 Desember/ December			
		2022	2021		
22. Utang obligasi				22. Bonds payable	
Dalam Dolar Amerika Serikat :				In US Dollar :	
Surat Utang Senior				Senior Notes	
(Nominal Nihil (2022) dan USD 19.394.000 (2021))	-	276.732.986		(Principal Nil (2022) and USD 19,394,000 (2021))	
Ditambah/(dikurangi) biaya perolehan :				Addition/(deduction) of acquisition cost :	
Diskon	-	(1.567.582)		Discount	
Biaya emisi obligasi	-	(4.555.673)		Bonds issuance costs	
Amortisasi biaya perolehan	-	5.766.847		Amortization cost	
Jumlah	-	<u>276.376.578</u>		Total	
Surat Utang Senior				Senior Notes	
(Nominal Nihil (2022) dan USD 4.715.000 (2021))	-	67.278.335		(Principal Nil (2022) and USD 4,715,000 (2021))	
Ditambah/(dikurangi) biaya perolehan :				Addition/(deduction) of acquisition cost :	
Diskon	-	(3.245.507)		Discount	
Biaya emisi obligasi	-	(677.542)		Bonds issuance costs	
Amortisasi biaya perolehan	-	3.497.908		Amortization cost	
Jumlah	-	<u>66.853.194</u>		Total	
Surat Utang Senior dengan Jaminan				Senior Secured Notes	
(Nominal Nihil (2022) dan USD 171.397.000 (2021))	-	2.445.663.793		(Principal Nil (2022) and USD 171,397,000 (2021))	
Ditambah/(dikurangi) biaya perolehan :				Addition/(deduction) of acquisition cost :	
Biaya emisi obligasi	-	(38.438.856)		Bonds issuance costs	
Amortisasi biaya perolehan	-	12.686.915		Amortization cost	
Jumlah	-	<u>2.419.911.852</u>		Total	
Surat Utang Senior dengan Jaminan				Senior Secured Notes	
(Nominal USD 251.003.000)	3.948.528.193	3.581.561.807		(Principal USD 251,003,000)	
Ditambah/(dikurangi) biaya perolehan :				Addition/(deduction) of acquisition cost :	
Biaya emisi obligasi	(56.291.931)	(56.291.931)		Bonds issuance costs	
Amortisasi biaya perolehan	24.224.848	12.995.534		Amortization cost	
Jumlah	<u>3.916.461.110</u>	<u>3.538.265.410</u>		Total	
Jumlah seluruhnya	3.916.461.110	6.301.407.034		Grand total	
Dikurangi - bagian lancar utang obligasi	-	464.225.365		Less - current portion of bonds payable	
Utang obligasi jangka panjang	<u>3.916.461.110</u>	<u>5.837.181.669</u>		Long-term bonds payable	
Nominal Nihil (2022) dan USD 19.394.000 (2021)				Principal Nil (2022) and USD 19,394,000 (2021)	

Pada tanggal 24 Oktober 2016, entitas anak - Alam Synergy Private Limited, menerbitkan obligasi dengan nilai nominal sebesar USD 245.000.000 dengan bunga tetap sebesar 6,625% per tahun. Obligasi ini berjangka 5,5 tahun dan jatuh tempo pada tanggal 24 April 2022. Bunga dibayarkan setiap enam bulan terhitung mulai tanggal 24 April 2017.

On 24 October 2016, the subsidiary - Alam Synergy Private Limited, issued bonds with a total face value of USD 245,000,000, with fixed interest of 6.625% per annum. The bond term is 5.5 years with maturity on 24 April 2022. Interest should be paid semi-annually commencing from 24 April 2017.

22. Utang obligasi (lanjutan)

Harga jual obligasi pada saat penawaran sebesar 99,434% dari nilai nominal obligasi dan tercatat di Bursa Efek Singapura (SGX) dengan Bank of New York Mellon sebagai wali amanat.

Obligasi harus dilunasi pada tanggal jatuh tempo dengan harga yang sama dengan jumlah pokok obligasi. Sebelum 24 April 2020, Penerbit dapat membayar kembali surat utangnya sampai 35% dari jumlah pokok utang dengan pendanaan yang bersumber dari penawaran modal tertentu, pada harga penebusan sebesar 106,625% dari jumlah pokok obligasi. Pada atau setelah 24 April 2020, Penerbit dapat membayar kembali seluruh atau sebagian surat utangnya dengan harga penebusan sebesar 103,313% (tahun 2020) dan 101,656% (tahun 2021) dari jumlah pokok obligasi.

Hasil penerbitan obligasi dipergunakan untuk mendanai pembelian kembali utang obligasi yang akan jatuh tempo pada tahun 2019.

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 B2 dari Moody's, peringkat B dari Standard & Poor's dan peringkat B+ dari Fitch Rating Ltd.

Sehubungan dengan Penawaran Pertukaran (*Exchange Offer*) dan Ajakan Persetujuan (*the Consent Solicitation*) atas Surat Utang Senior sebesar USD 370.000.000 (terdiri dari USD 245.000.000 dan USD 125.000.000), 6,625% jatuh tempo 2022 dan Surat Utang Senior sebesar USD 115.000.000, 11,5% jatuh tempo 2021, yang dilakukan tanggal 2 November 2020, maka sisa pokok surat utang senior diatas menjadi sebesar USD 30.842.000.

Sehubungan dengan Penawaran Tender (*Tender Offer*) pada tanggal 17 Juni 2021 atas Surat Utang Senior sebesar USD 30.842.000 dan USD 15.737.000, 6,625% jatuh tempo 2022, pada tanggal 7 Juli 2021 telah dilakukan pembayaran atas utang obligasi sebesar USD 22.470.000 dengan harga pembelian 98,5% dengan jumlah yang dibayarkan sebesar USD 22.132.950 ditambah bunga sebesar USD 301.863 sehingga jumlah seluruhnya sebesar USD 22.434.813, maka sisa pokok surat utang senior diatas menjadi USD 19.394.000.

Pada tanggal 25 April 2022, entitas anak - Alam Synergy Private Limited telah melakukan pelunasan atas sisa utang sebesar USD 19.394.000 ditambah bunga masih harus dibayar sebesar USD 642.426, jumlah seluruhnya sebesar USD 20.036.426.

22. Bonds payable (continued)

The selling price of the bonds on issuance was at 99.434% of the principal amount and the bonds are listed on the Singapore Exchange (SGX) 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. Before 24 April 2020, the Issuer may redeem the senior notes up to 35% of the aggregate principal amount of the notes with proceeds from certain equity offerings, at redemption price of 106.625% of the principal amount of the bonds. At any time on or after 24 April 2020, the Issuer may redeem in whole or in part of the senior notes at redemption price of 103.313% (year 2020) and 101.656% (year 2021) of the principal amount of the bonds.

Proceeds of the bonds was used to fund the early redemption of bonds payable that will mature the 2019.

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.

In connection with the Exchange Offer and the Consent Solicitation for Senior Notes amounting to USD 370,000,000 (consist of USD 245,000,000 and USD 125,000,000), 6.625% due 2022 and Senior Notes amounting to USD 115,000,000, 11.5% due 2021, which carried out on 2 November 2020, the remaining principal of the senior notes above becomed of USD 30,842,000.

In connection with the Tender Offer on 17 June 2021 upon the Senior Notes amounting to USD 30,842,000 and USD 15,737,000, 6.625% due 2022, on 7 July 2021, payment has been made on the bonds payable amounting to USD 22,470,000 with a purchase price of 98.5% so the total amount paid is USD 22,132,950 plus interest of USD 301,863 which equals to a total of USD 22,434,813, the remaining principal of the senior notes above becomed of USD 19,394,000.

On 25 April 2022, a subsidiary - Alam Synergy Private Limited has made full repayment of the remaining bonds payable amounting to USD 19,394,000 plus accrued interest of USD 642,426, total amount is equivalent to USD 20,036,426.

22. Utang obligasi (lanjutan)

Nominal Nihil (2022) dan USD 4.715.000 (2021)

Pada tanggal 8 Mei 2019, entitas anak - Alam Synergy Private Limited, menerbitkan obligasi dengan nilai nominal sebesar USD 125.000.000 dengan bunga tetap sebesar 6,625% per tahun. Obligasi ini merupakan penerbitan lanjutan dari Surat Utang Senior dengan jumlah pokok sebesar USD 245.000.000 dengan bunga 6,625% per tahun yang telah diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 2016, yang jatuh tempo pada tanggal 24 April 2022. Bunga dibayarkan setiap enam bulan terhitung mulai tanggal 24 April 2019.

Harga jual obligasi pada saat penawaran sebesar 95,176% dari nilai nominal obligasi dan tercatat di Bursa Efek Singapura (SGX) dengan Bank of New York Mellon sebagai wali amanat.

Obligasi harus dilunasi pada tanggal jatuh tempo dengan harga yang sama dengan jumlah pokok obligasi. Sebelum 24 April 2020, Penerbit dapat membayar kembali surat hutangnya sampai 35% dari jumlah pokok utang dengan pendanaan yang bersumber dari penawaran modal tertentu, pada harga penebusan sebesar 106,625%. Pada atau setelah 24 April 2020, Penerbit dapat membayar kembali seluruh atau sebagian surat hutangnya dengan harga penebusan sebesar 103,313% (tahun 2020) dan 101,656% (tahun 2021) dari jumlah pokok obligasi.

Hasil penerbitan obligasi dipergunakan untuk mendanai pembelian kembali utang obligasi yang akan jatuh tempo pada tahun 2020 dan untuk kepentingan lain Grup.

Dana yang digunakan untuk pembelian kembali sisa pokok utang obligasi yang akan jatuh tempo pada tahun 2020 sebesar USD 73.000.000 dari nominal USD 235.000.000 telah dilakukan pada tanggal 7 Juni 2019, dengan harga pembelian kembali sebesar USD 73.000.000 ditambah bunga masih harus dibayar sebesar USD 986.514 sehingga jumlah seluruhnya sebesar USD 73.986.514.

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 B2 dari Moody's, peringkat B dari Standard & Poor's dan peringkat B dari Fitch Rating Ltd.

22. Bonds payable (continued)

Principal Nil (2022) and USD 4,715,000 (2021)

On 8 May 2019, the subsidiary - Alam Synergy Private Limited, issued bond with a total par value of USD 125,000,000, with fixed interest of 6.625% per annum. This bond is further issued of Senior Notes with a principal amount of USD 245,000,000 with an interest of 6.625% per annum published on 24 October 2016, which maturity on 24 April 2022. Interest should be paid semi-annually commencing from 24 April 2019.

The selling price of the bonds on issuance was at 95.176% of the principal amount and the bonds are listed on the Singapore Exchange (SGX) 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. Before 24 April 2020, the Issuer may redeem the senior notes up to 35% of the aggregate principal amount of the notes with proceeds from certain equity offerings, at redemption price of 106.625%. At any time on or after 24 April 2020, the Issuer may redeem in whole or in part of the senior notes at redemption price of 103.313% (year 2020) and 101.656% (year 2021) of the principal amount of the bonds.

Proceeds of the bonds was used to fund the early redemption of bonds payable that will mature the 2020 and for general purposes of the Group.

The funds used for the redemption of the remaining principal of the bonds due in 2020 amounting to USD 73,000,000 from a nominal value of USD 235,000,000 was made on 7 June 2019, with a redemption price amounting to USD 73,000,000 plus accrued interest of USD 986,514 therefore the total amount is USD 73,986,514.

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.

22. Utang obligasi (lanjutan)

Sehubungan dengan Penawaran Pertukaran (*Exchange Offer*) dan Ajakan Persetujuan (the *Consent Solicitation*) atas Surat Utang Senior sebesar USD 370.000.000 (terdiri dari USD 245.000.000 dan USD 125.000.000), 6,625% jatuh tempo 2022 dan Surat Utang Senior sebesar USD 115.000.000, 11,5% jatuh tempo 2021, yang dilakukan tanggal 2 November 2020, maka sisa pokok surat utang senior diatas menjadi sebesar USD 15.737.000.

Sehubungan dengan Penawaran Tender (*Tender Offer*) pada tanggal 17 Juni 2021 atas Surat Utang Senior sebesar USD 30.842.000 dan USD 15.737.000, 6,625% jatuh tempo 2022, pada tanggal 7 Juli 2021 telah dilakukan pembayaran atas utang obligasi sebesar USD 22.470.000 dengan harga pembelian 98,5% dengan jumlah yang dibayarkan sebesar USD 22.132.950 ditambah bunga sebesar USD 301.863 sehingga jumlah seluruhnya sebesar USD 22.434.813, maka sisa pokok surat utang senior diatas menjadi USD 4.715.000.

Pada tanggal 25 April 2022, entitas anak - Alam Synergy Private Limited telah melakukan pelunasan atas sisa utang sebesar USD 4.715.000 ditambah bunga masih harus dibayar sebesar USD 156.185, jumlah seluruhnya sebesar USD 4.871.185.

