

PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk

Laporan Keuangan/
Financial Statements

31 Desember 2023 dan 2022/
31 December 2023 and 2022

beserta Laporan Auditor Independen/
with Independent Auditors' Report thereon

Daftar Isi/ *Table of Contents*

	Halaman/ Page
Surat Pernyataan Direksi/ <i>Directors' Statement</i>	
Laporan Auditor Independen/ <i>Independent Auditors' Report</i>	
Laporan Keuangan/ <i>Financial Statements</i>	
Laporan Posisi Keuangan/ <i>Statements of Financial Position</i>	1
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain/ <i>Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>	4
Laporan Perubahan Ekuitas/ <i>Statements of Changes in Equity</i>	5
Laporan Arus Kas/ <i>Statements of Cash Flows</i>	6
Catatan atas Laporan Keuangan/ <i>Notes to Financial Statements</i>	7 - 53



PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk.

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2023 dan 2022**

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk

**DIRECTORS' STATEMENT LETTER
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR
THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2023 and 2022**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

- 1 Nama / Name
Jabatan / Position
Alamat Kantor / Office Address
- 2 Nama / Name
Jabatan / Position
Alamat Kantor / Office Address

menyatakan bahwa:

- 1 Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk.
- 2 Laporan keuangan PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.
- 3 a) Semua informasi dalam laporan keuangan PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk telah dimuat secara lengkap dan benar.
b) Laporan keuangan PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.
- 4 Bertanggung jawab terhadap sistem pengendalian intern dalam PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

We, the undersigned:

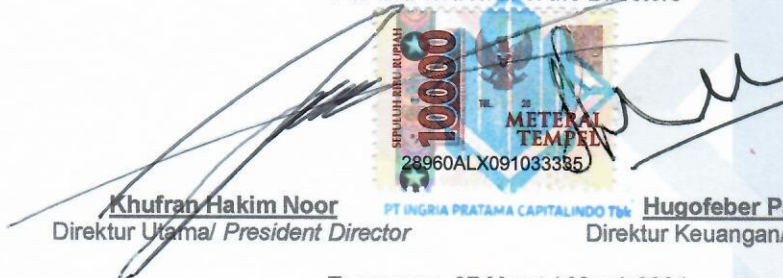
- : Khufuran Hakim Noor
: Direktur Utama/ *President Director*
: Ruko Pondok Cabe Mutiara Blok C No. 27
Tangerang - Indonesia
- : Hugofeber Parluhutan
: Direktur Keuangan/ *Finance Director*
: Ruko Pondok Cabe Mutiara Blok C No. 27
Tangerang - Indonesia

declare that:

- 1 *We are responsible for the preparation and presentation of the financial statements of PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk.*
- 2 *The financial statements of PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.*
- 3 a) *All information in the financial statements of PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk has been disclosed in a complete and truthful manner.*
b) *The financial statements of PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk do not contain any incorrect information or material facts, nor do they omit information or material facts.*
- 4 *Responsible for PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk's internal control system.*

Thus, this statement is made truthfully.

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


Khufuran Hakim Noor **Hugofeber Parluhutan**
Direktur Utama/ *President Director* Direktur Keuangan/ *Finance Director*

Tangerang, 27 Maret / March 2024

Groups



Office

Ruko Pondok Cabe Mutiara Blok C No. 27
Kel. Pondok Cabe, Kec. Pamulang
Kota Tangerang Selatan 15418

Telp. : 021 - 7463 6691
Website : www.ingriagroup.com



PKF

**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

UOB Plaza 42nd & 30th Floor
Jl. MH. Thamrin Lot 8-10
Central Jakarta 10230 Indonesia

+62 21 29932121 (Hunting)
+62 21 3144003
jkt-office@pkfhadiwinata.com
www.pkfhadiwinata.com

No. : 00563/2.1133/AU.1/03/0259-2/1/III/2024

**Laporan Auditor Independen
Kepada Para Pemegang Saham, Dewan
Komisaris dan Direksi**

**Independent Auditors' Report
To The Shareholders, Board of Commissioner
and Director of**

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO TBK

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Ingrida Pratama Capitalindo Tbk ("Perseroan"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2023 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan, termasuk kebijakan akuntansi material.

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perseroan tanggal 31 Desember 2023 serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Basis Opini

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 pada laporan kami. Kami independen terhadap Perseroan berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan 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.

Opinion

We have audited the financial statements of PT Ingrida Pratama Capitalindo Tbk (the "Company"), which comprise the statement of financial position as of 31 December 2023 and the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including material accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as of 31 December 2023 and its financial performance and its cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Basis for Opinion

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 Auditors' Responsibilities for the Audit of the Financial Statements paragraph of our report. We are independent of the Company in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the 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.



PKF

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

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 periode ini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

Hal audit utama yang teridentifikasi dalam audit kami diuraikan sebagai berikut:

Persediaan

Lihat Catatan 3h, 4 dan 9 pada laporan keuangan.

Pada tanggal 31 Desember 2023, jumlah persediaan bangunan rumah dan apartemen dalam penyelesaian sebesar Rp 120.966.124.135 diklasifikasikan sebagai aset lancar dan Rp 49.458.668.055 diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

Penentuan harga perolehan persediaan melibatkan pengidentifikasian dan pengalokasian biaya perolehan dan pengembangan tanah, biaya konstruksi, biaya pinjaman dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan rumah dan apartemen berdasarkan jumlah unit rumah dan apartemen yang dapat dijual, setelah memperhitungkan area tanah yang digunakan untuk jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual.

Jumlah unit rumah dan apartemen yang dapat dijual sama dengan unit rumah dan apartemen yang akan dibangun berdasarkan izin atas rencana tapak dan persetujuan bangunan gedung.

Kami menganggap penentuan biaya persediaan sebagai hal audit utama dikarenakan jumlah unit rumah dan apartemen yang dibangun dapat berubah apabila terdapat perubahan pada rencana tapak dan/atau pada saat diperolehnya izin persetujuan bangunan gedung. Revisi dan realokasi biaya yang telah terjadi dilakukan jika terjadi perubahan mendasar selama pengembangan.

Key Audit Matters

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

The key audit matters identified in our audit are outlined as follows:

Inventories

See Notes 3h, 4 and 9 to the financial statements.

As of 31 December 2022, the total inventories of houses and apartments under construction amounting to Rp 120,966,124,135 are classified as current assets and Rp 49,458,668,055 are classified as non-current assets.

The determination of the cost of inventories involves identifying and allocating the costs of land acquisition and development, construction costs, borrowing costs and other costs that are attributable to houses and apartments development activities based on the number of saleable houses and apartments, after taking into account the area of land used for roads and infrastructure or the area not for sale.

The number of saleable houses and apartments is the same as the number of houses and apartments to be built based on a permit on the site plan and building approval.

We consider the determination of inventory costs as the key audit matter due to the number of houses and apartments built may change if there is a change in the site plan and/or upon obtaining the building approval permit. Revisions and reallocations of the cost than have been incurred are carried out if there are fundamental changes during the construction.



PKF

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

Bagaimana audit kami merespons Hal Audit Utama

Prosedur audit kami meliputi sebagai berikut:

- Menilai kepatuhan kebijakan akuntansi Perseroan terkait identifikasi dan kapitalisasi biaya persediaan sesuai ketentuan-ketentuan dalam Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.
- Mendapatkan dokumen-dokumen izin rencana tapak dan persetujuan bangunan gedung yang berlaku untuk seluruh proyek perumahan dan apartemen Perseroan.
- Memperoleh dan validasi rincian biaya-biaya yang terjadi terkait proyek perumahan dan apartemen Perseroan, termasuk komitmen kontrak pekerjaan Perseroan per tanggal 31 Desember 2023.
- Mengamati pengendalian internal Perseroan terkait proses observasi fisik atas jumlah unit persediaan dalam penyelesaian.
- Mendapatkan dan mengevaluasi perhitungan pengalokasian biaya persediaan dan memeriksa akurasi matematis dari perhitungan tersebut.
- Menilai kecukupan pengungkapan terkait yang disajikan di Catatan 9 atas laporan keuangan sesuai dengan persyaratan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Berdasarkan prosedur yang dilakukan dan bukti yang diperoleh, kami memandang bahwa perhitungan pengalokasian biaya persediaan telah dilakukan dengan wajar.

Informasi Lain

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

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

How our audit addressed the Key Audit Matter

Our audit procedures included the following:

- Assessing the compliance of the Company's accounting policies regarding the identification and capitalisation of inventory costs in accordance with the provisions of Indonesian Financial Accounting Standards.
- Obtain documents of permits on the site plan and building approvals for all of the Company's housing and apartment projects.
- Obtain and validate the details of the cost incurred related to the Company's housing and apartment projects, including the Company's commitments on working contracts as of 31 December 2023.
- Observing the Company's internal control regarding the process of physical observation of the number of inventories in progress.
- Obtain and evaluate the calculations of inventory cost allocation and check the mathematical accuracy of the calculations.
- Assessing the adequacy of related disclosures presented in Note 9 to the financial statements in accordance with the requirements of Indonesian Financial Accounting Standards.

Based on the procedures performed and the evidence obtained, we consider that the calculation of inventory cost allocation has been performed fairly.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the annual report, but does not include the financial statements and our auditors' report thereon. The annual report is expected to be made available to us after the date of this auditors' report.

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



PKF

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

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan, tanggung jawab kami adalah untuk membaca informasi lain dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung ketidakkonsistensian material dengan laporan keuangan atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan penyajian material. Jika, berdasarkan pekerjaan yang telah kami laksanakan, kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material dalam informasi lain tersebut, kami diharuskan untuk melaporkan fakta tersebut. Kami tidak melaporkan apapun terkait hal tersebut.

Ketika kami membaca laporan tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan mengambil tindakan tepat berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia.

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

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

Dalam penyusunan laporan keuangan, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Perseroan 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 Perseroan 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 Perseroan.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information identified above when it becomes available and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

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.

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

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

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company'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 Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

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



PKF

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

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan 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 tersebut.

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

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, 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.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Perseroan.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditors' 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 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:

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the 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.*
- *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 Company's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*



PKF

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

- 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 Perseroan 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 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 Perseroan tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.

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.

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 Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the 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 auditors' report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

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.



PKF

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

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 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.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditors' 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.

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

Drs. Sikanto, Ak., CA., CPA., Asean CPA, MM
Registrasi Akuntan Publik/ Public Accountant Registration No. AP.0259



Jakarta, 27 Maret/ March 2024

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2023	2022	
ASET				ASSETS
Aset lancar				Current assets
Kas dan setara kas	6	33.098.282.486	7.761.536.872	Cash and cash equivalents
Piutang usaha				Trade receivables
- Pihak ketiga	7	3.286.598.725	4.679.578.500	Third parties -
Piutang lain-lain				Other receivables
- Pihak ketiga	8	5.067.544.750	7.780.371.954	Third parties -
Persediaan	9	120.966.124.135	107.197.509.554	Inventories
Biaya dibayar di muka dan uang muka		873.322.092	70.856.321	Prepayments and advances
Jumlah aset lancar		163.291.872.188	127.489.853.201	Total current assets
Aset tidak lancar				Non-current assets
Persediaan	9	49.458.668.055	46.489.141.433	Inventories
Tanah untuk dikembangkan	10	261.265.170.061	217.227.655.694	Land for development
Aset tetap	11	1.750.310.835	2.221.193.383	Fixed assets
Aset pajak tangguhan		216.502.220	116.068.480	Deferred tax assets
Aset tidak lancar lainnya		-	57.774.311	Other non-current assets
Jumlah aset tidak lancar		312.690.651.171	266.111.833.301	Total non-current assets
JUMLAH ASET		475.982.523.359	393.601.686.502	TOTAL ASSETS

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan ini secara keseluruhan.

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

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2023	2022	
LIABILITAS				LIABILITIES
Liabilitas jangka pendek				Current liabilities
Utang usaha				Trade payables
- Pihak ketiga	12	1.666.466.057	3.715.129.470	Third parties -
Utang lain-lain				Other payables
- Pihak ketiga	13	9.392.533.947	1.292.656.529	Third parties -
Utang pajak				Tax payables
- Pajak penghasilan badan	15	195.998.048	144.538.531	Corporate income - tax
- Pajak lainnya		286.012.123	151.949.374	Other taxes -
Uang muka pelanggan		4.404.037.313	3.089.696.511	Advance from customers
Akrual	14	5.214.908.016	37.550.577.173	Accruals
Bagian jangka pendek				Current portion
- Pinjaman bank	16	28.095.000.000	41.836.517.607	Bank loans -
Jumlah liabilitas jangka pendek		49.254.955.504	87.781.065.195	Total current liabilities
Liabilitas jangka panjang				Non-current liabilities
Utang lain-lain	13			Other payables
- Pihak berelasi		33.722.382.501	-	Related party -
- Pihak ketiga		-	126.838.464.924	Third parties -
Pinjaman jangka panjang, setelah dikurangi bagian jangka pendek				Long-term loan, net of current portion
- Pinjaman bank	16	7.554.000.000	-	Bank loans -
Pinjaman pemegang saham	25	-	96.086.480.967	Shareholder loans
Kewajiban imbalan kerja	17	984.101.000	559.168.000	Employee benefit obligations
Jumlah kewajiban jangka panjang		42.260.483.501	223.484.113.891	Total non-current liabilities
Jumlah liabilitas		91.515.439.005	311.265.179.086	Total liabilities

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan ini secara keseluruhan.

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

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2023	2022	
EKUITAS				EQUITY
Modal saham	18			Share capital
- Modal dasar - 19.400.000.000 saham dengan nominal Rp 20 per saham (2022: 50.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.00 per saham				Authorised capital - 19,400,000,000 shares with a par value of Rp 20 per share (2022: 50,000 shares with a par value of Rp 1,000,000 per share)
- Modal ditempatkan dan disetor penuh - 7.375.720.674 saham dengan nilai nominal Rp 20 per saham (2022: 40.916 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham)		147.514.413.480	40.916.000.000	Issued and fully - paid - 7,375,720,674 shares with a par value of Rp 20 per share (2022: 40,916 shares with a par value of Rp 1,000,000 per share)
Tambahan modal disetor	19	248.407.611.185	56.084.000.000	Additional paid-in capital
Akumulasi kerugian		(11.454.940.311)	(14.663.492.584)	Accumulated losses
Jumlah ekuitas		384.467.084.354	82.336.507.416	Total equity
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		475.982.523.359	393.601.686.502	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan ini secara keseluruhan.

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

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO TBK
Laporan laba rugi dan penghasilan
komprehensif lain
31 Desember 2023 dan 2022

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO TBK
Statements of profit or loss and
other comprehensive income
31 December 2023 and 2022

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2023	2022	
Pendapatan	20	47.963.695.000	28.883.803.740	Revenues
Beban pokok pendapatan	21	(33.217.022.198)	(18.207.539.651)	Cost of revenues
Laba kotor		14.746.672.802	10.676.264.089	Gross profit
Beban penjualan	22	(4.583.345.625)	(2.116.822.557)	<i>Selling expenses</i>
Beban umum dan administrasi	23	(8.364.344.167)	(7.573.092.192)	<i>General and administrative expenses</i>
Pendapatan lain-lain		1.927.287.502	870.255.660	<i>Other income</i>
Beban lain-lain		(45.599.436)	(115.956.281)	<i>Other expenses</i>
Laba sebelum pajak penghasilan		3.680.671.076	1.740.648.719	<i>Profit before income tax</i>
Beban pajak penghasilan	15	(247.646.503)	(944.251)	<i>Income tax expense</i>
Laba tahun berjalan		3.433.024.573	1.739.704.468	<i>Profit for the year</i>
(Kerugian)/penghasilan komprehensif lain		(224.472.300)	137.417.580	<i>Other comprehensive (loss)/income</i>
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan		3.208.552.273	1.877.122.048	Total comprehensive income for the year
Laba per saham dasar	24	0,47	0,84	<i>Basic earnings per share</i>

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan ini secara keseluruhan.

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

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO TBK
Laporan perubahan ekuitas
31 Desember 2023 dan 2022

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO TBK
Statements of changes in equity
31 December 2023 and 2022

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	Modal saham/ Share capital	Tambahan modal disetor/ Additional paid-in capital	Ekuitas <i>merging</i> entities/ Equity of <i>merging</i> entities	Saldo laba/ (Akumulasi kerugian)/ Retained earnings/ (Accumulated losses)	Jumlah/ Total	
Saldo per 1 Januari 2022		30.000.000.000	-	34.036.471.430	(13.579.948.062)	50.456.523.368	Balance as of 1 January 2022
Konversi pinjaman pemegang saham menjadi setoran modal	5	10.916.000.000	19.084.000.000	-	-	30.000.000.000	Conversion of shareholder loan into share capital
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	5	-	37.000.000.000	(34.036.471.430)	(2.963.528.570)	-	Difference in value from restructuring transactions of entities under common control
Laba tahun berjalan		-	-	-	1.739.704.468	1.739.704.468	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan, setelah pajak		-	-	-	140.279.580	140.279.580	Other comprehensive income for the year, net of tax
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan		-	-	-	1.877.122.048	1.877.122.048	Total comprehensive income for the year
Saldo per 31 Desember 2022		40.916.000.000	56.084.000.000	-	(14.663.492.584)	82.336.507.416	Balance as of 31 December 2022
Peningkatan modal dari kapitalisasi agio saham	19	56.084.000.000	(56.084.000.000)	-	-	-	Increase of capital shares through capitalisation of share premium
Penerimaan dari penawaran umum perdana saham	18, 19	34.500.000.000	172.500.000.000	-	-	207.000.000.000	Proceed from initial public offering
Konversi pinjaman pemegang saham menjadi setoran modal	18	16.014.413.480	80.072.067.487	-	-	96.086.480.967	Conversion of shareholder loan into share capital
Biaya emisi saham	19	-	(4.164.456.302)	-	-	(4.164.456.302)	Share issuance cost
Laba tahun berjalan		-	-	-	3.433.024.573	3.433.024.573	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan, setelah pajak		-	-	-	(224.472.300)	(224.472.300)	Other comprehensive income for the year, net of tax
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan		-	-	-	3.208.552.273	3.208.552.273	Total comprehensive income for the year
Saldo per 31 Desember 2023		147.514.413.480	248.407.611.185	-	(11.454.940.311)	384.467.084.354	Balance as of 31 December 2023

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan ini secara keseluruhan.

