



# **M**EGAPOLITAN DEVELOPMENTS

**LAPORAN KEUANGAN/  
FINANCIAL STATEMENTS**

**BESERTA/  
WITH**

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/  
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT**

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk DAN ENTITAS ANAK/  
PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**

**31 DESEMBER 2023/  
DECEMBER 31, 2023**

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB  
ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023**

**DIRECTOR'S STATEMENT LETTER  
RELATING TO THE RESPONSIBILITY  
ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023**

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk DAN ENTITAS ANAK  
PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini / *We the undersigned:*

- |                                       |   |   |
|---------------------------------------|---|---|
| 1. Nama / <i>Name</i>                 | : | Lora Melani Lowas Barak Rimba   |
| Alamat kantor / <i>Office Address</i> | : | Jl. Kawasan Mega Kuningan Barat Kav E4 Kuningan Timur<br>Setiabudi, Jakarta Selatan |
| Nomor telepon / <i>Phone Number</i>   | : | 021-30019938  |
| Jabatan / <i>Position</i>             | : | Direktur Utama / <i>President Director</i>  |
| 2. Nama / <i>Name</i>                 | : | Ouw Desiyanti   |
| Alamat kantor / <i>Office Address</i> | : | Jl. Kawasan Mega Kuningan Barat Kav E4 Kuningan Timur<br>Setiabudi, Jakarta Selatan |
| Nomor telepon / <i>Phone Number</i>   | : | 021-30019938  |
| Jabatan / <i>Position</i>             | : | Direktur Keuangan / <i>Finance Director</i>   |

Menyatakan bahwa / *State that:*

- |  |  |
|--|--|
| 1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian Laporan Keuangan konsolidasian;   | 1. <i>Responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements;</i>   |
| 2. Laporan Keuangan Konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan (SAK) yang berlaku umum di Indonesia;           | 2. <i>The consolidated financial statement has been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards (SAK);</i>       |
| 3. a. Semua informasi dalam Laporan Keuangan Perusahaan telah dimuat secara lengkap dan benar;   | 3. a. <i>All information combined in the consolidated financial statements is complete and correct;</i>  |
| b. Laporan Keuangan Perusahaan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material. | b. <i>The consolidated financial statements do not contain misleading material information or facts, and do not omit material information and facts;</i> |
| 4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam Perusahaan.   | 4. <i>Responsible for the Company's internal control system.</i>   |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

*This statement letter is made truthfully.*

Atas nama dan mewakili Direksi / *For and on behalf of the Board of Directors*  
Jakarta, 26 Maret 2024/ *March 26, 2024*

Lora Melani Lowas Barak Rimba  
Direktur Utama / *President Director*

Ouw Desiyanti  
Direktur Keuangan / *Finance Director*

**DAFTAR ISI/  
TABLE OF CONTENTS**

	Halaman/ <i>Page</i>	
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1a – 1c	<i>Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	2a – 2b	<i>Consolidated Statement Of Profit And Loss     And Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	4a – 4b	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	5 – 128	<i>Consolidated Notes to the Financial     Statements</i>
Laporan Auditor Independen	i – viii	<i>Independent Auditors' Report</i>

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN POSISI KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF  
FINANCIAL POSITION  
DECEMBER 31, 2023 AND 2022**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2023	2022	
<b>ASET</b>				<b>ASSETS</b>
<b>ASET LANCAR</b>				<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan setara kas	2g, 4	53.883.586.616	65.611.936.270	<i>Cash and cash equivalents</i>
Piutang usaha	2j, 5	20.749.232.171	23.910.616.636	<i>Trade receivables</i>
Persediaan	2i, 6	1.375.874.130.873	1.373.103.961.449	<i>Inventories</i>
Pajak dibayar di muka	2v, 16a	37.776.206.841	37.143.308.929	<i>Prepaid taxes</i>
Uang muka dan beban dibayar di muka	2k, 2o, 8	2.378.172.742	2.487.859.928	<i>Advance payments and prepaid expenses</i>
Aset pengampunan pajak	12	400.000.000	400.000.000	<i>Tax amnesty assets</i>
<b>TOTAL ASET LANCAR</b>		<b>1.491.061.329.243</b>	<b>1.502.657.683.212</b>	<b>TOTAL CURRENT ASSETS</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				<b>NON-CURRENT ASSETS</b>
Investasi pada entitas asosiasi	2f, 9	6.633.531.289	6.682.851.501	<i>Investments in associates</i>
Aset pajak tangguhan	16f	1.018.743.709	-	<i>Deferred tax assets</i>
Aset tetap – setelah dikurangi akumulasi penyusutan Rp 48.029.635.230 dan Rp 46.682.445.116 tahun 2023 dan 2022	2m, 11	11.559.131.391	12.413.553.905	<i>Fixed assets – less accumulated depreciation of Rp 48,029,635,2380 and Rp 46,682,445,116 in 2023 and 2022</i>
Piutang lain-lain - pihak berelasi	2h, 32	44.261.807.390	44.508.807.393	<i>Other receivables related parties -</i>
Tanah yang belum dikembangkan	2l, 7	340.071.062.335	337.314.105.420	<i>Land for development</i>
Properti investasi	2n, 10	1.621.089.523.000	1.836.519.577.799	<i>Investment property</i>
Goodwill	25	2.109.551.639	2.109.551.639	<i>Goodwill</i>
Aset pengampunan pajak	2w, 12	1.450.562.887	1.545.606.189	<i>Tax amnesty assets</i>
<b>TOTAL ASET TIDAK LANCAR</b>		<b>2.028.193.913.640</b>	<b>2.241.094.053.846</b>	<b>TOTAL NON-CURRENT ASSETS</b>
<b>TOTAL ASET</b>		<b>3.519.255.242.883</b>	<b>3.743.751.737.058</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>

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

*The accompanying form notes to the financial statement is an integral part of these consolidated financial statements.*

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN POSISI KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF  
FINANCIAL POSITION  
DECEMBER 31, 2023 AND 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	<b>Catatan/ Notes</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Utang usaha				Trade payables
- Pihak ketiga	14	204.697.352.739	199.771.034.479	Third parties -
- Pihak berelasi	2h, 32	7.929.341.989	6.513.045.848	Related parties -
Utang pajak	2v, 16b	42.746.757.490	39.470.281.551	Taxes payables
Utang lain-lain	15	42.041.566.961	39.384.926.128	Other payables
Biaya yang masih harus dibayar	17	341.602.001.952	267.401.457.560	Accrued expenses
Estimasi biaya penyelesaian proyek	18	-	167.253.348	Estimated cost to complete projects
Uang muka pelanggan dan pendapatan diterima di muka	19	455.020.820.512	496.254.302.381	Advance customers and unearned revenue
Bagian pinjaman jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun				Current maturities of long-term debts
- Utang bank dan lembaga keuangan lainnya	13	14.646.029.695	46.288.793.411	Bank loan and other financial institutions
<b>TOTAL LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>		<b>1.108.683.871.338</b>	<b>1.095.251.094.706</b>	<b>TOTAL CURRENT LIABILITIES</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>
Pinjaman jangka panjang – setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun				Long-term debts net of current maturities
- Utang bank dan Lembaga keuangan lainnya	13	946.061.446.179	922.129.615.048	Bank loan and other financial institutions -
Utang lain-lain pihak berelasi	2h, 20	75.554.636.075	62.792.845.602	Other payables related parties
Liabilitas imbalan kerja	2s, 21	8.402.601.653	10.366.890.977	Employee benefit liability
Liabilitas pajak tangguhan	16f	22.592.480.239	26.959.487.900	Deferred tax liabilities
<b>TOTAL LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>		<b>1.052.611.164.146</b>	<b>1.022.248.839.527</b>	<b>TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>		<b>2.161.295.035.484</b>	<b>2.117.499.934.233</b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>

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

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

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN POSISI KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF  
FINANCIAL POSITION  
DECEMBER 31, 2023 AND 2022**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
<b>EKUITAS</b>				<b>EQUITY</b>
Modal saham				Share capital
Modal dasar masing-masing 10.000.000.000 saham biasa pada 2023 dan 2022, nilai nominal Rp 100 setiap saham, ditempatkan dan disetor masing-masing 3.350.000.000 saham pada 2023 dan 2022	22	335.000.000.000	335.000.000.000	Authorised 10,000,000,000 shares on 2023 and 2022 respectively at par value of Rp 100 per share, issued and fully paid 3,350,000,000 shares on 2023 and 2022 respectively
Tambahan modal disetor	23	126.054.412.723	126.054.412.723	Additional paid in capital
Saldo laba	24	888.346.394.895	1.155.468.472.757	Retained earnings
Kepentingan non pengendali	26	8.559.399.781	9.728.917.345	Non controlling interest
<b>TOTAL EKUITAS</b>		<b><u>1.357.960.207.399</u></b>	<b><u>1.626.251.802.825</u></b>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b><u>3.519.255.242.883</u></b>	<b><u>3.743.751.737.058</u></b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

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

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

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN  
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND  
OTHER COMPREHENSIVE INCOME  
DECEMBER 31, 2023 AND 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	<b>Catatan/ Notes</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Pendapatan	2r, 27	154.587.592.125	153.441.610.795	Revenues
Beban pokok pendapatan	2r, 28	(71.759.959.802)	(64.123.799.604)	Cost of revenues
<b>Lab a kotor</b>		<b>82.827.632.323</b>	<b>89.317.811.191</b>	<b>Gross profit</b>
Beban penjualan	2r, 29	(3.875.030.794)	(4.355.430.387)	Selling expenses
Beban usaha	2r, 30	(62.714.649.939)	(60.134.152.902)	Operating expenses
Beban pajak final	16c	(7.286.084.244)	(6.845.400.707)	Final tax expenses
Beban penyusutan dan amortisasi		(1.973.333.411)	(2.447.344.147)	Depreciation and amortization expenses
Pendapatan lain-lain	31	3.380.895.793	2.092.810.582	Other income
Pendapatan bunga		72.509.782	103.389.616	Interest income
Beban bunga		(68.737.913.792)	(66.559.404.571)	Interest expenses
Beban penyisihan piutang ragu-ragu	6	(2.086.110.158)	(6.935.577.670)	The allowance for doubtful account
Bagian rugi entitas asosiasi	9	(49.320.212)	(121.344.016)	Share of loss of entities Associates
Beban lain-lain	31	(1.078.870.062)	(8.259.532.825)	Other expenses
<b>Rugi sebelum penyesuaian nilai wajar properti investasi</b>		<b>(61.520.274.714)</b>	<b>(64.144.175.836)</b>	<b>Loss before adjustment on fair value of investment properties</b>
Selisih penilaian kembali properti investasi	10	(215.430.054.799)	(4.236.916.500)	Investment property revaluation difference
<b>Lab a (rugi) sebelum pajak penghasilan</b>		<b>(276.950.329.513)</b>	<b>(68.381.092.336)</b>	<b>Profit (loss) before income taxes</b>
<b>Manfaat (beban) pajak penghasilan</b>				<b>Profit before corporate income tax</b>
Beban pajak tangguhan	16f	5.385.751.370	105.922.912	Deferred tax expenses
<b>Lab a (rugi) bersih tahun berjalan</b>		<b>(271.564.578.143)</b>	<b>(68.275.169.424)</b>	<b>Net profit (loss) for the year Current</b>
<b>Penghasilan komprehensif lain</b>				<b>Other comprehensive income</b>
<b>Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:</b>				<b>Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss</b>
Pengukuran kembali atas atas program imbalan kerja	21	3.272.982.717	(423.940.850)	Remeasurement on employee benefits program
<b>Total penghasilan komprehensif</b>		<b>3.272.982.717</b>	<b>(423.940.850)</b>	<b>Total comprehensive income</b>
<b>Total laba (rugi) komprehensif lain, setelah pajak</b>		<b>(268.291.595.426)</b>	<b>(68.699.110.274)</b>	<b>Total other comprehensive income (loss), net of tax</b>

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

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

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN  
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT AND LOSS  
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME  
DECEMBER 31, 2023 AND 2022**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2023	2022	
<b>Laba (rugi) yang dapat diatribusikan kepada:</b>				<b>Profit (loss) attributable to:</b>
Pemilik entitas induk		(270.389.087.748)	(68.109.809.505)	Owner of the parent entity
Kepentingan nonpengendali		(1.175.490.395)	(165.359.919)	Non-Controlling Interest
<b>Total</b>		<b>(271.564.578.143)</b>	<b>(68.275.169.424)</b>	<b>Total</b>
<b>Laba (rugi) komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:</b>				<b>Comprehensive income (loss) attributable to:</b>
Pemilik entitas induk		(267.122.077.862)	(68.528.807.054)	Owner of the parent entity
Kepentingan nonpengendali		(1.169.517.564)	(170.303.220)	Non-Controlling Interest
<b>Total</b>		<b>(268.291.595.426)</b>	<b>(68.699.110.274)</b>	<b>Total</b>
<b>LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR</b>	<b>33</b>	<b>(79,74)</b>	<b>(20,46)</b>	<b>BASIC (LOSS) PER SHARE</b>

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

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



**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF  
CHANGES IN EQUITY**

**DECEMBER 31, 2023 AND 2022**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Tambahkan Modal Disetor/Additional Paid-in Capital				Saldo laba/Retained earning					
	Modal Saham/ Share capital	Agio saham/ Share premium	Selisih nilai transaksi restrukturisasi Entitas sepengendali - Neto/Difference in value from restructuring transactions between entities under common control - net	Selisih antara asset dan liabilitas pengampunan pajak/Differenc es between tax amnesty assets and liabilities	Ditentukan penggunaanya/ Appropriated	Tidak determined penggunaanya a/Unappropri ated	Jumlah/ Total	Kepentingan non pengendali/N on- controlling interest	Ekuitas/ Equity	
Saldo 1 Januari 2022	335.000.000.000	117.365.904.715	6.172.642.008	2.515.866.000	-	1.223.997.279.811	1.685.051.692.534	9.899.220.565	1.694.950.913.099	Balance at Januari 1, 2022
Laba (rugi) tahun berjalan	-	-	-	-	-	(68.528.807.054)	(68.528.807.054)	(170.303.220)	(68.699.110.274)	Profit (loss) for the year
Saldo 31 Desember 2022	335.000.000.000	117.365.904.715	6.172.642.008	2.515.866.000	-	1.155.468.472.757	1.616.522.885.480	9.728.917.345	1.626.251.802.825	Balance at December 31, 2022
Laba (rugi) tahun berjalan	-	-	-	-	-	(267.122.077.862)	(267.122.077.862)	(1.169.517.564)	(268.291.595.426)	Profit (loss) for the year
Saldo 31 Desember 2023	335.000.000.000	117.365.904.715	6.172.642.008	2.515.866.000	-	888.346.394.895	1.349.400.807.618	8.559.399.781	1.357.960.207.399	Balance at December 31, 2023

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

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

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN ARUS KAS  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF  
CASH FLOWS  
DECEMBER 31, 2023 AND 2022**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2023	2022	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>				<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan dari pelanggan		115.975.991.499	191.103.773.211	Receipts from customers
Pembayaran kas kepada pemasok dan karyawan		(126.413.871.527)	(163.934.560.495)	Payments to suppliers and employees
Pembayaran pajak penghasilan		(4.547.462.915)	(19.948.428.114)	Income taxes paid
Penerimaan dari pendapatan bunga		72.509.782	103.389.615	Cash received from interest income
Pembayaran bunga		(6.318.338.232)	(8.373.165.165)	Interest paid
Pembayaran lainnya		655.102.713	(11.810.472.633)	Other payments
<b>Kas bersih di peroleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi</b>		<b>(20.576.068.680)</b>	<b>(12.859.463.581)</b>	<b>Net cash provided by (used in) operating activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>				<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Perolehan aset tetap	11	(1.023.867.591)	(264.611.786)	Acquisition of fixed assets
Penjualan aset tetap	11	294.000.000	41.325.000	Sales of fixed assets
Penambahan pencairan aset keuangan lancar lainnya		-	10.000.000.000	Addition disbursement of other current financial assets other current financial assets
Penambahan properti investasi		-	(9.000.000.000)	Additional of investment properties
<b>Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi</b>		<b>(729.867.591)</b>	<b>776.713.214</b>	<b>Net cash provided by (used in) investing activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>				<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Utang lembaga keuangan				Bank financial
Penerimaan		752.500.000	1.202.793.459	Receipt
Pembayaran		(5.600.000.000)	(8.057.774.076)	Payment
Utang pihak berelasi				Related parties payable
Pembayaran		247.000.003	(820.260.003)	Payment
Piutang pihak berelasi		14.178.086.614	15.623.180.378	Receivables from related parties
<b>Kas bersih diperoleh untuk aktivitas pendanaan</b>		<b>9.577.586.617</b>	<b>7.947.939.758</b>	<b>Net cash provided by financing activities</b>

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

4a

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

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN ARUS KAS  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF  
CASH FLOW  
DECEMBER 31, 2023 AND 2022**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2023	2022	
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>		<b>(11.728.349.654)</b>	<b>(4.134.810.609)</b>	<b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENT</b>
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN		<u>65.611.936.270</u>	<u>69.746.746.879</u>	CASH AND CASH EQUIVALENT AT BEGINNING OF THE YEAR
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>	2g, 4	<b><u>53.883.586.616</u></b>	<b><u>65.611.936.270</u></b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENT AT END OF THE YEAR</b>

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

4b

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

**1. UMUM**

**a. Pendirian Perusahaan dan Informasi Umum**

PT Megapolitan Developments (d/h Megapolitan Developments Corporation) ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta No. 24 tanggal 10 September 1976 oleh Soeleman Ardjasmita, SH, Notaris di Jakarta. Akta pendirian ini telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No.Y.A.5/513/4, tanggal 5 November 1976, serta telah diumumkan dalam Lembaran Berita Negara Republik Indonesia No. 94 tanggal 23 November 1976 dan tambahan Berita Negara No. 855.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 9 tanggal 4 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan Notaris Misahardi Wilamarta, SH, M.H., M.Kn., LL.M, mengenai:

1. Persetujuan perubahan status Perusahaan dari Perseroan Terbatas Tertutup/Non Publik menjadi PerseroanTerbuka/Publik.
2. Persetujuan melakukan Penawaran Umum Perdana kepada masyarakat di Indonesia.
3. Persetujuan penjualan saham dalam simpanan Perusahaan sebanyak-banyaknya 850.000.000 saham atau sebesar Rp 85.000.000.000 melalui Penawaran Umum dengan memperhatikan Peraturan Perundangan yang berlaku termasuk Peraturan Pasar Modal.
4. Persetujuan pemberian kuasa kepada Direksi Perusahaan untuk menyatakan dalam akta notaris tersendiri mengenai peningkatan modal ditempatkan dan disetor.

Persetujuan perubahan seluruh Anggaran Dasar Perusahaan sehubungan dengan perubahan status Perusahaan.

**1. GENERAL**

**a. Establishment of the Company and General Information**

*PT Megapolitan Developments (formerly known as Megapolitan Developments Corporation) (the "Company") was established by Deed No. 24 dated September 10, 1976 by Soeleman Ardjasmita, S.H., Notary in Jakarta. This deed was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in Decree No.Y.A.5/513/4, dated November 5, 1976, and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 94 dated November 23, 1976 and the additional State Gazette No. 855.*

*Based on Notarial Deed No. 9 dated October 4, 2010 the Notary Misahardi Wilamarta, SH, M.H., M.Kn., LL.M, regarding:*

1. *Approval of the change of status of a Limited Liability Company Closed/Non-Public into Public Companies/Public.*
2. *Approval of Initial Public Offering to the public in Indonesia.*
3. *Approval of the sale of shares of the Company as much as 850,000,000 shares or Rp 85,000,000,000 through a public offering with regard Regulations in force including the Capital Market Regulations.*
4. *Approval of authorization to the Board of Directors of the Company to declare a separate deed of the increase in issued and paid-up.*

*Approval of changes to the Articles of Association in connection with the Company's change in status.*

**1. UMUM**

**a. Pendirian Perusahaan dan Informasi Umum**

Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU- 48137.AH.01.02. Tahun 2010 tanggal 13 Oktober 2010.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, Perusahaan terutama bergerak dalam bidang pembangunan real estate. Pada saat ini ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah pembangunan pertokoan dan pemukiman. Perusahaan memulai aktivitas usaha komersialnya sejak tahun 1978.

Perusahaan berdomisili di Bellagio Residence, Jl. Kawasan Mega Kuningan Barat Kav. E4 No.3, Kuningan Timur, Setia Budi, Jakarta Selatan 12950.

Entitas induk terakhir Perusahaan adalah PT Cosmopolitan Persada Developments.

Pada tanggal 31 Desember 2010, Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM-LK) menerbitkan Surat Pemberitahuan Efektifnya Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Saham Perdana Perusahaan sebanyak 850.000.000 lembar saham, sesuai dengan surat Keputusan Bapepam-LK No. S- 11766/BL/2010 tanggal 31 Desember 2010. Pada tanggal 12 Januari 2011, saham Perusahaan mulai mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia dengan harga penawaran perdana sebesar Rp 250 (Rupiah penuh) per saham.