Nominal USD 171.397.000 dan USD 251.003.000

Pada tanggal 2 November 2020, PT Alam Sutera Realty Tbk ("Perusahaan"), menerbitkan obligasi - Surat Utang Senior dengan Jaminan (*Senior Secured Notes*) jatuh tempo pada 2024 dan Surat Utang Senior dengan Jaminan (*Senior Secured Notes*) jatuh tempo pada 2025 dengan nilai nominal setelah pertukaran masing-masing sebesar USD 171.397.000 dan USD 251.003.000 melalui Penawaran Pertukaran (*Exchange Offer*) dan Ajakan Persetujuan (the *Consent Solicitation*) atas Surat Utang Senior sebesar USD 370.000.000 (terdiri dari USD 245.000.000 dan USD 125.000.000), 6,625% jatuh tempo 2022 dan Surat Utang Senior sebesar USD 115.000.000, 11,5% jatuh tempo 2021, yang terdiri dari :

- a. Nominal USD 171.397.000 jatuh tempo tanggal 2 Mei 2024, dengan tingkat bunga sebagai berikut :
- 6% per tahun untuk jangka waktu satu tahun sejak tanggal penerbitan sampai dengan tanggal 2 November 2021 yang dibayar secara tunai, dengan ketentuan perusahaan dapat memilih untuk membayar bunga untuk jangka waktu 6 bulan sejak tanggal penerbitan sampai dengan 6 bulan setelah tanggal penerbitan, melalui penerbitan tambahan Surat Utang 2024 ("2024 PIK Notes") dengan jumlah pokok sebesar bunga yang jatuh tempo dan terutang ("2024 PIK Interest") dikenakan 6,25% per tahun,
 - 8% per tahun dari 2 November 2021 sampai dengan 2 November 2022, dan
 - 11% per tahun dari 2 November 2022 sampai dengan tanggal jatuh tempo.

22. Bonds payable (continued)

In connection with the Exchange Offer and the Consent Solicitation for Senior Notes amounting to USD 370,000,000 (consist of USD 245,000,000 and USD 125,000,000), 6.625% due 2022 and Senior Notes amounting to USD 115,000,000, 11.5% due 2021, which carried out on 2 November 2020, the remaining principal of the senior notes above becomed of USD 15,737,000.

In connection with the Tender Offer on 17 June 2021 upon the Senior Notes amounting to USD 30,842,000 and USD 15,737,000, 6.625% due 2022, on 7 July 2021, payment has been made on the bonds payable amounting to USD 22,470,000 with a purchase price of 98.5% so the total amount paid is USD 22,132,950 plus interest of USD 301,863 which equals to a total of USD 22,434,813, the remaining principal of the senior notes above becomed of USD 4,715,000.

On 25 April 2022, a subsidiary - Alam Synergy Private Limited has made full repayment of the remaining bonds payable amounting to USD 4,715,000 plus accrued interest of USD 156,185, total amount is equivalent to USD 4,871,185.

Principal USD 171,397,000 and USD 251,003,000

On 2 November 2020, PT Alam Sutera Realty Tbk (the "Company"), issued bonds - Senior Secured Notes maturing in 2024 and Senior Secured Notes maturing in 2025 with nominal value after exchange of USD 171,397,000 and USD 251,003,000, respectively, through the Exchange Offer and the Consent Solicitation for the Senior Notes amounting to USD 370,000,000 (consist of USD 245,000,000 and USD 125,000,000), 6.625% due in 2022 and Senior Notes amounting to USD 115,000,000, 11.5% due in 2021, which consists of :

- a. *Nominal value of USD 171,397,000 due on 2 May 2024, with an interest rate as follows :*
- *6% per annum for period of one year from the date of issuance up to 2 November 2021 which is paid in cash, provided that the company may elect to pay interest for the 6 months period through from the issuance date to the date of 6 months after issuance date, through the issuance of additional 2024 Notes ("2024 PIK Notes") in the principal amount equal to the amount of interest due and payable (2024 PIK Interest) is subject to 6.25% per annum,*
 - *8% per annum from the 2 November 2021 up to 2 November 2022, and*
 - *11% per annum from 2 November 2022 up to the maturity date.*

22. Utang obligasi (lanjutan)

Pada tanggal 10 Oktober 2022, Perusahaan telah melakukan Penawaran Tender (*Tender Offer*) dan Permohonan Persetujuan (*Consent Solicitation*) atas sebagian Surat Utang Senior dengan Jaminan sebesar USD 171.397.000 yang akan jatuh tempo di tahun 2024.

Penawaran Tender dan Permohonan Persetujuan tersebut telah selesai pada tanggal 25 Oktober 2022 dengan hasil pokok utang obligasi sebesar USD 138.594.000 yang mewakili 80,86% dari seluruh Pemegang Surat Utang Senior dengan Jaminan, dan telah mendapat persetujuan atas Permohonan Persetujuan sebesar 81,61% dari seluruh Pemegang Surat Utang Senior dengan Jaminan. Sehingga sisa pokok Surat Utang Senior dengan Jaminan menjadi sebesar USD 32.803.000. Pada Desember 2022 perusahaan telah melunasi sisa Surat Utang Senior dengan Jaminan tersebut.

b. Nominal USD 251.003.000 jatuh tempo jatuh tempo pada tanggal 2 November 2025, dengan tingkat bunga sebagai berikut :

- 6,25% per tahun untuk jangka waktu satu tahun sejak tanggal penerbitan sampai dengan tanggal 2 November 2021 yang dibayar secara tunai, dengan ketentuan perusahaan dapat memilih untuk membayar bunga untuk jangka waktu 6 bulan sejak tanggal penerbitan sampai dengan 6 bulan setelah tanggal penerbitan, melalui penerbitan tambahan Surat Utang 2025 ("2025 PIK Notes") dengan jumlah pokok sebesar bunga yang jatuh tempo dan terutang ("2025 PIK Interest"), dikenakan 6,50% per tahun,
- 8,25% per tahun dari 2 November 2021 sampai dengan 2 November 2022,
- 11% per tahun dari 2 November 2022 sampai dengan 2 November 2023, dan
- 12% per tahun dari 2 November 2023 sampai dengan tanggal jatuh tempo.

Bunga dibayarkan setiap enam bulanan (*semi-annual*).

Harga jual obligasi pada saat Penawaran Pertukaran sebesar 100.0000% dari nilai nominal obligasi dan tercatat di Bursa Efek Singapura (SGX) dengan Bank of New York Mellon sebagai wali amanat.

Atas obligasi yang jatuh tempo pada 2024, Perusahaan harus melunasi pada tanggal jatuh tempo dengan harga yang sama dengan jumlah pokok obligasi. Setiap saat atau setelah tanggal penerbitan, Perusahaan dapat membayar kembali surat hutang seniornya secara keseluruhan atau sebagian dengan harga penebusan sebesar 101,6250% pada periode 12 bulan sejak tanggal penerbitan, 100,8125% pada periode 12 bulan sejak 2 November 2021, dan sebesar 100,0000%, dari jumlah pokok obligasi, sejak 2 November 2022 sampai dengan tanggal jatuh tempo.

22. Bonds payable (continued)

On 10 October 2022, the Company made a Tender Offer and Consent Solicitation for a portion of the Senior Secured Notes of USD 171,397,000 which will mature in 2024.

The Tender Offer and Application for Approval were completed on 25 October 2022 with a principal proceeds of USD 138,594,000 representing 80.86% of all Senior Secured Notes Holders, and the approval of Requests for Approval of 81.61% of all Senior Secured Notes Holders. So that the remaining principal of the Senior Secured Notes is USD 32,803,000. In December 2022 the Company has paid off the remaining Senior Secured Notes.

b. Nominal value of USD 251,003,000 due on 2 November 2025, with an interest rate as follows :

- 6.25% per annum for period of one year from the date of issuance up to 2 November 2021 which is paid in cash, provided that the company may elect to pay interest for the 6 months period through from the issuance date to the date of 6 months after issuance date, through the issuance of additional 2024 Notes ("2025 PIK Notes") in the principal amount equal to the amount of interest due and payable (2025 PIK Interest), is subject to 6.50% per annum,
- 8.25% per annum from 2 November 2021 up to 2 November 2022,
- 11% per annum from the date of the Second Anniversary Date up to 2 November 2023, and
- 12% per annum from 2 November 2023 up to the maturity date.

Interest is paid every six months (*semi-annual*).

The selling price of the bonds at the time of the Exchange Offer is 100,0000% of the nominal value of the bonds and is listed on the Singapore Stock Exchange (SGX) with Bank of New York Mellon as the trustee.

For bonds maturing in 2024, the Company must pay off on the maturity date at the same price as the principal amount of the bonds. At any time or after the issuance date, the Company may repay the senior notes in whole or in part at a redemption price of 101.6250% in the 12 months from the date of issuance, 100.8125% in the 12 months period from 2 November 2021, and an amount of 100.0000%, of the principal amount of the bonds, from 2 November 2022 up to the maturity date.

22. Utang obligasi (lanjutan)

Atas obligasi 2024, angsuran sebesar 5,00% dari jumlah pokok obligasi 2024, harus dibayar pada tanggal pembayaran bunga tiga kali terakhir sebelum tanggal jatuh tempo pada tahun 2024, pro rata kepada pemegang obligasi yang tercatat pada tanggal sebelumnya.

Atas obligasi yang jatuh tempo pada 2025, Perusahaan harus melunasi pada tanggal jatuh tempo dengan harga yang sama dengan jumlah pokok obligasi. Setiap saat atau setelah tanggal penerbitan, Perusahaan dapat membayar kembali surat hutang seniornya secara keseluruhan atau sebagian dengan harga penebusan sebesar 102,0833% pada periode 12 bulan sejak 2 November 2021, 101,5625% pada periode 12 bulan sejak 2 November 2022, sebesar 100,7813% pada periode 12 bulan sejak 2 November 2023 dan sebesar 100,0000%, dari jumlah pokok obligasi, pada periode 12 bulan terakhir sampai dengan tanggal jatuh tempo.

Perusahaan tidak menerima hasil tunai dari Penawaran Pertukaran (*Exchange Offer*) ini dan hasilnya digunakan untuk mengurangi sebagian utang Senior Notes yang sudah ada.

Obligasi ini diterbitkan oleh PT Alam Sutera Realty Tbk dan dijamin oleh entitas anak (PT Delta Mega Persada, PT Duta Prakarsa Development, PT Nusa Cipta Pratama, PT Alfa Goldland Realty, PT Nusa Raya Mitratama, PT Tangerang Matra Real Estate, PT Delta Manunggal Raharja dan PT Garuda Adhimatra Indonesia).

Obligasi ini juga dijamin dengan :

- i. Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas tanah mall @ Alam Sutera yang dimiliki oleh PT Alfa Goldland Realty, termasuk bangunan termasuk bangunan mall @ Alam Sutera milik Perusahaan,
- ii. Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas kavling komersial milik Perusahaan,
- iii. Jaminan atas seluruh hak, hak dan kepentingan pada Akun Escrow Jaminan dan seluruh setoran setiap saat pada Akun Escrow Jaminan, dan
- iv. Dalam hal Surat Utang 2024, Jaminan atas seluruh hak, kepemilikan dan kepentingan Perusahaan pada Akun Escrow The Tower dan seluruh setoran setiap saat pada Akun Escrow The Tower (khusus Surat Utang 2024).

Jaminan yang disebut pada butir (i), (ii) dan (iii) diatas secara kolektif disebut sebagai jaminan pari passu, dan bersama dengan butir (iv) secara kolektif disebut jaminan.

Obligasi ini pada saat penerbitan memperoleh peringkat Caa1 dari Moody's.

22. Bonds payable (continued)

On 2024 bonds, installments amounting to 5.00% of the principal amount of the 2024 Notes, are payable on each of the last three interest payment dates prior to the 2024 maturity date, pro rata to bondholders which recorded on the previous date.

For the bonds that mature in 2025, the Company must pay off the bonds at the maturity date at a price equal to the principal amount of the bonds. At any time or after the issuance date, the Company may repay the senior notes in whole or in part at a redemption price of 102.0833% in the 12 months from 2 November 2021, amounting to 101.5625% in the 12 months period from 2 November 2022, amounting to 100.7813% in the 12 months period from 2 November 2023 and amounting to 100.0000%, of the principal amount of the bonds, in the last 12 months up to the maturity date.

The Company does not receive cash proceeds from this Exchange Offer and the proceeds are used to reduce some of the existing Senior Notes.

The bonds are issued by PT Alam Sutera Realty Tbk and guaranteed by the subsidiaries (PT Delta Mega Persada, PT Duta Prakarsa Development, PT Nusa Cipta Pratama, PT Alfa Goldland Realty, PT Nusa Raya Mitratama, PT Tangerang Matra Real Estate, PT Delta Manunggal Raharja and PT Garuda Adhimatra Indonesia).

These bonds are also secured by :

- i. First Ranking Mortgage on the land of mall @ Alam Sutera owned by PT Alfa Goldland Realty, including buildings including mall @ Alam Sutera building owned by the Company,*
- ii. First Ranking Mortgage over commercial land lots owned by the Company,*
- iii. Pledged over all rights, rights, title and interests on the Collaterale Escrow Account and all amount of deposits on the Collateral Escrow Account at any time, and*
- iv. In the case of 2024 Notes, pledged over all the Company rights, title and interests of in The Tower Escrow Account and all amount of deposit in The Tower Escrow Account at any time (specifically for 2024 Notes).*

The collateral referred to in point (i), (ii) and (iii) above are collectively referred to as pari passu collateral, and together with point (iv) collectively are called Collateral.

At the time of issuance, these bonds were rate Caa1 from Moody's.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

22. Utang obligasi (lanjutan)

Obligasi tersebut memiliki hak senior atas pembayaran untuk kewajiban saat ini dan akan datang dari penerbit secara tegas atas subordinasi dari hak pembayaran obligasi, dan peringkat paling tidak pari pasu dengan hak pembayaran dengan seluruh unsubordinasi kewajiban dari penerbit.

Pada 31 Desember 2022, Surat Utang Senior dengan Jaminan 2025 memperoleh peringkat Caa1 dari Moody's.

22. Bonds payable (continued)

The bonds are senior in right of payment to any existing and future obligations of the issuer expressly subordinated in right of payment to the bonds, and rank at least pari pasu in right of payment with all unsubordinated indebtedness of the issuer.

As of 31 December 2022, for Senior Secured Notes 2025 are rated of Caa1 from Moody's.