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

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2023	2022	
Arus kas dari aktivitas operasi				Cash flows from operating activities
Penerimaan dari pelanggan		50.671.015.577	27.282.239.434	Receipts from customers
Penerimaan dari aktivitas operasi lainnya		1.458.245.020	836.524.445	Receipts from other operating activities
Pembayaran kepada kontraktor dan pemasok		(39.257.247.734)	(17.770.075.489)	Payments to contractors and suppliers
Pembayaran kepada karyawan		(5.600.981.137)	(5.164.244.988)	Payments to employees
Pembayaran untuk aktivitas operasi lainnya		(7.958.161.872)	(4.216.664.578)	Payments for other operating activities
Kas yang (digunakan)/ dihasilkan dari operasi		(687.130.146)	967.778.824	Cash (used in)/generated from operations
Pembayaran bunga		-	(115.956.281)	Payment of interest
Penerimaan bunga		469.042.482	33.731.216	Receipts of interest
Pembayaran pajak penghasilan badan		(233.308.026)	(40.902.510)	Payment of corporate income tax
Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi		(451.395.690)	844.651.249	Net cash generated from operating activities
Arus kas dari aktivitas investasi				Cash flow from investing activities
Penambahan persediaan dan tanah untuk dikembangkan		(170.719.451.992)	(28.848.517.278)	Addition to inventories and land for development
Penambahan aset tetap		(140.432.795)	(502.375.100)	Addition to fixed assets
Penjualan aset lainnya		-	90.224.706	Sale of other assets
Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi		(170.859.884.787)	(29.260.667.672)	Net cash used in investing activities
Arus kas dari aktivitas pendanaan				Cash flows from financing activities
Penerimaan dari penawaran umum saham perdana	18, 19	207.000.000.000	-	Proceeds from initial public offering
Penerimaan utang bank	16	39.000.000.000	8.000.000.000	Proceeds from bank loans
Pembayaran utang bank	16	(45.187.517.607)	(8.917.112.915)	Payment of bank loans
Pembayaran emisi saham	19	(4.164.456.302)	-	Payment of issuance costs
Penerimaan pinjaman pemegang saham		-	21.026.026.029	Proceeds from shareholder loans
Arus kas bersih diperoleh dan aktivitas pendanaan		196.648.026.091	20.108.913.114	Net cash generated from financing activities
Kenaikan/(penurunan) bersih kas dan setara kas		25.336.745.614	(8.307.103.309)	Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents
Kas dan setara kas awal tahun		7.761.536.872	16.068.640.181	Cash and cash equivalents at beginning of the year
Kas dan setara kas akhir tahun	6	33.098.282.486	7.761.536.872	Cash and cash equivalents at end of the year

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan ini secara keseluruhan.

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

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM

a. Pendirian dan informasi umum

PT Ingrid Pratama Capitalindo Tbk ("Perseroan") didirikan berdasarkan Akta Notaris Euis Widari, S.H., No. 04 tanggal 8 Mei 2013. Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat keputusan No. AHU-34946.AH.01.01.TAHUN 2013 tanggal 27 Juni 2013 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 75 tanggal 17 September 2013, Tambahan 108335.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., No. 194 tanggal 21 Agustus 2023, sehubungan dengan pelaksanaan konversi wajib pinjaman pemegang saham Perseroan sebanyak 800.720.674 saham atau senilai Rp 96.086.480.967 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan sehubungan pelaksanaan konversi wajib pinjaman pemegang saham Perseroan dan penawaran umum saham kepada publik. Akta perubahan tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat keputusan No. AHU-AH.01.03-0110410 tanggal 28 Agustus 2023 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No 73 tanggal 12 September 2023, Tambahan No. 027825.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, Perseroan bergerak di bidang real estat dan konstruksi gedung. Kegiatan usaha yang saat ini sedang dijalankan oleh Perseroan adalah real estat.

Perseroan berdomisili di Ruko Pondok Cabe Mutiara, Jalan Pondok Cabe Raya No. 27, Kecamatan Pamulang, Tangerang Selatan, Banten 15418.

Proyek real estat yang saat ini dimiliki Perseroan mencakup proyek-proyek berikut:

- Mahakam Grande City dan New Mahakam Grande yang berlokasi di Kalimantan Timur,
- Gria Panorama Cimanggung, Gria Panorama Sumedang, Puri Artha Kencana, Bukit Esma Cicalengka, The Valey of Esma, Puri Epicentrum Karawang, Gria Indah Cibarusah yang berlokasi di Jawa Barat, dan
- Apartemen Epicentrum Sepatan yang berlokasi di Banten.

1. GENERAL

a. Establishment and general information

PT Ingrid Pratama Capitalindo Tbk (the "Company") was established based on Notarial Deed No. 04 dated 8 May 2013 of Euis Widari, S.H. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through decree No. AHU-34946.AH.01.01.TAHUN 2013 dated 27 June 2013 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 75 dated 17 September 2013, Supplement No. 108335.

The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently based on the Deed of Notary Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., No. 194 dated 21 August 2023, concerning the exercise of the mandatory conversion of the Company's shareholder loan of 800,720,674 shares or amounting to Rp 96,086,480,967 and the increase in the Company's issued and paid-up capital in connection with the exercise of the mandatory conversion of the Company's shareholder loan and the public offering of shares to public. The deed of the amendment has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through decree No. AHU-AH.01.03-0110410 dated 29 March 2023 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 73 dated 12 September 2023, Supplement No. 027825.

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the Company is engaged in real estate and building construction. The business activity currently being carried out by the Company is real estate.

The Company is domiciled at Pondok Cabe Mutiara Ruko, Jalan Pondok Cabe Raya No. 27, Pamulang District, South Tangerang, Banten 15418.

The real estate projects currently owned by the Company include the following projects:

- *Mahakam Grande City and New Mahakam Grande located in East Kalimantan,*
- *Gria Panorama Cimanggung, Gria Panorama Sumedang, Puri Artha Kencana, Bukit Esma Cicalengka, The Valey of Esma, Puri Epicentrum Karawang, Gria Indah Cibarusah located in West Java, and*
- *Epicentrum Sepatan Apartment located in Banten.*

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

1. GENERAL (continued)

a. Pendirian dan informasi umum (lanjutan)

a. Establishment and general information (continued)

Perseroan mulai melakukan kegiatan operasional dengan pembelian tanah pada tahun 2017.

The Company commenced its operational activity with purchases of land in 2017.

Perseroan tidak memiliki induk perusahaan. Khufran Hakim Noor merupakan pemegang saham pengendali Perseroan.

The Company does not have a parent entity. Khufran Hakim Noor is the controlling shareholder of the Company.

b. Penawaran umum saham Perseroan

b. The Company's public offering

Pada tanggal 31 Juli 2023, Perseroan memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dalam suratnya No. S-201/D.04/2023 untuk melakukan penawaran umum perdana dan konversi pinjaman pemegang saham sebanyak 2.525.720.674 lembar saham yang terdiri dari 800.720.674 lembar saham untuk konversi pinjaman pemegang saham dan 1.725.000.000 lembar saham untuk penawaran umum saham kepada masyarakat dengan nilai nominal Rp 20 per saham dan harga penawaran sebesar Rp 120 per saham. Pada tanggal 8 Agustus 2023, saham-saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

On 31 July 2023, the Company obtained the effective notification from the Financial Services Authority ("OJK") in its letter No. S-201/D.04/2023 to conduct an initial public offering and conversion of shareholder loans totalling 2,525,720,674 shares which consisting of 800,720,674 shares for conversion of shareholder loans and 1,725,000,000 shares for a public offering of shares to the public with par value of Rp 20 per share and offering price of Rp 120 per share. On 8 August 2023, the shares were listed on the Indonesia Stock Exchange.

Pada tanggal 31 Desember 2023, seluruh saham Perseroan sebanyak 7.375.720.674 lembar telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

As of 31 December 2023, all of the Company's shares totalling 7,375,720,674 shares were listed on the Indonesia Stock Exchange.

c. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan karyawan

c. Board of Commissioners, Directors, Audit Committee and employees

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, susunan anggota Dewan Komisaris, Direksi dan Komite Audit Perseroan adalah sebagai berikut:

As of 31 December 2023 and 2022, the members of the Company's Board of Commissioners, Directors and Audit Committee were as follows:

	2023	2022	
Dewan Komisaris			Board of Commissioners
Komisaris	Arvan Rivaldy R Siregar	Arvan Rivaldy R Siregar	Commissioner
Komisaris Independen	Gunawan Wisaksono	-	Independent Commissioner
Direksi			Directors
Direktur Utama	Khufran Hakim Noor	Khufran Hakim Noor	President Director
Direktur	Mochammad Supriyadi Irwansyah Hakim Noor Hugofeber Parluhutan	Mochammad Supriyadi Irwansyah Hakim Noor -	Directors
Komite Audit			Audit Committee
Ketua	Gunawan Wisaksono	-	Chairman
Anggota	Grace Octavia *) Arif Wahyadi	- -	Members

*) Meninggal pada bulan Desember 2023 dan telah digantikan Priatama Wisudana berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 0049/IPC-KOM/III/2024 tanggal 7 Februari 2024.

*) Passed away in December 2023 and has been replaced by Priatama Wisudana based on Board of Commissioners Decree No. 0049/IPC-KOM/III/2024 dated 7 February 2024.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

- c. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan karyawan (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Perseroan memiliki masing-masing 77 karyawan dan 63 karyawan (tidak diaudit).

- d. Tanggung jawab atas laporan keuangan

Laporan keuangan ini diotorisasi oleh Direksi untuk terbit pada tanggal 27 Maret 2024.

2. PERUBAHAN ATAS PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN ("PSAK") DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN ("ISAK")

Berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai 1 Januari 2023

Penerapan dari perubahan standar dan interpretasi akuntansi atas standar akuntansi berikut, yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2023 dan relevan bagi Perseroan namun tidak menyebabkan perubahan material atas kebijakan akuntansi Perseroan dan tidak memberikan dampak yang material terhadap jumlah yang dilaporkan di laporan keuangan tahun berjalan:

- 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" tentang definisi estimasi akuntansi.
- Amendemen PSAK No. 46, "Pajak Penghasilan" tentang aset dan liabilitas yang timbul dari transaksi tunggal.

Standar dan interpretasi standar akuntansi baru tertentu telah dikeluarkan tetapi tidak wajib diterapkan pada tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan belum diterapkan secara dini oleh Perseroan. Perseroan telah mengkaji dampak dari standar dan interpretasi tersebut sebagaimana dijabarkan di bawah ini:

Efektif 1 Januari 2024

- Amendemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan" tentang klasifikasi liabilitas.
- Amendemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan" tentang liabilitas jangka Panjang dengan kovenan.
- Amendemen PSAK No. 73, "Sewa" tentang transaksi jual dan sewa balik.

1. GENERAL (continued)

- c. *Board of Commissioners, Directors, Audit Committee and employees (continued)*

As of 31 December 2023 and 2022, the Company has 77 employees and 63 employees, respectively (unaudited).

- d. *Responsibility on financial statements*

These financial statements were authorised for issue by the Directors on 27 March 2024.

2. CHANGES IN STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS ("SFAS") AND INTERPRETATIONS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS ("IFAS")

Effective for the financial year starting 1 January 2023

The implementation of the following revised accounting standards and interpretation of the accounting standards which are effective from 1 January 2023 and relevant for the Company, but did not result in substantial changes to the Company's accounting policies and had no material effect on the amounts reported for the current year's financial statements:

- *Amendment to SFAS No. 1, "Presentation of Financial Statements" regarding accounting policy disclosure.*
- *Amendment to SFAS No. 16, "Fixed Assets" regarding proceeds before intended use.*
- *Amendment to SFAS No. 25, "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Error" regarding definition of accounting estimates.*
- *Amendment to SFAS No. 46, "Income Tax" regarding assets and liabilities arising from a single transaction.*

Certain new accounting standards and interpretations have been published that are not mandatory for the year ended 31 December 2023 and have not been early adopted by the Company. The Company has assessed the impact of these new standards and interpretations as set out below:

Effective 1 January 2024

- *Amendment to SFAS No. 1, "Presentation of Financial Statements" regarding classification of liabilities.*
- *Amendment to SFAS No. 1, "Presentation of Financial Statements" regarding non-current liabilities with covenants.*
- *Amendment to SFAS No. 73, "Leases" regarding sale and leaseback transactions.*

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. PERUBAHAN ATAS PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (“PSAK”) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (“ISAK”) (lanjutan)

Penerapan dini atas amendemen di atas diperkenankan.

Hingga tanggal laporan keuangan ini diotorisasi, Perseroan masih mempelajari dampak potensial yang mungkin timbul dari penerapan amendemen tersebut serta pengaruhnya pada laporan keuangan Perseroan.

Pada bulan November 2023, Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntansi Indonesia (“DSAK-IAI”) menerbitkan siaran pers mengenai perubahan penomoran PSAK dan ISAK dalam Standar Akuntansi Keuangan Indonesia. Perseroan belum menerapkan perubahan tersebut pada laporan keuangan pada tahun yang berakhir 31 Desember 2023.

2. CHANGES IN STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (“SFAS”) AND INTERPRETATIONS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (“IFAS”) (continued)

Early adoption of the above amendments are permitted.

Until the authorisation date of the financial statements, the Company is still evaluating the potential impacts of the implementation of these amendments to the Company’s financial statements.

In November 2023, the Financial Accounting Standard Boards of Institute of Indonesia Chartered Accountants (“DSAK-IAI”) published a press release regarding the changes to the numbering of SFAS and ISAK in the Indonesian Financial Accounting Standards. The Company has not yet applied the changes in these financial statements for the year ended 31 December 2023.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Pernyataan kepatuhan

Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, yang mencakup PSAK dan ISAK yang diterbitkan oleh DSAK-IAI serta peraturan Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”) No. VIII.G.7 tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Perusahaan Publik, yang terlampir dalam surat Keputusan No. KEP-347/BL/2012. Kebijakan akuntansi berikut telah diterapkan secara konsisten terhadap seluruh tahun yang disajikan, kecuali jika dinyatakan lain.

b. Dasar penyusunan laporan keuangan

Dasar penyusunan laporan keuangan, kecuali untuk laporan arus kas, adalah dasar akrual. Mata uang pelaporan yang digunakan untuk penyusunan laporan keuangan adalah mata uang Rupiah (Rp) dan laporan keuangan tersebut disusun berdasarkan nilai historis, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

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

Kebijakan akuntansi telah diterapkan secara konsisten dengan laporan keuangan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2023 yang telah sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION

a. Statement of compliance

The financial statements have been prepared and presented in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards, which comprise SFAS and IFAS issued by DSAK-IAI and Financial Services Authority regulations No. VIII.G.7 regarding the Presentation and Disclosures of Financial Statements of Listed Entity, enclosed in the decision letter No. KEP-347/BL/2012. These accounting policies have been consistently applied to all years presented, unless otherwise stated.

b. Basis of preparation of the financial statements

The financial statements, except for the statements of cash flows, are prepared under the accrual basis of accounting. The reporting currency used in the preparation of financial statements is the Indonesian Rupiah (Rp), while the measurement basis used is the historical cost, except for certain accounts which are measured on the basis described in the related accounting policies.

The statements of cash flows are prepared using the direct method which classifies cash flows into operating, investing and financing activities.

The accounting policies applied are consistent with those of the financial statements for the year ended 31 December 2023, which conform to the Indonesian Financial Accounting Standards.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

b. Dasar penyusunan laporan keuangan (lanjutan)

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

b. *Basis of preparation of the financial statements (continued)*

The preparation of the financial statements in conformity with the 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 Company's accounting policies. The areas that involve a higher degree of judgment or complexity or areas where assumptions and estimates are material to the financial statement are disclosed in Note 4.

c. Transaksi pihak-pihak berelasi

Perseroan melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagaimana didefinisikan dalam PSAK No. 7, "Pengungkapan pihak-pihak berelasi".

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

c. *Transactions with related parties*

The Company enters into transactions with related parties as defined in SFAS No. 7, "Related party disclosures".

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

d. Aset keuangan

Perseroan menerapkan PSAK No. 71, "Instrumen Keuangan". Perseroan mengklasifikasikan instrumen keuangan dalam bentuk aset keuangan dan liabilitas keuangan.

Aset keuangan diklasifikasikan dalam dua kategori sebagai berikut:

- (i). Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar (baik melalui penghasilan komprehensif lain atau melalui laba rugi); dan
- (ii). Aset keuangan yang diukur pada biaya diamortisasi.

Aset keuangan Perseroan meliputi kas dan bank, piutang usaha dan piutang lain-lain. Pada saat pengakuan awal, aset keuangan Perseroan diakui sebesar nilai wajar, dikurangi dengan biaya-biaya transaksi yang terjadi. Selanjutnya, aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif.

d. *Financial assets*

The Company has applied SFAS No. 71, "Financial Instruments". The Company classifies the financial instruments in the form of financial assets and financial liabilities.

Financial assets are classified in the two categories as follows:

- (i). Financial assets at fair value (either through other comprehensive income or profit or loss); and*
- (ii). Financial assets at amortised cost.*

The Company's financial assets include cash and banks, trade and other receivables. The Company's financial assets are recognised initially at fair value, net of transaction costs incurred. Subsequently, financial assets are stated at amortised cost using the effective interest method.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

d. Aset keuangan (lanjutan)

d. *Financial assets (continued)*

Penghentian pengakuan

Derecognition

Aset keuangan (atau mana yang lebih tepat, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) dihentikan pengakuannya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir atau Perseroan mengalihkan hak kontraktualnya untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau mempertahankan hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan namun memiliki kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima.

Financial assets (or where applicable, a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets) are derecognised when the contractual rights to the cash flows from the financial assets expire or the Company has transferred its contractual rights to receive cash flows of the financial assets or retained the contractual rights to receive the cash flows of the financial assets but assumes a contractual obligation to pay the cash flows to one or more recipients.

Keuntungan atau kerugian pada penghentian aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi diakui pada laba rugi.

Gains or losses on disposal of financial assets measured at amortised cost are recognised in profit or loss.

Penurunan nilai

Impairment

Perseroan selalu mengakui kerugian kredit ekspektasian ("KKE") sepanjang umur untuk piutang usaha. Kerugian kredit ekspektasian atas aset keuangan diestimasi menggunakan pendekatan tingkat kerugian berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis Perseroan, disesuaikan dengan kondisi ekonomi umum dan penilaian baik atas kondisi kini maupun perkiraan masa depan pada tanggal pelaporan, termasuk nilai waktu atas uang jika tepat.

The Company always recognised lifetime expected credit losses ("ECL") for trade receivable. The expected credit losses on these financial assets are estimated using loss rate approach based on the Company's historical credit loss experience, adjusted for general economic conditions and an assessment of both the current as well as the forecast direction of conditions at the reporting date, including time value of money where appropriate.

Untuk semua instrumen keuangan lainnya, Perseroan mengakui KKE sepanjang umur ketika telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal. Jika sebaliknya, risiko kredit pada instrumen keuangan tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Perseroan mengukur penyisihan kerugian untuk instrumen keuangan tersebut sejumlah KKE 12 bulan.