**b. Komisaris, Direksi, Komite Audit, dan Karyawan**

Berdasarkan akta pernyataan keputusan para pemegang saham No. 3 tanggal 5 Juni 2023 dan No. 62 tanggal 15 Juli 2022 yang dibuat dihadapan Stephanie Wilamarta, SH., serta berdasarkan surat keputusan Dewan Komisaris No.208/MD/Komisaris/III/2022 tanggal 29 Maret 2022 tentang pengangkatan anggota komite audit, susunan anggota Komisaris dan Direksi Perusahaan. Susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

**1. GENERAL**

**a. Establishment of the Company and General Information**

*Amendments to the Articles of Association has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in accordance with Decree No. AHU 48137.AH.01.02. Year 2010 dated October 13, 2010.*

*In accordance with Article 3 of the Articles of Association, the Company is primarily engaged in real estate development. At this time the scope of its activities is shopping and residential development. The Company started its commercial operations since 1978.*

*The Company is located in Bellagio Residence, Jl. Kawasan Mega Kuningan Barat Kav. E4 3, Kuningan Timur, Setia Budi, Jakarta Selatan 12950.*

*The parent entity of the Company is PT Cosmopolitan Persada Developments.*

*On December 31, 2010, the Capital Market Supervisory Agency and Financial Institution (BAPEPAM-LK) published a Notice of Effectiveness of Registration Statement in connection with the Initial Public Offering as many as 850,000,000 shares of the Company, in accordance with the Decree of Bapepam-LK No. S-11766/BL/2010 dated December 31, 2010. On January 12, 2011, the Company's shares listed all its issued shares on the Indonesia Stock Exchange at the initial offering price of Rp 250 (full amount) per share.*

**b. The Commissioner, Directors, Audit Committee, and Employees**

*Based on the deeds of shareholders' resolutions No. 3 dated 5 June 2023 and No. 62 dated 15 July 2022 made before Stephanie Wilamarta, SH., as well as based on the Board of Commissioners' decision letter No.208/MD/Komisaris/III/2022 dated 29 March 2022 regarding the appointment of audit committee members, the composition of Commissioners and Directors of the Company. and Board of Directors of the Company. The composition of the Company's management as of 31 December 2023 and 2022 is as follows:*

**1. UMUM (lanjutan)**

**b. Komisaris, Direksi, Komite Audit, dan Karyawan (lanjutan)**

	<b>2023</b>
<b><u>Dewan Komisaris</u></b>	
Komisaris Utama	Barbara Angela Barak Rimba
Komisaris	Jennifer Barak Rimba
Komisaris Independen	Hongisisilia, SE, Ak
Komisaris Independen	Drs. Anton Bachrul Alam, S.H.
<b><u>Dewan Direksi</u></b>	
Direktur Utama	Lora Melani Lowas Barak Rimba
Direktur	Ronald Trisna Wihardja
Direktur	Radian Wena Wahyudi
Direktur	Ouw Desiyanti
<b><u>Komite Audit</u></b>	
Ketua Komite Audit	Drs. Anton Bachrul Alam, S.H.
Anggota	Tan Wiljadi
<b><u>Internal Auditor</u></b>	
Ketua	Rachmat Arief Z

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, jumlah karyawan tetap Grup masing-masing adalah 104 dan 106.

Gaji dan kompensasi lainnya yang dibayarkan kepada Komisaris dan Direksi Grup adalah sebagai berikut:

	<b>2023</b>
Dewan Komisaris	1.370.075.200
Dewan Direksi	6.290.135.000
<b>Total</b>	<b>7.660.210.200</b>

Besarnya liabilitas imbalan kerja untuk direksi dan komisaris per 31 Desember 2023 dan 2022 berdasarkan perhitungan aktuaris masing-masing adalah sebesar Rp 4.183.695.263 dan Rp 4.562.466.296.

**1. GENERAL (continued)**

**b. The Commissioner, Directors, Audit Committee, and Employees (continued)**

	<b>2022</b>	
<b><u>Board of Commissioners</u></b>		
	Barbara Angela Barak Rimba	President Commissioner
	Jennifer Barak Rimba	Commissioner
	Hongisisilia, SE, Ak	Independent Commissioner
	Drs. Anton Bachrul Alam, S.H.	Independent Commissioner
<b><u>Board of Directors</u></b>		
	Lora Melani Lowas Barak Rimba	President Director
	Ronald Trisna Wihardja	Director
	Radian Wena Wahyudi	Director
	-	Director
<b><u>Audit Committee</u></b>		
	Drs. Anton Bachrul Alam, S.H.	Chairman
	Tan Wiljadi	Member
<b><u>Internal Auditor</u></b>		
	Rachmat Arief Z	Leader

On December 31, 2023 and 2022, the number of employees of the Group, 104 and 106, respectively.

Salaries and other compensation paid to the Commissioners and Directors of the Group are as follows:

	<b>2022</b>	
	1.339.675.200	Board of Commissioners
	5.933.158.874	Board of Directors
<b>Total</b>	<b>7.272.834.074</b>	<b>Total</b>

The amount of employee benefits liability for directors and commissioners per December 31, 2023 and 2022 based on the actuarial calculation of each is Rp 4,183,695,263 and Rp 4,562,466,296.

**1. UMUM (lanjutan)**

**c. Penerbitan laporan keuangan konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian ini telah diotorisasi untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan, selaku pihak yang bertanggung jawab atas penyusunan dan penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, pada tanggal 26 Maret 2024.

**d. Entitas anak**

Perusahaan memiliki pengendalian atas Entitas Anak pada 31 Desember 2023 dan 2022 sebagai berikut:

Entitas anak/ Subsidiaries	Domisil/ Domicile	Bidang Usaha/ Business segment	Beroperasi secara komersial/St art of operation commercial	Persentase kepemilikan/ Percentage ownership		Jumlah aset (sebelum eliminasi)/Amount of assets (before elimination)	
				31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022
PT Tirta Persada Developments (TPD)	Bogor	Perumahan/ Shopping center	2007	99,89%	99,89%	668.774.395.590	716.800.756.410
PT Graha Mentari Persada (GMP)	Depok	Perumahan/ Properti	2007	99,00%	99,00%	98.224.785.070	98.206.787.274
PT Mega Limo Estate (MLE)	Depok	Perumahan/ Properti	1982	99,80%	99,80%	148.447.945.264	146.961.135.893
PT Mega Pasanggrahan Indah (MPI)	Depok	Perumahan/ Shopping center	1983	99,38%	99,38%	2.362.560.911.306	2.519.576.465.458
PT Titan Property (TP)	Tangerang	Perumahan/ Properti	2006	99,99%	99,99%	201.066.175.628	213.013.026.796

**e. Pendirian, Akuisisi dan Pelepasan Entitas Anak**

- i. Berdasarkan Akta perjanjian No. 3 tanggal 1 September 2008 Notaris Misahardi Wilamarta, S.H., telah dilakukan pengambilalihan saham PT Titan Property (TP) dimana sebanyak 10.000 saham atas nama PT Pada Investama dan sebanyak 9.999 saham atas nama PT Sam Investama oleh PT Megapolitan Developments senilai Rp 19.999.000.000 dan sebanyak 1 saham atas nama PT Sam Investama diambil alih oleh Tn. Sudjono Barak Rimba, sehingga kepemilikan saham TP 99,995% dikuasai oleh Perusahaan.

Berdasarkan akta No. 133 tanggal 19 Desember 2019, Perusahaan mengkonversikan utang TP sebesar Rp 118.000.000.000 menjadi tambahan modal disetor, sehingga kepemilikan perusahaan di TP meningkat dari 99,995% menjadi 99,999%.

**1. GENERAL (continued)**

**c. Issuance of consolidated financial statements**

The consolidated financial statements have been authorized for issue by the Directors of the Company, the party responsible for the preparation and completion of the consolidated financial statements, on March 26, 2024.

**d. Subsidiaries**

The Company has control over the Subsidiaries as of December 31, 2023 and 2022 as follows:

**e. Establishment, Acquisition and Disposal of subsidiaries**

- i. Based on the agreement No. 3 dated September 1, 2008 Misahardi Wilamarta, S.H. has made the acquisition of the shares of PT Titan Property (TP) where as many as 10,000 shares on PT Pada Investama amounted to 9,999 shares of on behalf of PT Sam Investama by PT Megapolitan Developments amounted to Rp 19,999,000,000 and 1 shares on behalf of PT Sam Investama taken over by Tn. Sudjono Barak Rimba, therefore, 99.995% ownership of TP held by the Company.

Based on deed No. 133 dated December 19, 2019, the Company converted TP's debt of Rp 118,000,000,000 into additional paid-in capital, while the company's ownership in TP increased from 99.995% to 99.999%.

**1. UMUM (lanjutan)**

**e. Pendirian, Akuisisi dan Pelepasan Entitas Anak (lanjutan)**

- ii. Pada tanggal 15 Desember 2007, Perusahaan mendirikan Entitas Anak baru dengan nama PT Tirta Persada Developments (TPD). TPD didirikan dengan cara menyetorkan modal berupa tanah seluas ± 17 ha, yang berlokasi di Bogor City Center, yang diperhitungkan menggunakan nilai buku sebesar Rp 1.673.000.000.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.102 tanggal 24 Februari 2017, PT Tirta Persada Developments, entitas anak, menyetujui peningkatan modal dasar Perusahaan yang semula Rp 6.720.000.000 menjadi sebesar Rp 160.000.000.000 dan modal ditempatkan serta modal disetor Perusahaan yang semula masing-masing sebesar Rp 1.680.000.000, menjadi masing-masing sebesar Rp 40.000.000.000 sehingga setelah peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor, Perusahaan memiliki saham sebanyak 39.000 lembar saham atau sebesar Rp 39.000.000.000. Nilai tersebut mewakili kepemilikan Perusahaan terhadap TPD sebesar 99,75%.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 5 tanggal 8 Januari 2021, oleh Notaris Stephanie Wilamarta, S.H., di Jakarta, Perusahaan mengkonversikan utang PT Tirta Persada Developments (TPD) sebesar Rp 52.800.000.000 menjadi tambahan modal disetor, sehingga kepemilikan perusahaan di TPD meningkat dari 99,75% menjadi 99,89%.

- iii. Pada tanggal 15 Desember 2007 Perusahaan mendirikan Entitas Anak baru dengan nama PT Megapolitan Mentari Persada (MMP). MMP didirikan dengan cara menyetorkan modal berupa tanah seluas ± 195 ha, yang berlokasi di Desa Pasir Laja, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, yang dikenal dengan Megapolitan Sentul City, yang diperhitungkan menggunakan nilai buku sebesar Rp 17.161.000.000. Nilai tersebut mewakili kepemilikan Perusahaan terhadap MMP sebesar 99,77%. Pada tanggal 25 Agustus 2008, Perusahaan melepas kepemilikannya di MMP senilai Rp 10.281.000.000 kepada Pan Asia Holding Investment Ltd, sehingga kepemilikan Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2008 menjadi 40%.

**1. GENERAL (continued)**

**e. Establishment, Acquisition and Disposal of subsidiaries (continued)**

- ii. On December 15, 2007, the Company established a new subsidiary under the name of PT Tirta Persada Developments (TPD). TPD is established by paid up capital in the form of land covering ± 17 ha, located in Bogor City Center, which is calculated using net book value of Rp 1,673,000,000.

Based on the Deed No.102 date February 24, 2017, PT Tirta Persada Developments, a subsidiary, approved the increase in authorized capital of the Company which was originally Rp 6,720,000,000 to Rp 160,000,000,000 and the issued and paid up capital, the company that originally each of Rp 1,680,000,000 into each Rp 40,000,000,000 so that after the after the increase in issued and paid-up capital, The Company owns 39,000 shares of Rp 39,000,000,000. That amount represents the Company's ownership to 99.75% of TPD.

Based on the Deed No. 5 dated January 8, 2021, by Notary Stephanie Wilamarta, SH, in Jakarta, the Company converted the debt of PT Tirta Persada Developments (TPD) amounting to Rp 52,800,000,000 into additional paid-in capital, so that the company's ownership in TPD increased from 99.75% to 99.89%.

- iii. On December 15, 2007, the Company established a new Subsidiary under the name PT Megapolitan Mentari Persada (MMP). MMP was established by paid up capital in the form of deposit land area of ± 195 ha, located in the village Pasirlaja, District of Sukaraja, Bogor, West Java, known as Megapolitan Sentul City, which is calculated using net book value of Rp 17,161,000,000. That amount represents the Company's ownership of the MMP amounted to 99.77%. On August 25, 2008, the Company disposed of its ownership in MMP amounted to Rp 10,281,000,000 to Pan Asia Investment Holding Ltd., the Company's ownership as of December 31, 2008 to 40%.



**1. UMUM (lanjutan)**

**e. Pendirian, Akuisisi dan Pelepasan Entitas Anak (lanjutan)**

- iv. Pada tanggal 15 Desember 2007, Perusahaan mendirikan Entitas Anak baru dengan nama PT Graha Mentari Persada (GMP). GMP didirikan dengan cara menyetorkan modal berupa tanah seluas ± 30 ha, di Graha Cinere yang berlokasi di Kelurahan Limo (d/h Desa Limo), Kecamatan Limo (d/h Kecamatan Sawangan), Kota Depok (d/h Kabupaten Bogor) dan Kelurahan Krukut (d/h desa Krukut), Kecamatan Limo (d/h Kecamatan Sawangan), Kota Depok (d/h Kabupaten Bogor), yang diperhitungkan menggunakan nilai buku sebesar Rp 6.216.000.000.

Nilai tersebut mewakili kepemilikan Perusahaan terhadap GMP sebesar 99%.

- v. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 83 tanggal 16 November 2007 yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta, S.H., notaris di Jakarta, Perusahaan meningkatkan modal dasar dari Rp 30.000.000.000 menjadi Rp 200.000.000.000 dan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 15.660.000.000 menjadi sebesar Rp 42.510.000.000. Peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 26.850.000.000 tersebut dilakukan dengan inbreng saham dan diambil bagian oleh:

- Lora Melani Lowas (LML) dengan nilai nominal sebesar Rp 8.100.000.000 saham miliknya di PT Mega Limo Estate (MLE), Anak Perusahaan dan sebesar Rp 11.250.000.000 sahamnya di PT Mega Pasanggarahan Indah (MPI), Anak Perusahaan, sehingga yang diambil bagian berjumlah Rp 19.350.000.000; dan
- Jennifer Barak Rimba (JBR) dengan nilai nominal sebesar Rp 6.250.000.000 saham miliknya di MLE dan sebesar dengan nilai nominal Rp 1.250.000.000 sahamnya di MPI, sehingga yang diambil bagian berjumlah Rp 7.500.000.000.

**1. GENERAL (continued)**

**e. Establishment, Acquisition and Disposal of subsidiaries (continued)**

- iv. On December 15, 2007, the Company established a new Subsidiary under the name of PT Graha Mentari Persada (GMP). GMP is established by paid up capital in the form of land of ± 30 ha, in Graha Cinere located in the Village Limo (d/h Village Limo), District Limo (d/h District of Sawangan), Kota Depok (d/h Bogor District) and Village krukut (d/h krukut village), District Limo (d/h District of Sawangan), Kota Depok (d/h Bogor District), which is calculated using net book value of Rp 6,216,000,000.

That amount represents the Company's ownership of 99% of the GMP.

- v. Based on the Deed No. 83 dated November 16, 2007 in the presence of Misahardi Wilamarta, S.H., Notary in Jakarta, the Company increased its authorized capital from Rp 30,000,000,000 to Rp 200,000,000,000, and increase the issued and paid up capital from Rp 15,660,000,000 to Rp 42,510,000,000. Increase in issued and paid up capital of Rp 26,850,000,000 was committed by inbreng shares and subscribed by:

- Lora Melani Lowas (LML) with a nominal value of Rp 8,100,000,000 of its shares in PT Mega Limo Estate (MLE), the subsidiary and Rp 11,250,000,000 shares in PT Mega Pasanggarahan Indah (MPI), a subsidiary, therefore, taken part amounted to Rp 19,350,000,000; and
- Jennifer Barak Rimba (JBR) with a nominal value of Rp 6,250,000,000 of its shares in the MLE and amounted to a nominal value of Rp 1,250,000,000 shares in MPI, therefore, taken part amounted to Rp 7,500,000,000.

**1. UMUM (lanjutan)**

**e. Pendirian, Akuisisi dan Pelepasan Entitas Anak (lanjutan)**

vi. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 41 tanggal 6 Desember 2007 yang dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta, Perusahaan meningkatkan modal dasar dari Rp 150.000.000.000 menjadi Rp 200.000.000.000, dan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 42.510.000.000 menjadi sebesar Rp 87.573.000.000. Peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 45.053.000.000 tersebut diambil bagian oleh :

- LML sebesar Rp 9.380.000.000 dengan cara penyetoran tunai.
- SBR sebesar Rp 28.183.000.000 yang dilakukan dengan cara penyetoran tunai sejumlah Rp 9.370.000.000 serta inbreng saham dengan nilai nominal sejumlah Rp 7.813.000.000 atas saham yang dimiliki di MLE dan dengan nilai nominal sejumlah Rp 11.000.000.000 saham yang dimiliki di MPI.
- Barbara Angela Barak Rimba (BABR) sejumlah Rp 7.500.000.000 yang dilakukan dengan cara inbreng saham dengan nilai nominal sejumlah Rp 6.250.000.000 atas saham yang dimiliki di MLE dan sejumlah Rp 1.250.000.000 saham yang dimiliki di MPI.

Sehingga pada tahun 2007, berdasarkan akta-akta tersebut di atas Perusahaan telah memiliki saham MLE dan MPI dan kedua perusahaan tersebut menjadi Anak Perusahaan dengan kepemilikan MLE dan MPI masing-masing sebesar 99,66% dan 99,38%.

Berdasarkan akta No. 132 tanggal 19 Desember 2019, Perusahaan mengkonversikan utang MLE sebesar Rp 55.500.000.000 menjadi tambahan modal disetor, sehingga kepemilikan Perusahaan di MLE meningkat dari 99,66% menjadi 99,80%.

**1. GENERAL (continued)**

**e. Establishment, Acquisition and Disposal of subsidiaries (continued)**

vi. Based on the Deed No. 41 dated December 6, 2007 that Misahardi Wilamarta, S.H., Notary in Jakarta, the Company increased its authorized capital from Rp 150,000,000,000 to Rp 200,000,000,000, and increase the issued and paid up capital from Rp 42,510,000,000 to Rp 87,573,000,000, Increase in issued and paid up capital of Rp 45,053,000,000 was subscribed by:

- LML amounted to Rp 9,380,000,000 by paid up of cash deposit.
- SBR amounted to Rp 28,183,000,000 which is done by the payment of cash amounted to Rp9,370,000,000 and inbreng shares with nominal value of Rp 7,813,000,000 for the shares owned in the MLE and with a nominal value of Rp11,000,000,000 of shares held in the MPI.
- Barbara Angela Barak Rimba (BABR) amounted to Rp7,500,000,000 that was done by inbreng shares with nominal value of Rp6,250,000,000 for the shares owned in the MLE and Rp1,250,000,000 shares held in the MPI.

And in 2007, by the deed of the above-mentioned company has been having an MLE and MPI shares and the two companies have become wholly owned subsidiary, MLE and MPI respectively 99.66% and 99.38%.

Based on deed No.132 dated December 19, 2019, the Company converted MLE's debt of Rp 55,500,000,000 into additional paid-in capital, the Company's ownership in MLE increased from 99.66% to 99.80%.

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL**

**a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian**

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

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan PSAK 1: Penyajian laporan keuangan. Laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian disusun berdasarkan basis akrual, menggunakan dasar akuntansi biaya historis, kecuali untuk akun-akun tertentu yang disajikan berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung, yang menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang diklasifikasikan sebagai aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Tahun buku Grup adalah 1 Januari sampai dengan 31 Desember 2023.

Mata uang pelaporan yang digunakan pada laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah (Rp), yang juga merupakan mata uang fungsional Grup.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**

**a. Basis of Preparation of Consolidated Financial Statements**

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

*The consolidated financial statements have been prepared in accordance with PSAK 1: Presentation of Financial Statements. The consolidated financial statements, except consolidated statement of cash flows, have been prepared on the accrual basis, using the historical cost basis of accounting, except for certain accounts which are measured on the basis described in the related accounting policies for those accounts.*

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

*The annual financial reporting period of the Group is January 1 until December 31, 2023.*

*The reporting currency used in the preparation of the consolidated financial statements is the Indonesian Rupiah (Rp), which is also the functional currency of the Group.*

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**b. Perubahan kebijakan akuntansi**

Standar berikut yang telah diterbitkan dan efektif pada tahun buku 2023 tidak menimbulkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Grup dan pengaruh yang material atas jumlah yang dilaporkan atas tahun berjalan atau tahun sebelumnya.

- Amandemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan – Pengungkapan Kebijakan Akuntansi"
- Amandemen PSAK No. 16, "Aset Tetap – Hasil sebelum Penggunaan yang Diintensikan"
- Amandemen PSAK No. 25, "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan – Definisi Estimasi Akuntansi"
- Amandemen PSAK No. 46, "Pajak Penghasilan – Pajak Tangguhan terkait Aset dan Liabilitas yang timbul dari Transaksi Tunggal"

**c. Standar akuntansi yang telah disahkan namun belum berlaku efektif**

Standar baru, amendemen dan penyesuaian tahunan yang telah diterbitkan, namun belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada 1 Januari 2024 adalah sebagai berikut:

- Amandemen PSAK 1 : "Penyajian Laporan Keuangan" tentang penyajian liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan"
- Amandemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan – Klasifikasi Kewajiban Lancar atau Tidak Lancar"
- Amandemen PSAK No. 2, "Laporan Arus Kas"
- Amandemen PSAK No. 10, "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing – Kekurangan Ketertukaran"
- Amandemen PSAK No. 60, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan – Pengaturan Pembiayaan Pemasok"
- Amandemen PSAK No. 73, "Sewa terkait Liabilitas Sewa pada Transaksi Jual dan Sewa-balik"
- Amandemen PSAK No. 74, "Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK No. 74 dan PSAK No. 71 – Informasi Komparatif"

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**b. Changes in accounting principles**

*The following standards that were issued and effective in 2023 did not result in substantial changes to the Group's accounting policies and had no material effect on the amounts reported for the current or prior financial years.*

- *Amendment to PSAK No. 1, "Presentation of Financial Statements – Disclosure of Accounting Policies"*
- *Amendment to PSAK No. 16, "Property, Plant and Equipment – Proceeds before Intended Use"*
- *Amendment to PSAK No. 25, "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors – Definition of Accounting Estimates"*
- *Amendment to PSAK No. 46, "Income Tax – Deferred Taxes related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction"*

**c. Accounting standards issued but not yet effective**

*New standards, amendments and annual improvements issued but not yet effective for the financial year beginning 1 January 2024 are as follows:*

- *Amendment to PSAK No. 1, "Presentation of Financial Statements – Long-term Liabilities with Covenants"*
- *Amendment to PSAK No. 1, "Presentation of Financial Statements – Classification of Liabilities as Current or Non-current"*
- *Amendment to PSAK No. 2, "Statement of Cash Flows"*
- *Amendment to PSAK No. 10, "The Effects of Changes in Foreign Exchange Rate - Lack of Exchangeability"*
- *Amendment to PSAK No. 60, "Financial Instruments: Disclosures - Supplier Finance Arrangements"*
- *Amendment to PSAK No. 73 "Leases – Lease Liability in a Sale and Leaseback Transaction"*
- *Amendment to PSAK No. 74, "Insurance Contracts regarding Initial Application of PSAK No. 74 and SFAS No. 71 – Comparative Information"*

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**c. Standar akuntansi yang telah disahkan  
namun belum berlaku efektif (lanjutan)**

Standar baru, amendemen dan penyesuaian tahunan yang telah diterbitkan, namun belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada 1 Januari 2024 adalah sebagai berikut:

Berlaku efektif sejak 1 Januari 2024:

- Amendemen PSAK No. 46 "Pajak Penghasilan" - Reformasi Pajak Internasional Ketentuan Model Pilar Dua
- Amendemen PSAK No. 73, "Sewa" – Jual dan Sewa-balik

Berlaku efektif sejak 1 Januari 2025:

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

Penerapan dini atas standar baru dan revisi diperkenankan.

Pada saat penerbitan laporan keuangan konsolidasian, Grup masih mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar dan interpretasi baru dan revisi tersebut pada laporan keuangan konsolidasian Grup. Mulai dari 1 Januari 2024, referensi terhadap masing-masing PSAK dan ISAK akan diubah sesuai dengan penerbitan oleh DSAK Ikatan Akuntan Indonesia.

**d. Prinsip-prinsip konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian terdiri dari laporan keuangan Entitas anak.

Pengendalian didapat ketika Perusahaan terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas investee.

Secara spesifik, Grup mengendalikan investee jika dan hanya jika Grup memiliki seluruh hal berikut ini:

- Kekuasaan atas investee (misal, hak yang ada memberi kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan investee);
- Eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee;

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**c. Accounting standards issued but not yet  
effective (continued)**

*New standards, amendments and annual improvements issued but not yet effective for the financial year beginning 1 January 2024 are as follows:*

Effective from 1 January 2024:

- Amendment of PSAK No. 46 "Income Taxes" - International Tax Reform – Pillar Two Model Rules
- Amendment to PSAK No. 73, "Leases" - Sale and Leaseback

Effective from 1 January 2025:

- PSAK No. 74, "Insurance Contracts"
- Amendment to PSAK No. 74, "Insurance Contracts regarding Initial Application of PSAK No. 74 and PSAK No. 71 - Comparative Information"

*Early adoption of the new and revised standards is permitted.*

*As at the authorisation date of these consolidated financial statements, the Group is still evaluating the potential impact of these new and amended standards and interpretations on the Group's consolidated financial statements. Beginning 1 January 2024, references to the individual PSAKs and ISAKs will be changed as published by the DSAK of Indonesian Institute of Accountants.*

**d. Principles of consolidation**

*The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Company and subsidiaries.*

*Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee.*

*Specifically, the Group controls an investee if and only if the Group has:*

- Power over the investee (i.e., existing rights that give it the current ability to direct the relevant activities of the investee);
- Exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee;

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL**  
(lanjutan)

**d. Prinsip-prinsip konsolidasian** (lanjutan)

- Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil investor.

Ketika Grup memiliki kurang dari hak suara mayoritas, Grup dapat mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah memiliki kekuasaan atas *investee* termasuk:

- Pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara yang lain;
- Hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain;
- Hak suara dan hak suara potensial Grup

Grup menilai kembali apakah investor mengendalikan *investee* jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian.

Konsolidasi atas entitas anak dimulai ketika Grup memiliki pengendalian atas entitas anak dan berhenti ketika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak.

Aset, liabilitas, penghasilan dan beban atas entitas anak yang diakuisisi atau dilepas selama periode termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari tanggal Grup memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Grup menghentikan pengendalian atas entitas anak.

Laba atau rugi dan setiap komponen atas penghasilan komprehensif lain diatribusikan pada pemegang saham entitas induk Grup dan pada kepentingan non pengendali ("KNP"), walaupun hasil di KNP mempunyai saldo defisit. Bila diperlukan, penyesuaian dilakukan pada laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansinya sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup.

Semua aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas berkaitan dengan transaksi antar anggota Grup akan dieliminasi secara penuh dalam proses konsolidasi.

Perubahan kepemilikan di entitas anak, tanpa kehilangan pengendalian, dihitung sebagai transaksi ekuitas. Jika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak, maka:

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**  
(continued)

**d. Principles of consolidation** (continued)

- *The ability to use its power over the investee to affect its returns.*

*When the Group has less than a majority of the voting or similar rights of an investee, the Group considers all relevant facts and circumstances in assessing whether it has power over an investee, including:*

- *The contractual arrangement with the other vote holders of the investee;*
- *Rights arising from other contractual arrangements;*
- *The Group's voting rights and potential voting rights*

*The Group reassesses whether it controls an investee if facts and circumstances indicate a change in one or more of the three elements of control.*

*Consolidation of a subsidiaries begins when the Group obtains control over the subsidiaries and ceases when the Group loses control of the subsidiaries.*

*Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiaries acquired or disposed of during the period are included in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income from the date the Group gains control until the date the Group ceases to control the subsidiaries.*

*Profit or loss and each component of other comprehensive income ("OCI") are attributed to the equity holders of the parent of the Group and to the non-controlling interests ("NCI"), even if this results in the NCI having a deficit balance. When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with the Group's accounting policies.*

*All intra-group assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.*

*A change in the ownership interest of a subsidiaries, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction. If the Group loses control over a subsidiaries, it:*

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**d. Prinsip-prinsip konsolidasian (lanjutan)**

- Menghentikan pengakuan aset (termasuk *goodwill*) dan liabilitas Entitas anak; Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap KNP;
- Menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada.
- Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
- Mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
- Mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laporan laba rugi;
- Mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan dan kerugian yang telah diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain atau saldo laba, begitu pula menjadi persyaratan jika Grup akan melepas secara langsung aset atau liabilitas yang terkait.

**e. Kombinasi Bisnis**

Untuk pembelian dengan diskon, sebelum mengakui keuntungan dari pembelian dengan diskon, pihak pengakuisisi menilai kembali apakah telah mengidentifikasi dengan tepat seluruh aset yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih serta mengakui setiap aset atau liabilitas tambahan yang dapat diidentifikasi dalam pengkajian kembali tersebut.

Jika selisih lebih itu tetap ada setelah identifikasi dilakukan, maka pihak pengakuisisi mengakui keuntungan yang dihasilkan dalam laba rugi pada tanggal akuisisi. Selisih lebih diatribusikan kepada pihak pengakuisisi.

Imbalan kontinjensi yang dialihkan oleh pihak pengakuisisi diakui pada nilai wajar tanggal akuisisi. Perubahan nilai wajar atas imbalan kontinjensi setelah tanggal akuisisi yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas, akan diakui dalam laporan laba rugi atau pendapatan komprehensif lainnya. Jika diklasifikasikan sebagai ekuitas, imbalan kontinjensi tidak diukur kembali sampai penyelesaian selanjutnya diperhitungkan dalam ekuitas.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**d. Principles of consolidation (continued)**

- *Derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiaries; Terminate the recognition of the recorded amount of each KNP;*
- *Derecognizes the cumulative translation differences, recorded in equity, if any.*
- *Recognizes the fair value of payments received;*
- *Recognizes any investment retained at fair value;*
- *Recognizes any resulting difference as a gain or loss in the income statement;*
- *Reclassifying to profit or loss the proportion of gains and losses previously recognized in other comprehensive income or retained earnings is also a requirement if the Group is to dispose of the related asset or liability directly.*

**e. Business Combination**

*For bargain purchases, before recognizing a gain on a bargain purchase, the acquirer reassesses whether it has correctly identified all of the assets acquired and all of the liabilities assumed and recognizes any additional assets or liabilities that are identified in that review.*

*If that gain remains after applying the identification, the acquirer recognizes the resulting gain in profit or loss on the acquisition date. The gain is attributed to the acquirer.*

*Any contingent consideration to be transferred by the acquirer is recognized at fair value at the acquisition date. Subsequent changes to the fair value of the contingent consideration which is deemed to be an asset or liability, either in profit or loss or as other comprehensive income. If the contingent consideration is classified as equity, it should not be remeasured until it is finally settled within equity.*

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**e. Kombinasi Bisnis (lanjutan)**

Pada tanggal akuisisi, *goodwill* awalnya diukur pada harga perolehan yang merupakan selisih lebih nilai agregat dari imbalan yang dialihkan dan jumlah setiap KNP atas selisih jumlah dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih. Jika imbalan tersebut kurang dari nilai wajar aset bersih yang telah diidentifikasi dari entitas anak yang diakuisisi, selisih tersebut diakui dalam laba rugi.

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

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

**f. Investasi pada Entitas asosiasi**

Asosiasi adalah entitas dimana Grup memiliki pengaruh signifikan. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional *investee*, tetapi tidak mengendalikan kebijakan tersebut.

Pertimbangan yang dibuat dalam menentukan pengaruh signifikan sama pentingnya dengan pengendalian atas anak perusahaan.

Investasi Grup pada entitas asosiasi diukur menggunakan metode ekuitas. Sesuai dengan metode ekuitas, investasi pada entitas asosiasi diakui sebesar nilai perolehannya.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**e. Business Combination (continued)**

*At acquisition date, goodwill is initially measured at cost being the excess of the aggregate of the consideration transferred and the amount recognized for NCI over the net identifiable assets acquired and liabilities assumed. If this consideration is lower than the fair value of the identifiable net assets of the subsidiaries acquired, the difference is recognized in profit or loss.*

*After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated impairment losses. For the purpose of impairment testing, goodwill acquired in a business combination is, from the acquisition date, allocated to each of the Group's Cash-Generating Units ("CGUs") that are expected to benefit from the combination, irrespective of whether other assets or liabilities of the acquiree are assigned to those CGUs.*

*The individual financial statements of each Group entity are measured and presented in the currency of the primary economic environment in which the entity operates (its functional currency). The consolidated financial statements of the Group are presented in Indonesian Rupiah, which is the functional currency and the presentation currency for the consolidated financial statements.*

**f. Investment in associates**

*An associate is an entity over which the Group has significant influence. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee, but is not control over those policies.*

*The considerations made in determining significant influence are similar to those necessary to determine control over subsidiaries.*

*The Group's investments in its associate are accounted for using the equity method. Under the equity method, the investment in an associate is initially recognized at cost.*



**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**f. Investasi pada Entitas asosiasi (lanjutan)**

Jumlah tercatat investasi disesuaikan untuk mengakui perubahan bagian Grup atas asset bersih entitas asosiasi sejak tanggal akuisisi. *Goodwill* terkait dengan entitas asosiasi termasuk ke dalam jumlah tercatat investasi dan tidak diperkenankan diamortisasi atau dilakukan tes penurunan nilai.

Laporan laba rugi dan pendapatan komprehensif lain konsolidasian mencerminkan bagian atas hasil operasi dari entitas asosiasi. Setiap perubahan atas pendapatan komprehensif lain atas investasi disajikan sebagai bagian dari pendapatan komprehensif lain Grup. Sebagai tambahan, ketika terdapat perubahan yang diakui secara langsung pada ekuitas dari entitas asosiasi, Grup mengakui bagiannya atas perubahan tersebut, ketika berlaku dalam laporan perubahan ekuitas konsolidasian. Laba dan rugi yang belum direalisasi sebagai hasil dari transaksi antara Grup dan entitas asosiasi dieliminasi sesuai dengan kepentingan Grup dalam entitas asosiasi.

Laporan keuangan entitas asosiasi disiapkan sesuai dengan periode pelaporan yang sama dengan Grup. Bila diperlukan, penyesuaian dibuat untuk menyamakan dengan kebijakan akuntansi Grup.

Setelah penerapan metode ekuitas, Grup menentukan apakah perlu untuk mengakui rugi penurunan nilai atas investasi di entitas asosiasi. Pada setiap tanggal pelaporan, Grup menentukan apakah terdapat bukti yang objektif yang mengindikasikan bahwa investasi pada entitas asosiasi mengalami penurunan nilai. Jika terdapat bukti penurunan nilai, Grup menghitung jumlah penurunan nilai berdasarkan selisih antara jumlah terpulihkan atas investasi dalam entitas asosiasi dan nilai tercatatnya, dan mengakui kerugian tersebut sebagai "bagian dari keuntungan entitas asosiasi" dalam laporan laba rugi dan pendapatan komprehensif lain konsolidasian.

Saat kehilangan pengaruh signifikan atas asosiasi, Grup mengukur dan mengakui sisa investasinya pada nilai wajar. Semua perubahan antara nilai tercatat investasi pada saat kehilangan pengaruh signifikan dan nilai wajar atas sisa investasi dan pendapatan atas pelepasan investasi diakui dalam laba rugi.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**f. Investment in associates (continued)**

*The carrying amount of the investment is adjusted to recognize changes in the Group's share of net assets of the associate since the acquisition date. Goodwill relating to the associate is included in the carrying amount of the investment and is neither amortized nor individually tested for impairment.*

*The consolidated statements of profit and loss and other comprehensive income reflect the Group's share of the results of operations of the associate. Any change in OCI of this investment is presented as part of the Group's OCI. In addition, when there has been a change recognized directly in the equity of the associate, the Group recognizes its share of the change, when applicable, in the consolidated statements of changes in equity. Unrealized gains and losses resulting from transactions between the Group and the associate are eliminated to the extent of the interest in the associate.*

*The financial statements of the associate are prepared for the same reporting period as the Group. When necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Group.*

*After application of the equity method, the Group determines whether it is necessary to recognize an impairment loss on its investment in its associate. At each reporting date, the Group determines whether there is objective evidence that the investment in the associate is impaired. If there is such evidence, the Group calculates the amount of impairment as the difference between the recoverable amount of the associate and its carrying value, then recognizes the loss as "share of profit of an associate" in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.*

*Upon loss of significant influence over the associate, the Group measures and recognizes any retained investment at its fair value. Any difference between the carrying amount of the associate upon loss of significant influence and the fair value of the retained investment and proceeds from disposal is recognized in profit or loss.*

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**g. Kas dan setara kas**

Berdasarkan PSAK No. 2: Laporan Arus Kas, kas dan setara kas terdiri atas saldo kas (*cash on hand*) dan rekening giro (*demand deposit*) dan investasi yang sifatnya sangat likuid, berjangka pendek, yang dengan cepat dapat segera dikonversikan menjadi kas dalam jumlah yang dapat ditentukan dan memiliki risiko perubahan nilai yang tidak signifikan. Tidak dijadikan sebagai jaminan atau tidak dibatasi penggunaannya.

**h. Transaksi dengan pihak-pihak yang berelasi**

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

a. Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:

- i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
- ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
- iii. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.

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

- i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama
- ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
- iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
- iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga
- v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan paska kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor.
- vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf a.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**g. Cash and cash equivalents**

Based on PSAK No. 2: The statement of cash flows, cash and cash equivalents consists of cash on hand and demand deposits and investments that are very liquid, short-term, which can be quickly converted into cash in a predetermined amount and has a risk of insignificant changes in value. Not pledge as collateral and unrestricted.

**h. Transactions with related parties**

A related party is a person or entity that is related to the Group (the reporting entity):

a. A person or a close member of that person's family is related to the reporting entity if that person:

- i. has control or joint control over the reporting entity;
- ii. has significant influence over the reporting entity; or
- iii. is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting

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

- i. The entity and the reporting entity are members of the same group
- ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member).
- iii. Both entities are joint ventures of the same third party.
- iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.
- v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity or an entity related to the reporting entity.
- vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in a.

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**h. Transaksi dengan pihak-pihak yang berelasi**

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

vii. Orang yang diidentifikasi sebagaimana dimaksud dalam huruf a.i. memiliki

Transaksi ini dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak. Persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi.

**i. Persediaan**

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara harga perolehan atau nilai realisasi bersih secara agregat. Biaya perolehan persediaan dialokasikan menurut masing-masing proyek yang ditentukan berdasarkan metode identifikasi khusus untuk beban yang langsung berkaitan dengan proyek pembangunan perumahan dan berdasarkan rata-rata meter persegi untuk beban fasilitas umum dan sosial sesuai dengan sektor yang dikembangkan.

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara harga perolehan atau nilai realisasi bersih secara agregat. Biaya perolehan persediaan dialokasikan menurut masing-masing proyek yang ditentukan berdasarkan metode identifikasi khusus untuk beban yang langsung berkaitan dengan proyek pembangunan perumahan dan berdasarkan rata-rata meter persegi untuk beban fasilitas umum dan sosial sesuai dengan sektor yang dikembangkan.

Biaya perolehan tanah sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan pengembangan real estate serta biaya-biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan dipindahkan ke tanah yang tersedia untuk dijual pada saat pengembangan tanah telah selesai. Semua biaya proyek dialokasikan secara proporsional ke tanah yang dapat dijual berdasarkan luas area masing-masing.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**h. Transactions with related parties**

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

vii. A person identified in a.i has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or of a parent of the entity).

The transactions with related parties are made based on terms agreed by the parties. Such terms may not be the same as those for transactions with unrelated parties.

**i. Inventories**

Inventories are stated at the lower of cost or net realizable value in aggregate. Inventories cost allocated according to each project is determined by specific identification method for expenses directly related to housing projects and based on the average square meter for public facilities and social burden in those sectors developed.

Inventories are stated at the lower of cost or net realizable value in aggregate. Inventories cost allocated according to each project is determined by specific identification method for expenses directly related to housing projects and based on the average square meter for public facilities and social burden in those sectors developed.

The cost of land for development consists of cost of land for development, direct and indirect development costs related to real estate development activities and borrowing costs. Land under development is transferred to landplots available for sale when the land development is completed. Total project cost is allocated proportionately to the saleable landplots based on their respective areas.

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**i. Persediaan (lanjutan)**

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dapat dijual lainnya, dialokasikan menggunakan luas area yang dapat dijual.

Biaya perolehan bangunan dan apartemen dalam penyelesaian dipindahkan ke rumah, rukan dan apartemen (*strata title*) tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai.

Untuk proyek properti residensial, harga perolehan dipindahkan ke persediaan pada saat dimulainya pengembangan dan pembangunan infrastruktur. Sedangkan untuk proyek properti komersial, pada saat selesainya pengembangan tanah dan pembangunan infrastruktur, harga perolehan akan tetap disajikan sebagai bagian dari persediaan atau direklasifikasi ke properti investasi, mana yang lebih sesuai.

Biaya perolehan jasa konstruksi meliputi biaya yang langsung berhubungan dengan proyek dan biaya pinjaman serta dipindahkan pada aset bangunan jasa konstruksi pada saat selesai dibangun dan siap diserahkan pada pemilik.

Biaya pinjaman yang berhubungan dengan kegiatan pengembangan dikapitalisasi ke proyek pengembangan. Kapitalisasi dihentikan pada saat proyek pengembangan tersebut secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya atau aktivitas pembangunan ditunda atau ditangguhkan dalam suatu periode yang cukup lama.