23. Uang jaminan yang dapat dikembalikan

Akun ini merupakan kewajiban dalam mata uang Rupiah. Rincian sebagai berikut :

23. Refundable deposit

This account represents liabilities in Rupiah currency. The details are as follows :

	31 Desember/ December		
	2022	2021	
PT CFLD Indonesia Real Estate (CFLD Indonesia)	530.157.717	650.331.717	PT CFLD Indonesia Real Estate (CFLD Indonesia)
Lainnya	74.446.089	68.712.380	Others
Jumlah	604.603.806	719.044.097	Total

Pada tanggal 26 Juli 2016, entitas anak - PT Delta Mega Persada telah menerima uang jaminan sebesar Rp 1,45 Triliun dalam rangka kerjasama mengembangkan area Pasar Kemis, Tangerang, Banten dengan anak perusahaan China Fortune Land Development Co., Ltd. - PT CFLD Indonesia Real Estate Development (CFLD Indonesia) untuk pelaksanaan perjanjian selama 5 tahun pertama, perpanjangan atas perjanjian ini masih dalam tahap negosiasi. Seiring dengan progres kerjasama, jaminan akan dicairkan secara bertahap (selanjutnya lihat catatan 38a).

On 26 July 2016, the subsidiary - PT Delta Mega Persada received a security deposit amounting to Rp 1.45 Trillion in connection with cooperation in developing Pasar Kemis area, Tangerang, Banten, with PT CFLD Indonesia Real Estate Development (CFLD Indonesia), a subsidiary of China Fortune Land Development Co., Ltd. for the implementation of the agreement during the first 5 years, extension of this agreement is still in the negotiation stage. As the cooperation progresses, the security deposit will be gradually released (further see note 38a).

24. Liabilitas imbalan kerja karyawan

Perusahaan dan entitas anak membukukan liabilitas imbalan kerja untuk seluruh karyawannya yang memenuhi kualifikasi sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan yang berlaku dan PSAK No. 24 "Imbalan Kerja".

Beban imbalan kerja karyawan yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah :

24. Employee benefits obligation

The Company and its subsidiaries calculate and provide employee benefits obligation for all employees who met the qualification of the prevailing Labor Law and SFAS No. 24 "Employee benefits".

Amounts recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income in respect of these employee benefits are as follows :

	31 Desember/ December		
	2022	2021	
Biaya jasa kini	10.040.422	9.844.296	Current service cost
Biaya bunga	3.375.320	4.658.439	Interest cost
Biaya jasa lalu	476.968	(20.314.008)	Past service cost
Jumlah	13.892.710	(5.811.273)	Total

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

24. Liabilitas imbalan kerja karyawan (lanjutan)

24. Employee benefits obligation (continued)

Kewajiban imbalan kerja karyawan di laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai berikut :

The amounts included in the consolidated statements of financial position are as follows :

	31 Desember/ December		
	2022	2021	
Nilai kini kewajiban yang tidak didanai	66.254.627	69.764.611	Present value of unfunded obligations
Nilai wajar aset program	-	-	Fair value of plan assets
Kewajiban bersih	66.254.627	69.764.611	Net liability

Mutasi kewajiban bersih di laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut :

Movements in the net liability in the consolidated statements of financial position are as follows :

	31 Desember/ December		
	2022	2021	
Saldo awal	69.764.611	88.814.044	Beginning balance
Beban tahun berjalan	13.892.710	(5.811.273)	Current year expense
Penyesuaian karena perubahan metode atribusi	(4.163.678)	-	Adjustment due to change attribution method
Pembayaran manfaat	(13.325.169)	(5.911.207)	Benefits payment
Pendapatan komprehensif lain - pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti	86.153	(7.326.953)	Other comprehensive income - remeasurement of a net defined benefits liability
Saldo akhir	66.254.627	69.764.611	Ending balance

Liabilitas imbalan kerja karyawan per tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dihitung oleh KAA Riana & Rekan - aktuaris independen, dengan menggunakan metode "Projected Unit Credit". Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuarial adalah sebagai berikut :

The employee benefits obligation as of 31 December 2022 and 2021 are calculated by KAA Riana & Rekan - an independent actuary, using the "Projected Unit Credit" method. The actuarial valuation was carried out by using the following key assumptions :

	31 Desember/ December		
	2022	2021	
Tingkat diskonto	7,25%	7,00%	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	8,00%	8,00%	Salary increment rate
Tingkat kematian	TMI-4	TMI-4	Mortality rate
Usia pengunduran diri	55 tahun/year old	55 tahun/year old	Normal retirement rate
Jumlah karyawan tetap yang berhak	959	958	Numbers of entitled employees

Analisis sensitivitas dari perubahan asumsi-asumsi utama terhadap liabilitas imbalan kerja karyawan jangka panjang untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut :

The sensitivity analysis of changes in main assumptions of the long-term employee benefits obligation for the years ended 31 December 2022 and 2021 are as follows :

	Perubahan asumsi/ <i>Change in assumptions</i>	Dampak terhadap liabilitas imbalan kerja karyawan/ <i>Impact on employee benefits obligation</i>		
		Kenaikan dari asumsi/ <i>Increase in assumptions</i>	Penurunan asumsi/ <i>Decrease in assumptions</i>	
31 Desember 2022				31 December 2022
Bunga diskonto	1%	(3.505.030)	3.914.579	Discount rate
Tingkat pertumbuhan gaji	1%	3.646.865	(3.334.751)	Salary growth rate
31 Desember 2021				31 December 2021
Bunga diskonto	1%	(4.006.649)	4.564.899	Discount rate
Tingkat pertumbuhan gaji	1%	4.277.676	(3.836.224)	Salary growth rate

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

25. Modal saham

25. Share capital

	31 Desember/ December		
	2022	2021	
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.

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 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.

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.

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 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.

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.

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.

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 Adhikutama 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 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 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 in-specie contribution (see note 2). Also the change of the Company's name, from PT Adhikutama 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.

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.

Based on notarial deed of Misahardi Wilamarta SH., No. 71 dated 19 September 2007 regarding Extra-ordinary 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 Rupiah) per share to Rp 100 (full Rupiah) per share.

25. Modal saham (lanjutan)

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 November 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.

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.

25. Share capital (continued)

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 Series 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 Rupiah) per share, with term of 1 warrant holder has a right to buy 1 share with price of Rp 110 (full 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 Rupiah) per share at an exercise price of Rp 440 (full 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.

Based on statements of the Extraordinary General Meeting of the Shareholders No. 08 dated 2 February 2012 by notary Unita Christina Winata SH., approved the capital increase without Preemptive Rights maximum 10% of paid-in capital. Based on the letter from the Bureau of Securities Administration of PT Raya Saham Registra on 25 January 2012, the limited public offering of shares in order to increase the capital without Preemptive Rights number of 1,786,310,000 shares have been subscribed and fully paid by PT Manunggal Prime Development, resulting in the number of issued shares of the Company to 19,649,411,888 shares with a value of Rp 1,964,941,189 thousands.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

25. Modal saham (lanjutan)

25. Share capital (continued)

Susunan pemegang saham Perusahaan tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut :

The composition of the Company's stockholders as of 31 December 2022 and 2021 are as follows :

31 Desember/ December 2022

<u>Pemegang saham/ Shareholder's name</u>	<u>Jumlah saham/ Number of share</u>	<u>Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership (%)</u>	<u>Jumlah/ Total</u>
PT Tangerang Fajar Industrial Estate	5.054.350.000	25,72	505.435.000
PT Manunggal Prime Development	4.256.346.164	21,66	425.634.616
PT Argo Manunggal Land Development	129.709.300	0,66	12.970.930
Masyarakat/ <i>Public</i> :			
- The Nicholas (Komisaris/ <i>Commissioners</i>)	1.059.000	0,01	105.900
- Joseph Sanusi Tjong (Direktur utama/ <i>President Director</i>)	1.220.000	0,01	122.000
- PT Maybank Sekuritas Indonesia	1.576.041.700	8,02	157.604.170
- Lain-lain/ <i>Others</i>	8.630.685.724	43,92	863.068.573
Jumlah/ Total	19.649.411.888	100,00	1.964.941.189

Tidak ada saham milik masyarakat - lain-lain yang jumlahnya melebihi 5%.

There are no amounts of shares held by the public - others which exceed 5%.

31 Desember/ December 2021

<u>Pemegang saham/ Shareholder's name</u>	<u>Jumlah saham/ Number of share</u>	<u>Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership (%)</u>	<u>Jumlah/ Total</u>
PT Tangerang Fajar Industrial Estate	5.054.350.000	25,72	505.435.000
PT Manunggal Prime Development	3.659.968.464	18,63	365.996.846
PT Argo Manunggal Land Development	129.709.300	0,66	12.970.930
Masyarakat/ <i>Public</i> :			
- The Nicholas (Komisaris/ <i>Commissioners</i>)	1.059.000	0,01	105.900
- Joseph Sanusi Tjong (Direktur utama/ <i>President Director</i>)	1.220.000	0,01	122.000
- PT Maybank Sekuritas Indonesia	2.177.419.400	11,08	217.741.940
- Lain-lain/ <i>Others</i>	8.625.685.724	43,89	862.568.573
Jumlah/ Total	19.649.411.888	100,00	1.964.941.189

Tidak ada saham milik masyarakat - lain-lain yang jumlahnya melebihi 5%.

There are no amounts of shares held by the public - others which exceed 5%.

26. Tambahan modal disetor - bersih

26. Additional paid in capital - net

	<u>31 Desember/ December</u>		
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Terdiri dari :			Consist of :
a. Agio saham - bersih	592.493.396	592.493.396	a. Share premium - net
b. Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali (Catatan 2)	(39.339.518)	(39.339.518)	b. Difference in value of restructuring transaction between entities under common control (Note 2)
c. Pengampunan pajak	123.469.527	123.469.527	c. Tax amnesty
Jumlah	676.623.405	676.623.405	Total

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

26. Tambahan modal disetor - neto (lanjutan)

26. Additional paid in capital - net (continued)

a. Agio saham - net

a. Share premium - net

	31 Desember/ December	
	2022	2021
Agio saham - 2007	15.710.000	15.710.000
- 2009	7.342.919	7.342.919
- 2012	607.345.400	607.345.400
Biaya emisi saham	<u>(37.904.923)</u>	<u>(37.904.923)</u>
Jumlah	<u>592.493.396</u>	<u>592.493.396</u>

	31 Desember/ December	
	2022	2021
Share premium - 2007	15.710.000	15.710.000
- 2009	7.342.919	7.342.919
- 2012	607.345.400	607.345.400
Shares issuance expenses	<u>(37.904.923)</u>	<u>(37.904.923)</u>
Total	<u>592.493.396</u>	<u>592.493.396</u>

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)	Rp 314.200.000
Agio saham	<u>Rp 15.710.000</u>

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 Rupiah)	Rp 329,910,000
Par value of 3,142,000,000 shares @ Rp 100 (full Rupiah)	Rp 314,200,000
Share premium	<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)	Rp 73.429.189
Agio saham	<u>Rp 7.342.919</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 Rupiah)	Rp 80,772,108
Par value of 734,291,888 shares @ Rp100 (full Rupiah)	Rp 73,429,189
Share premium	<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)	Rp 178.631.000
Agio saham	<u>Rp 607.345.400</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 Rupiah)	Rp 785,976,400
Par value of 1,786,310,000 shares @ Rp100 (full Rupiah)	Rp 178,631,000
Share premium	<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.

Shares issuance expenses

Comprise of expenses incurred for the initial public offering of shares 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.

b. Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali

Lihat catatan 2.

b. Difference in value of restructuring transaction between entities under common control

See note 2.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

26. Tambahan modal disetor - neto (lanjutan)

26. Additional paid in capital - net (continued)

c. Pengampunan pajak

c. Tax amnesty

	31 Desember/ December	
	2022	2021
Terdiri dari :		
a. Perusahaan	2.527.360	2.527.360
b. Entitas anak tertentu	120.942.167	120.942.167
Jumlah	123.469.527	123.469.527

Consist of :

- a. The Company
b. Certain subsidiaries

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak tertanggal 19 Desember 2016, Perusahaan telah menyampaikan Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak yang diterima oleh Kantor Pajak dengan nilai harta bersih yang dinyatakan sebesar Rp 2.527.360 ribu. Berdasarkan pernyataan harta tersebut, Perusahaan telah membayar uang tebusan sebesar Rp 75.821 ribu pada tanggal 1 Desember 2016.

Based on Tax Amnesty Letter dated 19 December 2016, the Company submitted a Form of Declaration for Assets for Tax Amnesty which received by the Tax Office with the net assets stated amounting to Rp 2,527,360 thousands. Based on the declaration of the assets, the Company paid a ransom amounting Rp 75,821 thousands on 1 December 2016.

Pada 2016, entitas anak tertentu juga telah menyampaikan Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak yang diterima oleh Kantor Pajak dengan nilai harta bersih yang dinyatakan sebesar Rp 81.950.720 ribu.

In 2016, the certain subsidiaries also submitted a Form of Declaration of Assets for Tax Amnesty which received by the Tax Office with the net assets stated amounting to Rp 81,950,720 thousands.

Berdasarkan pernyataan harta tersebut, entitas anak telah membayar uang tebusan sebesar Rp 1.633.831 ribu. Bagian Grup atas tambahan modal disetor yang berasal dari Pengampunan Pajak entitas anak adalah sebesar Rp 81.526.689 ribu.

Based on the declaration of the assets, the subsidiaries paid a ransom amounting Rp 1,633,831 thousands. Group's portion of the additional paid-in capital from the Tax Amnesty of subsidiaries is Rp 81,526,689 thousands.

Pada 2017, entitas anak tertentu juga telah menyampaikan Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak yang diterima oleh Kantor Pajak dengan nilai harta bersih yang dinyatakan sebesar Rp 39.869.023 ribu. Berdasarkan pernyataan harta tersebut, entitas anak telah membayar uang tebusan sebesar Rp 1.993.451 ribu. Bagian Grup atas tambahan modal disetor yang berasal dari Pengampunan Pajak entitas anak adalah sebesar Rp 39.415.478 ribu.