For all other financial instruments, the Company recognised lifetime ECL when there has been a significant increase in credit risk since initial recognition. If, on the other hand, the credit risk on the financial instrument has not increased significantly since initial recognition, the Company measures the loss allowance for that financial instrument at an amount equal to 12-month ECL.

Penilaian apakah KKE sepanjang umur harus diakui didasarkan pada peningkatan signifikan dalam kemungkinan terjadinya atau pada risiko gagal bayar sejak pengakuan awal dan bukan didasarkan bukti aset keuangan yang mengalami kerugian kredit pada tanggal pelaporan atau kejadian gagal bayar sebenarnya. KKE sepanjang umur merupakan kerugian kredit ekspektasian yang timbul dari seluruh kemungkinan peristiwa gagal bayar selama perkiraan selama perkiraan umur instrumen keuangan. Sebaliknya, KKE 12 bulan mewakili porsi KKE sepanjang umur yang timbul dari peristiwa gagal bayar pada instrumen keuangan yang mungkin terjadi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

The assessment of whether lifetime ECL should be recognised is based on significant increases in the likelihood or risk of a default occurring since initial recognition instead of on evidence of a financial asset being credit impaired at the reporting date or an actual default occurring. Lifetime ECL represents the expected credit losses that will result from all possible default events over the expected life of a financial instrument. In contrast, 12-month ECL represents the portion of lifetime ECL that is expected to result from default events on a financial instrument that are possible within 12 months after the reporting date.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

e. Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas

Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas

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

Instrumen ekuitas

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

Liabilitas keuangan

Perseroan mengklasifikasikan liabilitas keuangan dalam kategori pengukuran sebagai berikut:

- (i). Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar pada laporan laba rugi; dan
- (ii). Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya diamortisasi.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Perseroan hanya memiliki liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi yang terdiri atas utang usaha dan utang lain-lain, dan biaya yang masih harus dibayar pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Perseroan menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Perseroan telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan terutang diakui dalam laba rugi.

f. Instrumen keuangan disaling hapus

Aset dan liabilitas keuangan Perseroan saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan, jika dan hanya jika:

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

Hak yang berkekuatan hukum tersebut tidak harus bergantung pada kejadian masa depan dan harus dapat dilaksanakan dalam kegiatan usaha normal dan dalam hal gagal bayar, pailit atau kebangkrutan dari Perseroan atau pihak lawan.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

e. *Financial liabilities and equity instruments*

Classification as liabilities or equity

Financial liabilities and equity instruments issued by the Company are classified according to the substance of the contractual arrangements and the definitions of a financial liability and an equity instrument.

Equity instruments

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

Financial liabilities

The Company classifies its financial liabilities in the following measurement categories:

- (i). Financial liabilities at fair value through profit or loss; and*
- (ii). Financial liabilities at amortised cost.*

As of 31 December 2023 and 2022, the Company only had financial liabilities measured at amortised cost that comprised of trade and other payables, and accruals are initially measured at fair value, net of transaction costs, and are subsequently measured at amortised cost, using the effective interest rate method.

Derecognition of financial liabilities

The Company derecognises financial liabilities if, and only if, the Company's obligations are discharged, canceled or expired. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognised and the consideration paid and payable is recognised in the profit or loss.

f. *Offsetting financial instruments*

The Company only offsets financial assets and liabilities and presents the net amount in the statement of financial position if, and only if:

- *currently has a legally enforceable right to set off the recognised amount; and*
- *intend either to settle on a net basis, or to 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 Company or the counterparty.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

g. Kas dan setara kas

Kas dan setara kas mencakup kas, bank dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang, serta tidak digunakan sebagai jaminan dan tidak dibatasi penggunaannya.

g. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents include cash on hand, cash in banks and time deposits with original maturities of three months or less, and not used as collateral and not restricted in use.

h. Persediaan

Persediaan, terdiri dari bangunan rumah dan apartemen yang siap dijual dan bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar nilai terendah antara harga perolehan atau nilai realisasi bersih. Nilai realisasi bersih merupakan estimasi harga jual dalam kegiatan usaha normal dikurangi taksiran biaya penyelesaian dan biaya penjualan. Penyisihan penurunan nilai persediaan ditentukan berdasarkan peninjauan terhadap keadaan persediaan.

h. Inventories

Inventories, consist of houses and apartments units ready for sale and buildings under construction, are stated at a lower cost or net realisable value. Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and selling expenses. Provision for impairment of inventories is made based on a review of the condition of the inventories.

Harga perolehan bangunan rumah dan apartemen dalam penyelesaian meliputi biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya pinjaman dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan rumah dan apartemen. Biaya yang dikapitalisasi dalam konstruksi dialokasikan berdasarkan jumlah unit rumah dan apartemen yang dapat dijual.

The cost of housing and apartments under construction consists of the cost of land under development, construction costs, borrowing costs and other costs that are attributable to houses and apartments development activities. The capitalised costs under construction are allocated based on the number of saleable houses and apartments.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang, meliputi harga perolehan tanah yang dikembangkan, biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan pengembangan tanah serta biaya pinjaman yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan tanah. Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan untuk jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual, dialokasikan berdasarkan jumlah unit rumah yang dibangun.

The acquisition cost of land for development is determined by the weighted-average method, consisting of the cost of land being developed, direct and indirect development costs related to the land development activities and borrowing costs that are attributable to land development activities. The cost of land under development, including land used for roads and infrastructure or non-saleable areas, is allocated based on the number of housing units built.

Biaya perolehan bangunan rumah dan apartemen dalam penyelesaian dipindahkan ke persediaan siap dijual pada saat pembangunan telah selesai.

The cost of housing under construction is transferred to inventories available for sale when the construction is substantially completed.

Pengkajian atas estimasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial. Perseroan akan melakukan revisi dan realokasi biaya jika terjadi perubahan mendasar selama pengembangan.

A review of the estimated cost is carried out at the end of each reporting period until the project is substantially completed. The Company will revise and reallocate the cost if there are fundamental changes during the construction.

Biaya-biaya yang tidak berkaitan dengan proyek pengembangan lahan dan pembangunan rumah diakui sebagai beban pada saat terjadinya pada laporan laba rugi.

Costs that are not related to land development projects and housing construction are recognised as expenses when incurred in the profit or loss.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

i. Tanah untuk dikembangkan

Tanah untuk dikembangkan dinyatakan sebesar harga perolehan dikurangi penurunan nilai, jika ada. Tanah untuk dikembangkan tidak disusutkan.

Harga perolehan tanah untuk dikembangkan meliputi harga perolehan tanah, biaya-biaya langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan perolehan tanah serta biaya-biaya pinjaman berkenaan dengan pinjaman yang diterima untuk mendanai perolehan tanah.

Biaya awal untuk memperoleh hak guna atas tanah diperhitungkan sebagai bagian dari harga perolehan, dan tidak disusutkan.

Tanah untuk dikembangkan dipindahkan ke persediaan pada saat pengembangan tanah akan dimulai dan konstruksi dilakukan.

Pengkajian atas estimasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai tanah siap dikembangkan. Perseroan akan melakukan revisi biaya jika terjadi perubahan biaya.

Tanah untuk dikembangkan diuji terhadap penurunan nilainya apabila terdapat indikasi bahwa nilai tercatatnya mungkin tidak dapat dipulihkan. Kerugian atas penurunan nilai diakui sebesar jumlah nilai tercatat aset yang melebihi jumlah terpulihannya.

j. Utang usaha dan utang lain-lain

Utang usaha dan utang lain-lain diakui sebesar nilai wajar pada saat pengakuan awalnya dan selanjutnya diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Utang usaha dan utang lain-lain diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka pendek jika pembayarannya jatuh tempo dalam waktu satu tahun atau kurang (atau dalam siklus operasi normal). Jika tidak, utang tersebut disajikan sebagai liabilitas jangka panjang.

k. Imbalan kerja

Imbalan kerja jangka pendek

Imbalan kerja jangka pendek merupakan liabilitas kepada karyawan atas gaji dan bonus diakui pada saat terutang kepada karyawan berdasarkan metode akrual.

i. Land for developments

Land for developments is stated at historical cost less impairment, if any. Land for developments is not depreciated.

The acquisition cost of land for development consists of the cost of land purchases, direct and indirect costs related to the land acquisition activities and borrowing costs in connection with the loan received for funding the acquisition of land.

Initial costs paid to obtain land use rights are considered to be part of the cost of land, and therefore they are not depreciated.

Land for development is transferred to inventories upon commencement of land development.

A review of the estimated cost is carried out at the end of each reporting period until the land is ready for development. The Company will revise the cost if there is a change in the cost.

Land for development is reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount.

j. Trade and other payables

Trade and other payables are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.

Trade and other payables are classified as current liabilities if payment is due within one year or less (or in the normal operating cycle of the business). If not, they are presented as non-current liabilities.

k. Employee benefits

Short-term employee benefits

Short-term employee benefits which represent liabilities to employees for salary and bonuses are recognised when they accrue to the employees.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

k. Imbalan kerja (lanjutan)

k. Employee benefits (continued)

Imbalan pascakerja

Post-employment benefits

Perseroan mencatat kewajiban imbalan pascakerja yang tidak didanakan berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 35 tahun 2021 tentang Perjanjian Kerja Waktu Tertentu, Alih Daya, Waktu Kerja dan Waktu Istirahat, dan Pemutusan Hubungan Kerja.

The Company recognises its unfunded post-employment benefits obligations in accordance with Law of the Republic of Indonesia No. 11 Year 2020 on "Job Creation" and Government Regulation of the Republic of Indonesia No. 35 Year 2021 on Certain Period Work Agreement, Outsourcing, Working Time and Resting Time, and Termination of Employment.

Liabilitas imbalan pensiun diakui pada laporan posisi keuangan sebesar nilai kini kewajiban imbalan pasti pada akhir periode pelaporan. Kewajiban imbalan pasti dihitung setiap tahun oleh aktuaris yang independen dengan menggunakan metode *projected unit credit*. Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan arus kas keluar yang diestimasi dengan menggunakan imbal hasil obligasi pemerintah yang didenominasikan dalam mata uang dimana imbalan akan dibayarkan dan memiliki jangka waktu jatuh tempo mendekati jangka waktu kewajiban pensiun.

The pension benefit obligation recognised in the statements of financial position is the present value of the defined benefit obligation at the end of the reporting period. The defined benefit obligation is calculated annually by independent actuaries using the projected unit credit method. The present value of the defined benefit obligation is determined by discounting the estimated future cash outflows using yield of government bonds that are denominated in the currency in which the benefits will be paid, and that have terms to maturity approximating to the terms of the related pension obligation.

Biaya jasa lalu diakui secara langsung di laporan laba rugi.

Past-service costs are recognised immediately in the profit or loss.

Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian pengalaman dan perubahan asumsi-asumsi aktuarial dibebankan atau dikreditkan pada ekuitas di dalam pendapatan komprehensif lainnya pada saat terjadinya.

Actuarial gains and losses arising from experience adjustments and changes in actuarial assumptions charged or credited to equity in other comprehensive income in the period in which they arise.

Keuntungan atau kerugian dari kurtailmen atau penyelesaian program imbalan pasti diakui di laba rugi ketika kurtailmen atau penyelesaian tersebut terjadi.

Gains or losses on the curtailment or settlement of a defined benefit plan are recognised in profit or loss when the curtailment or settlement occurs.

Pesangon

Termination

Pesangon pemutusan kontrak kerja terutang ketika Perseroan memberhentikan hubungan kerja sebelum usia pensiun normal, atau ketika seorang pekerja menerima penawaran mengundurkan diri secara sukarela dengan kompensasi imbalan pesangon. Perseroan mengakui pesangon pemutusan kontrak kerja pada tanggal yang lebih awal antara: (i) ketika Perseroan tidak dapat lagi menarik tawaran atas imbalan tersebut dan (ii) ketika Perseroan mengakui biaya untuk restrukturisasi yang berada dalam ruang lingkup PSAK No. 57 dan melibatkan pembayaran pesangon. Dalam hal menyediakan pesangon sebagai penawaran untuk mengundurkan diri secara sukarela, pesangon pemutusan kontrak kerja diukur berdasarkan jumlah karyawan yang diharapkan menerima penawaran tersebut. Imbalan yang jatuh tempo lebih dari 12 bulan setelah periode pelaporan didiskontokan menjadi nilai kininya.

Termination benefits are payable when employment is terminated by the Company before the normal retirement date, or whenever an employee accepts voluntary redundancy in exchange for these benefits. The Company recognises termination benefits at the earlier of the following dates: (i) when the Company can no longer withdraw the offer of those benefits and (ii) when the Company recognises costs for a restructuring that is within the scope of IFAS No. 57 and involves the payment of termination benefits. In the case of an offer made to encourage voluntary redundancy, the termination benefits are measured based on the number of employees expected to accept the offer. Benefits falling due more than 12 months after the reporting date are discounted to their present value.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

I. Pengakuan pendapatan dan beban

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

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan dengan kriteria berikut:
 1. Kontrak telah disetujui oleh pihak-pihak terkait dalam kontrak.
 2. Perseroan dapat mengidentifikasi hak dari pihak-pihak terkait dan jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang akan dialihkan.
 3. Kontrak memiliki substansi komersial.
 4. Besar kemungkinan Perseroan akan menerima imbalan atas barang atau jasa yang dialihkan.
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 relative 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).

I. Revenue and expense recognition

The Company has applied SFAS No. 72 "Revenue from Contracts with Customers" which requires revenue recognition to fulfill 5 steps of assessment as follows:

1. Identify the contract with customers with certain criteria as follows:
 1. The contract has been agreed by the parties involved in the contract.
 2. The Company can identify the rights of relevant parties and the terms of payment for the goods or services to be transferred.
 3. The contract has commercial substance.
 4. It is possible that the Company will receive benefits for the goods or services transferred.
2. Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to customer goods or services that are distinct.
3. Determine the transaction price. The 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 good or service promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative stand-alone selling prices are estimated based on expected cost-plus margin.
5. Recognise revenue when the performance obligation is satisfied by transferring promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

I. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

I. Revenue and expense recognition (continued)

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan cara sebagai berikut:

A performance obligation may be satisfied at the following:

- a) Pada waktu tertentu (umumnya janji untuk mengalihkan barang ke pelanggan); atau
- b) Sepanjang waktu (umumnya janji untuk mengalihkan jasa ke pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi sepanjang waktu, Perseroan memilih ukuran penyelesaian yang sesuai untuk penentuan jumlah pendapatan yang harus diakui karena telah terpenuhinya kewajiban pelaksanaan.

- a) *Point in time (typically for promises to transfer goods to a customer); or*
- b) *Over the time (typically for promises to transfer services to a customer). For a performance obligation satisfied over the time, the Company selects an appropriate measure of progress to determine the amount of revenue that should be recognised as the performance obligation is satisfied.*

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

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

Pendapatan diakui ketika Perseroan 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.

Revenue is recognised when the Company 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 recognised is the amount allocated for the satisfied performance obligation.

Pendapatan dari penjualan rumah dan apartemen diakui pada saat semua kondisi berikut terpenuhi:

Revenue from sales of houses and apartments is recognised when the following conditions are fulfilled:

- Proses penjualan telah selesai dimana Perseroan telah mengalihkan risiko dan manfaat yang signifikan dari kepemilikan unit bangunan yang dijual kepada pembeli;
- Perseroan tidak lagi memiliki keterlibatan substansial yang berkelanjutan atau kendali efektif atas unit bangunan yang dijual;
- Jumlah pendapatan dapat diukur dengan andal;
- Kemungkinan besar manfaat ekonomi yang terkait dengan transaksi tersebut akan mengalir ke Perseroan; dan
- Biaya yang terjadi atau yang akan terjadi sehubungan dengan transaksi penjualan dapat diukur dengan andal.

- *The sales process has been completed where the Company has transferred the significant risks and rewards of ownership of the building unit sold to the buyer;*
- *The Company has no ongoing substantial involvement with the building unit nor effective control over the building unit sold;*
- *The amount of revenue can be measured reliably;*
- *It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company; and*
- *The costs incurred or to be incurred with respect to the sales transaction can be measured reliably.*

Pembayaran harga transaksi berbeda untuk setiap kontrak. Aset kontrak diakui apabila kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi melebihi pembayaran yang dilakukan oleh pelanggan. Liabilitas kontrak diakui ketika pembayaran yang dilakukan oleh pelanggan melebihi kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Liabilitas kontrak akan direalisasi menjadi pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi. Aset kontrak disajikan dalam "Piutang usaha" dan liabilitas kontrak disajikan dalam "Uang muka pelanggan".

Payment of the transaction price differs for each contract. Contract asset is recognised when performance obligation satisfied is more than the payments by customer. Contract liability is recognised when the payment by the customer is more than the performance obligation satisfied. Contract liability will be recognised as revenue when the performance obligation has been satisfied. Contract assets are presented under "Trade receivables" and contract liabilities are presented under "Advance from customers".

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

l. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

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

l. Revenue and expense recognition (continued)

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

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

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

m. Pajak penghasilan

m. Income tax

PSAK No. 46 mengisyaratkan Perseroan untuk memperhitungkan konsekuensi pajak kini dan mendatang dari pemulihan (penyelesaian) jumlah tercatat aset (liabilitas) masa depan yang diakui dalam laporan posisi keuangan, dan transaksi dan kejadian lain dari periode kini yang diakui dalam laporan keuangan.

SFAS No. 46 requires the Company to calculate the tax consequences of current and future tax from recovery (settlement) of the carrying amount of assets (liabilities) that are recognised in the statement of financial position, and the transactions and another event of the current period that are recognised in the financial statements.

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 luar laba rugi (baik dalam pendapatan komprehensif lain maupun secara langsung di ekuitas). Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam pendapatan komprehensif lain maupun di ekuitas.

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

Pajak final

Final tax

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi diterapkan bahkan ketika pihak yang melakukan transaksi mengalami kerugian.

Tax regulation in Indonesia determined that certain taxable income is subject to final tax. Final tax applied to the gross value of transactions is applied even when the parties carrying the transaction recognising losses.

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, Perseroan memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai beban pajak final.

Referring to SFAS No. 46 as mentioned above, final tax expense is no longer in scope of SFAS No. 46. Therefore, the Company has decided to present all of the final tax arising from transfer land and/or building right as final tax expenses.

Pajak kini

Current tax

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

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

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

m. Pajak penghasilan (lanjutan)

m. *Income tax (continued)*

Pajak tangguhan

Deferred tax

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui atas konsekuensi pajak periode mendatang yang timbul dari perbedaan jumlah tercatat aset dan liabilitas menurut laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dan aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan, sepanjang besar kemungkinan dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa datang.