**j. Piutang usaha**

Piutang usaha disajikan dalam jumlah bersih. Perusahaan melakukan penyisihan piutang ragu-ragu jika ada ditentukan berdasarkan penelaahan oleh manajemen atas keadaan akun masing-masing pelanggan pada akhir periode.

**k. Biaya dibayar di muka**

Biaya dibayar dimuka diamortisasi berdasarkan masa manfaat dengan menggunakan metode garis lurus.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**i. Inventories (continued)**

*The cost of land for development, including land which is used for roads and infrastructure or other unsaleable area, is allocated using saleable area.*

*The cost of buildings and apartments under construction is transferred to houses, shops and apartments (strata title) available for sale when the construction is substantially completed.*

*For residential property project, its cost is classified as part of inventories upon the commencement of development and construction of infrastructure. For commercial property project, upon the completion of development and construction of infrastructure, its cost remains as part of inventories or is reclassified to the related investment properties account, whichever is more appropriate.*

*The acquisition cost of construction services includes the costs directly related to the project and the cost of borrowing, and transferred to the asset at the time of the building construction is completed and ready to be submitted to the owner.*

*Borrowing costs related to development activities are capitalized to development projects. Capitalization discontinued when the development project is substantially ready for their intended use or development activities postponed or suspended in a considerable period of time.*

**j. Trade receivables**

*Trade receivables are recorded at net. The Company has provided allowance for doubtful account which is made based on review of collectability individual outstanding amount at end of year.*

**k. Prepaid expenses**

*Prepaid expenses are amortized over the periods benefited using the straight-line method.*

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**I. Tanah yang belum dikembangkan**

Tanah yang belum dikembangkan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi neto.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, yang terdiri dari biaya praperolehan dan perolehan tanah, dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai. Biaya perolehan tanah yang dimaksud mencakup biaya pembelian area tanah, termasuk semua biaya yang secara langsung mengakibatkan tanah tersebut siap digunakan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan, mencakup, tetapi tidak terbatas sebagai berikut:

- biaya perolehan tanah, termasuk biaya perolehan bangunan (yang tidak akan digunakan sebagai bangunan), tanaman, dan lain-lain yang berada di atas tanah tersebut;
- biaya gambar topografi;
- biaya pembuatan cetak biru (master plan);
- biaya pengurusan dokumen hukum dan pengamanan asset
- bea balik nama, komisi untuk perantara
  
- imbalan jasa profesional seperti ahli lingkungan hidup, ahli pertanahan, ahli hukum, ahli konstruksi, dan lain-lain
- biaya pematangan tanah termasuk biaya peruntuhan bangunan

**m. Aset tetap**

Grup menerapkan PSAK 16: Aset Tetap.

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, jika ada, kecuali untuk tanah yang tidak disusutkan. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan.

Selanjutnya, pada saat pemeriksaan yang signifikan dilakukan untuk kelangsungan dari pengoperasian suatu aset tetap, biaya pemeriksaan itu diakui ke dalam jumlah tercatat (*carrying amount*) aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan dibebankan langsung pada operasi tahun berjalan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**I. Land for development**

*Land for development is stated at cost or net realizable value, whichever is lower*

*The cost of land undeveloped, pre-acquisition costs and land acquisition costs, transferred to land under development when land development will begin. The cost of land in question cover the purchase of land area, including all costs directly resulting in the ground ready to be used in accordance with its intended purpose, including, but not limited to the following:*

- *land acquisition costs, including the cost of the building (which is not to be used as a building), plants, and others who are on the land;*
- *Cost topographic image;*
- *Master plan cost*
- *Legal document processing costs and asset security*
- *Transfer of rights, commission for intermediaries*
- *in exchange for professional services such as environmentalists, land experts, lawyers, construction, etc.*
- *development of land costs including the cost of razing buildings*

**m. Fixed assets**

*The Group applies PSAK 16: Fixed Assets.*

*Fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation and impairment loss, if any, except for land which is not depreciated. Such cost includes the cost of replacing part of the fixed assets when that cost is incurred, if the recognition criteria are met.*

*Likewise, when a major inspection is performed, its cost is recognized in the carrying amount of the fixed assets as a replacement if the recognition criteria are met. All other repairs and maintenance costs that do not meet the recognition criteria are recognized in profit and loss as they are incurred.*

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL**  
(lanjutan)

**m. Aset tetap** (lanjutan)

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

Jenis aset tetap	Tahun/Year	Type of fixed assets
Bangunan	20	Building
Inventaris kantor	4 – 8 Tahun/ Years	Office equipments
Inventaris mesin	4 – 8 Tahun/ Years	Machinery Equipment
Inventaris proyek	4 – 8 Tahun/ Years	Project Equipments
Kendaraan	4 – 8 Tahun/ Years	Vehicles

Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah ditangguhkan dan diamortisasi selama periode hak atas tanah atau estimasi masa manfaat ekonomis tanah, periode mana yang lebih pendek.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap. Akumulasi biaya perolehan aset dalam penyelesaian akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap atau properti investasi yang bersangkutan pada saat aset tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan.

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

Pada setiap akhir tahun buku, nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan direview, dan jika sesuai dengan keadaan, disesuaikan secara prospektif.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**  
(continued)

**m. Fixed assets** (continued)

*Depreciation is computed using the straight-line method over the estimated useful lives of the assets as follows:*

*Land is stated at cost and is not depreciated.*

*Specific costs associated with the extension or renewal of land titles are deferred and amortized over the legal term of the land rights or economic life of the land, whichever period is shorter.*

*Construction in progress is stated at cost and is accounted as part of fixed assets. The accumulated costs are reclassified to the appropriate fixed asset or investment property account when the construction is completed and the constructed asset is ready for its intended use.*

*An item of fixed assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is credited or charged to operations in the year the asset is derecognized.*

*The fixed assets' residual values, useful lives and methods of depreciation are reviewed and adjusted prospectively, if appropriate, at each financial year end.*

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL**  
(lanjutan)

**m. Aset tetap** (lanjutan)

Biaya pengurusan legal hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan (HGB) ketika tanah pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan tanah pada akun Aset tetap. Biaya pengurusan atas perpanjangan atau pembaharuan legal hak atas tanah dalam bentuk HGB ditangguhkan dan diamortisasi sesuai umur hukum hak atas tanah, dan disajikan sebagai bagian dari akun "Aset tidak lancar lainnya" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**n. Properti investasi**

Grup menerapkan PSAK 13: Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya.

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan dan biaya pembangunan (termasuk biaya pinjaman yang terjadi).

Sebelum tanggal 1 Januari 2021, properti investasi diukur menggunakan model biaya untuk pengukuran setelah pengakuan. Berdasarkan model biaya, properti investasi diukur sebesar nilai perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan setiap akumulasi kerugian penurunan nilai. Properti investasi disusutkan dengan metode garis lurus (straight-line method) selama estimasi masa manfaatnya yakni 20 (dua puluh) tahun.

Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan direview setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

Mulai tanggal 1 Januari 2021, Grup menggunakan model nilai wajar untuk pengukuran setelah pengakuan. Berdasarkan nilai wajar, keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar properti investasi diakui dalam laba rugi pada periode saat terjadinya. Penilaian Nilai wajar Properti Investasi dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Independen yang terdaftar di Otoritas Jasa keuangan (OJK).

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**  
(continued)

**m. Fixed assets** (continued)

*The costs incurred in order to acquire legal rights over land in the form of The Right Build (HGB) certificates upon acquisition of land is recognized as part of the acquisition cost of the land in Fixed assets and is not amortized. Costs incurred in connection with the extension or renewal of the HGB are deferred and amortized throughout the validity period of the legal rights and presented as part of "Other non current financial assets" in the consolidated statement of financial position.*

**n. Investment properties**

*The Group applies PSAK 13: Investment properties are properties (land or a building – or part of a building – or both) held to earn rentals or for capital appreciation or both.*

*Investment properties are initially measured at acquisition and development costs (including borrowing costs incurred).*

*Before January 1, 2021, investment properties were subsequently measured using cost model. Based on cost model, investment properties were measured at acquisition cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses. Investment property is depreciated by the straight-line method over their estimated useful life which is 20 (twenty) years.*

*The estimated useful lives, residual values and depreciation method are reviewed at each year end, with the effect of any changes in estimate accounted for on a prospective basis.*

*Starting from 1 January 2021, the Group uses the fair value model for measurement after recognition. Based on fair value, gains or losses arising from changes in the fair value of investment property are recognised in profit or loss in the period in which they arise. The fair value assessment of Investment Property is carried out by an Independent Public Appraisal Services Office (KJPP) registered with the Financial Services Authority (OJK).*

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**n. Properti investasi (lanjutan)**

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

**o. Sewa**

Grup menilai pada awal kontrak apakah suatu kontrak adalah, atau berisi, sewa. Artinya, jika kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset teridentifikasi untuk suatu periode waktu sebagai imbalan untuk imbalan.

Grup sebagai lessee

Grup menerapkan satu pendekatan pengakuan dan pengukuran bagi seluruh sewa, kecuali untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah. Grup mengakui liabilitas sewa untuk melakukan pembayaran sewa dan aset hak-guna yang merupakan hak untuk menggunakan aset pendasar.

**Aset Hak - Guna**

Grup mengakui aset hak-guna pada tanggal dimulainya sewa (yaitu tanggal aset tersedia untuk digunakan). Aset hak-guna diukur pada harga perolehan, dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, dan disesuaikan untuk setiap pengukuran kembali liabilitas sewa. Biaya perolehan aset hak-guna mencakup jumlah liabilitas sewa yang diakui, biaya langsung yang timbul diawal, dan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal mulai dikurangi setiap insentif sewa yang diterima. Aset hak-guna disusutkan dengan metode garis lurus selama periode yang lebih pendek antara sewa dan estimasi masa manfaat aset, sebagai berikut:

Jika kepemilikan aset sewaan beralih ke Grup pada akhir masa sewa atau biaya perolehan mencerminkan pelaksanaan opsi beli, penyusutan dihitung dengan menggunakan estimasi masa manfaat aset.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**n. Investment properties (continued)**

*An investment property is derecognized upon disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from the disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the property (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is recognized in profit or loss in the period in which the property is derecognized*

**o. Leases**

*The Group assesses at contract inception whether a contract is, or contains, a lease. That is, if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration*

Group as a lessee

*The Group applies a single recognition and measurement approach for all leases, except for short-term leases and leases of low-value assets. The Group recognizes lease liabilities to make lease payments and right of use assets representing the right to use the underlying assets.*

*Right of use assets*

*Group recognizes right of use assets at the commencement date of the lease (i.e., the date the underlying asset is available for use). Right of use assets are measured at cost, less any accumulated depreciation and impairment losses, and adjusted for any remeasurement of lease liabilities. The cost of right of use assets includes the amount of lease liabilities recognized, initial direct costs incurred, and lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received. Right of use assets are depreciated on a straight-line basis over the shorter of the lease term and the estimated useful lives of the assets, as follows:*

*If ownership of the leased asset transfers to the Group at the end of the lease term or the cost reflects the exercise of a purchase option, depreciation is calculated using the estimated useful life of the asset.*



**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**o. Sewa (lanjutan)**

Grup sebagai lessee (lanjutan)

*Liabilitas sewa*

Pada tanggal dimulainya sewa, Grup mengakui liabilitas sewa yang diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang harus dilakukan selama masa sewa. Pembayaran sewa mencakup pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara substansi) dikurangi piutang insentif sewa, pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau tarif, dan jumlah yang diharapkan akan dibayar dibawah jaminan nilai residu.

Pembayaran sewa juga mencakup harga pelaksanaan dari opsi beli yang cukup pasti akan dilaksanakan oleh Grup, dan pembayaran denda untuk penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan Grup melaksanakan opsi untuk menghentikan sewa.

Pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau tarif diakui sebagai beban (kecuali terjadi untuk menghasilkan persediaan) pada periode di mana peristiwa atau kondisi yang memicu terjadinya pembayaran.

Dalam menghitung nilai kini pembayaran sewa, Grup menggunakan suku bunga pinjaman tambahan pada tanggal dimulainya sewa karena tingkat bunga implisit dalam sewa tidak dapat segera ditentukan. Setelah tanggal permulaan, jumlah liabilitas sewa ditingkatkan untuk merefleksikan penambahan bunga dan mengurangi pembayaran sewa yang dilakukan. Selain itu, nilai tercatat liabilitas sewa diukur kembali jika ada modifikasi, perubahan masa sewa, perubahan pembayaran sewa (misalnya, perubahan pembayaran masa depan akibat perubahan indeks atau kurs yang digunakan untuk pembayaran sewa) atau perubahan penilaian opsi untuk membeli aset pendasar.

Sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**o. Leases (continued)**

Group as a lessee (continued)

*Lease liabilities*

*At the commencement date of the lease, the Group recognizes lease liabilities measured at the present value of lease payments to be made over the lease term. The lease payments include fixed payments (including in-substance fixed payments) less any lease incentives receivable, variable lease payments that depend on an index or a rate, and amounts expected to be paid under residual value guarantees.*

*The lease payments also include the exercise price of a purchase option reasonably certain to be exercised by the Group and payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the Group exercising the option to terminate.*

*Variable lease payments that do not depend on an index or a rate are recognized as expenses (unless they are incurred to produce inventories) in the period in which the event or condition that triggers the payment occurs.*

*In calculating the present value of lease payments, the Group uses its incremental borrowing rate at the lease commencement date because the interest rate implicit in the lease is not readily determinable. After the commencement date, the amount of lease liabilities is increased to reflect the accretion of interest and reduced for the lease payments made. In addition, the carrying amount of lease liabilities is remeasured if there is a modification, a change in the lease term, a change in the lease payments (e.g., changes to future payments resulting from a change in an index or rate used to determine such lease payments) or a change in the assessment of an option to purchase the underlying asset.*

*Short-term leases and leases of low-value assets*

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**o. Sewa (lanjutan)**

Grup sebagai lessee (lanjutan)

*Liabilitas sewa (lanjutan)*

Grup menerapkan pengecualian pengakuan sewa jangka pendek untuk sewa bangunan (yaitu, sewa yang memiliki jangka waktu sewa 12 bulan atau kurang, dari tanggal permulaan dan tidak mengandung opsi beli). Hal ini juga berlaku untuk pengecualian pengakuan sewa aset bernilai rendah untuk sewa bangunan yang dianggap bernilai rendah. Pembayaran sewa untuk sewa jangka pendek dan sewa dari aset bernilai rendah diakui sebagai beban dengan metode garis lurus selama masa sewa.

Grup sebagai lessor

Sewa di mana Grup tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan suatu aset diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Pendapatan sewa yang timbul dicatat dengan metode garis lurus selama masa sewa dan dimasukkan dalam pendapatan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian karena sifat operasinya. Biaya perolehan langsung awal yang timbul dalam negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan ke nilai tercatat aset sewaan dan diakui selama masa sewa atas dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Sewa kontinjensi diakui sebagai pendapatan pada periode perolehannya.

**p. Kapitalisasi biaya pinjaman**

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, konstruksi atau pembuatan aset kualifikasian dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada periode terjadinya. Biaya pinjaman terdiri dari beban bunga dan biaya pendanaan lainnya yang ditanggung oleh Grup sehubungan dengan peminjaman dana.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya dimulai dan pengeluaran untuk aset kualifikasian dan biaya pinjamannya telah terjadi.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**o. Leases (continued)**

Group as a lessee (continued)

*Lease liabilities (continued)*

*The Group applies the short-term lease recognition exemption to its short-term leases of buildings and infrastructures (i.e., those leases that have a lease term of 12 months or less from the commencement date and do not contain a purchase option). It also applies the lease of low-value assets recognition exemption to leases of buildings and infrastructures that are considered to be low value. Lease payments on short-term leases and leases of low-value assets are recognized as expense on a straight-line basis over the lease term.*

Group as a lessor

*Leases in which the Group does not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership of an asset are classified as operating leases. Rental income arising is accounted for on a straight-line basis over the lease terms and is included in revenue in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income due to its operating nature. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized over the lease term on the same basis as rental income. Contingent rents are recognized as revenue in the period in which they are earned.*

**p. Capitalization of borrowing costs**

*Capitalization of borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of the related asset. Other borrowing costs are recognized as expenses in the period in which they are incurred. Borrowing costs consist of interests expense and other financing charges that the Group incurs in connection with the borrowing of funds.*

*Capitalization of borrowing costs commences when the activities to prepare the qualifying asset for its intended use have started and the expenditures for the qualifying asset and the borrowing costs have been incurred.*

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**p. Kapitalisasi biaya pinjaman (lanjutan)**

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan sementara jika aktivitas pembangunan terganggu untuk waktu yang berkepanjangan.

Beban bunga juga dikapitalisasi ke dalam biaya perolehan dari properti yang diperoleh secara spesifik untuk pembangunan, tetapi hanya atas aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan properti sedang dalam penyelesaian.

**q. Penurunan nilai aset non-keuangan**

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat pengujian penurunan nilai aset (yaitu aset tak berwujud dengan umur manfaat tidak terbatas, atau aset tak berwujud yang belum dapat digunakan) diperlukan, maka Grup membuat estimasi jumlah terpulihkan atas aset tersebut.

Jumlah terpulihkan yang ditentukan untuk aset individual adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset atau UPK dikurangi biaya untuk menjual dengan nilai pakainya, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain. Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dipertimbangkan mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan nilainya menjadi sebesar nilai terpulihkannya.

Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan neto didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset. Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, digunakan harga penawaran pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, model penilaian yang sesuai digunakan untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda (*multiple valuation*) atau indikator nilai wajar lain yang tersedia.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**p. Capitalization of borrowing costs (continued)**

*The capitalization of borrowing costs is suspended if there are prolonged periods when development activity is interrupted.*

*Interest is also capitalized on the purchase cost of a site property acquired specifically for development, but only where activities necessary to prepare the asset for development are in progress.*

**q. Impairment of non-financial asset value**

*The Group assesses at each reporting date whether there is an indication that assets may be impaired. If any such indication exists, or when annual impairment testing for assets (i.e., an intangible asset with an indefinite useful life, or an intangible asset not yet available for use) is required, the Group makes an estimate of the recoverable amounts of the respective assets*

*An asset's recoverable amount is the higher of the asset's or its CGU's fair value less costs to sell and its value in use, and is determined for an individual asset, unless the asset does not generate cash inflows that are largely independent of those from other assets or group of assets. Where the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount.*

*In assessing the value in use, the estimated net future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset. In determining fair value less costs to sell, recent market transactions are taken into account, if available. If no such transactions can be identified, an appropriate valuation model is used to determine the fair value of the asset. These calculations are corroborated by valuation multiples or other available fair value indicators.*

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**q. Penurunan nilai aset non-keuangan (lanjutan)**

Kerugian penurunan nilai dari operasi yang berkelanjutan, jika ada, diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sesuai dengan kategori biaya yang konsisten dengan fungsi dari aset yang diturunkan nilainya.

Kerugian penurunan nilai yang telah diakui pada periode sebelumnya untuk aset akan dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi- asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Dalam hal ini, nilai tercatat aset dinaikan ke jumlah terpulihkannya.

Pembalikan tersebut dibatasi sehingga nilai tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun nilai tercatat, neto setelah penyusutan,seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun sebelumnya.

Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Setelah pembalikan tersebut, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan nilai tercatat aset yang direvisi, dikurangi nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

**r. Pengakuan pendapatan dan beban**

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan

Grup menerapkan PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan yang berlaku efektif pada atau setelah tanggal 1 Januari 2020. Grup mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi lima langkah analisa sebagai berikut:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan;
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan;

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**q. Impairment of non-financial asset value  
(continued)**

*Impairment losses of continuing operations, if any, are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income under expense categories that are consistent with the functions of the impaired assets.*

*A previously recognized impairment loss for an asset is reversed only if there has been a change in the assumptions used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. If that is the case, the carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount.*

*The reversal is limited so that the carrying amount of the asset does not exceed its recoverable amount, nor exceeds the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized for the asset in prior years.*

*Reversal of an impairment loss is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. After such a reversal, the depreciation charge on the said asset is adjusted in future periods to allocate the asset's revised carrying amount, less any residual value, on a systematic basis over its remaining useful life.*

**r. Revenue and expense recognition**

Revenue from contracts with customers

*The Group has adopted PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers, effective on or after January 1, 2020. The Group requires revenue recognition to fulfill five steps of assessment:*

1. *Identify contract(s) with customers;*
2. *Identify performance obligations in the contract. Performance obligations are promise in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct*

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**r. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)**

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan  
(lanjutan)

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 Grup 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 diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah marjin;
5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Grup bergerak dalam bisnis penjualan bangunan rumah, bangunan komersial dan apartemen sejenis lainnya beserta kapling tanahnya, dll. Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat pengendalian barang atau jasa dialihkan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diharapkan akan menjadi hak Grup dalam pertukaran barang atau jasa tersebut. Grup secara umum menyimpulkan bahwa hal tersebut adalah yang utama dalam pengaturan pendapatannya.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**r. Revenue and expense recognition (continued)**

Revenue from contracts with customers  
(continued)

3. Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to customer. If the consideration promised in a contract includes variable amount, the Group estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period.
4. The allocation of the transaction price to each performance obligation is based on a relatively estimated stand-alone selling price based on expected cost plus a margin;
5. Recognition of revenue when the performance obligation is satisfied by transferring the goods or service to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or service).