In 2017, the certain subsidiaries also submitted a Form of Declaration of Assets for Tax Amnesty which received by the Tax Office with the net assets stated amounting to Rp 39,869,023 thousands. Based on the declaration of the assets, the subsidiaries paid a ransom amounting Rp 1,993,451 thousands. Group's portion of the additional paid-in capital from the Tax Amnesty of subsidiaries is Rp 39,415,478 thousands.

Aset Pengampunan Pajak merupakan aset yang dimiliki Perusahaan sebelum dilakukannya Penawaran Umum Perdana Saham (*Initial Public Offering*) di tahun 2007, yang dicatat sebagai aset lain-lain dengan mengkreditkan akun modal disetor lainnya - Pengampunan Pajak. Uang tebusan Pengampunan Pajak dicatat sebagai beban lain-lain.

The Tax Amnesty Assets are assets owned by the Company before conducting Initial Public Offering in 2007, recorded as other assets with credit on account Other Paid in capital - Tax Amnesty. Tax Amnesty ransom recorded as other expense.

27. Selisih transaksi dengan pihak non-pengendali

27. Difference in transaction with non-controlling interests

	31 Desember/ December	
	2022	2021
Terdiri dari :		
PT Delta Mega Persada	(124.820.709)	(124.820.709)
PT Permata Indah Kedaton	25.066.656	25.066.656
PT Alam Sutera Realty Tbk	(1.397)	(1.397)
Jumlah	(99.755.450)	(99.755.450)

Consist of :

- PT Delta Mega Persada
PT Permata Indah Kedaton
PT Alam Sutera Realty Tbk

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

27. Selisih transaksi dengan pihak non-pengendali
(lanjutan)

PT Delta Mega Persada

Pada Juli 2015, PT Delta Mega Persada (DMP) - entitas anak, melakukan pembelian 33.555 lembar saham PT Permata Indah Kedaton dari PT Bumi Asri Cipta Mandiri - kepentingan non-pengendali, dengan rincian sebagai berikut :

Nilai buku aset bersih yang diambil alih	Rp	188.808.710
Harga perolehan	Rp	<u>314.730.850</u>

Selisih transaksi dengan pihak non-pengendali **(Rp 125.922.140)**

Transaksi di atas menghasilkan selisih transaksi dengan pihak non-pengendali pada ekuitas DMP. Bagian Grup atas selisih transaksi dengan pihak non-pengendali tersebut adalah sebesar Rp 124.820.709 ribu.

PT Permata Indah Kedaton

Pada Januari 2016, PT Permata Indah Kedaton (PIK) - entitas anak, melakukan pembelian 5.280 lembar saham PT Duta Realtindo Jaya (DRJ) dari PT Bumi Asri Cipta Mandiri - kepentingan non-pengendali, dengan rincian sebagai berikut :

Nilai buku aset bersih yang diambil alih	Rp	38.586.572
Harga perolehan	Rp	<u>13.200.000</u>

Selisih transaksi dengan pihak non-pengendali **Rp 25.386.572**

Transaksi di atas menghasilkan selisih transaksi dengan pihak non-pengendali pada ekuitas DRJ. Bagian Grup atas selisih transaksi dengan pihak non-pengendali tersebut adalah sebesar Rp 25.066.656 ribu.

PT Alam Sutera Realty Tbk

Pada Juli 2016, PT Alam Sutera Realty Tbk menjual sahamnya sebanyak 10.000 lembar saham PT Delta Mega Persada (DMP) kepada CFLD Investment II Pte. Ltd. - kepentingan non-pengendali, dengan rincian sebagai berikut:

Nilai buku aset bersih yang diambil alih	Rp	11.397
Harga jual	Rp	<u>10.000</u>

Selisih transaksi dengan pihak non-pengendali **Rp (1.397)**

Transaksi di atas menghasilkan selisih transaksi dengan pihak non-pengendali pada ekuitas DMP sebesar Rp 1.397 ribu.

27. Difference in transaction with non-controlling interests
(continued)

PT Delta Mega Persada

In July 2015, PT Delta Mega Persada (DMP) - subsidiaries, purchased 33,555 shares of PT Permata Indah Kedaton from PT Bumi Asri Cipta Mandiri - non-controlling interest, with details as follows :

Net assets - book value which taken over	Rp	188,808,710
Acquisition cost	Rp	<u>314,730,850</u>

Difference in transaction with non-controlling interests **(Rp 125,922,140)**

The above transaction resulted in difference in transactions with non-controlling interest in the equity of the DMP. Part of the Group on the difference transactions with non-controlling interest amounted to Rp 124,820,709 thousands.

PT Permata Indah Kedaton

In January 2016, PT Permata Indah Kedaton (PIK) - subsidiaries, purchased 5,280 shares of PT Duta Realtindo Jaya (DRJ) from PT Bumi Asri Cipta Mandiri - non-controlling interest, with details as follows :

Net assets - book value which taken over	Rp	38,586,572
Acquisition cost	Rp	<u>13,200,000</u>

Difference in transaction with non-controlling interests **Rp 25,386,572**

The above transaction resulted in difference in transactions with non-controlling interest in the equity of the DRJ. Part of the Group on the difference transactions with non-controlling interest amounted to Rp 25,066,656 thousands.

PT Alam Sutera Realty Tbk

In July 2016, PT Alam Sutera Realty Tbk sold 10,000 shares of its investment in PT Delta Mega Persada (DMP) to CFLD Investment II Pte. Ltd. - non-controlling interest, with details as follows :

Net assets - book value which taken over	Rp	11,397
Selling price	Rp	<u>10,000</u>

Difference in transaction with non-controlling interests **Rp (1,397)**

The above transaction resulted in difference in transactions with non-controlling interest in the equity of the DMP amounted to Rp 1,397 thousands.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

28. Saldo laba - ditentukan penggunaannya

Berdasarkan akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan, menyetujui penggunaan laba bersih Perusahaan sebagai dana cadangan umum Perusahaan.

Saldo per 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 10.000.000 ribu dan Rp 9.000.000 ribu.

28. Retained earnings - appropriated

Based on deed of Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders, it was approved to use of the Company's net income as the Company's general reserve fund.

Balance as of 31 December 2022 and 2021 amounting to Rp 10,000,000 thousands and Rp 9,000,000 thousands, respectively.

29. Kepentingan non-pengendali

29. Non-controlling interests

	31 Desember/ December				
	2022		2021		
	Jumlah/ Total	%	Jumlah/ Total	%	
Bagian kepentingan non-pengendali atas aset bersih entitas anak					Portion of non-controlling interest on subsidiaries net assets
PT Delta Mega Persada	28.788.348	0,46	23.149.174	0,46	PT Delta Mega Persada
PT Duta Prakarsa Development	14.887.122	1,00	13.420.465	1,00	PT Duta Prakarsa Development
PT Nusa Cipta Pratama	801.986	0,02	721.711	0,02	PT Nusa Cipta Pratama
PT Alfa Goldland Realty	784.850	0,01	706.465	0,01	PT Alfa Goldland Realty
PT Nusa Raya Mitratama	2.509	0,01	2.511	0,01	PT Nusa Raya Mitratama
PT Permata Indah Kedaton	2.170.075	0,80	2.072.896	0,80	PT Permata Indah Kedaton
PT Duta Realtindo Jaya	2.188.910	0,80	2.090.654	0,80	PT Duta Realtindo Jaya
PT Garuda Adhimatra Indonesia	47.543.992	9,71	50.553.804	9,71	PT Garuda Adhimatra Indonesia
PT Delta Manunggal Raharja	11.345.706	1,00	120.810	0,01	PT Delta Manunggal Raharja
PT Tangerang Matra Real Estate	9.087.688	0,17	3.988.747	0,20	PT Tangerang Matra Real Estate
	117.601.186		96.827.237		
Bagian kepentingan non-pengendali atas jumlah laba/(rugi) tahun berjalan entitas anak					Portion of non-controlling interest on total profit/(loss) for the year of subsidiaries
PT Delta Mega Persada	5.640.945	0,46	1.700.907	0,46	PT Delta Mega Persada
PT Duta Prakarsa Development	1.466.468	1,00	1.607.731	1,00	PT Duta Prakarsa Development
PT Nusa Cipta Pratama	80.397	0,02	87.677	0,02	PT Nusa Cipta Pratama
PT Alfa Goldland Realty	78.503	0,01	85.484	0,01	PT Alfa Goldland Realty
PT Nusa Raya Mitratama	(1)	0,01	-	0,01	PT Nusa Raya Mitratama
PT Permata Indah Kedaton	97.124	0,80	354.911	0,80	PT Permata Indah Kedaton
PT Duta Realtindo Jaya	98.200	0,80	358.205	0,80	PT Duta Realtindo Jaya
PT Garuda Adhimatra Indonesia	(3.077.999)	9,71	(6.948.269)	9,71	PT Garuda Adhimatra Indonesia
PT Delta Manunggal Raharja	7.766.971	1,00	2	0,01	PT Delta Manunggal Raharja
PT Tangerang Matra Real Estate	98.937	0,17	(11.480)	0,20	PT Tangerang Matra Real Estate
	12.249.545		(2.764.832)		

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

30. Penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya

30. Sales, services and other revenues

Rincian penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya adalah sebagai berikut :

The details of sales, services and other revenues are as follows :

	31 Desember/ December		
	2022	2021	
Real estat :			Real estate :
Tanah	1.631.028.393	480.779.798	Land
Rumah dan ruko	1.327.051.331	1.505.674.459	Houses and shophouses
Apartemen	881.379.826	433.119.183	Apartments
Kios	890.746	5.626.172	Kiosk
Gedung perkantoran	4.130.220	6.559.665	Office buildings
	<u>3.844.480.516</u>	<u>2.431.759.277</u>	
Jasa <i>hospitality</i> dan prasarana :			Hospitality and infrastructure :
Pengelolaan kota	182.911.184	165.179.969	Township management
Rekreasi dan olahraga	3.874.877	1.705.828	Recreation and sports
Sewa dan fasilitasnya	207.126.578	136.898.723	Rent and its facility
Lain-lain	112.899.362	98.994.460	Others
	<u>506.812.001</u>	<u>402.778.980</u>	
Pariwisata :			Tourism :
Tiket	70.816.003	5.856.254	Ticket
Restoran	14.751.121	875.497	Restaurant
Sewa	29.266.143	2.301.973	Rent
Lainnya	16.971.631	2.252.610	Others
	<u>131.804.898</u>	<u>11.286.334</u>	
Lainnya	<u>10.433.844</u>	<u>1.499.126</u>	Others
Jumlah	<u>4.493.531.259</u>	<u>2.847.323.717</u>	Total

Jumlah unit real estat terjual :

Number of units of real estate sold :

Tanah	59 unit/units	86 unit/units	Land
Rumah dan ruko	604 unit/units	668 unit/units	Houses and shophouses
Apartemen	427 unit/units	275 unit/units	Apartements
Kios	3 unit/units	22 unit/units	Kiosk
Gedung perkantoran	1 unit/units	1 unit/units	Office buildings

Rincian penjualan kepada pihak berelasi adalah :

The details of sales to related parties are :

Karyawan kunci	9.993.505	261.575	Key employees
Entitas pihak berelasi	31.192.800	4.863.870	Related party entities
Jumlah	<u>41.186.305</u>	<u>5.125.445</u>	Total

Pada penjualan real estat tahun 2022 dan 2021, termasuk pendapatan keuangan dari kontrak dengan pelanggan yang penerimaan uangnya mendahului waktu penyerahannya masing-masing sebesar Rp 176.863.091 ribu dan Rp 168.435.221 ribu.

On sales of real estate in 2022 and 2021, included financial income from contract with customers which that money received prior to time of its handover amounting to Rp 176,863,091 thousands and Rp 168,435,221 thousands, respectively.

Pendapatan jasa *hospitality* dan prasarana berasal dari iuran pemeliharaan lingkungan seperti iuran listrik, air, kebersihan dan keamanan. Pendapatan sewa berasal dari sewa lahan Flavor Bliss, Pasar Delapan, Mall @ Alam Sutera dan gedung kantor - Wisma Argo Manunggal serta iuran dari fasilitas rekreasi dan olah raga dan lainnya.

Hospitality and infrastructure revenue is derived from property maintenance fees such as electricity, water, cleaning and security. Income from rent is derived from rental of Flavor Bliss, Pasar Delapan, Mall @ Alam Sutera and office building - Wisma Argo Manunggal and dues from recreation and sport facilities and others.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

30. Penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya
(lanjutan)

Pada tahun 2022 dan 2021, terdapat penjualan tanah yang berlokasi di Kec. Pinang, Tangerang kepada pihak berelasi - PT Selaras Cita Manunggal masing-masing sebesar Rp 31.192.800 ribu dan Rp 4.863.870 ribu sehubungan dengan pembebasan lahan terkait pembangunan jalan tol.

Tidak ada penjualan lain pada entitas pihak berelasi yang jumlahnya melebihi 0,5% dari modal disetor.

Penjualan yang melebihi 10% dari pendapatan grup adalah sebagai berikut :

	31 Desember/ December	
	2022	2021
PT Lazuli Karya Sarana	940.153.500	-
PT Pembangunan Property Nusantara	450.000.000	-
Jumlah	<u>1.390.153.500</u>	-

Penjualan kepada pihak ketiga - PT Lazuli Karya Sarana dan PT Pembangunan Property Nusantara merupakan penjualan tanah.

30. Sales, services and other revenues (continued)

In 2022 and 2021, there is a sale of land located in Kec. Pinang, Tangerang to related party - PT Selaras Cita Manunggal amounting to Rp 31,192,800 thousands and Rp 4,863,870 thousands in connection with land acquisition related to toll road construction.