Deferred tax assets and liabilities are recognised for the future tax consequences attributable to differences between the financial statements carrying amounts of existing assets and liabilities and their respective tax bases. Deferred tax liabilities are recognised for all taxable temporary differences and deferred tax assets are recognised for deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable income will be available in the future period against which the deductible temporary differences can be utilised.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diekspektasikan berlaku dalam tahun ketika liabilitas diselesaikan atau aset dipulihkan dengan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir tahun pelaporan.

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

Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Perseroan ekspektasikan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

The measurement of deferred tax assets and liabilities reflects the consequences that would follow from the manner in which the Company expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of its assets and liabilities.

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

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at the end of each reporting year and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profits will be available to allow all or part of the asset to be recovered.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika Perseroan memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan ketika aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama serta Perseroan yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto.

Deferred tax assets and liabilities are written off when there is a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority and the Company intends to settle its current tax assets and current tax liabilities on a net basis.

n. Sewa

n. *Leases*

Pada tanggal permulaan kontrak, Perseroan menilai apakah kontrak merupakan atau mengandung sewa. Suatu kontrak merupakan atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset selama jangka waktu tertentu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

At inception of a contract, the Company assesses whether a contract is or contains a lease. A contract is or contains a lease if the contract conveys the right to control the use of an asset for a period of time in exchange for consideration.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

n. Sewa (lanjutan)

Aset hak-guna diakui sebesar biaya perolehan, dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan penurunan nilai (jika ada). Aset hak-guna disusutkan selama jangka waktu yang lebih pendek antara umur manfaat aset atau masa sewa. Aset hak-guna disajikan sebagai bagian dari "Aset tetap".

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar. Pembayaran sewa didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa. Jika tarif tidak dapat segera ditentukan, di mana hal tersebut secara umum terjadi pada sewa dalam Perseroan, suku bunga pinjaman incremental penyewa digunakan, yaitu tarif yang harus dibayar oleh penyewa untuk meminjam dana yang diperlukan untuk memperoleh aset dengan nilai yang sama dengan aset hak guna dalam lingkungan ekonomi serupa dengan syarat dan ketentuan yang serupa. Setiap pembayaran sewa dialokasikan antara porsi pelunasan liabilitas dan biaya keuangan.

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar. Setiap pembayaran sewa dialokasikan antara porsi pelunasan liabilitas dan biaya keuangan. Liabilitas sewa disajikan sebagai liabilitas jangka panjang kecuali untuk bagian yang jatuh tempo dalam waktu 12 bulan atau kurang yang disajikan sebagai liabilitas jangka pendek. Unsur bunga dalam biaya keuangan dibebankan ke laba rugi selama masa sewa yang menghasilkan tingkat suku bunga konstan atas saldo liabilitas.

Perseroan tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa untuk:

- sewa jangka pendek yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang; atau
- sewa yang asetnya bernilai-rendah.

Pembayaran yang dilakukan untuk sewa tersebut dibebankan ke laba rugi dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

o. Pinjaman

Pinjaman diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

Pada saat pengakuan awal, pinjaman diakui sebesar nilai wajar, dikurangi dengan biaya-biaya transaksi yang terjadi. Selanjutnya, pinjaman diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Pinjaman diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang kecuali yang akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

n. Leases (continued)

The right-of-use assets are stated at cost, less accumulated depreciation and impairment (if any). Right-of-use assets are depreciated over the shorter of the useful life of the assets or the lease term. Right-of-use assets are classified as part of "Fixed assets".

Lease liabilities are measured at the present value of the lease payments that are not paid. The lease payments are discounted using the interest rate implicit in the lease. If the rate cannot be readily determined, which is generally the case for leases in the Company, the lessee's incremental borrowing rate is used, being the rate that the individual lessee would have to pay to borrow the funds necessary to obtain an asset of similar value to the right-of-use asset in a similar economic environment with similar terms and conditions. Each lease payment is allocated between the settlement portion of liability and finance cost.

Lease liabilities are measured at the present value of the lease payments that are not paid. Each lease payment is allocated between the liability portion and finance cost. Lease liabilities are classified in long-term liabilities except for those with maturities of 12 months or less which are included in current liabilities. The interest element of the finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant rate of interest on the remaining balance of the liability.

The Company does not to recognise right-of-use assets and lease liabilities for:

- short-term leases that have a lease term of 12 months or less; or
- leases with low-value assets.

Payments under those leases are charged to profit or loss on a straight-line basis over the period of the lease.

o. Borrowings

Borrowings are classified as financial liabilities measured at amortised cost.

Borrowings are recognised initially at fair value, net of transaction costs incurred. Subsequently, borrowings are stated at amortised cost using the effective interest method. Borrowings are classified under non-current liabilities unless their maturities are within 12 months after the reporting date.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

o. Pinjaman (lanjutan)

Biaya yang dibayar untuk memperoleh fasilitas pinjaman diakui sebagai biaya transaksi pinjaman sepanjang besar kemungkinan sebagian atau seluruh fasilitas akan ditarik. Dalam hal ini, biaya memperoleh pinjaman ditangguhkan sampai penarikan pinjaman terjadi. Sepanjang tidak terdapat bukti bahwa besar kemungkinan sebagian atau seluruh fasilitas akan ditarik, biaya memperoleh pinjaman ditangguhkan sebagai pembayaran di muka untuk jasa likuiditas dan diamortisasi selama periode fasilitas yang terkait.

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan akuisisi atau konstruksi aset kualifikasian ("qualifying asset"), dikapitalisasi hingga aset tersebut selesai secara substansial. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada tahun terjadinya.

p. Penurunan nilai dari aset non-keuangan

Aset tetap dan aset tidak lancar lainnya ditelaah untuk mengetahui apakah telah terjadi penurunan nilai bilamana terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tersebut tidak dapat terpulihkan. Kerugian akibat penurunan nilai diakui sebesar selisih lebih antara nilai tercatat aset dengan nilai yang dapat terpulihkan dari aset tersebut.

Nilai yang dapat terpulihkan adalah nilai yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai aset. Dalam rangka mengukur penurunan nilai, aset dikelompokkan hingga unit terkecil yang menghasilkan arus kas terpisah.

q. Kombinasi bisnis entitas sepengendali

Kombinasi bisnis entitas sepengendali dicatat dengan menggunakan metode penyatuan kepemilikan dimana aset dan liabilitas yang diperoleh dari kombinasi bisnis dicatat oleh pengakuisisi pada jumlah tercatatnya. Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat disajikan sebagai tambahan modal disetor dan tidak direklasifikasi ke laba rugi ketika hilang pengendalian. Metode penyatuan kepemilikan diterapkan seolah-olah entitas telah bergabung sejak awal periode dimana entitas yang bergabung berada dalam sepengendali.

o. Borrowings (continued)

Fees paid on the establishment of loan facilities are recognised as transaction costs of the loan to the extent that it is probable that some or all of the facility will be drawn down. In this case, the fees are deferred until the draw-down occurs. To the extent that there is no evidence that it is probable that some or all of the facility will be drawn down, the fee is deferred as a prepayment for liquidity services and amortised over the period of the facility to which it relates.

Borrowing costs, which are directly attributable to the acquisition or construction of a qualifying asset, are capitalised until the asset is substantially completed. All other borrowing costs are recognised as expenses in the year in which they are incurred.

p. Impairment of non-financial assets

Fixed assets and other non-current assets are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the carrying amount of the asset exceeds its recoverable amount.

Recoverable amount is the higher of its fair value less cost to sell and its value in use of the assets. For the purposes of assessing impairment, assets are grouped at the lowest levels for which there are separately identifiable cash flows.

q. Business combination under common controls

Business combinations of entities under common control are accounted for using the pooling of interest method whereby assets and liabilities acquired in a business combination are recorded by the acquirer at their carrying amount. The difference between the amount transferred and the carrying amount is presented as additional paid-in capital and is not reclassified to profit or loss when control is lost. The pooling of interest method is applied as if the entities had been combined from the beginning of the period in which the combining entities were under common control.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

r. Segmen operasi

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Perseroan yang secara reguler direviu oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

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

s. Modal saham

Saham biasa diklasifikasikan sebagai ekuitas. Tambahan biaya yang secara langsung terkait dengan penerbitan saham baru disajikan pada bagian ekuitas sebagai pengurang, sebesar jumlah yang diterima bersih setelah dikurangi pajak.

t. Laba per saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba tahun berjalan dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar dalam tahun yang bersangkutan.

r. Operating segment

Operating segments to be identified on the basis of internal reports about components of the Company that are regularly reviewed by the chief operating decision maker in order to allocate resources to the segments and to assess their performances.

An operating segment is a component of an entity:

- i. that engages in business activities from which it may earn revenue and incur expenses (including revenue and expenses relating to the transaction with other components of the same entity);*
- ii. whose operating results are reviewed regularly by the entity's chief operating decision maker to make decision about resources to be allocated to the segments and assess its performance; and*
- iii. for which discrete financial information is available.*

Information reported to the chief operating decision maker for the purpose of resource allocation and assessment of their performance is more specifically focused on the category of each business.

s. Share capital

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

t. Earnings per share

Earnings per share is calculated by dividing profit for the year by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING

Penyusunan laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mewajibkan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah-jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan. Sehubungan dengan adanya ketidakpastian yang melekat dalam membuat estimasi, hasil sebenarnya yang dilaporkan di masa mendatang dapat berbeda dengan jumlah estimasi yang dibuat. 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.

Pengelompokan aset dan liabilitas keuangan

Perseroan menetapkan pengelompokan aset dan liabilitas tertentu sebagai aset dan liabilitas keuangan dengan pertimbangan bila definisi yang ditetapkan dalam PSAK No. 71 terpenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Perseroan.

Menentukan biaya persediaan

Harga perolehan bangunan rumah dan apartemen dalam penyelesaian meliputi biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya pinjaman dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan rumah dan apartemen.

Biaya yang dikapitalisasi tersebut dialokasikan berdasarkan jumlah unit rumah dan apartemen yang dapat dijual, yakni berdasarkan jumlah unit rumah dan apartemen yang dapat dibangun pada rencana tapak dan/atau pada saat diperolehnya izin persetujuan bangunan gedung. Manajemen akan melakukan revisi dan realokasi biaya yang telah terjadi apabila terdapat perubahan mendasar pada izin rencana tapak dan persetujuan bangunan gedung selama pengembangan.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan mencakup biaya perolehan tanah yang dikembangkan, biaya pengembangan baik langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan pengembangan tanah, ditambah beban pinjaman dan taksiran biaya pengembangan tanah dan 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.

4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGEMENTS

The preparation of the financial statements, in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards, requires management to make judgements, estimations and assumptions that affect amounts reported in the 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 considerations, estimates and significant assumptions that affect the reported amounts and disclosures in the financial statements.

Classification of financial assets and liabilities

The Company determines the classification of certain assets and liabilities as financial assets and liabilities by judging if they meet the definition set forth in SFAS No. 71. Accordingly, the financial assets and liabilities as accounted for in accordance with the Company's accounting policies.

Determining cost of inventories

The cost of housing and apartments under construction consists of the cost of land under development, construction costs, borrowing costs and other costs that are attributable to houses and apartments development activities.

The capitalised costs are allocated based on the number of saleable houses and apartments, which is based on the number of houses and apartments that can be built on the site plan and/or at the time a building approval permit is obtained. Management will revise and reallocate costs that have occurred if there are fundamental changes to the site plan and building approval permit during the constructions.

The acquisition cost of land for development consisting of the cost of land being developed, direct and indirect development cost related to the land development activities, plus borrowing costs 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.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

Perpajakan

Perseroan beroperasi di bawah peraturan perpajakan di Indonesia. Pertimbangan yang signifikan diperlukan untuk menentukan provisi pajak penghasilan. Apabila keputusan final atas pajak tersebut berbeda dari jumlah yang pada awalnya dicatat, perbedaan tersebut akan dicatat di laba rugi pada periode dimana hasil tersebut dikeluarkan.

Menentukan biaya dan liabilitas imbalan kerja karyawan

Penentuan biaya dan liabilitas imbalan kerja karyawan Perseroan 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 Perseroan 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 Perseroan. Perseroan berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai.

5. KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI

Pada tanggal 28 Desember 2022, Perseroan bersama PT Esma Sukses Makmur ("ESM") dan PT Balikpapan Skylink Property ("BSP") melakukan penggabungan usaha dimana Perseroan menjadi Perusahaan Hasil Penggabungan ("*Surviving Company*") (selanjutnya disebut sebagai Tanggal Efektif Penggabungan Usaha).

Pada tanggal efektifnya penggabungan usaha, kepemilikan para pemegang saham masing-masing perusahaan yang bergabung dalam *Surviving Company* sebagian terdilusi dan sebagian lagi mengalami peningkatan secara proporsional sesuai dengan persentase kepemilikan mereka sebagai akibat dari konversi saham.

Nilai wajar saham yang digunakan untuk konversi saham masing-masing pemegang saham pada *Surviving Company* adalah sebesar Rp 14.209.500 per saham berdasarkan laporan penilaian ekuitas KJPP Wawat Jatmika & Rekan, penilai independen, tanggal 26 Desember 2022. Selisih nilai wajar konversi saham masing-masing pemegang saham perusahaan yang bergabung, termasuk nilai wajar pinjaman pemegang saham yang dikonversi, terhadap nilai nominal saham sebagaimana tercantum dalam Anggaran Dasar Perseroan masing-masing sebesar Rp 37.000.000.000 dan Rp 19.084.000.000 telah dibukukan pada akun "Tambahan modal disetor".

4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGEMENTS (continued)

Taxation

The Company operates under the tax regulations in Indonesia. Significant judgment is required in determining the provision for income taxes. Where the final tax outcome of these matters is different from the amounts that were initially recorded, such differences will be recorded in profit or loss in the period in which such determination is made.

Determining employee benefits expense and obligation

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

5. BUSINESS COMBINATION UNDER COMMON CONTROLS

On 28 December 2022, the Company together with PT Esma Sukses Makmur ("ESM") and PT Balikpapan Skylink Property ("BSP") carried out a business merger where the Company became the Surviving Company (hereinafter referred to as Effective Date of the Merger).

On the effective date of the merger, the ownership of the shareholders of each company that merged into the Surviving Company was partly diluted and partly increased proportionally according to their percentage of ownership as a result of the share conversion.

The fair value of the shares used for the conversion of shares of each shareholder in Surviving Company is Rp 14,209,500 per share based on the equity valuation report of KJPP Wawat Jatmika & Partners, independent appraiser, dated 26 December 2022. The difference in the fair value of the conversion of each share shareholders of the merged companies, including the fair value of the converted shareholder loan, against the nominal value of the shares as stated in the Company's Articles of Association amounting to Rp 37,000,000,000 and Rp 19,084,000,000, respectively, have been recorded in the "Additional paid-in capital" account.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI
(lanjutan)

Transaksi penggabungan usaha tersebut merupakan transaksi antara entitas sepengendali dan tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan atas aset, liabilitas atau saham yang dapat dipertukarkan, maka aset maupun liabilitas yang kepemilikannya dialihkan harus dicatat sesuai dengan nilai buku berdasarkan metode penyatuan kepemilikan (*pooling of interest*).

Sesuai dengan PSAK No. 38 "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali", unsur-unsur laporan keuangan dari entitas yang bergabung, untuk periode terjadinya kombinasi bisnis entitas sepengendali dan untuk periode komparatif penyajian, disajikan sedemikian rupa seolah-olah penggabungan usaha tersebut telah efektif sejak tanggal 1 Januari 2020, yang merupakan permulaan dari periode sajian paling awal. Untuk tujuan penyajian, ekuitas dari entitas yang bergabung sejak periode sajian paling awal disajikan dalam akun "Ekuitas *merging entities*" dalam laporan posisi keuangan.

5. BUSINESS COMBINATION UNDER COMMON CONTROLS (continued)

The merger transaction is among entities under common control and does not result in a change of economic substance on the ownership of assets and liabilities, or transfer of ownership on shares which are exchanged, therefore assets or liabilities whose ownership is transferred should be recorded at book value based on the pooling of interest method.

In accordance with SFAS No. 38 "Business Combination of Entities Under Common Control", the financial statements of the Merging Parties should be presented as if the merger had been effective since 1 January 2020, which is the earliest presentation period. For presentation purposes, the equity of the merging entities since the earliest presentation period is presented in the "Equity of merging entities" account in the statement of financial position.

6. KAS DAN SETARA KAS

6. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	2023	2022	
Kas	3.685.431.800	24.520.400	Cash on hand
Bank			Cash in banks
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	17.487.040.404	7.172.932.179	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.484.181.330	-	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	171.950.305	516.745.890	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 200 juta)	269.678.647	47.338.403	Others (each below Rp 200 million)
Sub-jumlah	19.412.850.686	7.737.016.472	Sub-total
Deposito berjangka			Time deposits
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	10.000.000.000	-	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Jumlah	33.098.282.486	7.761.536.872	Total

Seluruh saldo kas dan setara kas dalam mata uang Rupiah. Saldo rekening bank dan deposito ditempatkan pada bank-bank pihak ketiga.

All balances of cash and cash equivalents are denominated in Rupiah. Cash in banks and deposits are placed in third-party banks.

Tingkat suku bunga per tahun deposito berjangka berkisar 5,10% - 6,00%.

Interest rate per annum on time deposits ranges from 5.10% - 6.00%.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tidak terdapat saldo kas dan setara kas yang dijaminkan dan dibatasi penggunaannya.

As of 31 December 2023 and 2022, there are no cash and cash equivalents that are pledged as collateral and restricted.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. PIUTANG USAHA - PIHAK KETIGA

7. TRADE RECEIVABLES - THIRD PARTIES

	2023	2022	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	2.752.358.725	4.439.613.500	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 200 juta)	534.240.000	239.965.000	Others (each below Rp 200 million)
Jumlah	3.286.598.725	4.679.578.500	Total

Piutang usaha dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk terdiri atas piutang terkait kegiatan penjualan rumah dan apartemen melalui fasilitas kredit kepemilikan rumah dan tagihan sisa retensi.

Trade receivables from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk comprise receivables related to sales of houses and apartments transactions through housing loans and retentions.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat bukti objektif atas penurunan nilai piutang dikarenakan seluruh piutang usaha tersebut dapat tertagih, sehingga tidak diperlukan adanya penyisihan penurunan nilai piutang usaha.

Management believes that there is no objective evidence of impairment for the receivables due to the receivables are collectible, therefore no allowance for impairment of trade receivables is required.

Seluruh piutang usaha dalam mata uang Rupiah.

All trade receivables are denominated in Rupiah.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, seluruh saldo piutang usaha dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk digunakan sebagai jaminan pinjaman bank (Catatan 16).

As of 31 December 2023 and 2022, the balance of receivables from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk were pledged as collateral for bank loans (see Note 16).

8. PIUTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA

8. OTHER RECEIVABLES - THIRD PARTIES

	2023	2022	
PT Mega Mustika Putra	4.828.416.517	4.488.030.947	PT Mega Mustika Putra
PT Berkatkurnia Mitraabadi	-	3.206.021.574	PT Berkatkurnia Mitraabadi
Lain-lain	239.128.233	86.319.433	Others
Jumlah	5.067.544.750	7.780.371.954	Total

Piutang lain-lain dari PT Mega Muktika Putra ("MMP") dan PT Berkatkurnia Mitraabadi ("BKMA") adalah terkait biaya pengembangan lahan dan biaya konstruksi yang dikeluarkan Perseroan berdasarkan kerja sama pengelolaan dan pembangunan kawasan perumahan (lihat Catatan 29).

Other receivables from PT Mega Muktika Putra and PT Berkatkurnia Mitraabadi are related to land development costs and construction costs incurred by the Company based on cooperation in managing and developing residential areas (see Note 29).

Pada bulan Desember 2023, BKMA sepakat untuk mengalihkan Sertifikat Hak Guna Bangunan untuk 7 unit rumah dan 2 unit kavling tanah sebagai penggantian biaya pengembangan dan konstruksi yang telah dibayarkan Perseroan, dan perjanjian ini telah berakhir. Sisa saldo piutang dari BKMA sebesar Rp 4.678.878.483 telah direklasifikasi ke akun persediaan.

In December 2023, BKMA agreed to transfer the Certificates of Building Right Title for 7 units of houses and 2 plots of land as reimbursement for the development and construction costs that the Company had incurred, and this agreement has ended. The remaining balance of receivables from BKMA amounting to Rp 4,678,878,483 has been reclassified to the inventory account.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

8. PIUTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA (lanjutan)

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat bukti objektif atas penurunan nilai piutang dikarenakan seluruh piutang tersebut dapat tertagih, sehingga tidak diperlukan adanya penyisihan penurunan nilai piutang usaha.

Seluruh piutang lain-lain dalam mata uang Rupiah.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tidak terdapat saldo piutang lain-lain yang dijaminkan.

8. OTHER RECEIVABLES - THIRD PARTIES (continued)

Management believes that there is no objective evidence of impairment for the receivables due to the receivables are collectible, therefore no allowance for impairment of trade receivables is required.

All other receivables are denominated in Rupiah.

As of 31 December 2023 and 2022, there are no other receivables were pledged as collateral.

9. PERSEDIAAN

9. INVENTORIES

	2023	2022	
Rumah dan apartemen dalam penyelesaian	170.424.792.190	153.636.285.487	Houses and apartments under constructions
Lain-lain	-	50.365.500	Others
Jumlah	170.424.792.190	153.686.650.987	Total
Dikurangi:			Less:
- Bagian lancar	(120.966.124.135)	(107.197.509.554)	Current portion -
Bagian tidak lancar	49.458.668.055	46.489.141.433	Non-current portion

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat hambatan dalam penyelesaian bangunan rumah dan apartemen dalam pengembangan dan indikasi yang dapat menyebabkan terjadinya penurunan nilai persediaan pada 31 Desember 2023 dan 2022.

Pada 31 Desember 2023, bangunan apartemen yang sudah jadi telah diasuransikan kepada PT Asuransi Sinar Mas, pihak ketiga, terhadap semua risiko kebakaran dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 20.000.000.000. Rumah dan persediaan lainnya tidak diasuransikan.

Pada 31 Desember 2023 dan 2022, sebagian bangunan persediaan rumah dan apartemen digunakan sebagai jaminan atas utang bank (lihat Catatan 16).

Pada tahun 2023 dan 2022, beban bunga atas pinjaman bank masing-masing sebesar Rp 4.561.027.920 dan Rp 8.041.562.696 dikapitalisasi ke dalam biaya persediaan.

Management believes that there are no obstacles in the completion of houses and apartments under development and indication of impairment in the value of inventories as of 31 December 2023 and 2022.

As of 31 December 2023, the finished apartments were insured with PT Asuransi Sinar Mas, a third party, against fire and other risks with an insured coverafe of Rp 20,000,000,000. Houses and other inventories are not insured.

As of 31 December 2023 and 2022, certain building inventories for houses and apartments were used as collateral for bank loans (see Note 16).

During 2023 and 2022, interest expenses on bank loans amounted to Rp 4,561,027,920 and Rp 8,041,562,696, respectively, were capitalised into cost of inventories.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

10. TANAH UNTUK DIKEMBANGKAN

10. LAND FOR DEVELOPMENT

Rincian tanah untuk dikembangkan berdasarkan proyek pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

Details of land for development based on the project as of 31 December 2023 and 2022 are as follows:

	2023	2022	
Mahakam Grande City ("MGC")	101.386.730.039	72.951.480.311	Mahakam Grande City ("MGC")
Puri Artha Kencana ("PAK")	58.270.139.744	46.543.489.781	Puri Artha Kencana ("PAK")
New Mahakam Grande ("NMG")	32.934.192.951	38.113.358.771	New Mahakam Grande ("NMG")
Gria Panorama Cimanggung ("GPC")	16.628.265.770	13.733.227.367	Gria Panorama Cimanggung ("GPC")
Griya Indah Cibusah ("GIC")	11.308.314.089	11.564.218.008	Griya Indah Cibusah ("GIC")
Bukit Esma Cicalengka ("BEC")	8.901.007.995	11.486.697.187	Bukit Esma Cicalengka ("BEC")
Apartemen Epicentrum Sepatan ("AES")	14.935.532.657	8.213.445.809	Apartemen Epicentrum Sepatan ("AES")
The Valey of Esma ("TVE")	10.155.248.410	7.883.643.272	The Valey of Esma ("TVE")
Puri Epicentrum Karawang ("PEK")	6.352.767.127	6.601.695.124	Puri Epicentrum Karawang ("PEK")
Gria Panorama Sumedang ("GPS")	392.971.279	136.400.064	Gria Panorama Sumedang ("GPS")
Jumlah	261.265.170.061	217.227.655.694	Total

Pada tanggal 31 Desember 2023, total keseluruhan tanah yang belum dikembangkan yang dimiliki Perseroan adalah seluas 125 hektar (2022: 128 hektar) dalam bentuk Hak Guna Bangunan seluas 13 hektar (2022: 14 hektar), dan 112 hektar (2022: 114 hektar) masih dalam proses pelepasan hak. Perseroan sedang dalam proses pengurusan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") secara bertahap untuk tanah yang masih dalam bentuk Surat Pelepasan Hak dan dalam proses pelepasan hak.

As of 31 December 2023, total undeveloped land area owned by the Company covers 125 hectares (2022: 128 hectares) with 13 hectares (2022: 14 hectares) in form of Building Use Rights and 112 hectares (2022: 114 hectares) are in the process of releasing rights. The Company is gradually obtaining Certificates of Building Right Title ("SHGB") for land in the form of a Letter of Right Release and in the process of releasing rights.

Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam proses pengurusan sertifikasi atas tanah dikarenakan seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

Management believes that there will be no issue in the process of obtaining the land certificates since all land was acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

Selama tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, beban bunga atas pinjaman bank masing-masing sebesar Rp 4.263.639.151 dan Rp 6.028.593.049, dikapitalisasi ke dalam tanah untuk dikembangkan.

During the years ended 31 December 2023 and 2022, interest expenses on bank loans amounted to Rp 4,263,639,151 and Rp 6,028,593,049, respectively, were capitalised into land for development.

Pada 31 Desember 2023 dan 2022, sebagian tanah untuk dikembangkan digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank (lihat Catatan 16).

As of 31 December 2023 and 2022, certain land for development were used as collateral for bank loans (see Note 16).

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

12. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA

Pada 31 Desember 2023 dan 2022, saldo utang usaha - pihak ketiga masing-masing sebesar Rp 1.666.466.057 dan Rp 3.715.129.470, merupakan utang kepada pemasok dan kontraktor pihak ketiga sehubungan dengan pembelian material dan pekerjaan konstruksi.

Seluruh utang usaha dalam mata uang Rupiah dan jatuh tempo kurang dari satu tahun.

12. TRADE PAYABLES - THIRD PARTIES

As of 31 December 2023 and 2022, the balance of trade payables amounted to Rp 1,666,466,057 and Rp 3,715,129,470, respectively, represents payable to third-party suppliers and contractors in relation to the purchase of materials and construction works.

All trade payables are denominated in Rupiah and due in less than one year.

13. UTANG LAIN-LAIN

13. OTHER PAYABLES

	2023	2022	
Pihak berelasi (lihat Catatan 18)	33.722.382.501	-	Related parties (see Note 18)
Pihak ketiga Kuasa pemilik lahan Mansur	9.392.533.947 -	63.352.973.113 63.483.091.811	Third parties Representative of landowners Mansur
Jumlah	43.114.916.448	128.131.121.453	Total
Dikurangi: - Bagian jangka pendek	(9.392.533.947)	(1.292.656.529)	Less: Current portion -
Bagian jangka panjang	33.722.382.501	126.838.464.924	Non-current portion

Sampai dengan tahun 2022, Perseroan telah menandatangani perjanjian Surat Pengakuan Hutang dengan para pemilik lahan pihak ketiga, termasuk melalui para kuasa yang ditunjuk oleh individu-individu pemilik lahan pihak ketiga berdasarkan surat kuasa, untuk pembelian lahan di beberapa lokasi proyek perumahan sebesar Rp 166.762.000.000.

Surat Pengakuan Hutang tersebut akan jatuh tempo di tahun 2024 dan 2025, namun pihak pemilik tanah berhak menagih utang tersebut dengan seketika dan sekaligus jika Perseroan tidak memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- Jika Direksi yang bertindak mewakili Perseroan dalam perjanjian Surat Pengakuan Hutang, meninggal dunia;
- Jika Perseroan dinyatakan pailit;
- Jika aset kekayaan Perseroan disita seluruhnya atau sebagian.

Perseroan telah melakukan pelunasan atas sebagian utang pembelian lahan sebesar Rp 154.962.000.000 di tahun 2023. Sisa saldo utang akan jatuh tempo di tahun 2024.

Until 2022, the Company has entered into a debt acknowledgment agreement with third-party landowners, including through the representatives appointed by individual third-party landowners based on a power of attorney, for the purchase of land in several housing project locations amounted to Rp 166,762,000,000.

The debt acknowledgment agreement will mature in 2024 and 2025, nevertheless, the landowner has the right to collect the payable immediately and all at once if the Company does not fulfill the following conditions:

- If the Director acting on behalf of the Company in the debt acknowledgment agreement, passes away;
- If the Company is declared bankrupt;
- If the Company's assets are confiscated in whole or in part.

The Company has repaid partial of the payable for land purchase amounting to Rp 154,962,000,000 in 2023. The remaining payable will be due in 2024.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

13. UTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA (lanjutan)

13. OTHER PAYABLES - THIRD PARTIES (continued)

Rincian nilai kontraktual dan nilai wajar saldo utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga masing-masing pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

The details of contractual value and fair value of long-term other payables - Third parties as of 31 December 2023 and 2022, respectively, are as follows:

	2023		2022	
	Nilai kontraktual/ Contractual value	Nilai wajar/ Fair value	Nilai kontraktual/ Contractual value	Nilai wajar/ Fair value
TVE	4.384.188.717	3.921.681.929	5.000.000.000	4.021.798.145
AES	3.800.000.000	3.408.071.749	3.800.000.000	3.056.566.591
PEK	2.300.000.000	2.062.780.269	2.300.000.000	1.850.027.147
MGC	-	-	88.000.000.000	63.483.091.811
PAK	-	-	40.412.000.000	32.505.781.335
GPC	-	-	11.200.000.000	9.008.827.847
GIC	-	-	9.250.000.000	7.440.326.570
BEC	-	-	6.800.000.000	5.469.645.478
Jumlah/ Total	10.484.188.717	9.392.533.947	166.762.000.000	126.836.064.924

Perseroan mengukur utang pembelian tanah tersebut dengan nilai wajar saat pengakuan awal, dan selanjutnya dengan biaya diamortisasi. Nilai wajar pinjaman didasarkan pada arus kas diskonto yang dihitung dengan menggunakan tingkat suku bunga efektif atas utang tersebut.

The company measures the payables for the land purchases at fair value at initial recognition, and thereafter at amortised cost. The fair value of the payables is based on discounted cash flows calculated using the effective interest rate on the payables.

Perseroan mencatat keuntungan atas penyesuaian nilai wajar sebesar Rp nil (2022: Rp 26.825.464.565) sebagai bagian dari harga perolehan tanah untuk dikembangkan.

The Company recorded a gain on the fair value adjustment of Rp nil (2022: Rp 26,825,464,565) as part of the cost of land for development.

Amortisasi atas penyesuaian nilai wajar utang pembelian tanah dialokasikan sebagai bagian dari harga perolehan tanah untuk dikembangkan sebesar Rp 38.834.280.307 (2022: Rp 5.555.225.015).

The amortisation of fair value adjustment on the payables for the land purchases were allocated as part of the cost of land for development amounted to Rp 38,834,280,307 (2022: Rp 5,555,225,015).

Seluruh utang lain-lain dalam mata uang Rupiah.

All other payables are denominated in Rupiah.

14. AKRUAL

14. ACCRUALS

	2023	2022	
Konstruksi	3.798.051.570	5.631.724.380	Constructions
Gaji dan tunjangan	887.514.586	341.865.524	Salaries and allowances
Jasa tenaga ahli	250.000.000	292.300.000	Professional fees
Bunga pinjaman (lihat Catatan 25)	-	31.106.438.773	Borrowing interest (see Note 25)
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 200 juta)	279.341.860	178.248.496	Others (below than Rp 200 million each)
Jumlah	5.214.908.016	37.550.577.173	Total

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PERPAJAKAN

15. TAXATION

	2023	2022	
Beban pajak penghasilan			<i>Income tax expense</i>
Kini	195.998.048	44.724.031	<i>Current</i>
Tangguhan	(37.121.040)	(43.779.780)	<i>Deferred</i>
Penyesuaian	88.769.495	-	<i>Adjustments</i>
Beban pajak penghasilan	247.646.503	944.251	<i>Income tax expense</i>

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak Perseroan dengan penghasilan kena pajak Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

The reconciliation between profit before income tax of the Company and the Company's estimated taxable income for the years ended 31 December 2023 and 2022 is as follows:

	2023	2022	
Laba sebelum pajak penghasilan	3.680.671.076	1.740.648.719	<i>Profit before income tax</i>
Penyesuaian pajak:			<i>Fiscal adjustments:</i>
Penghasilan yang dikenakan pajak final	(48.307.742.801)	(28.766.821.216)	<i>Income subject to final tax</i>
Beban atas penghasilan yang dikenakan pajak final	45.425.915.141	27.715.178.932	<i>Expenses on income subject to final tax</i>
Kewajiban imbalan Kerja	137.148.000	232.014.000	<i>Employee benefit obligations</i>
Penghasilan neto pajak Perseroan	935.991.416	921.020.435	<i>Net taxable profit of the Company</i>
Dikurangi: Akumulasi rugi pajak tahun sebelumnya yang tersedia	-	(581.912.326)	<i>Less: Available prior years accumulated tax losses</i>
Penghasilan kena pajak Perseroan	935.991.416	339.108.109	<i>Taxable income of the Company</i>
Beban pajak penghasilan kini			<i>Current income tax expenses</i>
- Fasilitas pajak 31e	9.920.064	22.616.453	<i>Tax facility 31e -</i>
- Tarif pajak 22%	186.077.984	22.107.618	<i>Tax rate at 22% -</i>
Jumlah beban pajak penghasilan kini	195.998.048	44.724.071	<i>Total current income tax expenses</i>
Dikurangi: Pajak dibayar di muka	-	-	<i>Less: Prepaid tax</i>
Kurang bayar pajak penghasilan badan	195.998.048	44.724.071	<i>Underpayment of corporate income tax payables</i>

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PERPAJAKAN (lanjutan)

15. TAXATION (continued)

Rekonsiliasi antara beban pajak penghasilan dengan hasil perkalian laba sebelum pajak penghasilan dan tarif pajak yang berlaku adalah sebagai berikut:

A reconciliation between income tax expenses with the result of profit before tax with the prevailing tax rate is as follows:

	2023	2022	
Laba sebelum pajak penghasilan	3.680.671.076	1.740.648.719	<i>Profit before income tax</i>
Pajak dihitung pada tarif pajak yang berlaku	809.747.637	382.942.719	<i>Tax calculated at applicable rate</i>
Penghasilan yang dikenakan pajak final	(10.627.703.416)	(6.328.700.668)	<i>Income subject final tax</i>
Beban atas penghasilan yang dikenakan pajak final	9.993.701.331	6.097.339.365	<i>Expenses on income subject to final tax</i>
Penggunaan rugi pajak tahun sebelumnya yang belum diakui	-	(128.020.712)	<i>Utilisation of prior year unrecognised tax loss</i>
Penyesuaian fasilitas pajak 31e	(9.920.064)	(22.616.453)	<i>Tax facility 31e adjustments</i>
Penyesuaian tahun lalu	81.821.015	-	<i>Prior year adjustments</i>
Beban pajak penghasilan	247.646.503	944.251	<i>Income tax expenses</i>

Jumlah penghasilan kena pajak Perseroan di atas digunakan sebagai dasar dalam penyusunan Surat Pemberitahuan Tahunan untuk tahun fiskal 2023 dan 2022 yang dilaporkan Perseroan kepada kantor pajak.

The amount of taxable income of the Company above is used as the basis for preparing the Annual Tax Return for the fiscal years 2023 and 2022 which the Company reports to the tax office.

Undang-undang ("UU") Perpajakan yang berlaku di Indonesia mengatur bahwa masing-masing Perseroan menghitung, menetapkan dan membayar sendiri besarnya jumlah pajak yang terutang. Berdasarkan UU yang berlaku, Direktorat Jenderal Pajak dapat menetapkan atau mengubah kewajiban pajak dalam jangka waktu lima tahun sejak saat terutangnya pajak.