The Group is in the business of providing sales of houses, shops and other similar properties including landplots, etc. Revenue from contracts with customers is recognized when control of the goods or services are transferred to the customer at an amount that reflects the consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for those goods or services. The Group has generally concluded that it is the principal in its revenue arrangements, except for the agency services below, because it typically controls the goods or services before transferring them to the customer.

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**r. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)**

Pembayaran harga transaksi berbeda untuk setiap kontrak. Aset kontrak diakui Ketika jumlah penerimaan dari pelanggan kurang dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Kewajiban kontrak diakui Ketika jumlah penerimaan dari pelanggan lebih dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Liabilitas kontrak disajikan dalam "Liabilitas kontrak" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**Penjualan kondominium, perkantoran dan tanah dan bangunan.**

Grup memiliki kontrak untuk menjual dengan satu kewajiban pelaksanaan yang diidentifikasi, yaitu penjualan unit real estat bersama dengan jasa pengalihan hak milik kepada pembeli setelah pembayaran penuh harga kontrak. Grup telah menentukan bahwa hal ini terpenuhi pada saat pengalihan kendali, yang umumnya terjadi ketika unit real estat yang telah selesai diserahkan kepada pelanggan dan pelanggan telah menerima sesuai dengan kontrak penjualan. Jumlah imbalan yang ditunjukkan dalam kontrak untuk menjual adalah tetap dan tidak memiliki pertimbangan variabel.

Penjualan unit real estat dapat mencakup kontrak untuk (i) tanah kavling; (ii) rumah tinggal; (iii) gedung perkantoran; dan (iv) unit kondominium dan Grup menyimpulkan bahwa terdapat satu kewajiban pelaksanaan dalam masing-masing kontrak ini.

Dalam skema pembayaran tertentu, ketika pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dan pengalihan pengendalian atas properti kepada pembeli tidak bertepatan dan perbedaan antara waktu penerimaan pembayaran dan pemenuhan kewajiban pelaksanaan adalah 12 bulan atau lebih, entitas menyesuaikan harga transaksi dengan pelanggannya dan mengakui komponen pembiayaan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**r. Revenue and expense recognition (continued)**

*Payment of the transaction price is different for each contract. A contract asset is recognized once the consideration paid by customer is less than the balance of performance obligation which has been satisfied. A contract liability is recognized once the consideration paid by customer is more than the balance of performance obligation which has been satisfied. Contract liabilities are presented as "Contract liabilities" in the consolidated statement of financial position.*

**Sale of condominium, office and land and buildings.**

*The Group entered into contracts to sell with one identified performance obligation which is the sale of the real estate unit together with the services to transfer the title to the buyer upon full payment of contract price. The Group has determined that this is satisfied at the point in time when control transfers, which generally occurs when the completed real estate unit is delivered to the customers and the customers have accepted it in accordance with the sales contract. The amount of consideration indicated in the contract to sell is fixed and has no variable consideration.*

*The sale of real estate unit may cover the contract for the (i) parcel of land; (ii) landed house; (iii) office building; and (iv) condominium unit and the Group concluded that there is one performance obligation in each of these contracts*

*Under certain payment schemes, the time when payments are made by the buyer and the transfer of control of the property to the buyer do not coincide and where the difference between the timing of receipt of the payments and the satisfaction of a performance obligation is 12 months or more, the entity adjusts the transaction price with its customer and recognizes a financing component.*

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**r. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)**

**Penjualan kondominium, perkantoran dan tanah dan bangunan** (lanjutan)

Dalam menyesuaikan komponen pembiayaan, Grup menggunakan tingkat diskonto yang mencerminkan transaksi pembiayaan terpisah antara Grup dan pelanggan pada awal kontrak. Pendapatan bunga atau beban bunga akan diakui bergantung pada pengaturannya. Grup telah memilih untuk menerapkan panduan praktis untuk tidak menyesuaikan harga transaksi atas keberadaan komponen pembiayaan yang signifikan ketika periode antara pengalihan pengendalian barang atau jasa kepada pelanggan dan tanggal pembayaran adalah 12 bulan atau kurang.

Setelah penyerahan unit real estat yang telah selesai, Grup memberikan garansi 90 hari untuk memperbaiki kerusakan kecil atas tanah dan bangunan rumah, gedung perkantoran dan unit kondominium yang diserahkan. Hal ini dinilai oleh Grup sebagai jaminan kualitas dan tidak diperlakukan sebagai kewajiban pelaksanaan yang terpisah.

**Pendapatan Sewa**

Mengacu pada kebijakan akuntansi sewa di Catatan 2o.

**Pendapatan usaha lainnya**

Pendapatan usaha lainnya terutama berasal dari listrik, air dan gas yang ditagihkan kepada penyewa, dan biaya parkir.

Pertimbangan yang dibebankan kepada penyewa untuk layanan ini termasuk biaya yang dikenakan berdasarkan penggantian biaya tertentu yang timbul. Layanan ini ditentukan dalam perjanjian sewa dan ditagih secara terpisah. Biaya parkir diakui pada saat layanan disediakan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**r. Revenue and expense recognition (continued)**

**Sale of condominium, office and land and buildings** (continued)

*In adjusting for the financing component, the Group uses a discount rate that would reflect that of a separate financing transaction between the Group and its customer at contract inception. An interest income or interest expense will be recognized depending on the arrangement. The Group has elected to apply the practical expedient not to adjust the transaction price for the existence of significant financing component when the period between the transfer of control of good or service to a customer and the payment date is 12 months or less.*

*After the delivery of the completed real estate unit, the Group provides a 90-day warranty to repair minor defects on the delivered serviced lot and house, office building and condominium unit. This is assessed by the Group as a quality assurance warranty and not treated as a separate performance obligation.*

**Rental income**

*Refer to accounting policies on leases in Note 2o.*

**Other operating revenues**

*Other operating revenues are mainly derived from electricity, water and gas billed to tenants, and parking fee.*

*The consideration charged to tenants for these services includes fees charged is based on reimbursement of certain expenses incurred. These services are specified in the lease agreements and separately invoiced. Parking fee is recognized at the over time when the services are provided.*

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**s. Imbalan kerja**

Grup telah menerapkan secara retrospektif PSAK 24 (Revisi 2018), "Imbalan Kerja", di adopsi dari International Accounting Standards ("IAS") 19.

PSAK ini menetapkan antara lain, (i) menghapuskan "corridor approach" yang digunakan dalam PSAK sebelumnya dan (ii) perubahan signifikan dalam pengakuan, penyajian dan pengungkapan imbalan pascakerja yang antara lain sebagai berikut:

- Keuntungan dan kerugian aktuarial saat ini diharuskan untuk diakui dalam pendapatan komprehensif lain dan dikeluarkan secara permanen dari laba atau rugi.
- Keuntungan yang diharapkan atas asset plan tidak lagi diakui dalam laba atau rugi.
- Keuntungan yang diharapkan digantikan dengan mengakui pendapatan bunga (atau beban) atas program manfaat pasti bersih (atau liabilitas) dalam laba atau rugi, yang dihitung menggunakan tingkat diskonto untuk mengukur kewajiban pensiun.
- Biaya jasa lalu yang belum menjadi hak karyawan tidak bisa lagi ditangguhkan dan diakui periode mendatang. Semua biaya jasa lalu akan diakui lebih awal ketika amendemen/kurtailmen terjadi atau ketika Grup mengakui biaya restrukturisasi atau biaya pemutusan terkait.

Perubahan tersebut dibuat agar aset atau liabilitas pensiun bersih diakui dalam posisi laporan keuangan konsolidasian untuk menggambarkan nilai penuh dari defisit atau surplus program.

Grup membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan PSAK No. 24 (Revisi 2018), UU Cipta Kerja No. 11/2020 dan PP No. 35/2021. Berdasarkan UU tersebut, Grup diharuskan membayar uang pesangon, uang penghargaan masa kerja dan uang pengganti hak kepada karyawan apabila persyaratan yang ditentukan dalam UU tersebut terpenuhi.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**s. Employee benefits**

The Group has retrospectively adopted PSAK 24 (Revised 2018), "Employee Benefits", adopted from International Accounting Standards ("IAS") 19.

This PSAK provides, among others, (i) the elimination of the "corridor approach" permitted under the previous version and (ii) significant changes in the recognition, presentation and disclosure of postemployment benefits which, among others, are as follows:

- Actuarial gains and losses are now required to be recognized in OCI and excluded permanently from profit or loss.
- Expected return on assets plan will no longer be recognized in profit or loss.
- Expected returns are replaced by recognizing interest income (or expense) on the net defined benefit asset (or liability) in profit or loss, which is calculated using the discount rate used to measure the pension obligation.
- Unvested past service costs can no longer be deferred and recognized over the future vesting period. Instead, all past service costs will be recognized at the earlier of when the amendment/curtailment occurs or when the Group recognizes related restructuring or termination costs.

Such changes are made in order that the net pension assets or liabilities are recognized in the consolidated statement of financial position to reflect the full value of the plan deficit or surplus.

The Group provides employee benefits as required under PSAK No. 24 (Revised 2018), Omnibus Law No. 11/2020 and PP No. 35/2021. Under the Law, the Group is required to pay separation, appreciation and compensation benefits to its employees if the conditions specified in the Law are met.



**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**s. Imbalan kerja (lanjutan)**

Grup juga menyelenggarakan program iuran pasti untuk seluruh karyawan tetapnya. Imbalan atas UU tersebut telah dihitung dengan membandingkan manfaat yang akan diterima oleh karyawan pada usia normal pensiun dari Dana Pensiun dengan manfaat yang diperoleh sesuai dengan UUK tersebut setelah dikurangi akumulasi imbalan kerja karyawan dan hasil investasi yang terkait. Jika manfaat program pensiun iuran pasti kurang dari persyaratan yang ditetapkan UU, Grup harus menyediakan kekurangannya.

Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti Grup ditentukan melalui perhitungan aktuarial secara periodik dengan menggunakan metode projected-unit-credit dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto, hasil yang diharapkan atas aset dana pensiun dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

Seluruh pengukuran kembali, terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial dan hasil atas aset dana pensiun (tidak termasuk bunga bersih) diakui langsung melalui pendapatan komprehensif lainnya dengan tujuan agar aset atau kewajiban pensiun bersih diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian interim untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit dan surplus dana pensiun. Pengukuran kembali tidak mereklasifikasi laba atau rugi pada periode berikutnya.

Seluruh biaya jasa lalu diakui pada saat yang lebih dulu antara ketika amendemen/kurtailmen terjadi atau ketika biaya restrukturisasi atau pemutusan hubungan kerja diakui. Sebagai akibatnya, biaya jasa lalu yang belum vested tidak lagi dapat ditangguhkan dan diakui selama periode vesting masa depan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**s. Employee benefits (continued)**

*The Group also has a defined contribution plan covering substantially all of its eligible employees. The benefits under the Law have 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, after deducting the accumulated employee contribution and the related investment results. If the employer-funded portion of the Pension Plan benefit is less than the benefit as required by the Law, the Group will provide for such shortfall.*

*Pension costs under the Group's defined benefit pension plans are determined by periodic actuarial calculation using the projected-unit-credit method and applying the assumptions on discount rate, expected return on plan assets and annual rate of increase in compensation.*

*All re-measurements, comprising of actuarial gains and losses, and the return of plan assets (excluding net interest) are recognized immediately through other comprehensive income in order for the net pension asset or liability recognized in the interim consolidated statement of financial position to reflect the full value of the plan deficit and surplus. Remeasurements are not reclassified to profit or loss in subsequent periods.*

*All past service costs are recognized at the earlier of when the amendment/curtailment occurs and when the related restructuring or termination costs are recognized. As a result, unvested past service costs can no longer be deferred and recognized over the future vesting period.*

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**t. Transaksi dan saldo mata uang asing**

Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah, yang juga merupakan mata uang fungsional entitas induk. Setiap entitas anak menentukan mata uang fungsional dan transaksi-transaksi yang termasuk dalam laporan keuangan pada setiap entitas diukur dengan mata uang fungsional tersebut.

Transaksi dalam mata uang asing dicatat berdasarkan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada setiap akhir periode pelaporan, aset dan liabilitas keuangan dalam mata uang asing dijabarkan sesuai dengan rata-rata kurs jual dan beli yang diterbitkan oleh Bank Indonesia pada tanggal transaksi perbankan terakhir untuk tahun yang bersangkutan, dan laba atau rugi kurs yang terjadi dikreditkan atau dibebankan pada operasi tahun berjalan.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, kurs yang digunakan adalah Rp 15.416 dan Rp 15.731.

**u. Provisi**

Provisi diakui jika Grup memiliki liabilitas kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) yang terjadi akibat peristiwa masa lalu, besar kemungkinannya penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan estimasi andal mengenai total liabilitas tersebut dapat dibuat.

Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan kewajiban kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibatalkan.

**v. Pajak penghasilan**

Grup telah menetapkan secara retrospektif PSAK No. 46 (Revisi 2014), "Pajak Penghasilan".

PSAK ini telah menghapuskan pajak penghasilan final sebagai bagian dari beban pajak penghasilan entitas. Oleh sebab itu, Grup memutuskan untuk menyajikan beban pajak penghasilan final sehubungan dengan penghasilan sewa sebagai bagian dari beban operasi.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**t. Foreign currency transactions and balances**

*The Company's consolidated financial statements are presented in Rupiah, which is also the Parent Company's functional currency. Each subsidiaries determined its own functional currency and items included in the financial statements of each entity are measured using that functional currency.*

*Transactions involving foreign currencies are recorded at the rates of exchange prevailing at the time the transactions are made. At the end of the reporting period, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are adjusted to reflect the average of the selling and buying rates of exchange prevailing at the last banking transaction date of the year, as published by Bank Indonesia, and the resulting gains or losses are credited or charged to current operations.*

*As of December 31, 2023 and 2022, the rates of exchange used was Rp 15,416 and Rp 15,731.*

**u. Provisions**

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

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

**v. Income tax**

*The Group has retrospectively adopted PSAK No. 46 (Revised 2014), "Income Tax".*

*This PSAK eliminate final income tax as part of entity's income tax expense. Therefore, the Group has decided to present all of the final income tax arising from rental income as part of operating expenses.*

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL**  
(lanjutan)

**v. Pajak penghasilan (lanjutan)**

Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 5 tanggal 23 Maret 2002, penghasilan dari sewa pusat niaga dikenakan pajak final sebesar 10%, kecuali untuk kontrak sewa yang ditandatangani sebelum peraturan tersebut yang dikenakan pajak 6%. Pada tanggal 4 November 2008, Presiden Republik Indonesia dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia menandatangani peraturan pemerintah No. 71/2008 (PP No.71/2008).

Pada perubahan ketiga dari PP No 48/1994 mengenai pembayaran pajak penghasilan pada pendapatan dari balik nama pada tanah dan/atau bangunan. Dalam peraturan tersebut, efektif 1 Januari 2009, pendapatan dari transaksi-transaksi balik nama pada tanah dan/atau bangunan akan dikenakan pajak final sebesar 5%.

Pajak penghasilan final

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian. Pajak penghasilan final dihitung pada jumlah total tagihan berdasarkan nilai kontrak. Berdasarkan PSAK 46 tersebut di atas, pajak penghasilan final di luar cakupan PSAK 46. Oleh karena itu, tidak ada aset/kewajiban pajak tangguhan yang diakui. Grup memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan kavling, rumah, bangunan komersial, apartemen dan pendapatan bunga dari bank dan deposito berjangka sebagai pos tersendiri.

Perbedaan nilai tercatat antara aset dan liabilitas yang terkait pajak penghasilan final dan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset atau kewajiban pajak tangguhan. Beban pajak periode berjalan sehubungan dengan pajak penghasilan final dihitung secara proporsional terhadap jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui selama tahun berjalan. Perbedaan antara pajak penghasilan final yang dibayarkan dengan jumlah yang dibebankan sebagai beban pajak penghasilan final dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian diakui sebagai pajak dibayar dimuka atau utang pajak.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**  
(continued)

**v. Income tax (continued)**

Based on Government Regulation (PP) No. 5 dated March 23, 2002, income from shopping center rental is subject to a final tax of 10%, except for income from rental contracts signed prior to such regulation which is subject to 6%. On November 4, 2008, the President of the Republic of Indonesia and the Minister of Law and Human Rights signed Government Regulation No. 71/2008 (PP No. 71/2008).

On the third changes on PP No. 48/1994 regarding payment of income tax on income from transfer of rights on land and/or building". This regulation provides that, effective January 1, 2009, the income of a taxpayer from transactions of transferring rights on land and/or building, will be subjected to final tax of 5%.

Final income tax

Tax regulation in Indonesia determined that certain taxable income is subjected to final tax. Final tax applied to the gross value of transactions is applied even when the parties carrying the transaction are recognizing losses. The calculation of final tax based on invoice of contract amount. Based on PSAK 46 above, final tax excluded from this PSAK 46. Hence, there is no deferred tax assets/liabilities recognition. By applying the revised PSAK, the Group has decided to present all of the final tax arising from sales of landplots, houses, shops, apartment and interest income from bank and time deposits as separate line item.

The differences between the carrying amounts of existing assets or liabilities related to the final income tax and their respective tax bases are not recognized as deferred tax assets or liabilities. Current tax expense related to income subject to final income tax is recognized in proportion to total income during the current year for accounting purposes. The difference between the final income tax paid and the amount charged as final income tax expense in the consolidated statement of comprehensive income is recognized as prepaid tax or tax payable.

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**v. Pajak penghasilan (lanjutan)**

Pajak penghasilan final (lanjutan)

Pada tanggal 8 Agustus 2016, Presiden Republik Indonesia dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia menandatangani peraturan pemerintah No. 34/2016 (PP No.34/2016), pada perubahan tersebut pendapatan dari transaksi-transaksi balik nama pada tanah dan/atau bangunan akan dikenakan pajak final sebesar 2,5%, efektif diberlakukan pada tanggal 8 September 2016. Pendapatan bunga dari bank dan deposito berjangka dikenakan pajak final sebesar 20%.

Pajak penghasilan tidak final

Beban pajak penghasilan tidak final merupakan jumlah pajak yang terhutang dan pajak tangguhan.

Pajak kini terutang berdasarkan laba kena pajak untuk suatu tahun. Laba kena pajak berbeda dari laba sebelum pajak seperti yang dilaporkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain karena pos pendapatan atau beban yang dikenakan pajak atau dikurangkan pada tahun berbeda dan pos-pos yang tidak pernah dikenakan pajak atau tidak dapat dikurangkan.

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

Pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian dengan dasar pengenaan pajak yang digunakan dalam perhitungan laba kena pajak. Liabilitas pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer kena pajak. Aset pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar bahwa laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan. Aset dan liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal (selain dari kombinasi bisnis) dari aset dan liabilitas suatu transaksi yang tidak mempengaruhi laba kena pajak atau laba akuntansi. Selain itu, liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal goodwill.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**v. Income tax (continued)**

Final income tax (continued)

On August 8, 2016, the President of the Republic of Indonesia and the Minister of Law and Human Rights signed Government Regulation No. 34/2016 (PP No.34 / 2016), on the changes in revenue from transactions under the name of the land and / or buildings will be subject to final tax of 2.5%, takes effect on September 8, 2016. Interest income from bank and time deposits are subjected to final tax amounting to 20%.

Non-final income tax

Income tax expense represents the sum of the tax currently payable and deferred tax.

The tax currently payable is based on taxable profit for the year. Taxable profit differs from profit before tax as reported in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income because of items of income or expense that are taxable or deductible in other years and items that are never taxable or deductible.

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

Deferred tax is recognized on temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the consolidated financial statements and the corresponding tax bases used in the computation of taxable profit. Deferred tax liabilities are generally recognized for all taxable temporary differences. Deferred tax assets are generally recognized for all deductible temporary differences to the extent that is probable that taxable profits will be available against which those deductible temporary differences can be utilized. Such deferred tax assets and liabilities are not recognized if the temporary differences arises from the initial recognition (other than in a business combination) of assets and liabilities in a transaction that affects neither the taxable profit nor the accounting profit. In addition, deferred tax liabilities are not recognized if the temporary differences arises from the initial recognition of goodwill.

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**v. Pajak penghasilan (lanjutan)**

Pajak penghasilan tidak final (lanjutan)

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku dalam periode ketika liabilitas diselesaikan atau aset dipulihkan berdasarkan tarif pajak dan peraturan pajak yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

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

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.

Pajak kini dan pajak tangguhan diakui sebagai beban atau penghasilan dalam laba rugi, kecuali sepanjang pajak penghasilan yang timbul dari transaksi atau peristiwa yang diakui, di luar laba rugi (baik dalam penghasilan komprehensif lain maupun secara langsung di ekuitas), dalam hal tersebut pajak juga diakui di luar laba rugi atau yang timbul dari akuntansi awal kombinasi bisnis. Dalam kombinasi bisnis, pengaruh pajak termasuk dalam akuntansi kombinasi bisnis.