There is no other sales from related parties exceeding 0.5% of paid-up capital.

Sales which exceeded of 10% of the revenue of the group are as follows :

Sales to third party - PT Lazuli Karya Sarana dan PT Pembangunan Property Nusantara represents sales of land.

31. Beban pokok penjualan

Rincian beban pokok penjualan berdasarkan kelompok produk utama adalah sebagai berikut :

	31 Desember/ December	
	2022	2021
Real estat :		
Tanah	336.909.352	115.146.794
Rumah dan ruko	608.812.985	592.819.262
Apartemen	375.959.004	195.866.565
Kios	140.933	1.018.058
Gedung perkantoran	<u>1.265.059</u>	<u>1.898.034</u>
	<u>1.323.087.333</u>	<u>906.748.713</u>

Jasa hospitality dan prasarana :

Pengelolaan kota	192.840.946
Rekreasi dan olahraga	4.623.137
Sewa dan fasilitasnya	153.898.093
Lain-lain	<u>122.156.572</u>
	<u>473.518.748</u>

31. Cost of sales

The details of cost of sales according to main product group are as follows :

	31 Desember/ December	
	2022	2021
Real estate :		
Tanah	115.146.794	Land
Rumah dan ruko	592.819.262	Houses and shophouses
Apartemen	195.866.565	Apartments
Kios	1.018.058	Kiosk
Gedung perkantoran	<u>1.898.034</u>	Office buildings
	<u>906.748.713</u>	

Hospitality and infrastructure :

Township management	151.717.015
Recreation and sports	4.339.004
Rent and its facility	139.955.119
Others	<u>104.681.294</u>
	<u>400.692.432</u>

Pariwisata :

Tiket	37.054.688
Restoran	8.237.651
Sewa	1.088.239
Lainnya	<u>9.238.507</u>
	<u>55.619.085</u>

Tourism :

Ticket	24.465.635
Restaurant	1.917.076
Rent	1.135.947
Others	<u>1.714.511</u>
	<u>29.233.169</u>

Lainnya

Jumlah

	<u>10.166.313</u>	Others
	<u>1.862.391.479</u>	<u>1.338.109.667</u>

Others

Total

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

32. Beban penjualan

32. Selling expenses

	31 Desember/ December		
	2022	2021	
Promosi dan iklan	65.645.508	63.728.045	Promotion and advertisement
Komisi penjualan	54.550.490	16.202.915	Sales commission
Keperluan kantor dan lainnya	13.969.794	8.124.616	Office supplies and others
Telepon, listrik dan air	1.958.404	1.617.697	Telephone, electricity, and water
Jumlah	136.124.196	89.673.273	Total

33. Beban umum dan administrasi

33. General and administrative expenses

	31 Desember/ December		
	2022	2021	
Beban gaji, upah dan tunjangan	223.424.904	195.642.318	Salaries, wages and allowances
Penyusutan aset tetap	32.344.439	32.912.390	Depreciation of fixed assets
Perijinan	14.682.567	902.182	Permit
Beban konsultan	13.347.697	10.887.481	Consultant fees
Iuran dan pajak daerah	12.611.569	14.865.052	Retribution and contributions
Keperluan proyek dan kantor	11.132.301	9.346.284	Project and office supplies
Pemeliharaan aset dan proyek	10.732.377	5.737.793	Maintenance of assets and project
Penyisihan imbalan kerja karyawan	9.729.032	(5.811.273)	Provision of employee benefits
Telepon, fax, listrik dan air	5.374.102	4.242.890	Telephone, fax, electricity and water
Asuransi	5.058.284	4.344.002	Insurance
Keamanan dan kebersihan	5.002.652	4.750.068	Security and tidiness
Transportasi	4.862.972	4.170.395	Transportations
Perjalanan dinas	2.253.119	303.335	Travelling
Penyisihan penurunan nilai piutang usaha	(932.391)	21.624.925	Allowance for declining in value of accounts receivable
Lain-lain	5.655.189	5.849.892	Others
Jumlah	355.278.813	309.767.734	Total

34. Beban bunga dan keuangan lainnya

34. Interest and other financial expenses

	31 Desember/ December		
	2022	2021	
Bunga utang obligasi	554.988.203	498.774.283	Interest on bonds payable
Bunga liabilitas kontrak dengan pelanggan	173.275.938	201.311.420	Interest on contract liabilities with customers
Bunga pinjaman bank	120.900.483	90.725.532	Interest on bank loan
Amortisasi biaya perolehan utang obligasi	21.127.628	27.105.910	Amortization cost of bonds payables
Amortisasi biaya perolehan pinjaman sindikasi	1.010.309	-	Amortization cost of syndication loan
Jumlah	871.302.561	817.917.145	Total

35. Laba bersih per saham

35. Income per share

Labanya 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.

Income per share is calculated by dividing net income attributable to shareholders of the parent company over the weighted average number of shares outstanding during the year.

	31 Desember/ December		
	2022	2021	
Jumlah laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	1.086.115.392	145.693.623	Total income for the year attributable to owners of the parent company
Rata-rata tertimbang jumlah lembar saham yang beredar	19.649.411.888	19.649.411.888	Weighted average of total outstanding shares
Labanya per saham (Rupiah penuh)	55,27	7,41	Earning per share (Full Rupiah)

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

36. Saldo dan transaksi dengan pihak berelasi

Rincian sifat hubungan dan jenis transaksi yang material dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut :

36. Balance and transactions with related parties

The details of 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	Hubungan kepemilikan/penyertaan/ Ownership/investment	Pinjaman/ Loan dan titipan uang muka diterima proyek Sutera Feronia/ loan received and advance deposit received of Sutera Feronia project
PT Jakarta Cakratunggal Steel Mills	Hubungan kepemilikan/penyertaan/ Ownership/investment	Pembelian besi beton / Purchase of concrete iron steel
PT Cahaya Alam Raya	Hubungan kepemilikan/penyertaan/ Ownership/investment	Pinjaman/ Loan, pemasok/ supplier
PT Selaras Cita Manunggal	Hubungan kepemilikan/penyertaan/ Ownership/investment	Penjualan tanah/ Sales of land

Saldo dan transaksi pihak berelasi dengan jumlah di atas Rp 1.000.000 ribu untuk transaksi dengan orang atau anggota keluarga atau 0,5% dari modal disetor untuk transaksi dengan entitas adalah sebagai berikut :

The balance and transaction with related parties with the amount of Rp 1,000,000 thousands or above for the transaction with people or family or 0.5% from paid in capital for the transaction with entity are as follows :

	31 Desember/ December		
	2022	2021	
Utang lain-lain (catatan 17) :			Other payables (note 17) :
PT Argo Manunggal Land Development	5.352.226	6.345.651	PT Argo Manunggal Land Development
Persentase dari jumlah liabilitas	0,05%	0,05%	Percentage from total liabilities
Utang pihak berelasi (catatan 18) :			Amount due to related parties (note 18) :
PT Argo Manunggal Land Development	41.950.000	41.950.000	PT Argo Manunggal Land Development
PT Cahaya Alam Raya	9.146.519	9.146.519	PT Cahaya Alam Raya
Jumlah	51.096.519	51.096.519	Total
Persentase dari jumlah liabilitas	0,44%	0,41%	Percentage from total liabilities
Merupakan pinjaman tanpa dibebani bunga dan sewaktu-waktu dapat ditagih oleh kreditor.			Represents of loan without interest charges and any time can be demanded by the creditor.
Penjualan			Sales
PT Selaras Cita Manunggal Karyawan kunci, keluarga dekat yang melebihi Rp 1 milyar	31.192.800 9.993.505	4.863.870 261.575	PT Selaras Cita Manunggal Key personel, close family which exceed Rp 1 billion
Jumlah	41.186.305	5.125.445	Total
Persentase dari jumlah penjualan	0,92%	0,18%	Percentage from total sales
Merupakan penjualan tanah, kavling komersial dan kios.			Represents sale land, commercial land lots and kiosks.
Pembelian			Purchases
PT Jakarta Cakratunggal Steel Mills	50.748.536	33.908.673	PT Jakarta Cakratunggal Steel Mills
Persentase dari jumlah beban pokok penjualan	2,72%	2,53%	Percentage from total cost of sales
Merupakan pembelian besi beton.			Represents purchase of concrete iron steel.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

37. Segmen operasi

1. Informasi bentuk segmen berdasarkan jenis produk dan jasa :

Perusahaan dan entitas anak bergerak dalam bidang yang sama yakni real estat dan properti, kecuali Alam Synergy Pte Ltd merupakan entitas bertujuan khusus, Carlisle Venture Pte Ltd merupakan jasa pelayanan bisnis, meminjamkan dana dan penjualan barang serta PT Garuda Adhimatra Indonesia bergerak di bidang pembangunan real estat dan operator kawasan pariwisata.

2. Informasi tentang laba atau rugi, aset dan liabilitas segmen adalah sebagai berikut :

37. Operating segment

1. Segment information by product and services :

The Company and its subsidiaries operate in the same activity being real estate and property industry, except for Alam Synergy Pte Ltd as special purpose entities, Carlisle Venture Pte Ltd service as business services, money lending and sale of goods and PT Garuda Adhimatra Indonesia in real estate development and operator of tourism area.

2. Information about profit or loss, segment assets and liabilities are as follows :

	<u>Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022/ For the year ended 31 December 2022</u>				
	<u>Pengembang properti/ Property developer</u>	<u>Properti investasi/ Investment properties</u>	<u>Pariwisata/ Tourism</u>	<u>Lain-lain/ Others</u>	<u>Konsolidasi/ Consolidated</u>
Penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya/ Sales, services and other revenues	3.844.480.516	207.126.578	131.804.898	310.119.267	4.493.531.259
Laba (rugi) bruto/ Gross profit (loss)	2.521.393.184	53.228.486	76.185.810	(19.667.700)	2.631.139.780
Pendapatan bunga/ Interest income	-	-	-	-	22.167.014
Beban bunga dan keuangan lainnya/ Interest and other financial expense	-	-	-	-	871.302.561
Penyusutan dan amortisasi/ Depreciation and amortization	46.054.759	45.657.742	44.336.695	7.401.739	143.450.935
Beban pajak penghasilan/ Income tax expense	-	-	-	-	7.778.174
Laba/(rugi) tahun berjalan/ Income/(loss) for the year	-	-	-	-	1.098.364.937
Informasi lainnya/ Other information					
Aset segmen dilaporkan/ Segment assets reporting	19.888.628.575	831.123.702	1.312.240.381	266.932.613	22.298.925.271
Liabilitas segmen dilaporkan/ Segment liabilities reporting	10.599.074.018	801.637.740	75.447.475	180.141.473	11.656.300.706
	<u>Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2021/ For the year ended 31 December 2021</u>				
	<u>Pengembang properti/ Property developer</u>	<u>Properti investasi/ Investment properties</u>	<u>Pariwisata/ Tourism</u>	<u>Lain-lain/ Others</u>	<u>Konsolidasi/ Consolidated</u>
Penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya/ Sales, services and other revenues	2.431.759.277	136.898.723	11.286.334	267.379.383	2.847.323.717
Laba (rugi) bruto/ Gross profit (loss)	1.525.010.564	(3.056.396)	(17.946.835)	5.206.717	1.509.214.050
Pendapatan bunga/ Interest income	-	-	-	-	14.831.511
Beban bunga dan keuangan lainnya/ Interest and other financial expense	-	-	-	-	817.917.145
Penyusutan dan amortisasi/ Depreciation and amortization	9.861.285	74.412.470	44.875.887	7.601.565	136.751.207
Beban pajak penghasilan/ Income tax expense	-	-	-	-	15.550.696
Laba/(rugi) tahun berjalan/ Income/(loss) for the year	-	-	-	-	142.928.791
Informasi lainnya/ Other information					
Aset segmen dilaporkan/ Segment assets reporting	19.530.532.988	833.710.330	1.292.163.276	277.568.120	21.933.974.714
Liabilitas segmen dilaporkan/ Segment liabilities reporting	11.402.001.284	769.676.699	58.721.906	167.483.589	12.397.883.478

38. Perjanjian-perjanjian penting

Pihak berelasi :

- a. Berdasarkan perjanjian kerjasama antara entitas anak - PT Alfa Goldland Realty (AGR) dengan PT Argo Manunggal Land Development (AMLD) tanggal 28 Februari 2006, disepakati 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 AGR diberi kuasa untuk menjual kavling-kavling tersebut. Jangka waktu perjanjian adalah sampai seluruh kavling dalam proyek habis terjual. Untuk setiap transaksi penjualan, AGR memperoleh komisi, biaya pemasaran dan pengawasan sebesar 5% dari nilai transaksi penjualan.

Pihak ketiga :

- a. Berdasarkan Nota Kesepahaman tanggal 28 Desember 2015 antara Perusahaan dengan China Fortune Land Development Co., Ltd (CFLD) dan Perjanjian Kerjasama tertanggal 25 Juni 2016 antara CFLD Investment II Pte. Ltd, CFLD Investment III Pte. Ltd, PT CFLD Tangerang New Industry City Development (dahulu PT CFLD Indonesia Real Estate Development) ("CFLD Indonesia"), PT Alam Sutera Realty Tbk, PT Delta Mega Persada dan PT Delta Manunggal Raharja dengan tujuan untuk mengembangkan area Pasar Kemis, Tangerang, Banten yang bertujuan untuk mempercepat pertumbuhan ekonomi dan pembangunan kawasan urban dengan membangun kota mandiri baru yang terdiri dari kawasan residensial, kawasan komersial, dan kawasan industrial dalam rangka bersama-sama mengembangkan area Pasar Kemis, Tangerang, Banten. CFLD akan bertanggung jawab atas investasi, pengembangan, dan pengelolaan, termasuk keseluruhan perencanaan, konstruksi, dan pengelolaan infrastruktur, fasilitas publik, dan area terpadu yang mencakup dalam keseluruhan perencanaan untuk Lokasi Kerjasama. Perusahaan akan bertanggung jawab untuk menyediakan tanah dan membantu CFLD dalam hal pengembangan, konstruksi, dan pengelolaan seluas ±500 Ha.