The taxation laws of Indonesia require that each company submit tax returns on the basis of self-assessment. Under prevailing regulations, the Directorate General of Tax may assess or amend taxes within five years of the time the tax becomes due.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. PINJAMAN BANK

16. BANK LOANS

Proyek Perumahan/ Housing Project	Jenis Fasilitas Kredit/ Type of Credit Facility	Jumlah Fasilitas/ Facility Amount		Jumlah Pinjaman/ Loan Amount		Jatuh Tempo/ Maturity Date	
		2023	2022	2023	2022	2023	2022
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk							
NMG	Kredit Konstruksi/ Construction Credit	68.900.000.000	62.000.000.000	17.044.000.000	28.655.517.607	Juli/ July 2028	Desember/ December 2024
	Kredit Pemilikan Lahan/ Land Ownership Credit	6.500.000.000	13.000.000.000				
PEK	Kredit Konstruksi/ Construction Credit	11.750.000.000	11.750.000.000	5.850.000.000	5.850.000.000	Agustus/ August 2025	Juni/ June 2025
	Kredit Pemilikan Lahan/ Land Ownership Credit	450.000.000	450.000.000				
BEC	Kredit Konstruksi/ Construction Credit	12.300.000.000	5.200.000.000	4.914.000.000	3.381.000.000	Juli/ July 2028	November 2024
	Kredit Pemilikan Lahan/ Land Ownership Credit	2.100.000.000	1.500.000.000				
GPS	Kredit Konstruksi/ Construction Credit	5.580.000.000	5.000.000.000	1.818.000.000	2.634.000.000	Agustus/ August 2024	Agustus/ August 2024
	Kredit Pemilikan Lahan/ Land Ownership Credit	-	900.000.000				
	Splitzing Sertifikat/ Certificate Splitzing	-	100.000.000				
AES	Kredit Konstruksi/ Construction Credit	7.000.000.000	7.000.000.000	3.143.000.000	1.316.000.000	Juli/ July 2026	Juli/ July 2026
TVE	Kredit Konstruksi/ Construction Credit	3.400.000.000	-	2.880.000.000	-	Juli/ July 2026	-
	Kredit Pemilikan Lahan/ Land Ownership Credit	500.000.000	-				
Sub-jumlah/ Sub-total				35.649.000.000	41.836.517.607		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk							
	Kredit Produktif Berbasis Aset/ Asset- Based Productive Credit	-	2.700.000.000	-	-	-	Agustus/ August 2023
Jumlah/ Total				35.649.000.000	41.836.517.607		
Dikurangi/ Less:							
- Bagian jangka pendek/ Current portion				(28.095.000.000)	(41.836.517.607)		
Bagian jangka panjang/ Long-term portion				7.554.000.000	-		

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (“BTN”)

Fasilitas kredit yang diberikan BTN bersifat *non-revolving* dalam mata uang Rupiah dan dikenakan tingkat bunga pinjaman berkisar 11% - 12% per tahun.

Fasilitas pinjaman yang diperoleh Perseroan dijamin dengan tanah dan bangunan yang berdiri dan akan berdiri di atas masing-masing proyek perumahan dan *personal guarantee* Perseroan.

- Menjaga kecukupan modal disetor minimal sebesar 10% dari hutang di BTN sampai dengan kredit lunas.
- Pada 31 Desember 2023 dan 2022, Perseroan telah memenuhi rasio DER dan kecukupan modal disetor minimum yang diwajibkan.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (“BTN”)

The credit facilities provided by BTN are *non-revolving* denominated in Rupiah and bear interest rates ranging from 11% - 12% per annum.

The loan facilities obtained by the Company are secured by land and buildings that are standing and will stand on each housing project and the Company's *personal guarantee*.

- Maintain a minimum capital adequacy of at least 10% of the loan at BTN until the credit is fully paid.
- As of 31 December 2023 and 2022, the Company has complied with the required minimum DER ratio and minimum capital adequacy.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. PINJAMAN BANK

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (“BTN”) (lanjutan)

Sehubungan dengan perjanjian kredit tersebut, tanpa persetujuan tertulis dari pihak BTN, Perseroan tidak diperkenankan untuk, antara lain:

- a. Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek yang didanai BTN, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim.
- b. Mengikat diri sebagai penjamin dan atau menjamin harta.
- c. Mengubah Anggaran Dasar dan Pengurus Perseroan.
- d. Melakukan merger atau akuisisi.
- e. Melunasi hutang atau memberikan piutang kepada pemegang saham/Perseroan afiliasi/ grup Perseroan.
- f. Membubarkan Perseroan dan meminta dinyatakan pailit.
- g. Menyewakan Perseroan kepada pihak ketiga.
- h. Membagi deviden Perseroan.
- i. Memindahtangankan Perseroan dalam bentuk apapun, dengan cara apapun serta atas nama apapun.
- j. Melakukan transaksi penjualan dan operasional proyek menggunakan rekening selain rekening atas nama Perseroan di BTN.

Sehubungan dengan Penggabungan Usaha (lihat Catatan 5), Perseroan telah menginformasikan kepada BTN sebagaimana yang telah disyaratkan pada perjanjian pinjaman pada tanggal 20 Desember 2022. Perseroan selanjutnya telah menerima surat tanggapan dari BTN pada tanggal 8 Februari 2023 yang menyatakan Perseroan telah melanggar *negative covenant* dalam perjanjian pinjaman dimana Perseroan melakukan penggabungan usaha sebelum adanya persetujuan dari BTN kepada masing-masing perusahaan peserta penggabungan usaha. BTN menyetujui penggabungan usaha dengan mewajibkan Perseroan untuk hal-hal berikut:

- Perseroan wajib melakukan pelunasan seluruh kewajiban kredit BSP dan ESM maksimal 30 hari sejak surat tanggapan tersebut diberikan; dan
- Perseroan wajib menyampaikan Akta Notariil terkait komitmen dan tanggung jawab penyelesaian dokumen-dokumen kredit atas debitur KPR yang terealisasi sampai dengan sebelum tanggal 28 Desember 2022, khususnya pada proyek BSP dan ESM.

Pada tanggal 31 Desember 2022, seluruh saldo pinjaman bank telah disajikan sebagai kewajiban jangka pendek pada laporan posisi keuangan Perseroan.

Perseroan menindaklanjuti kewajiban penyampaian pernyataan komitmen dan tanggung jawab penyelesaian dokumen-dokumen kredit atas debitur KPR yang diaktakan dalam Akta Notaris Yuli Kristi, S.H., M.kn., No. 3 tanggal 8 Maret 2023.

16. BANK LOANS

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (“BTN”) (continued)

In connection with the loan agreement, without written approval from BTN, the Company is not permitted to, among others:

- a. Obtain credit facilities from other parties in connection with projects funded by BTN, except for loans from shareholders and common trade transactions.
- b. Being a guarantor and or guarantee assets.
- c. Change the Company's Articles of Association and Management.
- d. Perform merger or acquisition.
- e. Repayment debts or provide receivables to shareholders/ affiliated companies/ group companies.
- f. Dissolve the Company and request to be declared bankrupt.
- g. Renting the Company to third parties.
- h. Declaration for the Company's dividends.
- i. Transferring the Company in any form, by any means and under any name.
- j. Carry out sales transactions and project operations using an account other than an account in the name of the Company at BTN.

In connection with the Merger (see Note 5), the Company has informed BTN as required in the loan agreement on 20 December 2022. The Company subsequently received a response letter from BTN on 8 February 2023 stating that the Company had violated the *negative covenant* in the loan agreement where the Company conducted merger prior to BTN's approval for each merging entities. BTN however approve the merger by requiring the Company for the following:

- The Company is required to settle all of the credit obligations of BSP and ESM within a maximum of 30 days after the response letter was given; and
- The Company is required to submit Notarial Deeds regarding commitments and responsibilities for completing credit documents for KPR debtors that are realised up to 28 December 2022, especially at BSP and ESM projects.

As of 31 December 2022, all outstanding bank loans have been presented as current liabilities in the Company's statement of financial position.

The Company follows up the obligation to submit statements of commitment and responsibility for completing credit documents for KPR debtors as notarised in the Notary Deed of Yuli Kristi, S.H., M.kn., No. 3 dated 8 March 2023.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. PINJAMAN BANK (lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (“BTN”)
(lanjutan)

Selanjutnya, Perseroan melunasi seluruh pinjaman bank (termasuk bunga) atas nama BSP dan ESM masing-masing sejumlah Rp 29.378.811.917 dan Rp 3.245.776.719 pada tanggal 20 Maret 2023. Fasilitas-fasilitas pinjaman tersebut telah berakhir.

Pada tanggal 20 Maret 2023, Perseroan telah memperoleh Surat Keputusan yang diterbitkan oleh BTN yang memberikan persetujuan kepada Perseroan atas hal-hal berikut:

- 1) Perseroan melakukan perubahan anggaran dasar Perseroan terkait dengan (i) Peningkatan modal dasar serta modal ditempatkan dan disetor Perseroan sebagaimana yang tertuang dalam Prospektus Perseroan, serta perubahan jumlah dan struktur permodalan dan kepemilikan, sehubungan dengan rencana kapitalisasi agio saham, rencana penerbitan saham melalui konversi pinjaman dan rencana Penawaran Umum Perdana, (ii) Perubahan lain terkait pelaksanaan rencana Penawaran Umum Perdana, antara lain perubahan nama Perseroan, perubahan status badan hukum Perseroan dari Perusahaan Tertutup menjadi Perusahaan Terbuka, perubahan jumlah dan struktur permodalan dan kepemilikan, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan serta perubahan anggaran dasar Perseroan untuk disesuaikan dengan anggaran dasar Perseroan Terbuka sesuai dengan ketentuan Otoritas Jasa Keuangan dan undang-undang serta peraturan pasar modal yang berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan maksud dan tujuan kegiatan Perseroan dalam hubungan dengan BTN.
- 2) Perseroan melakukan perubahan susunan direksi dan dewan komisaris Perseroan terkait dengan pelaksanaan rencana Penawaran Umum Perdana.
- 3) Perseroan dapat membagikan deviden kepada pemegang saham Perseroan tanpa persetujuan BTN sepanjang Perseroan membukukan keuntungan dan tidak melanggar *financial covenant* sebagaimana dipersyaratkan dalam Perjanjian Kredit dan Addendum yang berlaku. Namun terkait memindahtangankan Perseroan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga harus dengan persetujuan BTN.
- 4) Perseroan melakukan pembayaran sebagian utang Perseroan kepada pemegang saham Perseroan menggunakan dana yang didapatkan dari pelaksanaan Penawaran Umum Perdana.

Pada tanggal 13 Juli 2023, Perseroan telah memperoleh surat yang diterbitkan oleh BTN yang menyetujui penghapusan pembatasan pembagian dividen kepada pemegang saham Perseroan.

16. BANK LOANS (continued)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (“BTN”)
(continued)

Furthermore, the Company repaid all bank loans (including interest) on behalf of BSP and ESM amounting to Rp 29,378,811,917 and Rp 3,245,776,719, respectively, on 20 March 2023. These loan facilities have been terminated.

On 20 March 2023, the Company has obtained a Decree issued by BTN which giving an approval to the Company for as follows:

- 1) The Company amend the Company's articles of association related to (i) Increase in authorised capital as well as issued and paid-up capital of the Company as stated in the Company's Prospectus, as well as changes in the amount and structure of capital and ownership, in connection with the plan to capitalise premium shares, the plan to issue shares through the conversion of loans and the plan for the Initial Public Offering, (ii) Other changes related to the implementation of the Initial Public Offering plan, including changes in the name of the Company, changes in the legal status of the Company from a Private Company to a Public Company, changes to the amount and structure of capital and ownership, aims and objectives and business activities of the Company and changes to the Company's articles of association to adjusted to the articles of association of the Public Company in accordance with the provisions of the Financial Services Authority and applicable capital market laws and regulations as long as they do not conflict with the aims and objectives of the Company's activities in relation to BTN.
- 2) The Company made changes to the composition of the Company's directors and board of commissioners related to the implementation of the Initial Public Offering plan.
- 3) The Company is able to distribute dividends to the Company's shareholders without BTN's approval as long as the Company records profits and does not violate the financial covenants as required in the applicable Credit Agreement and Addendum. However, regarding transferring the Company in any form or with any name and for any purpose to a third party should approved by BTN.
- 4) The Company repays certain of the Company's debt to the Company's shareholders using the funds obtained from the Initial Public Offering.

On July 13 2023, the Company received a letter issued by BTN approving the removal of restrictions on dividend distribution to the Company's shareholders.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. PINJAMAN BANK (lanjutan)

16. BANK LOANS (continued)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

Fasilitas kredit yang diberikan bersifat *non-revolving* dalam mata uang Rupiah dan dikenakan tingkat bunga pinjaman sebesar 11% per tahun.

The credit facilities provided are *non-revolving* denominated in Rupiah and bear an interest rate at 11% per annum.

Fasilitas pinjaman yang diperoleh Perseroan dijamin dengan tanah dan bangunan rumah kantor yang berlokasi di Pondok Cabe.

The loan facility obtained by the Company is secured by land and an office building located in Pondok Cabe.

Pada bulan Desember 2022, Perseroan melunasi seluruh pinjaman bank dan fasilitas pinjaman tersebut telah berakhir.

In December 2022, the Company settled all of the bank loans and the loan facility has been terminated.

Mutasi pinjaman bank adalah sebagai berikut:

The movements in bank loans are as follows:

2023				
	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Jumlah/ Total	
Pada awal tahun	41.836.517.607	-	41.836.517.607	<i>At beginning of the year</i>
Penerimaan	39.000.000.000	-	39.000.000.000	<i>Proceeds</i>
Pembayaran	(45.187.517.607)	-	(45.187.517.607)	<i>Payments</i>
Pada akhir tahun	35.649.000.000	-	35.649.000.000	<i>At the end of the year</i>
2022				
	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Jumlah/ Total	
Pada awal tahun	41.499.017.607	1.254.612.915	42.753.630.522	<i>At beginning of the year</i>
Penerimaan	8.000.000.000	-	8.000.000.000	<i>Proceeds</i>
Pembayaran	(7.662.500.000)	(1.254.612.915)	(8.917.112.915)	<i>Payments</i>
Pada akhir tahun	41.836.517.607	-	41.836.517.607	<i>At the end of the year</i>

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. KEWAJIBAN IMBALAN KERJA

Perhitungan kewajiban imbalan kerja telah dihitung dengan membandingkan manfaat yang akan diterima oleh karyawan pada usia pensiun normal dari program pensiun dengan manfaat yang diatur dalam undang-undang.

Mutasi kewajiban imbalan kerja yang diakui di laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

17. EMPLOYEE BENEFIT OBLIGATIONS

The calculation for employee benefit obligations has been calculated by comparing the benefits that will be received by an employee at normal pension age from the pension plan with the benefits as stipulated under the law.

Movements in the employee benefits obligations in the statements of financial position are as follows:

	2023	2022	
Pada awal tahun	559.168.000	506.596.000	At beginning of the year
Dibebankan pada laba rugi:			Charges to profit or loss:
- Biaya jasa kini	175.466.000	215.498.000	Current service costs -
- Biaya bunga	40.413.000	38.502.000	Interest cost -
- Biaya jasa lalu	(28.311.000)	-	Past service cost -
- Transfer karyawan	-	(23.417.000)	Employee transfers -
- Pembayaran imbalan	(50.420.000)	-	Payment of benefits -
Diakui pada penghasilan komprehensif lain:			Charges to other comprehensive income:
- Pengukuran kembali dampak yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	59.398.000	-	Remeasurements of the impact arising from the changes in financial assumption
- Penyesuaian pengalaman	228.387.000	(178.011.000)	Plan amendment -
Pada akhir tahun	984.101.000	559.168.000	At end of the year

Penilaian aktuarial atas kewajiban imbalan kerja pada 31 Desember 2023 dilakukan oleh Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits, aktuaris independen, dalam laporan aktuaris tanggal 16 Februari 2024 (2022: Kantor Konsultan Aktuaria Halim & Rekan, aktuaris independen, dalam laporan aktuaris tanggal 5 Februari 2023). Aktuaris menggunakan metode *Projected Unit Credit* dengan menggunakan asumsi-asumsi pokok sebagai berikut:

The actuarial valuation of the employee benefits obligations as of 31 December 2023 were prepared by Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits, independent actuary, on its actuary report dated 16 February 2024 (2022: Kantor Konsultan Aktuaria Halim & Rekan, an independent actuary, on its actuary report dated 5 February 2023). The actuary used the *Projected Unit Credit* method with the following principal assumptions:

	2023	2022	
Tingkat diskonto	6,80%	7,25%	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	8,00%	8,00%	Salary increment rate

Sensitivitas dari kewajiban imbalan pasti terhadap perubahan asumsi aktuarial utama pada 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

The sensitivity of the defined benefit obligation to changes in the key principal assumptions as of 31 December 2023 is as follows:

Dampak terhadap kewajiban imbalan pasti/ Impact on defined benefit obligation			
	Perubahan asumsi/ Change in assumption	Kenaikan asumsi/ Increase in assumption	Penurunan asumsi/ Decrease in assumption
Tingkat diskonto	1%	Penurunan sebesar/ Decrease by 7,53%	Kenaikan sebesar/ Increase by 16,74%
Tingkat kenaikan gaji di masa depan	1%	Kenaikan sebesar/ Increase by 17,69%	Penurunan sebesar/ Decrease by 8,55%

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. KEWAJIBAN IMBALAN KERJA (lanjutan)

17. EMPLOYEE BENEFIT OBLIGATIONS (continued)

Analisis sensitivitas di atas didasarkan pada perubahan atas asumsi tunggal dengan asumsi lainnya konstan. Pada praktiknya, kecil kemungkinan hal tersebut terjadi, dan perubahan-perubahan dalam beberapa asumsi mungkin saling berhubungan.

The above sensitivity analysis is based on a change in an assumption while holding all other assumptions constant. In practice, this is unlikely to occur, and changes in some of the assumptions may be correlated.

Ketika melakukan perhitungan sensitivitas dari kewajiban imbalan pasti ke asumsi aktuarial yang signifikan, metode yang sama (nilai kini dari kewajiban imbalan pasti yang dihitung dengan menggunakan metode *projected unit credit* pada akhir periode pelaporan) telah diterapkan seperti saat menghitung kewajiban pensiun yang diakui pada laporan posisi keuangan.

When calculating the sensitivity of the defined benefit obligation to significant actuarial assumptions, the same method (present value of the defined benefit obligation calculated with the projected unit credit method at the end of the reporting period) has been applied as when calculating the pension liability recognised within the statements of financial position.

Jatuh tempo kewajiban imbalan pasti - bersih yang tidak terdiskontokan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

The maturity of undiscounted defined benefit obligations - net as of 31 December 2023 and 2022 are as follows:

	2023	2022	
Dalam waktu 12 bulan berikutnya	3.485.000	3.128.000	<i>Within the next 12 months</i>
Antara 1 dan 5 tahun	33.088.000	30.017.000	<i>Between 1 and 5 years</i>
Antara 6 dan 10 tahun	462.847.000	453.612.000	<i>Between 6 and 10 years</i>
Di atas 10 tahun	12.901.144.000	10.838.329.000	<i>Beyond 10 years</i>
Jumlah	13.400.564.000	11.325.086.000	Total

Pada 31 Desember 2023, durasi rata-rata tertimbang dari kewajiban imbalan pasti adalah 15,29 tahun (2022: 12,2 tahun).

As of 31 December 2023, the weighted average duration of the defined benefit obligations is 15.29 years (2022: 12.2 years).