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**v. Income tax (continued)**

Non-final income tax (continued)

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

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

*The carrying amount of deferred tax asset is reviewed at the end of each reporting period 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.*

*Current and deferred tax are recognized as an expense or income in profit or loss, except when they relate to items that are recognized outside of profit or loss (whether in other comprehensive income or directly in equity), in which case the tax is also recognized outside of profit or loss, or where they arise from the initial accounting for a business combination. In the case of a business combination, the tax effect is included in the accounting for the business combination.*

*Deferred tax assets and liabilities are offset when there is 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 Group intends to settle its current tax assets and current tax liabilities on a net basis.*

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL**  
(lanjutan)

**w. Pengampunan pajak**

Aset Pengampunan Pajak dan Liabilitas Pengampunan Pajak diakui pada saat Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) diterbitkan oleh Kantor Pajak dan tidak diakui secara neto (saling hapus). Selisih antara Aset Pengampunan Pajak dan Liabilitas Pengampunan Pajak diakui sebagai Tambahan Modal Disetor.

Aset Pengampunan Pajak pada awalnya diakui sebesar nilai yang disetujui dalam SKPP.

Liabilitas Pengampunan Pajak pada awalnya diakui sebesar nilai kas dan setara kas yang masih harus dibayarkan oleh Perusahaan sesuai kewajiban kontraktual atas perolehan Aset Pengampunan Pajak.

Uang tebusan yang dibayarkan oleh Perusahaan untuk memperoleh pengampunan pajak diakui sebagai beban pada periode dimana SKPP diterima oleh Perusahaan.

Setelah pengakuan awal, Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak diukur sesuai dengan SAK yang relevan sesuai dengan klasifikasi masing-masing Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak.

**x. Instrumen keuangan**

**i. Aset Keuangan**

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Aset keuangan diklasifikasikan, pada pengakuan awal, yang selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dan nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lain (OCI).

klasifikasi aset keuangan pada pengakuan awal tergantung pada karakteristik arus kas kontraktual aset keuangan dan model bisnis Grup untuk mengelolanya. Dengan pengecualian piutang usaha yang tidak mengandung komponen pembiayaan yang signifikan atau yang mana Grup telah menerapkan kebijaksanaan praktisnya, Grup pada awalnya mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, biaya transaksi. Piutang usaha yang tidak mengandung komponen pembiayaan yang signifikan atau yang mana Grup telah menerapkan kebijaksanaan praktis diukur pada harga transaksi yang ditentukan berdasarkan PSAK 72.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**  
(continued)

**w. Tax amnesty**

*ax Amnesty Assets and Tax Amnesty Liabilities are recognised when the Tax Amnesty Certificate (SKPP) is issued by the Tax Office and are not recognised on a net basis. The difference between Tax Amnesty Assets and Tax Amnesty Liabilities is recognised as Additional Paid-in Capital.*

*Tax Amnesty Assets are initially recognized at the value stated in SKPP.*

*Tax Amnesty Liabilities are initially measured at the amount of cash or cash equivalents to be settled by the Company according to the contractual obligation with respect to the acquisition of respective Tax Amnesty Assets.*

*The redemption money paid by the Company to obtain the tax amnesty is recognized as expense in the period in which the Company receives SKPP.*

*After initial recognition, Tax Amnesty Assets and Liabilities are measured in accordance with respective relevant SAKs according to the classification of each Tax Amnesty Assets and Liabilities.*

**x. Financial Instruments**

**i. Financial Assets**

Initial Recognition and Measurement

*Financial assets are classified, at initial recognition, as subsequently measured at amortized cost and fair value through other comprehensive income (OCI).*

*The classification of financial assets at initial recognition depends on the financial asset's contractual cash flow characteristics and the Group's business model for managing them. With the exception of accounts receivable - trade that do not contain a significant financing component or for which the Group has applied the practical expedient, the Group initially measures a financial asset at its fair value plus, in the case of a financial asset not at fair value through profit or loss, transaction costs. Account receivable - trade that do not contain a significant financing component or for which the Group has applied the practical expedient are measured at the transaction price determined under PSAK 72.*

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**x. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**i. Aset Keuangan (lanjutan)**

Agar aset keuangan diklasifikasikan dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui OCI, aset keuangan harus menghasilkan arus kas yang 'semata-mata pembayaran pokok dan bunga (SPPI)' dari jumlah pokok terutang. Penilaian ini disebut sebagai tes SPPI dan dilakukan pada tingkat instrumen.

Model bisnis Grup untuk mengelola aset keuangan mengacu pada bagaimana Grup mengelola aset keuangannya untuk menghasilkan arus kas. Model bisnis menentukan apakah arus kas akan dihasilkan dari pengumpulan arus kas kontraktual, penjualan aset keuangan, atau keduanya.

Pengukuran selanjutnya

Untuk tujuan pengukuran selanjutnya, aset keuangan diklasifikasikan dalam dua kategori:

- Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen utang)
- Aset keuangan yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI tanpa daur ulang keuntungan dan kerugian kumulatif setelah penghentian pengakuan (instrumen ekuitas)

Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen utang)

Kategori ini adalah yang paling relevan dengan Grup. Grup mengukur aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- Aset keuangan dimiliki dalam model bisnis dengan tujuan untuk memiliki aset keuangan untuk mengumpulkan arus kas kontraktual; dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menimbulkan arus kas pada tanggal tertentu yang hanya merupakan pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**x. Financial Instruments (continued)**

**i. Financial Assets (lanjutan)**

*In order for a financial asset to be classified and measured at amortised cost or fair value through OCI, it needs to give rise to cash flows that are 'solely payments of principal and interest (SPPI)' on the principal amount outstanding. This assessment is referred to as the SPPI test and is performed at an instrument level.*

*The Group's business model for managing financial assets refers to how it manages its financial assets in order to generate cash flows. The business model determines whether cash flows will result from collecting contractual cash flows, selling the financial assets, or both.*

Subsequent measurement

*For purposes of subsequent measurement, financial assets are classified in two categories:*

- *Financial assets at amortized cost (debt instruments)*
- *Financial assets designated at fair value through OCI with no recycling of cumulative gains and losses upon derecognition (equity instruments)*

Financial assets at amortized cost (debt instruments)

*This category is the most relevant to the Group. The Group measures financial assets at amortised cost if both of the following conditions are met:*

- *The financial asset is held within a business model with the objective to hold financial assets in order to collect contractual cash flows; and*
- *The contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.*

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**x. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**i. Aset Keuangan (lanjutan)**

Aset keuangan pada biaya perolehan  
diamortisasi (instrumen utang) (lanjutan)

Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi selanjutnya diukur dengan menggunakan metode Suku Bunga Efektif (SBE) dan mengalami penurunan nilai. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laba rugi pada saat aset dihentikan pengakuannya, dimodifikasi atau rusak.

Aset keuangan Grup pada biaya perolehan diamortisasi termasuk kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, piutang pihak-pihak berelasi non-usaha dan aset keuangan lainnya.

Aset keuangan yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI (instrumen ekuitas)

Setelah pengakuan awal, Grup dapat memilih untuk mengklasifikasikan investasi ekuitasnya yang tidak dapat ditarik kembali sebagai instrumen ekuitas yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI jika definisi ekuitas berdasarkan PSAK 50: Instrumen Keuangan: Penyajian dan tidak dimiliki untuk diperdagangkan memenuhi definisi tersebut. Klasifikasi ditentukan berdasarkan instrumen per instrumen.

Keuntungan dan kerugian dari aset keuangan ini tidak pernah didaur ulang ke laba rugi. Dividen diakui sebagai pendapatan lain-lain dalam laporan laba rugi pada saat hak pembayaran telah ditetapkan, kecuali jika Grup mendapatkan keuntungan dari hasil tersebut sebagai pemulihan sebagian biaya perolehan aset keuangan, dalam hal ini, keuntungan tersebut adalah tercatat di OCI. Instrumen ekuitas yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI tidak tunduk pada penilaian penurunan nilai.

Grup memilih untuk mengklasifikasikan investasi ekuitas yang tidak terdaftar dalam kategori ini yang tidak dapat ditarik kembali.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**x. Financial Instruments (continued)**

**i. Financial Assets (lanjutan)**

Financial assets at amortized cost (debt  
instruments) (continued)

Financial assets at amortized cost are subsequently measured using the effective interest (EIR) method and are subject to impairment. Gains and losses are recognized in profit or loss when the asset is derecognized, modified or impaired.

The Group's financial assets at amortized cost includes cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, due from related parties and other financial assets.

Financial assets designated at fair value  
through OCI (equity instruments)

Upon initial recognition, the Group can elect to classify irrevocably its equity investments as equity instruments designated at fair value through OCI when they meet the definition of equity under PSAK 50: Financial Instruments: Presentation and are not held for trading. The classification is determined on an instrument-by-instrument basis.

Gains and losses on these financial assets are never recycled to profit or loss. Dividends are recognized as other income in the statement of profit or loss when the right of payment has been established, except when the Group benefits from such proceeds as a recovery of part of the cost of the financial asset, in which case, such gains are recorded in OCI. Equity instruments designated at fair value through OCI are not subject to impairment assessment.

The Group elected to classify irrevocably its non-listed equity investments under this category



2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset Keuangan (lanjutan)

Penghentian pengakuan

Aset keuangan (atau, jika berlaku, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) terutama dihentikan pengakuannya (yaitu, dihapus dari laporan posisi keuangan konsolidasian Grup) ketika:

- Hak untuk menerima arus kas dari aset telah kedaluwarsa; atau
- Grup telah mengalihkan haknya untuk menerima arus kas dari aset atau telah mengasumsikan kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima secara penuh tanpa penundaan material kepada pihak ketiga berdasarkan pengaturan 'pass-through'; dan salah satu (a) Grup telah mengalihkan secara substansial semua risiko dan manfaat aset, atau (b) Grup tidak mengalihkan atau memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat aset, tetapi telah mengalihkan pengendalian aset.

Ketika Grup telah mengalihkan haknya untuk menerima arus kas dari aset atau telah menandatangani perjanjian *pass-through*, Grup mengevaluasi apakah, dan sejauh mana, telah mempertahankan risiko dan manfaat kepemilikan. Ketika Grup tidak mengalihkan atau mempertahankan secara substansial seluruh risiko dan manfaat dari aset, atau mengalihkan pengendalian atas aset, Grup terus mengakui aset yang ditransfer tersebut sejauh keterlibatannya secara berkelanjutan. Dalam kasus tersebut, Grup juga mengakui liabilitas terkait. Aset alihan dan liabilitas terkait diukur atas dasar yang mencerminkan hak dan kewajiban yang dimiliki Grup.

Keterlibatan berkelanjutan dalam bentuk jaminan atas aset yang ditransfer diukur pada nilai yang lebih rendah dari nilai tercatat asli aset dan jumlah maksimum imbalan yang mungkin diminta untuk dibayar kembali oleh Grup.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)

x. *Financial Instruments* (continued)

i. *Financial Assets* (lanjutan)

*Derecognition*

*A financial asset (or, where applicable, a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets) is primarily derecognized (i.e., removed from the Group's consolidated statement of financial position) when:*

- *The rights to receive cash flows from the asset have expired; or*
- *The Group has transferred its rights to receive cash flows from the asset or has assumed an obligation to pay the received cash flows in full without material delay to a third party under a 'pass-through' arrangement; and either (a) the Group has transferred substantially all the risks and rewards of the asset, or (b) the Group has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the asset, but has transferred control of the asset.*

*When the Group has transferred its rights to receive cash flows from an asset or has entered into a pass-through arrangement, it evaluates if, and to what extent, it has retained the risks and rewards of ownership. When it has neither transferred nor retained substantially all of the risks and rewards of the asset, nor transferred control of the asset, the Group continues to recognize the transferred asset to the extent of its continuing involvement. In that case, the Group also recognizes an associated liability. The transferred asset and the associated liability are measured on a basis that reflects the rights and obligations that the Group has retained.*

*Continuing involvement that takes the form of a guarantee over the transferred asset is measured at the lower of the original carrying amount of the asset and the maximum amount of consideration that the Group could be required to repay.*

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL**  
(lanjutan)

**x. Instrumen keuangan** (lanjutan)

**i. Aset Keuangan** (lanjutan)

Penurunan nilai aset keuangan

Grup mengakui penyisihan kerugian kredit ekspektasian (ECL) untuk semua instrumen utang yang tidak dimiliki pada nilai wajar melalui laba rugi. ECL didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual yang jatuh tempo sesuai dengan kontrak dan semua arus kas yang diharapkan akan diterima Grup, didiskontokan dengan perkiraan suku bunga efektif awal. Arus kas yang diharapkan akan mencakup arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau peningkatan kredit lainnya yang merupakan bagian integral dari persyaratan kontraktual.

ECL dikenali dalam dua tahap. Untuk eksposur kredit yang belum ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal, ECL disediakan untuk kerugian kredit yang diakibatkan oleh peristiwa gagal bayar yang mungkin terjadi dalam 12 bulan ke depan (ECL 12 bulan). Untuk eksposur kredit yang telah terjadi peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian diperlukan untuk kerugian kredit yang diperkirakan selama sisa umur eksposur, terlepas dari waktu default (ECL seumur hidup).

Untuk piutang dagang, Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam menghitung ECL. Oleh karena itu, Grup tidak melacak perubahan dalam risiko kredit, tetapi mengakui penyisihan kerugian berdasarkan ECL seumur hidup pada setiap tanggal pelaporan. Grup telah menetapkan matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historisnya, yang disesuaikan dengan faktor-faktor perkiraan masa depan yang spesifik untuk debitur dan lingkungan ekonomi.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**  
(continued)

**x. Financial Instruments** (continued)

**i. Financial Assets** (lanjutan)

Impairment of financial assets

*The Group recognizes an allowance forexpected credit losses (ECL) for all debt instruments not held at fair value through profit or loss. ECL are based on the difference between the contractual cash flows due in accordance with the contract and all the cash flows that the Group expects to receive, discounted at an approximation of the original effective interest rate. The expected cash flows will include cash flows from the sale of collateral held or other credit enhancements that are integral to the contractual terms.*

*ECL are recognized in two stages. For credit exposures for which there has not been a significant increase in credit risk since initial recognition, ECL are provided for credit losses that result from default events that are possible within the next 12-months (a 12-month ECL). For those credit exposures for which there has been a significant increase in credit risk since initial recognition, a loss allowance is required for credit losses expected over the remaining life of the exposure, irrespective of the timing of the default (a lifetime ECL).*

*For trade receivables, the Group applies a simplified approach in calculating ECL. Therefore, the Group does not track changes in credit risk, but instead recognizes a loss allowance based on lifetime ECL at each reporting date. The Group has established a provision matrix that is based on its historical credit loss experience, adjusted for forward-looking factors specific to the debtors and the economic environment.*

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**x. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**i. Aset Keuangan (lanjutan)**

Penurunan nilai aset keuangan (lanjutan)

Grup menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pembayaran kontraktual telah lewat 90 hari. Dalam kasus tertentu Perusahaan juga dapat mempertimbangkan aset keuangan mengalami gagal bayar ketika informasi internal atau eksternal menunjukkan bahwa Perusahaan tidak mungkin menerima jumlah kontraktual yang terutang secara penuh sebelum memperhitungkan setiap peningkatan kredit yang dimiliki oleh Kelompok Aset keuangan dihapuskan jika tidak ada ekspektasi yang wajar untuk memulihkan arus kas kontraktual.

**ii. Liabilitas Keuangan**

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Liabilitas keuangan diklasifikasikan, pada pengakuan awal, sebagai utang dan pinjaman dan utang.

Semua liabilitas keuangan pada awalnya diakui pada nilai wajar dan, untuk utang dan pinjaman dan utang usaha, setelah dikurangi biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan Grup meliputi utang bank jangka pendek, utang usaha kepada pihak ketiga, utang lain-lain, beban akrual, liabilitas imbalan kerja jangka pendek - gaji dan tunjangan lainnya, utang bank dan lembaga pembiayaan, utang obligasi, liabilitas sewa, utang pihak-pihak berelasi non-usaha, uang jaminan yang diterima dan liabilitas keuangan jangka panjang lainnya.

Pengukuran selanjutnya

Pengukuran liabilitas keuangan bergantung pada klasifikasinya, seperti yang dijelaskan di bawah ini:

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**x. Financial Instruments (continued)**

**i. Financial Assets (lanjutan)**

Impairment of financial assets (continued)

The Group considers a financial asset in default when contractual payments are 90 days past due. However, in certain cases, the Group may also consider a financial asset to be in default when internal or external information indicates that the Group is unlikely to receive the outstanding contractual amounts in full before taking into account any credit enhancements held by the Group. A financial asset is written off when there is no reasonable expectation of recovering the contractual cash flows.

**ii. Financial Liabilities**

Initial Recognition and Measurement

Financial liabilities are classified, at initial recognition, as loans and borrowings and payables.

All financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of loans and borrowings and payables, net of directly attributable transaction costs.

The Group's financial liabilities include short-term bank loans, trade payables to third parties, other payables, accrued expenses, liability for short-term employee benefits - salaries and other allowances, loans from banks and financing institutions, bonds payable, lease liabilities, due to related parties, security deposits and other non current financial liabilities

Subsequent measurement

The measurement of financial liabilities depends on their classification, as described below:

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

ii. Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Utang dan pinjaman

Ini adalah kategori yang paling relevan dengan Grup. Setelah pengakuan awal, utang dan pinjaman yang dikenakan bunga selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode SBE. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laba rugi pada saat kewajiban dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi SBE.

Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan mempertimbangkan diskonto atau premi atas akuisisi dan biaya atau biaya yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari SBE. Amortisasi SBE dicatat sebagai beban keuangan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Penghentian pengakuan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas tersebut dilepaskan atau dibatalkan atau kedaluwarsa. Ketika kewajiban keuangan yang ada digantikan oleh yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang secara substansial berbeda, atau persyaratan dari kewajiban yang ada secara substansial dimodifikasi, pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan kewajiban awal dan pengakuan kewajiban baru. Selisih nilai tercatat masing-masing diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

iii. Saling hapus instrument keuangan

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)

x. *Financial Instruments* (continued)

ii. *Financial Liabilities* (continued)

*Loans and borrowings*

*This is the category most relevant to the Group. After initial recognition, interest-bearing loans and borrowings are subsequently measured at amortized cost using the EIR method. Gains and losses are recognized in profit or loss when the liabilities are derecognized as well as through the EIR amortization process.*

*Amortized cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition and fees or costs that are an integral part of the EIR. The EIR amortization is included as finance expenses in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.*

*Derecognition*

*A financial liability is derecognized when the obligation under the liability is discharged or cancelled or expires. When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as the derecognition of the original liability and the recognition of a new liability. The difference in the respective carrying amounts is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income*

iii. *Offsetting of financial instruments*

*Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the consolidated statement of financial position if, and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously.*

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**x. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**iv. Nilai wajar instrumen keuangan**

Nilai wajar instrumen keuangan yang secara aktif diperdagangkan di pasar keuangan ditentukan dengan mengacu pada kuota harga pasar yang berlaku pada penutupan pasar pada akhir tahun pelaporan. Untuk instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif, nilai wajar ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian. Teknik penilaian tersebut meliputi penggunaan transaksi pasar terkini yang dilakukan secara wajar (*arms-length market transactions*), referensi atas nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansial sama, analisis arus kas yang didiskonto, atau model penilaian lainnya.

Penyesuaian risiko kredit

Grup menyesuaikan harga di pasar yang lebih dapat diobservasi untuk mencerminkan adanya perbedaan risiko kredit pihak yang bertransaksi antara instrumen yang diperdagangkan di pasar tersebut dengan instrumen yang dinilai untuk posisi aset keuangan. Dalam penentuan nilai wajar posisi liabilitas keuangan, risiko kredit Grup terkait dengan instrumen tersebut ikut diperhitungkan.

**v. Biaya perolehan diamortisasi dari instrumen keuangan**

Biaya perolehan yang diamortisasi diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi penyisihan penurunan nilai dan pembayaran atau pengurangan pokok. Perhitungan ini mencakup seluruh premi atau diskon pada saat akuisisi dan mencakup biaya transaksi serta komisi yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif.