Untuk kerja sama tersebut, CFLD Indonesia memberikan uang jaminan (*refundable deposit*) sebesar Rp 1.450.000.000 ribu sebagai pelaksanaan perjanjian untuk fase 5 tahun pertama kerjasama. Sehubungan dengan sisa uang jaminan dan sisa pengembangan proyek, para pihak saat ini masih membahas syarat dan kelanjutan kerjasama tersebut.

38. Significant agreements

Related parties :

- a. *Based on the cooperation agreement between subsidiary - PT Alfa Goldland Realty (AGR) and Argo Manunggal Land Development (AMLD) dated 28 February 2006, it was agreed to develop land into real estate including facilities to become integrated as one with Alam Sutera real estate. For this purpose AMLD provides land including the cost of project and AGR obtains the authority to sell the plots of land. Period of this agreement is until all lots of land are sold. For every sales transaction, AGR will receive commission, marketing and supervision fee of 5% from amount of sales transaction.*

Third parties :

- a. *Based on the Memorandum of Understanding dated 28 December 2015 between the Company and China Fortune Land Development Co., Ltd. (CFLD) and Cooperation Agreement dated 25 June 2016 between CFLD Investment II Pte. Ltd, CFLD Investment III Pte. Ltd, PT CFLD Tangerang New Industry City Development (previously PT CFLD Indonesia Real Estate Development) ("CFLD Indonesia"), PT Alam Sutera Realty Tbk, PT Delta Mega Persada and PT Delta Manunggal Raharja with the aim of developing area Pasar Kemis, Tangerang, Banten, which aims to accelerate economic growth and development of urban areas by building a new township consisting of residential areas, commercial areas and industrial areas in order to jointly develop the area Pasar Kemis, Tangerang, Banten. CFLD will be responsible for investment, development, and management, including overall planning, construction and management of infrastructure, public facilities, and an integrated area that includes in the overall planning for the location under cooperation. The company will be responsible for providing the land and assisting CFLD in terms of development, construction, and management for area of ±500 Ha.*

For that cooperation, CFLD Indonesia has provided refundable deposit amounting to Rp 1,450,000,000 thousands as the implementation of the agreement for first 5 years of cooperation. Relating to the remaining refundable deposit and the project development, the parties are still discussing the terms and continuation of the cooperation.

38. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)

- b. Berdasarkan perjanjian bersyarat pengikatan jual beli untuk akuisisi tanah tanggal 5 Desember 2019 antara entitas anak - PT Delta Mega Persada dan PT CFCity Karawang Investment, di mana PT Delta Mega Persada akan menjual tanah seluas sekitar 230,6 hektar yang berlokasi di Desa Sindang Jaya dan Sindang Pawon, Kecamatan Sindang Jaya, Kabupaten Tangerang. Jumlah area yang telah direalisasikan sampai dengan tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar 3,3 hektar.
- c. Berdasarkan perjanjian sewa menyewa antara entitas anak - PT Alfa Goldland Realty dengan PT Bank Syariah Indonesia Tbk. tertanggal 7 Januari 2021, disetujui untuk menyewakan ruangan kantor Gedung The Tower yang terletak di Jl. Jend. Gatot Subroto, Jakarta Selatan seluas ± 30.454 meter persegi. Jangka waktu sewa adalah 3 tahun dan dapat diperpanjang sampai dengan 10 tahun. Biaya sewa gedung berkisar antara Rp 170 ribu sampai dengan Rp 300 ribu per meter persegi belum termasuk PPN sesuai kondisi lantai dan wajib dibayar satu tahun dimuka.
- d. 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 1 tahun sejak 30 Juni 2020 sampai dengan 30 Juni 2021 dengan jasa pengelolaan sebesar Rp 76.125 ribu tidak termasuk PPN, dan telah diperpanjang kembali sampai dengan 30 Juni 2022 dengan jasa pengelolaan masih sama dengan perjanjian sebelumnya. Perjanjian ini telah diperpanjang kembali sampai dengan 30 Juni 2023 dengan jasa pengelolaan bulanan sebesar 79.200 ribu tidak termasuk PPN.
- e. Perjanjian pengelolaan gedung the Prominence Office Tower antara entitas anak - PT Alfa Goldland Realty (AGR) dengan Jones Lang LaSalle (JLL), di mana JLL akan memberikan jasa properti manajemen kepada AGR dalam mengelola gedung yang berlokasi di Jl. Jalur Sutera Barat No. 15, Alam Sutera, Serpong, Tangerang. Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 3 tahun dari 1 Desember 2015 dan berakhir pada 30 November 2018. Perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan 30 November 2022 dengan jasa pengelolaan bulanan sebesar Rp 49.613 ribu tidak termasuk PPN. Perjanjian ini telah diperpanjang kembali sampai dengan 30 November 2023 dengan jasa pengelolaan bulanan sebesar Rp 51.600 ribu tidak termasuk PPN.

38. Significant agreements (continued)

- b. Based on a conditional agreement for the sale and purchase agreement for land acquisition on 5 December 2019 between a subsidiary - PT Delta Mega Persada and PT CFCity Karawang Investment, where PT Delta Mega Persada will sell a land of around 230.6 hectares located in Desa Sindang Jaya and Sindang Pawon, Kec. Sindang Jaya, Kab. Tangerang. The total area that has been realized up to 31 December 2022 is 3.3 hectares.
- c. Based on the lease agreement between the subsidiary - PT Alfa Goldland Realty and PT Bank Syariah Indonesia Tbk. dated 7 January 2021, it was agreed to leased the office space of The Tower Building which is located on Jl. Jend. Gatot Subroto, South Jakarta covering an area of ± 30,454 square meters. The lease term is 3 years and can be extended up to 10 years. The cost of renting a building ranges from Rp 170 thousand to Rp 300 thousand per square meter, excluding VAT according to the condition of the floor and must be paid one year in advance.
- d. Building management agreement for the 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 building premises located at Jl. Jalur Sutera Barat, Alam Sutera, Serpong, Tangerang. This agreement shall be effective for one (1) year from 30 June 2020 up to 30 June 2021 with a monthly management fee of Rp 76,125 thousands not include of VAT, and has been extended up to 30 June 2022 with a monthly management fee still the same as the previous agreement. This agreement has been extended up to 30 June 2023 with a monthly management fee of Rp 79,200 thousands not included of VAT.
- e. Building management agreement for the Prominence Office Tower between subsidiary - PT Alfa Goldland Realty (AGR) and Jones Lang LaSalle (JLL), where JLL will provide property management services to AGR for the building premises located at Jl. Jalur Sutera Barat No. 15, Alam Sutera, Serpong, Tangerang. This agreement shall be effective for three (3) year from 1 December 2015 and shall expire on 30 November 2018. This agreement has been extended up to 30 November 2022 with a monthly management fee of Rp 49,613 thousands not included of VAT. This agreement has been extended until November 30, 2023 with a monthly management fee of Rp 51,600 thousand excluded of VAT.

38. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)

- f. Perjanjian pengelolaan gedung Apartemen Silkwood antara entitas anak - PT Nusa Cipta Pratama (NCP) dengan Jones Lang LaSalle (JLL), di mana JLL akan memberikan jasa properti manajemen kepada NCP dalam mengelola gedung yang berlokasi di Jl. Lingkar Barat Kav 1, Alam Sutera, Serpong, Tangerang. Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 3 tahun dari 1 Juni 2016 dan berakhir pada 31 Mei 2019. Perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan 31 Mei 2022 dengan jasa pengelolaan bulanan sebesar Rp 67.200 ribu tidak termasuk PPN. Perjanjian ini telah diperpanjang kembali sampai dengan 31 Mei 2023 dengan jasa pengelolaan bulanan sebesar 69.800 ribu tidak termasuk PPN.
- g. Perjanjian pengelolaan gedung Apartemen Ayodhya antara entitas anak - PT Alfa Goldland Realty (AGR) dengan Jones Lang LaSalle (JLL), di mana JLL akan memberikan jasa properti manajemen kepada AGR dalam mengelola gedung yang berlokasi di Jl. MH Thamrin, Tangerang. Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 5 tahun dari 01 November 2016 dan berakhir pada 31 Oktober 2021 dan telah diperpanjang sampai dengan 31 Oktober 2022. Uang jasa pengelolaan bulanan untuk tahun ke-1 sebesar Rp 55.000 ribu, tahun ke-2 sebesar Rp 65.000 ribu, tahun ke-3 sebesar Rp 72.500 ribu, tahun ke-4 sebesar Rp 78.000 ribu dan tahun ke-5 sebesar Rp 84.000 ribu belum termasuk PPN. Berdasarkan surat tanggal 1 November 2017, AGR selanjutnya menugaskan entitas anak - PT Tangerang Matra Real Estate untuk pengelolaan apartemen Ayodhya.
- h. 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 membebaskan hak tanggungan.

38. Significant agreements (continued)

- f. *Building management agreement for Silkwood Apartment between subsidiary - PT Nusa Cipta Pratama (NCP) and Jones Lang LaSalle (JLL), where JLL will provide property management services to NCP for the building premises located at Jl. Lingkar Barat Kav 1, Alam Sutera, Serpong, Tangerang. This agreement shall be effective for three (3) years from 1 June 2016 and shall expire on 31 May 2019. This agreement has been extended up to 31 May 2022 with a monthly management fee of Rp 67,200 thousands not included of VAT. This agreement has been extended up to 31 May 2023 with a monthly management fee of Rp 69,800 thousands not included of VAT.*
- g. *Building management agreement for Ayodhya Apartment between subsidiary - PT Alfa Goldland Realty (AGR) and Jones Lang LaSalle (JLL), where JLL will provide property management services to AGR for the building premises located at Jl. MH Thamrin, Tangerang. This agreement shall be effective for five (5) years from 01 November 2016 and shall expire on 31 October 2021 and has been extended up to 31 October 2022. Monthly management fee for the 1st year amounting to Rp 55,000 thousands, the 2nd year amounting to Rp 65,000 thousands, the 3rd year amounting to Rp 72,500 thousands, the 4th year amounting to Rp 78,000 thousands and the 5th year amounting to Rp 84,000 thousands not include of VAT. Based on a letter dated 1 November 2017, AGR further assigned the subsidiary - PT Tangerang Matra Real Estate for the management of the Ayodhya apartment.*
- h. *Buyback Guarantee*
- The Group provides guarantees to the lending banks in respect of loans provided to the buyers of the properties until the title of the land has been subdivided and issued by the National Land Agency to the Group. If a purchaser defaults on his repayment obligation in respect of three consecutive installments prior to the subdivision of title, the banks are typically entitled to call on the guarantees and the Group will be required to buy back the amounts outstanding under the mortgage 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.*

38. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)

- i. Pada tanggal 7 September 2021, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai Non Deliverable USD Call Spread Option dengan Morgan Stanley, sebesar USD 20.000.000 untuk spread antara Rp 14.250 dan Rp 15.750 (Rupiah penuh) yang berlaku efektif mulai 7 September 2021 dengan premi sebesar 1,5% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal-tanggal 2 Mei dan 2 November. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 30 Oktober 2025.
- j. Pada tanggal 15 Juni 2022, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai Non Deliverable USD Call Spread Option dengan Morgan Stanley, sebesar USD 25.000.000 untuk spread antara Rp 14.250 dan Rp 16.000 (Rupiah penuh) yang berlaku efektif mulai 9 Juni 2022 dengan premi sebesar 1,25% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal-tanggal 25 April dan 25 Oktober. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 25 Oktober 2027.
- k. Pada tanggal 27 Juni 2022, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai Non Deliverable USD Call Spread Option dengan Credit Suisse, sebesar USD 25.000.000 untuk spread antara Rp 14.460 dan Rp 15.960 (Rupiah penuh) yang berlaku efektif mulai 9 Juni 2022 dengan premi sebesar 1,25% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal-tanggal 23 April dan 23 Oktober. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 25 Oktober 2027.
- l. Pada tanggal 30 November 2022, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai Non Deliverable USD Call Spread Option dengan J.P. Morgan, sebesar USD 50.000.000 untuk spread antara Rp 15.000 dan Rp 16.500 (Rupiah penuh) yang berlaku efektif mulai 18 Oktober 2022 dengan premi sebesar 1,25% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal-tanggal 2-4 Mei dan 2-4 November. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 20 Oktober 2027.
- m. 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 Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Kelurahan Jimbaran, yang akan digunakan sebagai sarana *supporting* (pendukung) dari proyek Garuda Wisnu Kencana (GWK). Biaya sewa selama perjanjian ini adalah sebesar Rp 28.717.500 ribu dengan cara pembayaran cicilan di muka sampai dengan 15 Agustus 2013. Jangka waktu sewa menyewa selama 30 tahun terhitung sejak tanggal 17 Januari 2013 sampai dengan 17 Januari 2043.