18. MODAL SAHAM

18. SHARE CAPITAL

Susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

The composition of the Company's shareholders are as follows:

Pemegang Saham	2023			Shareholders
	Jumlah Lembar Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah Modal Saham/ Total Paid-up Capital	
Khufran Hakim Noor	3.174.520.674	43,04%	63.490.413.480	<i>Khufran Hakim Noor</i>
Arvan Rivaldy R Siregar	1.756.650.000	23,82%	35.133.000.000	<i>Arvan Rivaldy R Siregar</i>
Anwal Arif Pamungkas	299.150.000	4,06%	5.983.000.000	<i>Anwal Arif Pamungkas</i>
Rustiana Irwati	294.200.000	3,99%	5.884.000.000	<i>Rustiana Irwati</i>
Mochammad Supriyadi	63.100.000	0,86%	1.262.000.000	<i>Mochammad Supriyadi</i>
Irwansyah Hakim Noor	63.100.000	0,86%	1.262.000.000	<i>Irwansyah Hakim Noor</i>
Masyarakat	1.725.000.000	23,39%	34.500.000.000	<i>Public</i>
Jumlah	7.375.720.674	100%	147.514.413.480	Total

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. MODAL SAHAM (lanjutan)

18. SHARE CAPITAL (continued)

Pemegang Saham	2022			Shareholders
	Jumlah Lembar Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah Modal Saham/ Total Paid-up Capital	
Khufran Hakim Noor	20.026	48,94%	20.026.000.000	Khufran Hakim Noor
Arvan Rivaldy R Siregar	14.820	36,22%	14.820.000.000	Arvan Rivaldy R Siregar
Anwal Arif Pamungkas	2.524	6,17%	2.524.000.000	Anwal Arif Pamungkas
Rustiana Irwati	2.482	6,07%	2.482.000.000	Rustiana Irwati
Mochammad Supriyadi	532	1,30%	532.000.000	Mochammad Supriyadi
Irwansyah Hakim Noor	532	1,30%	532.000.000	Irwansyah Hakim Noor
Jumlah	40.916	100%	40.916.000.000	Total

Berdasarkan Akta Notaris Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., No. 255 tanggal 28 Desember 2022, pemegang saham Perseroan menyetujui peningkatan modal dasar sebanyak 20.000 saham dengan nilai nominal sebesar Rp 1.000.000. Dari modal dasar tersebut, telah ditempatkan dan disetor penuh sebanyak 10.916 saham oleh Khufran Hakim Noor sebanyak 2.087 saham melalui konversi sebagian pinjaman pemegang saham sejumlah Rp 30.000.000.000, dan sisanya dialokasikan sehubungan dengan Penggabungan Usaha ke Khufran Hakim Noor sebanyak 2.639 saham, Anwal Arif Pamungkas sebanyak 2.524 saham, Rustiana Irwati sebanyak 2.482 saham, Mochammad Supriyadi sebanyak 532 saham, Irwansyah Hakim Noor sebanyak 532 saham dan Arvan Rivaldy R Siregar sebanyak 120 saham.

Based on Notary Deed of Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., No. 255 dated 28 December 2022, the Company's shareholders approved an increase in authorised capital of 20,000 shares with a nominal value of Rp 1,000,000. From those authorised capital, 10,916 shares have been issued and fully paid by Khufran Hakim Noor in the amount of 2,087 shares through the conversion of a shareholder loan of Rp 30,000,000,000, and the remaining was allocated in connection with the Merger to Khufran Hakim Noor for 2,639 shares, Anwal Arif Pamungkas for 2,524 shares, Rustiana Irwati for 2,482 shares, Mochammad Supriyadi for 532 shares, Irwansyah Hakim Noor for 532 shares and Arvan Rivaldy R Siregar for 120 shares.

Berdasarkan Akta Notaris Jimmy Tanal, SH., M.Kn., No. 159 tanggal 25 Maret 2023 tentang Pernyataan Keputusan Pemegang Saham, para pemegang saham Perseroan menyetujui hal-hal berikut:

Based on Notarial Deed No. 159 of Jimmy Tanal, SH., M.Kn., dated 25 March 2023 regarding the Statement of Shareholders Decision, the Company's shareholders approved the following:

- Peningkatan modal dasar Perseroan dari Rp 50.000.000.000 yang terbagi atas 50.000 saham, menjadi Rp 100.000.000.000 yang terbagi atas 100.000 saham.
- Peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan dari Rp 40.916.000.000 yang terbagi atas 40.916 saham, menjadi Rp 97.000.000.000 terbagi atas 97.000 saham.

- Increase in the Company's authorised capital from Rp 50,000,000,000 divided into 50,000 shares, to Rp 100,000,000,000 divided into 100,000 shares.
- Increase in the Company's issued and paid-up capital from Rp 40,916,000,000 divided into 40,916 shares, to Rp 97,000,000,000 divided into 97,000 shares.

Perubahan tersebut telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0018275.AH.01.02.TAHUN 2023 tanggal 27 Maret 2023.

The changes was approved by Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through its Decision Letter No. AHU-0018275.AH.01.02.TAHUN 2023 dated 27 March 2023.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. MODAL SAHAM (lanjutan)

Berdasarkan keputusan sirkuler para pemegang saham Perseroan yang diaktakan dengan Akta Notaris Jimmy Tanal, SH. M.Kn., No 179 tanggal 29 Maret 2023, para pemegang saham Perseroan menyetujui perubahan modal saham antara lain:

- Perubahan nilai nominal saham dari semula sebesar Rp 1.000.000 per lembar saham menjadi sebesar Rp 20 per lembar saham.
- Peningkatan modal dasar Perseroan dari semula Rp 100.000.000.000 menjadi sebesar Rp 388.000.000.000.
- Konversi perubahan pinjaman pemegang saham Perseroan senilai Rp 96.086.480.967 menjadi pinjaman wajib konversi berdasarkan Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham Wajib Konversi dengan ketentuan harus dilaksanakan oleh kreditur pemegang saham/penerima pengalihan piutang sesuai dengan ketentuan Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham Wajib Konversi pada Tanggal Pelaksanaan Konversi dengan harga pelaksanaan yang sama dengan harga Penawaran Umum Perdana Saham.
- Penerbitan saham baru yang berasal dari konversi pinjaman pemegang saham menjadi saham berdasarkan Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham Wajib Konversi dengan jumlah sebanyak-banyaknya 800.725.000 saham, dengan nilai nominal minimal Rp 20 per saham, sebagai Pelaksanaan Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham Wajib Konversi yang merupakan penawaran terbatas dan tidak termasuk saham baru yang ditawarkan kepada masyarakat.
Pengeluaran saham baru akan dikeluarkan dari dalam simpanan (portepel) Perseroan yang mewakili sebanyak-banyaknya 9,31% dari seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan pada Tanggal Pelaksanaan Konversi dengan harga pelaksanaan konversi sama dengan harga Penawaran Umum Saham Perdana Perseroan di Bursa Efek Indonesia.
- Rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Saham Perdana melalui pengeluaran saham dalam jumlah sebanyak-banyaknya sebesar 2.949.275.000 saham baru dengan nilai nominal minimal Rp 20 per saham yang dikeluarkan dari dalam simpanan (portepel) Perseroan atau sebanyak-banyaknya 37,81% dari seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum kepada publik ("Saham Baru"), untuk ditawarkan dengan harga penawaran yang akan ditetapkan oleh Direksi Perseroan setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris Perseroan.
- Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan pencatatan saham-saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia.
- Perubahan status Perseroan dari Perusahaan Tertutup menjadi Perusahaan Terbuka.

18. SHARE CAPITAL (continued)

Based on the circular decision of the Company's shareholders which was notarised by Notary Deed of Jimmy Tanal, SH. M.Kn., No. 179 dated 29 March 2023, the Company's shareholders agreed the changes in share capital, among others:

- *Stock split of the par value of shares from Rp 1,000,000 per share to Rp 20 per share.*
- *Increase in the Company's authorised capital from Rp 100,000,000,000 to Rp 388,000,000,000.*
- *Conversion of changes to the Company's shareholder loan amounting to Rp 96,086,480,967 into a mandatory convertible loan based on the Mandatory Convertible Shareholder Loan Agreement provided that it must be implemented by the shareholder creditor/transferee of receivables in accordance with the provisions of the Mandatory Convertible Shareholder Loan Agreement on the Conversion Implementation Date at a price the exercise is the same as the price of the Initial Public Offering.*
- *Issuance of new shares originating from the conversion of shareholder loans into shares based on the Mandatory Convertible Shareholders Loan Agreement with a maximum number of 800,725,000 shares, with a minimum nominal value of Rp 20 per share, as the Implementation of the Mandatory Convertible Shareholders Loan Agreement which is an offer limited and does not include new shares offered to the public.*

Issuance of new shares will be issued from the Company's portfolio which represents a maximum of 9.31% of the total issued and fully paid-up capital in the Company on the Conversion Implementation Date with the conversion implementation price equal to the Company's Initial Public Offering price on the Indonesia Stock Exchange.

- *The Company's plan to conduct an Initial Public Offering through the issuance of shares in a maximum amount of 2,949,275,000 new shares with a minimum nominal value of Rp 20 per share issued from the Company's portfolio or a maximum of 37.81% of the total issued and fully paid up capital in the Company after a Public Offering to the public ("New Shares"), to be offered at an offering price that will be determined by the Directors of the Company after obtaining written approval from the Board of Commissioners of the Company.*
- *Approved the Company's plan to list the Company's shares on the Indonesia Stock Exchange.*
- *Change of company status from a Private Company to a Public Company.*

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. MODAL SAHAM (lanjutan)

Berdasarkan keputusan para pemegang saham Perseroan yang diaktakan dengan Akta Notaris Jimmy Tanal, SH. M.Kn., No 194 tanggal 21 Agustus 2023, para pemegang saham Perseroan menyetujui perubahan modal saham antara lain:

- Pelaksanaan konversi wajib pinjaman pemegang saham Perseroan sebanyak 800.720.674 saham atau senilai Rp 16.014.413.480 kepada Khufran Hakim Noor.
- Peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan dari sebelumnya 4.850.000.000 saham atau senilai Rp 97.000.000.000 menjadi sebanyak 7.375.720.674 saham atau senilai Rp 147.514.413.480 sehubungan dengan pelaksanaan konversi wajib pinjaman pemegang saham Perseroan dan penawaran umum perdana saham kepada masyarakat.

Perubahan tersebut telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0110410 tanggal 28 Agustus 2023.

Berikut rekonsiliasi jumlah saham beredar pada awal dan akhir tahun:

18. SHARE CAPITAL (continued)

Based on the circular decision of the Company's shareholders which was notarised by Notary Deed of Jimmy Tanal, SH. M.Kn., No. 179 dated 29 March 2023, the Company's shareholders agreed the changes in share capital, among others:

- Exercise of the mandatory conversion of the Company's shareholder loan of 800,720,674 shares or Rp 16,014,413,480 to Khufran Hakim Noor.
- Increase in the Company's issued and paid-up capital from previously 4,850,000,000 shares or amounting to Rp 97,000,000,000 to 7,375,720,674 shares or amounting to Rp 147,514,413,480 in connection with the exercise of the mandatory conversion of the Company's shareholder loans and the initial public offering of shares to the public.

The change was approved by Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through its Decision Letter No. AHU-AH.01.03-0110410 dated 28 August 2023.

The following is the reconciliation of the number of outstanding shares at the beginning and ending of the year:

	2023	2022	
Jumlah saham beredar pada awal tahun	40.916	30.000	Total outstanding shares at beginning of year
Konversi pinjaman pemegang saham menjadi modal	-	10.916	Conversion of shareholders loan into share capital
Peningkatan modal disetor dan ditempatkan	56.084	-	Increase in the Company's issued and paid-up capital
Perubahan nilai nominal saham	4.849.903.000	-	Changes in par value of shares
Penawaran umum saham perdana	1.725.000.000	-	Initial public offering of shares
Konversi pinjaman pemegang saham	800.720.674	-	Conversion of shareholders loan
Jumlah saham beredar pada akhir tahun	7.375.720.674	40.916	Total outstanding share at end of year

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

19. TAMBAHAN MODAL DISETOR

19. ADDITIONAL PAID IN CAPITAL

	2023	2022	
Agio saham			Share premium
Konversi pinjaman pemegang saham menjadi modal	99.156.067.487	19.084.000.000	Conversion of shareholder loan into share capital
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	37.000.000.000	37.000.000.000	Difference in value from restructuring transactions of entities under common control
Hasil penawaran umum saham perdana	116.416.000.000	-	Initial Public Offering of share
Biaya emisi saham	(4.164.456.302)	-	Share issuance costs
Jumlah	248.407.611.185	56.084.000.000	Total

Biaya emisi saham terdiri dari biaya jasa professional penunjang sebesar Rp 3.635.720.000, biaya pendaftaran Otoritas Jasa Keuangan, Bursa Efek Indonesia dan Kustodian sebesar Rp 347.515.000, dan biaya lain-lain sebesar Rp 181.221.302.

Share issuance costs consist of fees of supporting professional amounting to Rp 3,635,720,000, registration fees of Finansial Services Authority, Indonesia Stock Exchange and custodian amounting to Rp 347,515,000 and other related cost amounting to Rp 181,221,302.

20. PENDAPATAN

20. REVENUES

	2023	2022	
Penjualan rumah dan apartemen	41.573.495.000	28.733.090.000	Sales of houses and apartments
Penjualan kavling	6.000.000.000	-	Sale of land plots
Lain-lain	390.200.000	150.713.740	Others
Jumlah	47.963.695.000	28.883.803.740	Total

Seluruh pendapatan dari penjualan rumah, apartemen dan tanah kavling apartemen berasal dari pelanggan individual pihak ketiga.

All revenue from sales of houses, apartments and land plots were from individual third-party customers.

Selain penjualan tanah kavling, tidak terdapat penjualan kepada pelanggan individual pihak ketiga yang melebihi 10% dari pendapatan. Penjualan tanah kavling dilakukan kepada PT Alam Asri Properti.

Except for the sales of land plots, there are no sales to individual third-party customers that exceed 10% of revenue. Sales of land plots were carried out to PT Alam Asri Properti.

21. BEBAN POKOK PENDAPATAN

21. COST OF REVENUES

	2023	2022	
Rumah dan apartemen	30.717.022.198	18.207.539.651	Houses and apartments
Tanah kavling	2.500.000.000	-	Land plots
Jumlah	33.217.022.198	18.207.539.651	Total

Tidak terdapat transaksi dengan pemasok individual pihak ketiga yang melebihi 10% dari beban pokok pendapatan.

There are no transactions with individual third-party suppliers that exceed 10% of the cost of revenues.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

22. BEBAN PENJUALAN

22. SELLING EXPENSES

	2023	2022	
Komisi	2.416.418.388	1.495.755.713	<i>Commissions</i>
Iklan dan promosi	1.176.158.282	-	<i>Advertising and promotion</i>
Beban pajak final	563.025.250	275.801.300	<i>Final tax expenses</i>
Gaji dan tunjangan	388.073.382	204.430.000	<i>Salaries and allowances</i>
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 200 juta)	39.670.323	140.835.544	<i>Others (below than Rp 200 million each)</i>
Jumlah	4.583.345.625	2.116.822.557	Total

23. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

23. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	2023	2022	
Gaji dan tunjangan	5.798.549.521	5.112.592.693	<i>Salaries and allowances</i>
Penyusutan	611.315.343	570.848.085	<i>Depreciation</i>
Transportasi	431.384.833	230.603.214	<i>Transportations</i>
Sewa	416.942.640	353.085.200	<i>Lease</i>
Perbaikan dan perawatan	344.852.368	139.803.861	<i>Repair and maintenances</i>
Utilitas kantor	267.027.330	231.592.274	<i>Office utilities</i>
Jasa tenaga ahli	136.990.800	503.408.167	<i>Professional fees</i>
Jamuan dan donasi	56.579.615	220.581.799	<i>Representation and donations</i>
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 200 juta)	300.701.717	210.576.899	<i>Others (below than Rp 200 million each)</i>
Jumlah	8.364.344.167	7.573.092.192	Total

24. LABA PER SAHAM DASAR

24. BASIC EARNINGS PER SHARE

Laba per saham dihitung dengan membagi laba dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar pada tahun bersangkutan.

Earnings per share are calculated by dividing profit by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

	2023	2022	
Laba tahun berjalan	3.433.024.573	1.739.704.468	<i>Profit for the year</i>
Rata-rata tertimbang jumlah saham yang beredar (dalam unit saham)	7.371.426.543	2.070.785.685	<i>Weighted average number of shares outstanding (in unit of shares)</i>
Laba per saham dasar	0,47	0,84	Basic earnings per share

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

25. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI **25. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES**

Dalam kegiatan usahanya, Perseroan melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi dengan rincian sebagai berikut:

In its business activities, the Company carries out transactions with related parties as follows:

Pihak Berelasi/ Related parties	Hubungan/ Relationship	Sifat Transaksi/ Transaction nature
Khufran Hakim Noor	Pemegang saham mayoritas/ Majority shareholder	Pinjaman pemegang saham, utang bunga dan sewa kantor/ Shareholder loans, interest payables and office lease
Direksi dan Komisaris	Personel manajemen kunci/ Key management personel	Kompensasi dan remunerasi/ Compensation and remuneration

Saldo dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi pada 31 Desember 2023 dan 2022 sebagai berikut:

The balances and transactions with related parties as of 31 December 2023 and 2022 are as follows:

	2023	2022	
Utang lain-lain			Other payables
Khufran Hakim Noor	33.722.382.501	-	Khufran Hakim Noor
% terhadap total liabilitas	36,85%	-	% to total liabilities
Pinjaman pemegang saham			Shareholder loans
Khufran Hakim Noor	-	96.086.480.967	Khufran Hakim Noor
% terhadap total liabilitas	-	30,87%	% to total liabilities

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan tanggal 28 Desember 2022, pemegang saham Perseroan menyetujui konversi sebagian pinjaman pemegang saham sebesar Rp 30.000.000.000 menjadi modal saham (lihat Catatan 18).

Based on the Company's General Meeting of Shareholders dated 28 December 2022, the Company's shareholders approved the conversion of certain portion of the shareholder loan amounted to Rp 30,000,000,000 into share capital (see Note 18).

Pada tanggal 27 Maret 2023, Perseroan dan Khufran Hakim Noor, pemegang saham mayoritas, sepakat untuk mengubah perjanjian pinjaman pemegang saham yang ada menjadi pinjaman wajib konversi (*mandatory convertible loan*) dimana pemegang saham diwajibkan untuk mengkonversikan seluruh hutang pokok pinjaman sebesar Rp 96.086.480.967 menjadi saham Perseroan pada saat penawaran saham perdana di Bursa Efek Indonesia. Pembayaran kembali utang bunga pinjaman sebesar Rp 33.722.382.501 kepada pemegang saham menggunakan dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan atau dibayarkan dengan sumber pembayaran lain dalam jangka waktu 5 tahun sejak tanggal perjanjian perubahan ini.