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup mengevaluasi apakah terdapat bukti yang obyektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**x. *Financial Instruments (continued)***

**iv. Fair value of financial instruments**

*The fair value of financial instruments that are actively traded in organized financial markets is determined by reference to quoted market BLID prices at the close of business at the end of the reporting year. For financial instruments where there is no active market, fair value is determined using valuation techniques. Such techniques may include using recent arm's length market transaction, reference to the current fair value of another instrument that is substantially the same, discounted cash flow analysis, or other valuation models.*

Credit risk adjustment

*The Group adjusts the price in the more observable market to reflect any differences in counterparty credit risk between instruments traded in that market and the ones being valued for financial asset positions. In determining the fair value of financial liability positions, the Group's own credit risks associated with the instrument are taken into account.*

**v. Amortized cost of financial instruments**

*Amortized cost is computed using the effective interest rate method less any allowance for impairment and principal repayment or reduction. The calculation takes into account any premium or discount on acquisition and includes transaction costs and fees that are an integral part of the effective interest rate.*

*The Group assesses at each reporting date whether there is any objective evidence that a financial asset or a group of financial assets is impaired*

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL**  
(lanjutan)

**x. Instrumen keuangan** (lanjutan)

**vi. Penurunan nilai aset keuangan**

Pinjaman dan piutang

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

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

Jika terdapat bukti obyektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi, jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk kerugian kredit di masa mendatang yang belum terjadi). Nilai kini estimasi arus kas masa datang didiskonto dengan menggunakan suku bunga efektif awal dari aset keuangan tersebut. Jika pinjaman dan piutang memiliki suku bunga variabel, maka tingkat diskonto yang digunakan untuk mengukur setiap kerugian penurunan nilai adalah suku bunga efektif yang berlaku.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**  
(continued)

**x. Financial Instruments** (continued)

**vi. Impairment of financial instruments**

Loans and receivables

*For loans and receivables carried at amortized cost, the Group first assesses whether objective evidence of impairment exists individually for financial assets that are individually significant, or collectively for financial assets that are not individually significant.*

*If the Group determines that no objective evidence of impairment exists for an individually assessed financial asset, whether significant or not, the asset is included in a group of financial assets with similar credit risk characteristics, and the group is collectively assessed for impairment. Assets that are individually assessed for impairment and for which an impairment loss is, or continues to be, recognized are not included in a collective assessment of impairment.*

*If there is objective evidence that an impairment loss has occurred, the amount of the loss is measured as the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows (excluding future expected credit losses that have not yet been incurred). The present value of the estimated future cash flows is discounted at the financial asset's original effective interest rate. If a "loans and receivables" financial asset has a variable interest rate, the discount rate for measuring impairment loss is the current effective interest rate.*

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**x. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**vi. Penurunan nilai aset keuangan (lanjutan)**

Nilai tercatat atas aset keuangan dikurangi melalui penggunaan pos cadangan penurunan nilai dan jumlah kerugian yang terjadi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Pendapatan bunga selanjutnya diakui sebesar nilai tercatat yang diturunkan nilainya berdasarkan tingkat suku bunga efektif awal dari aset keuangan. Pinjaman yang diberikan dan piutang beserta dengan cadangan terkait dihapuskan jika tidak terdapat kemungkinan yang realistis atas pemulihan di masa mendatang dan seluruh agunan telah terealisasi atau dialihkan kepada Grup.

Jika, pada tahun berikutnya, nilai estimasi kerugian penurunan nilai aset keuangan bertambah atau berkurang karena peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, maka kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya bertambah atau berkurang dengan menyesuaikan pos cadangan penurunan nilai. Jika di masa mendatang penghapusan tersebut dapat dipulihkan, jumlah pemulihan tersebut diakui pada laba rugi.

**vii. Penghentian pengakuan aset dan liabilitas keuangan**

**Aset keuangan**

Penghentian pengakuan atas suatu aset keuangan (atau, apabila dapat diterapkan, untuk bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan sejenis) terjadi bila:

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kadaluarsa.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**x. Financial Instruments (continued)**

**vi. Impairment of financial instruments  
(continue)**

*The carrying amount of the financial asset is reduced through the use of an allowance for impairment account and the amount of the loss is recognized in the consolidated statement of other comprehensive income. Interest income continues to be accrued on the reduced carrying amount based on the original effective interest rate of the financial asset. Loans and receivables, together with the associated allowance, are written off when there is no realistic prospect of future recovery and all collateral has been realized or has been transferred to the Group.*

*If, in a subsequent year, the amount of the estimated impairment loss increases or decreases because of an event occurring after the impairment was recognized, the previously recognized impairment loss is increased or reduced by adjusting the allowance for impairment account. If a future write-off is later recovered, the recovery is recognized in profit or loss.*

**vii. Derecognition of financial assets and liabilities**

**Financial assets**

*A financial asset (or where applicable, a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets) is derecognized when:*

*A financial liability is derecognized when the obligation under the liability is discharged or cancelled or has expired.*

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL**  
(lanjutan)

**x. Instrumen keuangan** (lanjutan)

**vii. Penghentian pengakuan aset dan liabilitas keuangan** (lanjutan)

**Aset keuangan** (lanjutan)

Ketika liabilitas keuangan awal digantikan dengan kewajiban keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan ketentuan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas liabilitas keuangan yang saat ini ada, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dicatat sebagai penghapusan kewajiban keuangan awal dan pengakuan kewajiban keuangan baru dan selisih antara nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut diakui dalam laba rugi.

**y. Biaya emisi saham**

Berdasarkan Surat Keputusan Badan Pengawas Pasar Modal (BAPEPAM-LK) No. KEP554/BL/2010 tanggal 30 Desember 2010, biaya emisi saham disajikan sebagai pengurang agio saham.

**z. Laba per saham**

Laba per saham dihitung dengan membagi laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar selama tahun yang bersangkutan.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Grup tidak mempunyai efek berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif. Oleh karenanya, laba per saham dilusian tidak dihitung dan disajikan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**aa. Segmen operasi**

Segmen adalah bagian khusus dari Grup yang terlibat dalam menyediakan produk (segmen usaha), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dari segmen lainnya.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**  
(continued)

**x. Financial Instruments** (continued)

**vii. Derecognition of financial assets and liabilities** (continued)

**Financial assets** (continued)

When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as an extinguishment of the original liability and the recognition of a new liability, and the difference in the respective carrying amounts is recognized in profit or loss.

**y. Shared issuance cost**

Based on the decree of the Capital Market Supervisory Agency and Financial Institutional (BAPEPAM-LK) No. KEP554/BL/2010 dated December 30, 2010, share issuance costs are presented as a deduction from share premium.

**z. Earnings per share**

Earnings per share amount is calculated by dividing the profit for the year attributable to owners of the Parent Entity by the weighted average number of shares outstanding during the year.

As of December 31, 2023 and 2022, the Group has no outstanding potential dilutive ordinary shares; accordingly, no diluted earnings per share amount is calculated and presented in the consolidated statements of profit or loss other comprehensive income.

**aa. Operating segment**

A segment is a distinguishable component of the Group that is engaged in providing certain products (business segment), which is subject to risks and rewards that are different from those of other segments.



**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**aa. Segmen operasi (lanjutan)**

Jumlah setiap unsur segmen dilaporkan merupakan ukuran yang dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional untuk tujuan pengambilan keputusan untuk mengalokasikan sumber daya kepada segmen dan menilai kinerjanya.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk pos-pos yang dapat diatribusikan langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang sesuai kepada segmen tersebut.

**ab. Penggunaan estimasi**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah aset dan liabilitas.

Pengungkapan aset dan liabilitas kontinjen pada tanggal laporan keuangan konsolidasian serta jumlah pendapatan dan beban selama periode pelaporan. Hasil yang sebenarnya mungkin berbeda dengan jumlah yang diestimasi.

**ac. Bagian partisipasi dalam Operasi Bersama**

Ketika entitas dalam Grup memiliki aktivitas dalam operasi bersama, maka Grup sebagai operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingan dalam operasi bersama:

- aset, mencakup bagiannya atas setiap aset yang dimiliki bersama;
- liabilitas, mencakup bagiannya atas liabilitas yang terjadi bersama;
- pendapatan dari penjualan bagiannya atas output yang dihasilkan dari operasi bersama;
- bagiannya atas pendapatan dari penjualan output oleh operasi bersama; dan
- beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama-sama.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**aa. Operating segment (continued)**

*The amount of each segment item reported is the measure reported to the chief operating decision maker for the purposes of making decisions about allocating resources to the segment and assessing its performance.*

*Segment revenue, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis to that segment*

**ab. Use of estimates**

*The preparation of consolidated financial statements in conformity with the Indonesian Financial Accounting Standards requires management to use estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities.*

*The disclosure of contingent assets and liabilities as at the date of the consolidated financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the reporting period. Actual results could differ from those estimates.*

**ac. Interest in Joint Operations**

*When a Group entity undertakes its activities under joint operations, the Group as a joint operator recognizes in relation to its interest in a joint operation:*

- *Its assets, including its share of any assets held jointly.*
- *Its liabilities, including its share of any liabilities incurred jointly;*
- *Its revenue from the sale of its share of the output arising from the joint operation;*
- *Its share of the revenue from the sale of the output by the joint operations; and*
- *Its expenses, including its share of any expenses incurred jointly*

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**ac. Bagian partisipasi dalam Operasi Bersama  
(lanjutan)**

Ketika entitas dalam Grup melakukan transaksi dengan operasi bersama dimana Grup bertindak sebagai salah satu operator bersamanya, Grup melakukan transaksi dengan pihak lain dalam operasi bersama dan, dengan demikian, Grup mengakui keuntungan atau kerugian yang dihasilkan dari transaksi tersebut dalam laporan keuangan konsolidasian hanya sebatas kepentingan para pihak lain dalam operator bersama.

Ketika entitas dalam Grup melakukan transaksi dengan operasi bersama yang entitas dalam Grup tersebut bertindak sebagai salah satu operator bersamanya, Grup tidak mengakui bagian keuntungan atau kerugiannya sampai Grup menjual kembali aset tersebut kepada pihak ketiga.

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI YANG SIGNIFIKAN**

Penyusunan laporan keuangan Perusahaan mensyaratkan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan atas pendapatan, beban, aset dan liabilitas, serta pengungkapan liabilitas kontinjensi, pada akhir tahun pelaporan. Namun, ketidakpastian atas asumsi dan estimasi ini dapat menyebabkan hasil yang memerlukan penyesuaian material atas nilai tercatat aset dan liabilitas yang terdampak pada masa mendatang.

**a. Pertimbangan**

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan, manajemen telah membuat pertimbangan-pertimbangan berikut ini, yang terpisah dari estimasi dan asumsi, yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang dicatat dalam laporan keuangan:

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**ac. Interest in Joint Operations (continue)**

*When a Group entity transacts with a joint operation in which the Group is a joint operator the Group conducting the transaction with the other parties to the joint operation and, thus, gains or losses resulting from the transactions are recognized in the Group's consolidated financial statements only to the extent of other parties' interests in the joint operation.*

*When a Group entity transacts with a joint operation in which a Group entity is a joint operator, the Group does not recognize its share of the gains and losses until it resells those assets to a third party.*

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS**

*The preparation of Company's financial statements requires management to make judgements, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and the disclosure of contingent liabilities, at the end of the reporting year. However, uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset or liability affected in future periods.*

**a. Judgements**

*In the process of applying the Company's accounting policies, management has made the following judgements, apart from those including estimations and assumptions, which have the most significant effect on the amounts recognized in the consolidated financial statements:*

**3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)**

**a. Pertimbangan (lanjutan)**

- Pengklasifikasian aset keuangan dan liabilitas keuangan

Perusahaan menetapkan pengklasifikasian aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan pertimbangan bila definisi yang ditetapkan dalam PSAK. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan.

- Pengklasifikasian properti

Grup menentukan apakah sebuah properti yang diperoleh diklasifikasikan sebagai properti investasi, aset tetap atau persediaan:

- Properti investasi terdiri dari tanah dan bangunan dan prasarana (terutama kantor, gudang komersial dan properti retail) mesin-mesin dan alat-alat berat, fasilitas hotel dan aset dalam penyelesaian yang tidak bertujuan untuk digunakan oleh atau dalam kegiatan operasi Grup dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup, tetapi digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa dan peningkatan nilai.
- Aset tetap terdiri dari tanah, bangunan dan prasarana, mesin-mesin dan alat berat, kendaraan, peralatan dan perlengkapan kantor dan aset dalam penyelesaian yang digunakan dalam kegiatan operasi Grup, dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup. Dan tidak digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa.

- Penilaian properti

Nilai wajar tanah yang diungkapkan sebagai bagian dari akun "Aset tetap" dan "Properti investasi" ditentukan oleh penilai *real estat* independen dengan menggunakan teknik penilaian yang telah diakui. Teknik penilaian tersebut merupakan pendekatan biaya, pendekatan pasar dan pendapatan. Pada kasus tertentu, nilai wajar aset ditentukan berdasarkan transaksi real estat terkini yang memiliki karakteristik dan lokasi aset Grup yang sejenis. Jumlah nilai wajar pada tanggal 31 Desember 2023, diungkapkan di Catatan 11 dan 10 dalam laporan keuangan konsolidasian.

**3. USE OF JUDGEMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS OF SIGNIFICANT ACCOUNTING (continued)**

**a. Judgements (continued)**

- *Classification of financial assets and liabilities*

*Company determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in PSAK. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Company's.*

- *Classification of property*

*The Group determines whether an acquired property is classified as investment property, fixed assets or inventory:*

- *Investment property consists of land, buildings and infrastructures (principally offices, commercial warehouse and retail property), machinery and heavy equipment, hotel facilities and constructions in progress which are not occupied substantially for use by, or in the operations of, the Group, nor for sale in the ordinary course of business, but are held primarily to earn rental income and capital appreciation.*
- *Fixed assets consists of land, buildings and infrastructures, machinery and heavy equipment, office and furniture equipment and constructions in progress which are occupied substantially for use by, or in the operations of, the Group, and for sale in the ordinary course of business, but are held primarily not to earn rental income.*

- *Valuation of property*

*The fair value of land and buildings disclosed under the "Fixed assets" and "Investment properties" accounts are determined by independent real estate valuation experts using recognized valuation techniques. These techniques comprise the cost approach, market and revenue valuation methods. In some cases, the fair value is determined based on recent real estate transactions with similar characteristics and location to those of the Group's assets. Total fair value as of December 31, 2023 is disclosed in Notes 11 and 10 to the consolidated financial statements.*

**3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)**

**a. Pertimbangan (lanjutan)**

- Instrumen Keuangan

Grup mencatat aset keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan dalam pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti obyektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Grup menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba rugi Grup.

**b. Estimasi dan Asumsi**

Asumsi kunci mengenai masa depan dan sumber kunci lainnya untuk estimasi ketidakpastian pada akhir periode pelaporan yang memiliki risiko signifikan yang dapat menyebabkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijabarkan sebagai berikut:

**- Estimasi masa manfaat atas aset tetap dan properti investasi Grup mengestimasi**

Grup mengestimasi masa manfaat dari aset tetap dan properti investasi berdasarkan utilisasi dari aset yang diharapkan dapat didukung dengan rencana dan strategi usaha yang juga mempertimbangkan perkembangan teknologi di masa depan dan perilaku pasar aset.

Estimasi dari masa manfaat aset tetap dan properti investasi adalah berdasarkan penelaahan Grup secara kolektif terhadap praktek industri, evaluasi teknis internal dan pengalaman untuk aset yang setara. Estimasi masa manfaat ditelaah paling sedikit setiap akhir tahun pelaporan dan diperbarui jika ekspektasi berbeda dari estimasi sebelumnya dikarenakan pemakaian dan kerusakan fisik, keusangan secara teknis atau komersial dan hukum atau pembatasan lain atas penggunaan dari aset.

**3. USE OF JUDGEMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS OF SIGNIFICANT ACCOUNTING (continued)**

**a. Judgements (continued)**

- Financial instruments

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

**b. Estimates and Assumptions**

*The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the end of the reporting period that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are discussed below:*

**- Estimating useful lives of fixed assets and investment properties**

*The Grup estimates the useful lives of its fixed assets and investment properties based on expected asset utilization as anchored on business plans and strategies that also consider expected future technological developments and market behavior.*

*The estimation of the useful lives of fixed assets and investment properties is based on the Grup's collective assessment of industry practice, internal technical evaluation and experience with similar assets. The estimated useful lives are reviewed at least each financial year end and are updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other limitations on the use of the assets.*

**3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)**

**b. Estimasi dan Asumsi (lanjutan)**

- **Estimasi masa manfaat atas aset tetap dan properti investasi Grup mengestimasi (lanjutan)**

Namun, adalah mungkin, hasil di masa depan dari operasi dapat dipengaruhi secara material oleh perubahan-perubahan dalam estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor-faktor yang disebutkan di atas.

Untuk setiap tahun akan terpengaruh oleh perubahan atas faktor-faktor dan situasi tersebut. Pengurangan dalam estimasi masa manfaat dari aset tetap dan properti investasi Grup akan meningkatkan beban pokok penjualan dan beban langsung dan beban operasi dan menurunkan aset.

- **Estimasi beban pensiun dan imbalan kerja lainnya**

Beban dari program pensiun manfaat pasti dan nilai kini dari liabilitas pensiun ditentukan dengan menggunakan metode projected-unit-credit. Penilaian aktuaris termasuk membuat variasi asumsi yang terdiri dari, antara lain, tingkat diskonto, tingkat pengembalian dana pensiun yang diharapkan, tingkat kenaikan kompensasi dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dengan asumsi Grup diakui langsung seluruhnya melalui penghasilan komprehensif lainnya dikarenakan kompleksitas dari penilaian, dasar asumsi dan periode jangka panjang, liabilitas manfaat pasti sangat sensitif terhadap perubahan asumsi.

Grup percaya bahwa asumsi mereka adalah memadai dan tepat, perbedaan signifikan dalam pengalaman aktual Grup atau perubahan signifikan dalam asumsi dapat mempengaruhi secara material liabilitas imbalan kerja.

**3. USE OF JUDGEMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS OF SIGNIFICANT ACCOUNTING (continued)**

**b. Estimates and Assumptions (continued)**

- **Estimating useful lives of fixed assets and investment properties (continued)**

*It is possible, however, that future results of operations could be materially affected by changes in the estimates brought about by changes in the factors mentioned above.*

*The amounts and timing of recorded expenses for any year are affected by changes in these factors and circumstances. A reduction in the estimated useful lives of the Group's fixed assets and investment properties increases the recorded cost of sales and direct costs and operating expenses and decreases total assets.*

- **Estimation of pension cost and other employee benefits**

*The cost of defined benefit plan and the present value of the pension obligation are determined using the projected-unit-credit method. Actuarial valuation includes making various assumptions which consist of, among other things, discount rates, expected rates of return on plan assets, rates of compensation increases and mortality rates. Actual results that differ from the Group's assumptions are recognized as other comprehensive income. Due to the complexity of the valuation and its underlying assumptions and long-term nature, a defined benefit obligation is highly sensitive to changes in assumptions.*

*While the Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group's actual experience or significant changes in its assumptions may materially affect its employee benefit liabilities.*

**3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)**

**b. Estimasi dan Asumsi (lanjutan)**

**- Ketidakpastian liabilitas perpajakan**

Dalam situasi tertentu, Perusahaan tidak dapat menentukan secara pasti jumlah liabilitas pajak mereka pada saat ini atau masa depan karena proses pemeriksaan, atau negosiasi dengan otoritas perpajakan. Ketidakpastian timbul terkait dengan interpretasi dari peraturan perpajakan yang kompleks dan jumlah dan waktu dari penghasilan kena pajak di masa depan.

Dalam menentukan jumlah yang harus diakui terkait dengan liabilitas pajak yang tidak pasti, Perusahaan menerapkan pertimbangan yang sama yang akan mereka gunakan dalam menentukan jumlah cadangan yang harus diakui sesuai dengan ISAK 34, "Ketidakpastian dalam perlakuan pajak penghasilan". Perusahaan membuat analisa untuk semua posisi pajak terkait dengan pajak penghasilan untuk menentukan jika liabilitas pajak untuk manfaat pajak yang belum diakui harus diakui.

**- Pertimbangan komponen pembiayaan yang signifikan dalam kontrak**

Grup menjual rumah, rukan, apartemen, dll setelah penandatanganan kontrak jual beli dengan metode pembayaran tunai keras dan cicilan bertahap. Jenis kontrak ini mencakup dua opsi pembayaran alternatif bagi pelanggan, yaitu pembayaran harga transaksi yang sama dengan harga jual kas pada saat penyerahan rumah, rukan, kantor, apartemen, dll atau pembayaran harga transaksi yang lebih rendah pada saat kontrak ditandatangani.

Grup menyimpulkan bahwa terdapat komponen pembiayaan yang signifikan untuk kontrak tersebut di mana pelanggan memilih untuk membayar di muka dengan mempertimbangkan lamanya waktu antara pembayaran pelanggan dan pengalihan rumah, rukan, kantor, apartemen, dll ke pelanggan, serta suku bunga yang berlaku di pasar.

**3. USE OF JUDGEMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS OF SIGNIFICANT ACCOUNTING (continued)**

**b. Estimates and Assumptions (continued)**

**- Uncertain tax exposure**

*In certain circumstances, the Company may not be able to determine the exact amount of its current or future tax liabilities due to ongoing investigations by, or negotiations with, the taxation authority. Uncertainties exist with respect to the interpretation of complex tax regulations and the amount and timing of future taxable income.*

*In determining the amount to be recognized in respect of an uncertain tax liability, the Company applies similar considerations as it would use in determining the amount of a provision to be recognized in accordance with IPSAK 34, "Uncertainty over income tax treatments". The Company makes an analysis of all tax positions related to income taxes to determine if a tax liability for unrecognized tax benefit should be recognized.*

**- Consideration of significant financing component in a contract**

*The Group sells houses, shops, apartments, etc after signing the sales and purchase contract with payment method which is hard cash and cash installment. This type of contract includes two alternative payment options for the customer, i.e., payment of the transaction price equal to the cash selling price upon delivery of the houses, shops, offices, apartments, etc or payment of a lower transaction price when the contract is signed.*

*The Group concluded that there is a significant financing component for those contracts where the customer elects to pay in advance considering the length of time between the customer's payment and the transfer of houses, shops, offices, apartments, etc to the customer, as well as the prevailing interest rates in the market.*

**3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG PENTING** (lanjutan)

**b. Estimasi dan Asumsi** (lanjutan)

**- Pertimbangan komponen pembiayaan yang signifikan dalam kontrak**

Dalam menentukan tingkat bunga yang akan diterapkan pada jumlah imbalan, Grup menyimpulkan bahwa tingkat bunga implisit dalam kontrak (yaitu, tingkat bunga yang mendiskontokan harga jual kas rumah, rukan, kantor, apartement, dll ke dalam jumlah yang dibayar di muka) adalah tepat karena hal ini sepadan dengan tarif yang akan tercermin dalam transaksi pembiayaan terpisah antara entitas dan pelanggannya pada awal kontrak.