38. Significant agreements (continued)

- i. On 7 September 2021, the Group entered into Non Deliverable USD Call Spread Option Facility with Morgan Stanley, amounting to USD 20,000,000 with spread between Rp 14,250 and Rp 15,750 (full Rupiah) which is effective from 7 September 2021 with annual premium of 1.5% from the notional amount. Premium will be paid on each 2 May and 2 November. This facility will due on 30 October 2025.
- j. On 15 June 2022, the Group entered into Non Deliverable USD Call Spread Option Facility with Morgan Stanley, amounting to USD 25,000,000 with spread between Rp 14,250 and Rp 16,000 (full Rupiah) which is effective from 9 June 2022 with annual premium of 1.25% from the notional amount. Premium will be paid on each 25 April and 25 October. This facility will due on 25 October 2027.
- k. On 27 June 2022, the Group entered into Non Deliverable USD Call Spread Option Facility with Credit Suisse, amounting to USD 25,000,000 with spread between Rp 14,460 and Rp 15,960 (full Rupiah) which is effective from 9 June 2022 with annual premium of 1.25% from the notional amount. Premium will be paid on each 23 April and 23 October. This facility will due on 25 October 2027.
- l. On 30 November 2022, the Group entered into Non Deliverable USD Call Spread Option Facility with J.P. Morgan, amounting to USD 50,000,000 with spread between Rp 15,000 and Rp 16,500 (full Rupiah) which is effective from 18 October 2022 with annual premium of 1.25% from the notional amount. Premium will be paid on each 2-4 May and 2-4 November. This facility will due on 20 October 2027.
- m. 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 the Garuda Wisnu Kencana (GWK) project. Rental fee during this agreement amounting to Rp 28,717,500 thousands with upfront installment payments until 15 August 2013. Lease period of 30 years from 17 January 2013 until 17 January 2043.

38. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)

- n. 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 Provinsi 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 di muka sampai dengan 10 Juli 2013. Jangka waktu sewa menyewa selama 30 tahun terhitung sejak tanggal 10 April 2013 sampai dengan 10 April 2043.

39. Manajemen risiko keuangan dan nilai wajar instrumen keuangan

a. Kebijakan manajemen risiko

Risiko utama dari instrumen keuangan Grup adalah 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.

1) Risiko kredit

Risiko kredit timbul dari kemungkinan ketidakmampuan pelanggan untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan syarat normal transaksi pada saat jatuh tempo.

Risiko kredit Grup timbul dari kas dan setara kas, deposito berjangka, aset keuangan lancar lainnya, piutang usaha, piutang lain-lain, piutang pihak berelasi dan aset keuangan tidak lancar lainnya.

Manajemen menempatkan kas dan setara kas dan deposito berjangka hanya pada bank dan lembaga keuangan yang bereputasi baik dan terpercaya.

Untuk meminimalisasi risiko kredit atas piutang usaha yang berasal dari penjualan properti dan jasa *hospitality* dan prasarana, manajemen mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran serta melakukan serah terima unit pada saat pelunasan. Untuk piutang usaha yang berasal dari penyewaan properti, pelanggan diminta membayar uang sewa dimuka dan memberikan uang jaminan atas sewa dan *service charge*. Piutang lain-lain umumnya merupakan pinjaman karyawan yang pembayarannya dijamin dengan gaji karyawan itu sendiri. Piutang pihak berelasi merupakan pinjam meminjam uang tunai tanpa beban bunga dan sewaktu-waktu akan dapat ditagih. Selain itu, piutang dipantau ketat secara berkelanjutan

38. Significant agreements (continued)

- n. 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 8,000 sq. m located in the province of Bali, Badung regency, District of South Kuta, Jimbaran Village, which will be used for supporting facilities of the Garuda Wisnu Kencana (GWK) project. Rental fee during this agreement amounting to Rp 7,200,000 thousands with upfront installment payments until 10 July 2013. Lease period of 30 years from 10 April 2013 until 10 April 2043.

39. Financial risk management and fair value of financial instruments

a. Risk management policies

The main risk of the Group's financial instruments are credit risk, foreign currency risk, interest rate 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.

1) Credit risk

Credit risk is the risk that the Group will incur a loss arising from the customers or counterparties' failure to fulfill their contractual obligations on the due dates.

The Group's credit risk arises from cash and cash equivalents, time deposits, other current financial assets, trade receivables, other receivables and other non current financial assets.

Management deposits cash and cash equivalents and time deposits only to banks and financial institutions which are reputable and reliable.

To minimize credit risk on receivable from the sale of real estate and hospitality and infrastructure service, management imposes fines for the late payments and hand over the unit at the time of settlement. For receivable from the assets for lease, the customers are required to pay the rent in advance and provide security deposits on rental and service charge. Other receivables are most generally are employee loans whose payment was guaranteed by the employee's own salary. Due from related parties represent cash current account without interest and can be demanded at any time. In addition, these receivables are monitored closely on an ongoing basis.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

39. Manajemen risiko keuangan dan nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)

39. Financial risk management and fair value of financial instruments (continued)

a. Kebijakan manajemen risiko (lanjutan)

a. Risk management policies (continued)

1) Risiko kredit (lanjutan)

1) Credit risk (continued)

Berdasarkan evaluasi tersebut pihak manajemen akan menentukan perkiraan jumlah yang tidak dapat ditagih atas piutang tersebut serta menentukan pembentukan akun cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang tersebut, jika diperlukan. Lihat Catatan 8 atas laporan keuangan konsolidasian untuk informasi analisis umur piutang.

Based on the evaluation, management will determine the estimated uncollectible amount for receivables and determine the establishment of an allowance for impairment losses on receivables, if needed. Refer to Note 8 to the consolidated financial statements for the information regarding the aging analysis of accounts receivable.

Aset keuangan lainnya dan aset keuangan tidak lancar lainnya merupakan jaminan penjualan melalui KPR, jaminan pembayaran bunga pinjaman berupa rekening escrow dan piutang derivatif - opsi call spread atas utang obligasi yang dilindungi nilai.

Other financial assets and other non-current financial assets are sales collateral through mortgages, loan interest payment guarantees in the form of escrow accounts and derivative receivables - call spread option on hedging bonds payable.

Risiko maksimal dari risiko kredit dicerminkan dalam jumlah tercatat pada masing-masing golongan aset keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian (lihat catatan 39c).

The maximum exposure to credit risk is represented by the carrying amount of each class of financial assets in the consolidated statement of financial position (see note 39c).

Tabel di bawah ini menunjukkan analisa umur aset keuangan Grup pada tanggal-tanggal pelaporan.

The tables below present the aging analysis of the Group's financial assets as at reporting dates.

	31 Desember/ December 2022						
	Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai/ Neither past due nor impaired	Telah jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai/ Past due but not impaired				Telah jatuh tempo dan/atau mengalami penurunan nilai/ Past due and/or impaired	
Jumlah/ Total	≤ 3 bulan/ ≤ 3 months	3 – 6 bulan/ 3 – 6 months	6 bulan – 1 tahun/ 6 months – 1 year	> 1 tahun/ > 1 year			
Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan amortisasi/ Financial assets measured at amortized cost:							
Kas dan setara kas/ Cash and cash equivalents	1.438.123.892	1.438.123.892	-	-	-	-	-
Deposito berjangka/ Time deposits	477.315.600	477.315.600	-	-	-	-	-
Aset keuangan lancar lainnya/ Other current financial assets	349.888.623	349.888.623	-	-	-	-	-
Piutang usaha/ Trade receivables	145.292.861	18.025.501	7.412.259	6.665.311	4.984.849	12.236.373	95.968.568
Piutang lain-lain/ Other receivables	9.351.752	9.351.752	-	-	-	-	-
Piutang pihak berelasi/ Due from related parties	160.000	160.000	-	-	-	-	-
Aset keuangan tidak lancar lainnya/ Other non-current financial assets	168.419.817	168.419.817	-	-	-	-	-
Jumlah/ Total	2.588.552.545	2.461.285.185	7.412.259	6.665.311	4.984.849	12.236.373	95.968.568

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

39. Manajemen risiko keuangan dan nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)

39. Financial risk management and fair value of financial instruments (continued)

a. Kebijakan manajemen risiko (lanjutan)

a. Risk management policies (continued)

1) Risiko kredit (lanjutan)

1) Credit risk (continued)

		31 Desember/ December 2021				
		Telah jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai/ Past due but not impaired				Telah jatuh tempo dan/atau mengalami penurunan nilai/ Past due and/or impaired
		≤ 3 bulan/ ≤ 3 months	3 – 6 bulan/ 3 – 6 months	6 bulan – 1 tahun/ 6 months – 1 year	> 1 tahun/ > 1 year	
Jumlah/ Total	Neither past due nor impaired					
	Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai/ Neither past due nor impaired					

Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan amortisasi/
Financial assets measured at amortized cost :

Kas dan setara kas/ Cash and cash equivalents	991.033.286	991.033.286	-	-	-	-	-
Deposito berjangka/ Time deposits	316.643.565	316.643.565	-	-	-	-	-
Aset keuangan lancar lainnya/ Other current financial assets	604.191.607	604.191.607	-	-	-	-	-
Piutang usaha/ Trade receivables	229.662.682	106.785.584	5.667.558	3.145.380	9.827.722	6.725.792	97.510.646
Piutang lain-lain/ Other receivables	15.814.344	15.814.344	-	-	-	-	-
Piutang pihak berelasi/ Due from related parties	160.000	160.000	-	-	-	-	-
Aset keuangan tidak lancar lainnya/ Other non-current financial assets	15.125.388	15.125.388	-	-	-	-	-
Jumlah/ Total	2.172.630.872	2.049.753.774	5.667.558	3.145.380	9.827.722	6.725.792	97.510.646

2) Risiko mata uang asing

2) Foreign currency risk

Risiko nilai tukar mata uang asing adalah risiko usaha dalam nilai instrumen keuangan akibat berfluktuasinya perubahan nilai tukar.

Foreign currency exchange rate risk is the risk that the value of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates.

Grup dalam melakukan kegiatan usahanya sebagian besar mempergunakan mata uang Rupiah dalam hal transaksi penjualan, pembelian bahan baku dan beban usaha. Transaksi usaha dalam mata uang asing hanya dilakukan untuk hal-hal khusus, dan jika hal tersebut terjadi manajemen akan melakukan revaluasi berkala atas eksposur mata uang asing tersebut. Grup memiliki utang obligasi - surat utang senior dalam mata uang Dolar Amerika Serikat, untuk itu Grup memiliki kebijakan lindung nilai mata uang asing dengan melakukan lindung nilai atas utang obligasi (lihat catatan 7b).

The Group in conducting its business activities mostly uses Rupiah currency in terms of sales transactions, purchases of raw materials and operating expenses. Business transactions in foreign currencies are only carried out for special matters, and if this occurs, management will conduct periodic reviews of the foreign currency exposures. The Group has bonds payable - senior notes denominated in United States Dollars, for which the Group has a foreign currency hedging policy by hedging bonds payable (see Note 7b).

Pada tanggal 31 Desember 2022, dengan semua variabel konstan, jika nilai tukar Rupiah melemah sebesar 5%, laba sebelum pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 akan lebih rendah sebesar Rp 181.739.231 ribu, dan jika nilai tukar Rupiah menguat sebesar 5%, laba sebelum pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 akan lebih tinggi sebesar Rp 87.353.231 ribu, terutama sebagai laba rugi atas transaksi kas dan setara kas, utang obligasi dan beban akrual.

On 31 December 2022, with all other variables constant, if the rupiah weakened by 5% income before tax for the year ended 31 December 2022 would be lower by Rp 181,739,231 thousands, and if the rupiah strengthened by 5% income before tax for the year ended 31 December 2022 would be higher by Rp 87,353,231 thousands, mainly as gain or loss on transactions of cash and cash equivalents, bonds payable and accrued expenses.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

39. Manajemen risiko keuangan dan nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)

39. Financial risk management and fair value of financial instruments (continued)

a. Kebijakan manajemen risiko (lanjutan)

a. Risk management policies (continued)

3) Risiko suku bunga

3) Interest rate risk

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

Interest rate risk is the risk that the fair value or contractual future cash flows of a financial instrument will be affected due to changes in market interest rates. The Group's exposure relates to the interest rate risk related primarily to bank loans and bonds payable.

Untuk meminimalkan risiko suku bunga, Grup mengelola beban bunga melalui kombinasi utang dengan suku bunga tetap dan suku bunga variabel, dengan mengevaluasi kecenderungan suku bunga pasar. Manajemen juga melakukan penelaahan berbagai suku bunga yang ditawarkan oleh kreditur untuk mendapatkan suku bunga yang menguntungkan sebelum mengambil keputusan untuk melakukan perikatan utang.

To minimize interest rate risk, the Group manages interest cost through a mix of fixed-rate and variable-rate debts, by evaluating market rate trends. Management also conducts assessment among interest rates offered by creditors to obtain the most favorable interest rate before taking any decision to enter into a new loan agreement.

Tabel berikut menunjukkan sensitivitas terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga utang untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022 dan 2021 dengan semua variabel lainnya tetap konstan. Pendapatan Grup sebelum pajak dipengaruhi dampak atas suku bunga yang mengambang sebagai berikut :

The following table illustrates the sensitivity to a reasonably possible change in interest rates on the debt for the years ended 31 December 2022 and 2021, with all other variables remain constant. The Group's profit before tax is affected impact on floating interest rates as follows :

Kenaikan/penurunan suku bunga/
Increase/decrease in interest rate

Efek pada pendapatan sebelum pajak/
Effect on profit before tax

	31 Des./ Dec. 2022	31 Des./ Dec. 2021
+ 0,5%	(36.557.860)	(37.918.735)
- 0,5%	36.557.860	37.918.735

4) Risiko likuiditas

4) 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.