On 27 March 2023, the Company and Khufran Hakim Noor, the majority shareholder, agreed to amend the existing shareholder loan agreement into a mandatory convertible loan whereby the shareholder is required to convert all principal loans of Rp 96,086,480,967 into the Company's shares upon the Initial Public Offering at the Indonesia Stock Exchange. Repayment of loan interest payable of Rp 33,722,382,501 to shareholder using the funds obtained from the Company's Initial Public Offering or paid with other payment sources within 5 years from the date of this amendment agreement.

Pada tanggal 21 Agustus 2023, seluruh pinjaman wajib tersebut telah dikonversikan menjadi 800.725.000 saham kepada Khufran Hakim Noor (lihat Catatan 18).

On 21 August 2023, all of the mandatory loans were converted into 800,725,000 shares to Khufran Hakim Noor (see Note 18).

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

25. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

25. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

	2023	2022	
Gaji dan tunjangan			Salaries and allowances
Dewan Komisaris	443.000.000	65.000.000	Board of Commissioners
Direksi	1.925.284.800	169.326.400	Directors
Jumlah gaji dan tunjangan	2.368.284.800	234.326.400	Total salaries and allowances
% terhadap beban umum dan administrasi	28,31%	30,94%	% to total general and administrative expenses
Beban sewa			Lease expenses
Khufran Hakim Noor	120.000.000	120.000.000	Khufran Hakim Noor
% terhadap beban umum dan administrasi	1,43%	1,58%	% to total general and administrative expenses

26. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

26. FINANCIAL RISK MANAGEMENT AND FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS

a. Kebijakan-kebijakan manajemen risiko

a. Risk management policies

Risiko utama dari instrumen keuangan Perseroan adalah risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko suku bunga yang timbul dalam kegiatan usaha normal. Manajemen terus menerus memantau proses manajemen risiko Perseroan 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 Perseroan.

The main risk of the Company's financial instruments are credit risk, liquidity risk and interest rate risk arising in the normal course of business. The management continually monitors the Company'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 Company's activities.

1) Risiko kredit

1) Credit risk

Risiko kredit timbul dari kas di bank, piutang usaha dan piutang lain-lain. Kas di bank dan deposito berjangka hanya ditempatkan pada bank yang bereputasi baik dan terpercaya. Piutang usaha terutama merupakan piutang kepada BTN atas transaksi penjualan rumah melalui fasilitas kredit kepemilikan rumah dan tagihan sisa retensi. Manajemen yakin seluruh saldo piutang usaha dapat ditagih. Perseroan mengelola penagihan piutang lain-lain untuk meminimalkan eksposur risiko kredit.

Credit risk arises from cash in banks, trade receivables and other receivables. Cash in banks and time deposits are only placed in reputable and trusted banks. Trade receivables mainly represent receivables from BTN for sales of houses transactions through housing loans and retention. Management believes that all trade receivables balances are collectible. The Company manages the collection of other receivables to minimise credit risk exposure

Risiko maksimal dari risiko kredit dicerminkan dalam jumlah tercatat pada masing-masing aset keuangan dalam laporan posisi keuangan Perseroan.

The maximum risk of credit risk is reflected in the carrying amount of each financial asset in the Company's statement of financial position.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

26. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

a. Kebijakan-kebijakan management risiko (lanjutan)

2) Risiko likuiditas

Risiko likuiditas muncul dalam situasi dimana Perseroan mengalami kesulitan dalam memperoleh pendanaan. Manajemen risiko likuiditas yang hati-hati berarti menjaga kecukupan kas dan bank untuk memenuhi kebutuhan modal operasi. Perseroan mengelola risiko likuiditas dengan terus memantau prakiraan dan arus kas aktual serta memantau profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

Perseroan bertujuan untuk menjaga fleksibilitas melalui dana kas yang memadai dan penempatan jangka pendek, serta ketersediaan pendanaan dalam bentuk jalur kredit yang memadai, terutama dari pihak berelasi.

Tabel berikut menganalisis rincian liabilitas keuangan berdasarkan jatuh tempo per 31 Desember 2023 dan 2022:

a. Risk management policies (continued)

2) Liquidity risk

Liquidity risk arises in situations where the Company has difficulties in obtaining funding. Prudent liquidity risk management implies maintaining sufficient cash and banks to meet operating capital requirements. The Company manages liquidity risk by continuously monitoring the forecast and actual cash flows and monitoring the maturity profiles of financial assets and liabilities.

The Company aims to maintain flexibility through adequate cash funds and short-term placements, and availability of funding in the form of adequate credit lines, particularly from the related party.

The following table details financial liabilities analysed by maturity as of 31 December 2023 and 2022:

	Kurang dari satu tahun/ Less than one year	Antara satu dan lima tahun/ Between one and five years	Lebih dari lima tahun/ More than five years	Arus kas kontraktual yang tidak didiskontokan/ Total contractual undiscounted cashflows	
2023					2023
Utang usaha	1.666.466.057	-	-	1.666.466.057	Trade payables
Utang lain-lain	10.484.188.717	33.722.382.501	-	44.206.571.218	Other payables
Uang muka pelanggan	4.404.037.313	-	-	4.404.037.313	Advance from customers
Akrual	5.214.908.016	-	-	5.214.908.016	Accruals
Pinjaman bank	32.099.995.000	8.411.902.500	-	40.511.897.500	Bank loans
Jumlah	53.869.595.103	42.134.285.001	-	96.003.880.104	Total
2022					2022
Utang usaha	3.715.129.470	-	-	3.715.129.470	Trade payables
Utang lain-lain	1.292.656.529	166.762.000.000	-	168.054.656.529	Other payables
Uang muka pelanggan	3.089.696.511	-	-	3.089.696.511	Advance from customers
Akrual	37.550.577.173	-	-	37.550.577.173	Accruals
Pinjaman bank	44.301.257.302	-	-	44.301.257.302	Bank loans
Pinjaman pemegang saham	-	-	206.585.934.079	206.585.934.079	Shareholder loans
Jumlah	89.949.316.985	166.762.000.000	206.585.934.079	463.297.251.064	Total

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

26. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan) **26. FINANCIAL RISK MANAGEMENT AND FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)**

a. Kebijakan-kebijakan management risiko (lanjutan)

3) Risiko tingkat suku bunga

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. Perseroan tidak terekspos terhadap risiko tingkat suku bunga dikarenakan seluruh pinjaman bank dan pinjaman pemegang saham dikenakan tingkat suku bunga tetap. Perseroan terus melakukan pemantauan secara ketat terhadap kemungkinan terjadinya perubahan suku bunga pinjaman.

b. Manajemen permodalan

Tujuan Perseroan dalam mengelola permodalan adalah untuk menjaga kemampuannya untuk melanjutkan kelangsungan usahanya guna memberikan imbal hasil bagi pemegang saham dan manfaat bagi pemangku kepentingan lainnya serta mempertahankan struktur permodalan yang optimal untuk mengurangi biaya modal. Perseroan secara berkala mengkaji dan mengelola struktur permodalannya untuk memastikan struktur modal dan imbal hasil yang optimal bagi pemegang saham, dengan mempertimbangkan proyeksi profitabilitas, proyeksi arus kas operasi, dan proyeksi belanja modal. Perseroan terus menerima dukungan keuangan dari pemegang saham mayoritas.

Secara periodik, Perusahaan 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.

Manajemen juga memantau modal dengan menggunakan beberapa ukuran *leverage* keuangan seperti rasio pinjaman terhadap ekuitas dan kecukupan modal disetor minimum terhadap hutang pinjaman bank. Tujuan Perseroan adalah berusaha untuk menjaga kepatuhan sebagaimana yang dipersyaratkan oleh pemberi pinjaman.

a. Risk management policies (continued)

3) Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or contractual future cash flows of a financial instrument will be affected by changes in market interest rates. The Company is not exposed to interest rate risk due to all bank loans and shareholder loans bears fixed interest rate. The Company continues to closely monitor the possibility of changes in interest rates.

b. Capital management

The Company's objectives when managing capital are to safeguard its ability to continue as a going concern in order to provide returns for shareholders and benefits for other stakeholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital. The Company periodically reviews and manages its capital structure to ensure optimal capital structure and shareholder return, taking into consideration the projected profitability, projected operating cash flows, and projected capital expenditures. The Company continues to receive financial support from its majority shareholder.

Periodically, the Company 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.

Management also conducts capital monitoring by using certain measures of financial leverage such as debt to equity ratio and the minimum capital adequacy to bank loans. The purpose of Company is attempted to maintain the compliance as required by the lender.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

26. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan) **26. FINANCIAL RISK MANAGEMENT AND FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)**

b. Manajemen permodalan (lanjutan)

b. Capital management (continued)

Rasio pinjaman berbunga terhadap ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

The Company's debt-to-equity ratio as of 31 December 2023 and 2022 were as follows:

	2023	2022	
Pinjaman bank	35.649.000.000	41.836.517.607	Bank loans
Pinjaman pemegang saham	-	96.086.480.967	Shareholder loans
Jumlah pinjaman berbunga	35.649.000.000	137.922.998.574	Total interest bearing borrowings
Jumlah ekuitas	384.467.084.354	82.336.507.416	Total equity
Rasio pinjaman terhadap ekuitas	0,09	1,68	Debt to equity ratio

Rasio modal disetor terhadap pinjaman bank Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

The ratio of the Company's paid-in capital to bank loans as of 31 December 2023 and 2022 were as follows:

	2023	2022	
Modal disetor dan ditempatkan	147.514.413.480	40.916.000.000	Issued and fully paid capital
Pinjaman bank	35.649.000.000	41.836.517.607	Bank loans
Rasio modal disetor terhadap pinjaman bank	4,14	0,98	Paid-in capital to bank loans 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.

Nilai tercatat aset dan liabilitas keuangan Perseroan yang jatuh tempo kurang dari satu tahun diasumsikan mendekati nilai wajarnya karena jatuh tempo dalam jangka pendek.

The carrying amounts of the Company's financial assets and liabilities with a maturity of less than one year are assumed to approximate their fair values due to their short-term maturity.

Nilai tercatat dari pinjaman bank jangka panjang dan pinjaman pemegang saham kurang lebih sebesar nilai wajarnya karena tingkat suku bunganya dinilai ulang secara berkala.

The carrying amount of long-term bank loans and shareholder loans approximates their fair value due to the interest rates are reassessed periodically.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

27. INFORMASI SEGMENT

27. SEGMENT INFORMATION

Segmen usaha

Perseroan beroperasi hanya dalam satu segmen usaha yaitu pengembang real estat. Tidak ada komponen dari Perseroan yang terlibat secara terpisah dalam aktivitas bisnis ataupun yang informasi keuangannya dapat dipisahkan.

Business segment

The Company operates in only one business segment, real estate developers. No component of the Company is involved separately in any business activity or whose financial information can be separated.

Wilayah geografis

Perseroan beroperasi dan terdaftar di Indonesia. Seluruh kegiatan operasi dilakukan di wilayah Indonesia dengan pelanggan dalam negeri.

Geographical segment

The Company operates and is registered in Indonesia. All operational activities are carried out in the territory of Indonesia with domestic customers.

2023

	Kalimantan Timur/ East Kalimantan	Jawa Barat/ West Java	Lain-lain/ Others	Jumlah/ Total	
Pendapatan	32.244.250.000	9.719.445.000	6.000.000.000	47.963.695.000	Revenues
Beban pokok pendapatan	(23.187.468.694)	(7.529.553.504)	(2.500.000.000)	(33.217.022.198)	Cost of revenues
Hasil segmen	9.056.781.306	2.189.891.496	3.500.000.000	14.746.672.802	Segment result
Beban usaha yang dapat dialokasikan	(2.514.994.798)	(832.581.872)	-	(3.347.576.670)	Allocated operating expenses
Beban usaha yang tidak dapat dialokasikan				(9.600.113.122)	Unallocated Operating expenses
Laba operasi				1.798.983.010	Operating profit
Aset segmen	173.188.544.216	225.521.194.364	32.980.223.671	431.689.962.251	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan				44.292.561.108	Unallocated Segment assets
Jumlah aset				475.982.523.359	Total assets

2022

	Kalimantan Timur/ East Kalimantan	Jawa Barat/ West Java	Lain-lain/ Others	Jumlah/ Total	
Pendapatan	21.974.739.706	6.732.664.034	176.400.000	28.883.803.740	Revenues
Beban pokok pendapatan	(13.191.780.123)	(4.868.403.393)	(147.356.135)	(18.207.539.651)	Cost of revenues
Hasil segmen	8.782.959.583	1.864.260.641	29.043.865	10.676.264.089	Segment result
Beban usaha yang dapat dialokasikan	(2.263.846.527)	(1.604.431.433)	-	(3.868.277.960)	Allocated operating expenses
Beban usaha yang tidak dapat dialokasikan				(5.821.636.789)	Unallocated Operating expenses
Laba operasi				986.349.340	Operating profit
Aset segmen	144.377.780.338	202.283.303.067	24.253.223.275	370.914.306.680	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan				22.687.379.822	Unallocated Segment assets
Jumlah aset				393.601.686.502	Total assets

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

28. KOMITMEN

Pada 31 Desember 2023, Perseroan memiliki beberapa kontrak pengembangan perumahan sejumlah Rp 19.105.807.468 (2022: Rp 4.711.213.483) dan komitmen sewa kantor untuk jangka waktu 3 tahun sebesar Rp 360.000.000 (2022: 4 tahun sebesar Rp 480.000.000).

28. COMMITMENTS

As of 31 December 2023, the Company has several housing development contracts amounted to Rp 19,105,807,468 (2022: Rp 4,711,213,483) and office lease commitment for a period of 3 years amounted to Rp 360,000,000 (2022: 4 years amounted to Rp 480,000,000).

29. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING

Perjanjian Kerja Sama – PT Mega Mustika Putra (“MMP”)

Berdasarkan perjanjian kerja sama oleh Notaris Anniesa, S.H., M.Kn., No. 21, tanggal 31 Agustus 2021, Perseroan mengadakan kerja sama dengan MMP untuk mengelola dan membangun bidang-bidang tanah yang dimiliki MMP menjadi kawasan perumahan dengan jumlah rumah sebanyak 245 unit dan kavling sebanyak 2.002 unit. Perseroan berkewajiban atas pembangunan dan pemasaran rumah. Sebagai imbalannya, Perseroan akan menerima keuntungan sebesar 60% dari keuntungan proyeksi keuangan bersama. Perjanjian kerja sama ini akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2026 dan dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan bersama.

29. SIGNIFICANT AGREEMENTS

Joint Agreement – PT Mega Mustika Putra (“MMP”)

Based on the joint agreement by Notary Anniesa, S.H., M.Kn., No. 21, dated 31 August 2021, the Company entered into a partnership with MMP to manage and develop plots of land owned by MMP into residential areas totaling to 245 houses and 2,002 lots. The Company is responsible for the construction and marketing of the houses. In return, the Company will receive a profit of 60% of the projected joint financial profits. This joint agreement will expire on 31 December 2026 and can be extended based on mutual agreement.

Perjanjian Kerja Sama – PT Berkatkurnia Mitraabadi (“BKMA”)

Berdasarkan perjanjian kerja sama oleh Notaris Anniesa, S.H., M.Kn., No. 22, tanggal 18 Maret 2022, Perseroan mengadakan kerja sama dengan BKMA, pengembang perumahan The Benison Residence Pekanbaru, untuk mengelola dan membangun bidang-bidang tanah yang dimiliki BKMA menjadi kawasan perumahan dengan jumlah rumah sebanyak 130 unit. Perseroan berkewajiban atas pembangunan dan pemasaran rumah serta melakukan penyertaan modal sebesar Rp 1.500.000.000 yang akan dipergunakan untuk kepentingan proyek perumahan. Sebagai imbalannya, Perseroan akan menerima keuntungan sebesar 53% dari keuntungan yang diperoleh setelah modal penyertaan Perseroan telah balik modal. Perjanjian kerja sama ini akan berakhir apabila seluruh unit rumah terjual atau selambat-lambatnya sampai tanggal 18 November 2024 dan dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan bersama.

Joint Agreement – PT Berkatkurnia Mitraabadi (“BKMA”)

Based on the joint agreement by Notary Anniesa, S.H., M.Kn., No. 22 dated 18 March 2022, the Company entered into a partnership with BKMA, a housing developer of The Benison Residence Pekanbaru, to manage and develop plots of land owned by BKMA into residential areas with a total of 130 houses. The Company is obligated for the construction and marketing of houses as well as investing in capital of Rp 1,500,000,000 which will be used for housing projects. In return, the Company will receive a profit of 53% of the profits earned after the Company's investment has returned. This joint agreement will expire when all housing units are sold or no later than 18 November 2024 and can be extended based on mutual agreement.

Pada bulan Desember 2023, Perseroan dan BKMA sepakat untuk mengakhiri perjanjian kerja sama ini (lihat di Catatan 8).

In December 2023, the Company and BKMA agreed to terminate the cooperation agreement (see Note 8).

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30. TRANSAKSI NON-KAS

30. NON-CASH TRANSACTIONS

Informasi tambahan untuk aktivitas investasi dan pendanaan non-kas yang signifikan dalam laporan arus kas:

Significant non-cash investing and financing activities supplementary information for cash flows:

	2023	2022	
Penambahan modal disetor melalui konversi pinjaman pemegang saham	96.086.480.967	30.000.000.000	<i>Addition of share capital through conversion of shareholder loans</i>
Peningkatan modal disetor melalui kapitalisasi agio saham	56.084.000.000	-	<i>Increase of share capital through capitalisation of share premium</i>
Penambahan tanah untuk dikembangkan melalui kapitalisasi amortisasi nilai wajar	38.834.280.306	5.555.225.015	<i>Addition of lands for development through capitalisation of fair value amortisation</i>
Penambahan persediaan dan tanah untuk dikembangkan melalui kapitalisasi bunga pinjaman	8.824.667.071	14.070.155.745	<i>Addition of inventories and lands for development through capitalisation of borrowing cost</i>
Penambahan persediaan melalui reklasifikasi dari piutang lain-lain	4.678.878.483	-	<i>Addition of inventories through reclassification from other receivables</i>
Penambahan tanah untuk dikembangkan melalui utang	-	99.802.400.000	<i>Addition of lands for development through payables</i>
Reklasifikasi saldo utang lain-lain ke pinjaman pemegang saham	-	18.948.922.226	<i>Reclassification of other payables to shareholder loans</i>
Penyesuaian nilai wajar utang lain-lain - pihak ketiga jangka panjang	-	26.825.464.565	<i>Fair value adjustment on long-term other payables third parties</i>