Tabel di bawah ini menganalisa liabilitas keuangan Grup yang diselesaikan secara neto yang dikelompokkan berdasarkan periode yang tersisa sampai dengan tanggal jatuh tempo kontraktual. Jumlah yang diungkapkan dalam tabel merupakan arus kas kontraktual yang tidak didiskontokan :

The table below analyzes the Group's financial liabilities into relevant maturity groupings based on the remaining period to the contractual maturity date. The amounts disclosed in the table are the contractual undiscounted cash flows :

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

39. Manajemen risiko keuangan dan nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)

39. Financial risk management and fair value of financial instruments (continued)

a. Kebijakan manajemen risiko (lanjutan)

a. Risk management policies (continued)

4) Risiko likuiditas (lanjutan)

4) Liquidity risk (continued)

	31 Desember/ December 2022				Jumlah/ Total	Nilai tercatat/ As reported
	<= 1 tahun/ <= 1 year	1-2 tahun/ 1-2 years	2-5 tahun/ 2-5 years	> 5 tahun/ > 5 years		
Liabilitas keuangan/ Financial liabilities						
Utang usaha/ Trade payables	265.462.369	-	-	-	265.462.369	265.462.369
Utang lain-lain/ Other payables	480.452.151	-	-	-	480.452.151	480.452.151
Beban akrual/ Accrued expenses	167.346.644	-	-	-	167.346.644	167.346.644
Utang pihak berelasi/ Due to related parties	51.096.519	-	-	-	51.096.519	51.096.519
Utang bank jangka panjang/ Long-term bank loans	226.590.909	277.083.333	1.332.708.333	881.875.001	2.718.257.576	2.693.017.885
Utang obligasi/ Bonds payable	-	296.139.614	3.652.388.579	-	3.948.528.193	3.916.461.110
Uang jaminan yang dapat - dikembalikan/ Refundable deposit	-	598.591.309	2.511.456	3.501.041	604.603.806	604.603.806
Jumlah/ Total	1.190.948.592	1.171.814.256	4.987.608.368	885.376.042	8.235.747.258	8.178.440.484
	31 Desember/ December 2021					
	<= 1 tahun/ <= 1 year	1-2 tahun/ 1-2 years	2-5 tahun/ 2-5 years	> 5 tahun/ > 5 years	Jumlah/ Total	Nilai tercatat/ As reported
Liabilitas keuangan/ Financial liabilities						
Utang usaha/ Trade payables	233.418.423	-	-	-	233.418.423	233.418.423
Utang lain-lain/ Other payables	568.066.532	-	-	-	568.066.532	568.066.532
Beban akrual/ Accrued expenses	175.886.959	-	-	-	175.886.959	175.886.959
Utang pihak berelasi/ Due to related parties	51.096.519	-	-	-	51.096.519	51.096.519
Utang bank jangka panjang/ Long-term bank loans	168.450.106	133.125.000	484.791.667	366.250.000	1.152.616.773	1.152.616.773
Utang obligasi/ Bonds payable	466.294.511	244.566.379	5.660.376.031	-	6.371.236.921	6.301.407.034
Uang jaminan yang dapat - dikembalikan/ Refundable deposit	-	690.929.345	24.625.712	3.489.040	719.044.097	719.044.097
Jumlah/ Total	1.663.213.050	1.068.620.724	6.169.793.410	369.739.040	9.271.366.224	9.201.536.337

b. Manajemen permodalan

b. Capital management

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.

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 the 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.

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.

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 of the proceeds for more profitable investment.

Manajemen juga memantau modal dengan menggunakan beberapa ukuran leverage keuangan seperti rasio pinjaman terhadap ekuitas. Tujuan Grup adalah berusaha untuk menjaga kepatuhan sebagaimana yang dipersyaratkan oleh pemberi pinjaman.

Management also conducts capital monitoring by using some measures of financial leverage such as debt to equity ratio. The purpose of Group is attempted to maintain the compliance as required by the lender.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

39. Manajemen risiko keuangan dan nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)

39. Financial risk management and fair value of financial instruments (continued)

b. Manajemen permodalan (lanjutan)

b. Capital management (continued)

Rasio pinjaman berbunga terhadap ekuitas Grup per 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut :

The Group's debt to equity ratios as of 31 December 2022 and 2021 were as follows :

	31 Desember/ December		
	2022	2021	
Pinjaman berbunga	6.609.478.995	7.454.023.807	Interest bearing borrowings
Jumlah ekuitas	10.642.624.565	9.536.091.236	Total equity
Rasio pinjaman terhadap ekuitas	62,10%	78,17%	Debt to equity ratio

c. Estimasi nilai wajar

c. Fair value estimation

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengakuan dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan.

The fair value of financial assets and financial liabilities must be estimated for recognition and measurement or for disclosure purposes.

PSAK No. 68, "Pengukuran nilai wajar" mensyaratkan pengungkapan atas pengukuran nilai wajar dengan tingkat hirarki nilai wajar sebagai berikut:

SFAS No. 68, "Fair value measurement" requires disclosure of fair value measurements with the following levels of the fair value hierarchy :

- harga kuotasian di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dimiliki pihak lain,
- jika harga tersebut tidak tersedia, maka menggunakan input lain yang dapat diobservasi baik secara langsung atau secara tidak langsung, dan
- jika harga yang dapat diobservasi dalam (a) dan (b) tidak tersedia, maka menggunakan teknik penilaian lain.

- quoted prices in active markets for identical assets or liabilities,
- If the price is not available, then use other inputs that can be observed either directly or indirectly, and
- If the prices that can be observed in (a) and (b) are not available, then use another valuation technique.

Tabel di bawah ini menggambarkan nilai tercatat dan nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan :

The table below describes the carrying amount and fair value of financial assets and liabilities :

	31 Desember/ December 2022		31 Desember/ December 2021		
	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value	
Aset keuangan					Financial assets
<u>Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan amortisasi :</u>					<u>Financial assets measured at amortized cost :</u>
Kas dan setara kas	1.438.123.892	1.438.123.892	991.033.286	991.033.286	Cash and cash equivalents
Deposito berjangka	477.315.600	477.315.600	316.643.565	316.643.565	Time deposits
Aset keuangan lancar lainnya	349.888.623	349.888.623	604.191.607	604.191.607	Other current financial assets
Piutang usaha	49.324.293	49.324.293	132.152.036	132.152.036	Trade receivables
Piutang lain-lain	9.351.752	9.351.752	15.814.344	15.814.344	Other receivables
Piutang pihak berelasi	160.000	160.000	160.000	160.000	Due from related parties
Aset keuangan tidak lancar lainnya	168.419.817	168.419.817	15.125.388	15.125.388	Other non-current financial assets
Jumlah aset keuangan	2.492.583.977	2.492.583.977	2.075.120.226	2.075.120.226	Total financial assets

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

39. Manajemen risiko keuangan dan nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)

39. Financial risk management and fair value of financial instruments (continued)

c. Estimasi nilai wajar (lanjutan)

c. Fair value estimation (continued)

	31 Desember/ December 2022		31 Desember/ December 2021		
	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value	
Liabilitas keuangan					Financial liabilities
<u>Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan amortisasi :</u>					<u>Financial liabilities measured at amortized cost :</u>
Utang usaha	265.462.369	265.462.369	233.418.423	233.418.423	Trade payables
Utang lain-lain	480.452.151	480.452.151	568.066.532	568.066.532	Other payables
Beban akrual	167.346.644	167.346.644	175.886.959	175.886.959	Accrued expenses
Utang pihak berelasi	51.096.519	51.096.519	51.096.519	51.096.519	Due to related parties
Utang bank jangka panjang	2.693.017.885	2.693.017.885	1.152.616.773	1.152.616.773	Long-term bank loan
Utang obligasi	3.916.461.110	2.558.646.269	6.301.407.034	5.177.097.786	Bonds payable
Uang jaminan yang dapat dikembalikan	604.603.806	604.603.806	719.044.097	719.044.097	Refundable deposit
Jumlah liabilitas keuangan	8.178.440.484	6.820.625.643	9.201.536.337	8.077.227.089	Total financial liabilities

Nilai tercatat aset dan liabilitas keuangan disajikan di dalam laporan posisi keuangan mendekati nilai wajarnya karena dampak pendiskontoan yang tidak signifikan atau disajikan pada biaya perolehan karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal.

The carrying amount of financial assets and liabilities presented in the statement of financial position approximates their fair value because of the insignificant effect of discounting or is presented at cost because their fair value cannot be measured reliably.

Manajemen menetapkan bahwa nilai tercatat (berdasarkan jumlah nosional) kas dan setara kas, deposito berjangka, aset keuangan lancar lainnya, piutang usaha, piutang lain-lain, piutang pihak berelasi, utang usaha, utang lain-lain, beban akrual dan utang pihak berelasi kurang lebih sebesar nilai wajarnya karena instrumen keuangan tersebut berjangka pendek dan dampak pendiskontoan yang tidak signifikan.

Management has determined that the carrying amounts (based on notional amounts) of cash and cash equivalents, time deposits, other current financial assets, trade receivables, other receivables, due from related parties, trade payables, other payables, accrued expenses and due to related parties are approximately at their fair values because these financial instruments are short-term and the impact of discounting is not significant.

Aset keuangan tidak lancar lainnya merupakan rekening escrow untuk pembayaran bunga satu bulan dan manfaat lindung nilai berupa piutang derivatif - opsi call spread yang nilai tercatatnya kurang lebih sebesar nilai wajarnya karena dinilai ulang secara berkala.

Other non-current financial assets represents escrow account for the payment of interest of one month and hedging benefits of derivative receivables - call spread option where the carrying amount approximately equal to their fair values due to be reassessed periodically.

Utang obligasi dicatat sebesar biaya perolehan yang diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif dan tingkat diskonto yang digunakan adalah suku bunga pinjaman pasar pada saat pengakuan awal untuk jenis pinjaman yang sama. Nilai wajar obligasi dinilai mengacu pada harga kuotasi yang dipublikasikan pada pasar aktif hierarki nilai wajar (Tingkat 1).

Bonds payable are carried at amortized cost using the effective interest rate method and the discount rates used are the market lending rate at the initial recognition for similar types of lending. The fair value of bonds are carried at fair value using the quoted prices published in the active market fair value hierarchy (Level 1).

Nilai tercatat dari utang bank jangka panjang dengan suku bunga mengambang kurang lebih sebesar nilai wajarnya karena dinilai ulang secara berkala.

The carrying amounts of long-term bank loans with floating interest rates approximate their fair values as they are re-priced frequently.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

40. Aset dan liabilitas dalam mata uang asing

40. Assets and liabilities denominated in foreign currencies

	31 Desember/ December 2022			
	Mata uang asing/ Foreign currencies		Ekuivalen/ Equivalent	
	USD	SGD	Rupiah	
Aset				Assets
Kas dan setara kas	24.284.977	1.151.591	395.453.461	Cash and cash equivalents
Liabilitas				Liabilities
Bunga masih harus dibayar	(5.194.196)	-	(81.709.896)	Accrued interest
Utang obligasi	(251.003.000)	-	(3.948.528.193)	Bonds payable
Jumlah liabilitas	(256.197.196)	-	(4.030.238.089)	Total liabilities
Jumlah aset/(liabilitas) - bersih	(231.912.219)	1.151.591	(3.634.784.628)	Total assets/(liabilities) - net

	31 Desember/ December 2021			
	Mata uang asing/ Foreign currencies		Ekuivalen/ Equivalent	
	USD	SGD	Rupiah	
Aset				Assets
Kas dan setara kas	22.920.694	1.675.090	344.700.402	Cash and cash equivalents
Liabilitas				Liabilities
Bunga masih harus dibayar	(7.287.804)	-	(103.989.679)	Accrued interest
Utang obligasi	(446.509.000)	-	(6.371.236.921)	Bonds payable
Jumlah liabilitas	(453.796.804)	-	(6.475.226.600)	Total liabilities
Jumlah aset/(liabilitas) - bersih	(430.876.110)	1.675.090	(6.130.526.198)	Total assets/(liabilities) - 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		
	2022	2021	
1 USD	Rp 15.731	Rp 14.269	USD 1
1 SGD	Rp 11.659	Rp 10.534	SGD 1

41. Pengungkapan tambahan atas laporan arus kas konsolidasian

41. Supplementary disclosure for the consolidated statements of cash flows

	Catatan/ Note	31 Desember/ December		
		2022	2021	
Transaksi yang tidak mempengaruhi kas dan setara kas :				Transactions which not affecting to cash and cash equivalent :
Pemindahbukuan dari tanah untuk dikembangkan ke persediaan		197.751.460	86.363.369	Transferred from land for development to inventories
Pemindahbukuan uang muka pembelian tanah ke akun tanah untuk dikembangkan		86.989.535	38.261.315	Transferred from advance on land purchased to land for development
Pemindahbukuan liabilitas lainnya ke kepentingan non pengendali (modal disetor pada entitas anak)	19	5.000.000	-	Transferred from other liabilities to minority interest (paid up capital on subsidiaries)

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

41. Pengungkapan tambahan atas laporan arus kas konsolidasian (lanjutan) **41. Supplementary disclosure for the consolidated statements of cash flows (continued)**

	Catatan/ Note	31 Desember/ December		
		2022	2021	
Kapitalisasi beban bunga pinjaman ke akun persediaan	10	2.702.909	9.425.839	Capitalization of interest into inventories
Kapitalisasi beban bunga pinjaman ke akun tanah untuk dikembangkan	12	878.805	4.008.951	Capitalization of interest into land for development
Pemindahbukuan tanah dan bangunan dari persediaan ke properti investasi	14	762.767	724.098.359	Tranferred of land and buildings from inventories to investment properties
Pemindahbukuan aset lain-lain - aset pengampunan pajak ke tanah untuk dikembangkan	12	37.800	16.675.849	Tranferred of other assets - tax amnesty to land for development
Pemindahbukuan uang muka pembelian tanah ke persediaan		35.940	257.186	Tranferred from advance on land purchased to inventories
Pemindahbukuan aset lain-lain - aset pengampunan pajak ke persediaan	10	-	10.050.000	Tranferred of other assets - tax amnesty to inventories

42. Kejadian penting setelah periode pelaporan

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, tidak ada kejadian penting setelah tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian yang mempengaruhi laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022.

42. Subsequent events after reporting period

Up to the date of issuance of the consolidated financial statements, there is no significant event after the consolidated financial position date which might affect the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2022.