**3. USE OF JUDGEMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS OF SIGNIFICANT ACCOUNTING** (continued)

**b. Estimates and Assumptions** (continued)

**- Consideration of significant financing component in a contract**

*In determining the interest to be applied to the amount of consideration, the Group concluded that the interest rate implicit in the contract (i.e., the interest rate that discounts the cash selling price of the houses, shops, offices, apartments, etc to the amount paid in advance) is appropriate because this is commensurate with the rate that would be reflected in a separate financing transaction between the entity and its customer at contract inception.*

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED NOTES TO  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2023 AND 2022**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**4. KAS DAN SETARA KAS**

Akun ini terdiri dari:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Kas</b>		
Rupiah	81.256.909	88.827.144
<b>Sub total</b>	<b>81.256.909</b>	<b>88.827.144</b>
<b>Bank</b>		
<b>Rupiah</b>		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	32.442.084.444	38.596.426.132
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	7.971.982.277	11.640.273.494
PT Bank Central Asia Tbk	3.221.687.764	3.240.316.152
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	2.865.496.200	3.799.723.017
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2.341.498.585	2.948.055.370
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.968.416.197	1.964.975.421
PT Bank Sinarmas Tbk	346.710.873	170.679.997
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	200.926.239	202.464.021
PT Bank BTPN Tbk	72.465.342	60.503.447
PT Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Tbk	48.389.432	-
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	36.178.213	458.676.302
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	2.026.206	6.866.671
PT Bank KB Bukopin Tbk	-	7.296.874
<b>Sub total</b>	<b>51.517.861.772</b>	<b>63.096.256.898</b>
<b>Deposito berjangka</b>		
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.999.286.215	1.999.286.215
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	20.358.538	18.742.831
PT Bank BTPN Tbk	264.823.182	264.823.182
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	-	144.000.000
<b>Sub total</b>	<b>2.284.467.935</b>	<b>2.426.852.228</b>
<b>Total</b>	<b>53.883.586.616</b>	<b>65.611.936.270</b>

Suku bunga pertahun bank yang berlaku selama tahun berjalan adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>
Deposito – Rupiah	2,25 – 4,65%

Eksposur maksimum terhadap risiko kredit pada akhir periode pelaporan adalah senilai jumlah tercatat dari setiap kelas kas dan setara kas sebagaimana yang dijabarkan di atas.

**4. CASH AND CASH EQUIVALENTS**

*This account consists of:*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Cash</b>		
Rupiah	81.256.909	88.827.144
<b>Sub total</b>	<b>81.256.909</b>	<b>88.827.144</b>
<b>Bank</b>		
<b>Rupiah</b>		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	32.442.084.444	38.596.426.132
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	7.971.982.277	11.640.273.494
PT Bank Central Asia Tbk	3.221.687.764	3.240.316.152
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	2.865.496.200	3.799.723.017
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2.341.498.585	2.948.055.370
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.968.416.197	1.964.975.421
PT Bank Sinarmas Tbk	346.710.873	170.679.997
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	200.926.239	202.464.021
PT Bank BTPN Tbk	72.465.342	60.503.447
PT Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Tbk	48.389.432	-
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	36.178.213	458.676.302
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	2.026.206	6.866.671
PT Bank KB Bukopin Tbk	-	7.296.874
<b>Sub total</b>	<b>51.517.861.772</b>	<b>63.096.256.898</b>
<b>Time deposit</b>		
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.999.286.215	1.999.286.215
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	20.358.538	18.742.831
PT Bank BTPN Tbk	264.823.182	264.823.182
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	-	144.000.000
<b>Sub total</b>	<b>2.284.467.935</b>	<b>2.426.852.228</b>
<b>Total</b>	<b>53.883.586.616</b>	<b>65.611.936.270</b>

*The annual interest rates of the cash equivalents during the years were as follows:*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Deposit - Rupiah	2,25 – 4,65%	2,25 – 4,50%

*The maximum exposure to credit risk at the end of the reporting period is the carrying amount of each class of cash and cash equivalents mentioned above.*



**5. PIUTANG USAHA**

Rincian piutang usaha berdasarkan nama pelanggan adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Pihak ketiga:</b>		
Pusat perbelanjaan	23.484.115.513	26.218.576.585
Penjualan rumah dan tanah	7.472.060.290	7.953.036.976
Penjualan apartemen	-	236.394.473
<b>Sub total</b>	<b><u>30.956.175.803</u></b>	<b><u>34.408.008.034</u></b>
Cadangan kerugian penurunan nilai	(10.206.943.632)	(10.497.391.398)
<b>Total piutang usaha Bersih</b>	<b><u>20.749.232.171</u></b>	<b><u>23.910.616.636</u></b>

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, seluruh nilai tercatat piutang lainnya berdenominasi Rupiah.

Rincian piutang usaha berdasarkan umur piutang adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kurang dari 30 hari	6.997.089.035	1.797.794.066
31 – 60 hari	780.622.014	383.862.919
61 – 90 hari	140.360.329	147.194.461
> 90 hari	23.038.104.425	32.079.156.588
<b>Sub total</b>	<b><u>30.956.175.803</u></b>	<b><u>34.408.008.034</u></b>
Cadangan kerugian penurunan nilai	(10.206.943.632)	(10.497.391.398)
<b>Total</b>	<b><u>20.749.232.171</u></b>	<b><u>23.910.616.636</u></b>

Rincian cadangan kerugian penurunan nilai adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Pada awal tahun	10.497.391.398	6.040.400.927
Provisi penurunan nilai piutang	2.086.110.158	6.935.577.670
Penyesuaian	18.670.076	-
Penghapusan penurunan nilai	-	(2.159.453.948)
Piutang yang dipulihkan periode berjalan	(2.357.887.848)	(319.133.251)
<b>Pada akhir tahun</b>	<b><u>10.206.943.632</u></b>	<b><u>10.497.391.398</u></b>

**5. TRADE RECEIVABLES**

Details of trade receivables based on the following customer names:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Third parties:</b>		
Shopping center	26.218.576.585	26.218.576.585
Sale of houses and land lot	7.953.036.976	7.953.036.976
Sale of apartments	-	236.394.473
<b>Sub total</b>	<b><u>34.408.008.034</u></b>	<b><u>34.408.008.034</u></b>
Allowance for impairments loss	(10.497.391.398)	(10.497.391.398)
<b>Total trade receivables - net</b>	<b><u>23.910.616.636</u></b>	<b><u>23.910.616.636</u></b>

As at December 31, 2023 and 2022, all the carrying amount of the Group's trade was denominated in Rupiah.

The aging analysis of the above trade receivables is as follows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Less than 30 days	6.997.089.035	1.797.794.066
31 until 60 days	780.622.014	383.862.919
61 until 90 days	140.360.329	147.194.461
> 90 days	23.038.104.425	32.079.156.588
<b>Sub total</b>	<b><u>30.956.175.803</u></b>	<b><u>34.408.008.034</u></b>
Allowance for impairment losses	(10.206.943.632)	(10.497.391.398)
<b>Total</b>	<b><u>20.749.232.171</u></b>	<b><u>23.910.616.636</u></b>

Details of allowance for impairment losses are as follows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
At beginning of year	10.497.391.398	6.040.400.927
Provision for receivables	2.086.110.158	6.935.577.670
Impairment	18.670.076	-
Adjustment	-	(2.159.453.948)
Impairment write-off	-	-
Receivables recovered during the period	(2.357.887.848)	(319.133.251)
<b>At end of year</b>	<b><u>10.206.943.632</u></b>	<b><u>10.497.391.398</u></b>

**5. PIUTANG USAHA**

Piutang yang dipulihkan periode berjalan sebesar Rp 2.357.887.848 dan pada 31 Desember 2022 sebesar Rp 319.133.251 merupakan pemulihan piutang usaha sehubungan dengan adanya dampak penerapan PSAK 72.

Pada tanggal 31 Desember 2022 Manajemen menilai bahwa atas piutang-piutang tersebut tidak ada potensi pengembalian maka manajemen memutuskan untuk menghapuskan saldo piutang-piutang tersebut sebesar Rp 2.159.453.948.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan akun piutang usaha pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan tersebut di atas adalah cukup untuk menutup kerugian yang mungkin terjadi atas penurunan nilai piutang usaha pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

**6. PERSEDIAAN**

Akun ini terdiri dari:

	<b>2023</b>
Tanah sedang dikembangkan	263.383.761.346
Bangunan dalam konstruksi	737.312.177.230
Bangunan siap dijual	375.378.220.228
<b>Total</b>	<b>1.375.874.130.873</b>

Rincian tanah sedang dikembangkan adalah sebagai berikut:

	<b>2023</b>
Puri Cinere	72.171.185.121
Graha Cinere, Cinere Park View, Cijujung, Pasirlaja, Tatya Asri, Vivo Sentul dan Habitat	159.604.586.525
Griya Cinere II dan Bukit Griya Cinere	31.607.989.700
<b>Total</b>	<b>263.383.761.346</b>

**5. TRADE RECEIVABLES**

Receivables recovered for the current period amounting to Rp 2,357,887,848 and as of December 31, 2022, amounting to Rp 319,133,251 represents trade receivables recovery due to the impact of the application of PSAK 72.

As at December 31, 2022 Management considers that there is no potential return of these receivables so the management has decided to write off the balance of these receivables amounting to Rp 2,159,453,948.

Based on a review of the status of trade receivables at the end of the year, management believes that the above allowance for impairment loss of trade receivables is sufficient to cover possible losses that may arise from impairment of trade receivables as of December 31, 2023 and 2022.

**6. INVENTORIES**

This account consists of:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
	263.383.761.346	269.740.750.553	Land is being developed
	737.312.177.230	716.133.762.884	Building under construction
	375.378.220.228	387.229.448.012	Building available for sale
<b>Total</b>	<b>1.375.874.130.873</b>	<b>1.373.103.961.449</b>	<b>Total</b>

Details of land lot are as follows:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
	72.171.185.121	72.278.142.238	Puri Cinere
	159.604.586.525	165.857.118.615	Graha Cinere, Cinere Park View, Cijujung, Pasirlaja, Tatya Asri, Vivo Sentul and Habitat
	31.607.989.700	31.605.489.700	Griya Cinere II dan Bukit Griya Cinere
<b>Total</b>	<b>263.383.761.346</b>	<b>269.740.750.553</b>	<b>Total</b>

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED NOTES TO  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2023 AND 2022**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**6. PERSEDIAAN (lanjutan)**

Rincian mutasi tanah sedang dikembangkan adalah sebagai berikut:

	<b>2023</b>
Saldo awal	269.740.750.553
Penambahan	7.024.316.924
Pengurangan	(13.381.306.131)
<b>Total</b>	<b>263.383.761.346</b>

Rincian luas tanah sedang dikembangkan adalah sebagai berikut:

	<b>Luas tanah/land area m<sup>2</sup></b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Puri Cinere	180.976	181.404
Graha Cinere, Cinere Park View, Cijujung, Pasirlaja, Tatya Asri, Vivo Sentul dan Habitat	448.892	453.717
Griya Cinere II dan Bukit Griya Cinere	32.911	32.911
<b>Total</b>	<b>662.779</b>	<b>668.032</b>

Atas sebagian persediaan tanah sedang dikembangkan yang berlokasi di Perumahan Cinere Residence (Puri Cinere) yang dimiliki entitas anak, PT Mega Pasanggrahan Indah telah dijaminkan ke PT Indosurya Inti Finance (Catatan 13).

Rincian bangunan dalam konstruksi adalah sebagai berikut:

	<b>2023</b>
Puri Cinere	702.415.829.710
Graha Cinere, Cinere Park View, Cijujung, Pasirlaja, Tatya Asri, Vivo Sentul dan Habitat	34.793.199.120
Griya Cinere II dan Bukit Griya Cinere	103.148.400
<b>Total</b>	<b>737.312.177.230</b>

**6. INVENTORIES (continued)**

*Details of land is being development are as follows:*

	<b>2022</b>	
	261.863.733.422	<i>Beginning balance</i>
	21.843.912.060	<i>Additions</i>
	(13.966.894.929)	<i>Deductions</i>
<b>Total</b>	<b>269.740.750.553</b>	<b>Total</b>

*Details area of land is being developed are as follows:*

	<b>2022</b>	
	181.404	<i>Puri Cinere</i>
	453.717	<i>Graha Cinere, Cinere Park View, Cijujung, Pasirlaja, Tatya Asri, Vivo Sentul and Habitat</i>
	32.911	<i>Griya Cinere II dan Bukit Griya Cinere</i>
<b>Total</b>	<b>668.032</b>	<b>Total</b>

*Part of the land is being developed located in Cinere Residence Housing (Puri Cinere) owned by a subsidiaries, PT Mega Pasanggrahan Indah has been pledged as collateral to PT Indosurya Inti Finance (Note 13).*

*Details of building in progress are as follows:*

	<b>2022</b>	
	677.853.685.436	<i>Puri Cinere</i>
	38.176.929.048	<i>Graha Cinere, Cinere Park View, Cijujung, Pasirlaja, Tatya Asri, Vivo Sentul and Habitat</i>
	103.148.400	<i>Griya Cinere II dan Bukit Griya Cinere</i>
<b>Total</b>	<b>716.133.762.884</b>	<b>Total</b>

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED NOTES TO  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2023 AND 2022**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**6. PERSEDIAAN (lanjutan)**

Rincian mutasi bangunan dalam konstruksi adalah sebagai berikut:

	<b>2023</b>
Saldo awal	716.133.762.884
Penambahan	53.546.730.460
Pengurangan	(32.368.316.114)
<b>Total</b>	<b>737.312.177.230</b>

Pengurangan bangunan dalam konstruksi pada tahun 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 32.368.316.114 dan Rp 92.619.995.551 direklasifikasi pada bangunan siap jual.

Rincian luas bangunan dalam konstruksi adalah sebagai berikut:

	<b>Luas tanah/land area m2</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Apartemen Cinere Terrace Suites dan Ruko De Vonte	44.426	44.865
Graha Cinere, Cinere Park View, Tatya Asri, Vivo Sentul, Griya Cinere II, Bukit Griya Cinere dan Cattleya	6.106	5.336
<b>Total</b>	<b>50.532</b>	<b>50.201</b>

Bangunan dalam konstruksi pada PT Mega Pasanggrahan Indah (MPI), Entitas Anak merupakan jumlah dari tanah dan bangunan dalam konstruksi untuk pembangunan Perumahan, Apartemen, Ruko/Kios yaitu untuk proyek-proyek di antaranya adalah Apartemen Cinere Terrace Suites dan Ruko De Vonte yang berlokasi di Cinere, Kota Depok, Jawa Barat.

Per 31 Desember 2023 progress pembangunan Apartemen Cinere Terrace Suites Tower A dan Tower B sebesar 99%.

**6. INVENTORIES (continued)**

*Details of building in progress mutation are as follows:*

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Saldo awal	716.133.762.884	731.400.437.775
Penambahan	53.546.730.460	77.353.320.660
Pengurangan	(32.368.316.114)	(92.619.995.551)
<b>Total</b>	<b>737.312.177.230</b>	<b>716.133.762.884</b>

*Reduction of building under construction in 2023 and 2022 amounted to Rp 32,368,316,114 and Rp 92,619,995,551, respectively reclassified to buildings ready for sale.*

*Details area of building under construction are as follows:*

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Apartemen Cinere Terrace Suites dan Ruko De Vonte	44.426	44.865
Graha Cinere, Cinere Park View, Tatya Asri, Vivo Sentul, Griya Cinere II, Bukit Griya Cinere dan Cattleya	6.106	5.336
<b>Total</b>	<b>50.532</b>	<b>50.201</b>

*Buildings under construction at PT Mega Pasanggrahan Indah (MPI), the Subsidiaries are the amount of land and buildings in construction for the construction of housing, apartments, shophouses/kiosks, namely for projects including Cinere Terrace Suites Apartment and Ruko De Vonte which are located in Cinere, Depok City, West Java.*

*As of December 31, 2023, the progress of the construction of the Cinere Terrace Suites Tower A and Tower B Apartment is 99%.*

**6. PERSEDIAAN (lanjutan)**

Per 31 Desember 2023 dan 2022, persediaan Grup berupa Tanah dan Bangunan Cinere Terrace Suites dijadikan jaminan atas utang PT Bank Tabungan Negara Tbk. (Catatan 13).

Bangunan dalam konstruksi pada PT Tirta Persada Developments, entitas anak yaitu untuk pembangunan proyek Vivo Sentul yang merupakan tanah yang telah dijaminkan kepada PT Bank Tabungan Negara Tbk (Catatan 13).

Rincian mutasi bangunan siap dijual (rumah, apartemen, ruko, dan kios) adalah sebagai berikut:

	<b>2023</b>
Bangunan siap dijual:	
Saldo awal	387.229.448.012
Penambahan	35.985.248.142
Pengurangan	(47.836.475.922)
<b>Total</b>	<b>375.378.220.232</b>

Rincian luas bangunan siap dijual adalah sebagai berikut:

	<b>2023</b>
Cinere Park View dan Tatya Asri	520
Apartement Habitat	6.870
Ruko Bizpark, Ruko dan Kios Galeria	5.454
Cinere One Commercial, Cinere Terrace Commercial dan Cinere Bellevue Suites	2.593
<b>Total</b>	<b>15.437</b>

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa persediaan telah mencerminkan nilai realisasinya, sehingga tidak perlu dilakukan penyisihan atas persediaan tersebut.

Pada tanggal pelaporan, tidak ada dari persediaan yang mengalami penurunan nilai.

**6. INVENTORIES (continued)**

As of December 31, 2023 dan 2022, Group's inventory consist of Land and Building Cinere Terrace Suites was pledged as collateral for loan of PT Bank Tabungan Negara Tbk. (Notes 13).

The building under construction at PT Tirta Persada Developments, a subsidiaries, is for the construction of the Vivo Sentul project, which is land that has been pledged as collateral to PT Bank Tabungan Negara Tbk (Notes 13).

Details mutation of building available for sale (houses, apartment, shophouses and kios) are as follows:

	<b>2022</b>	
		<i>Building available for sale:</i>
	332.742.670.791	<i>Beginning balance</i>
	92.347.120.053	<i>Additions</i>
	(37.860.342.832)	<i>Deductions</i>
	<b>387.229.448.012</b>	<b>Total</b>

Details area of building available for sale are as follows:

	<b>2022</b>	
		<i>Cinere Park View and Tatya Asri</i>
	3.747	<i>Apartement Habitat</i>
	4.068	<i>Shophouse Bizpark, Shophouse and Kiosk Galeria</i>
	6.870	<i>Cinere One Commercial, Cinere Terrace Commercial dan Cinere Bellevue Suites</i>
	5.869	
	<b>20.554</b>	<b>Total</b>

The Group's management believes that inventories are realizable at the above amounts and no provision for losses is necessary.

At the reporting date, none of these inventories were impaired.

**6. PERSEDIAAN (lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2023, Grup telah mengasuransikan bangunan atas The Habitat Karawaci milik PT Titan Property (entitas anak) dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 235.672.000.000 kepada pihak ketiga PT Indosurance Broker Utama.

Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

**7. TANAH YANG BELUM DIKEMBANGKAN**

Rincian tanah yang belum dikembangkan adalah sebagai berikut:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Tanah Limo	161.549.043.276	158.792.086.361	Limo land
Tanah Cinere	105.305.971.911	105.305.971.911	Cinere land
Tanah Tangerang	28.667.609.399	28.667.609.399	Tangerang land
Tanah Karawang	18.500.000.000	18.500.000.000	Karawang land
Tanah Cimandala	14.709.070.496	14.709.070.496	Cimandala land
Tanah Cijujung	11.339.367.253	11.339.367.253	Cijujung land
<b>Total</b>	<b>340.071.062.335</b>	<b>337.314.105.420</b>	<b>Total</b>

Mutasi tanah yang belum dikembangkan adalah sebagai berikut:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Saldo awal	337.314.105.420	339.535.716.457	Beginning balance
Penambahan	2.756.956.915	89.268.800	Additions
Pengurangan	-	(2.310.879.837)	Deductions
<b>Total</b>	<b>340.071.062.335</b>	<b>337.314.105.420</b>	<b>Total</b>

Rincian luas tanah yang belum dikembangkan adalah sebagai berikut:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Tanah Limo	310.252	310.252	Limo land
Tanah Cinere	116.754	116.754	Cinere land
Tanah Tangerang	9.148	9.148	Tangerang land
Tanah Karawang	19.849	19.849	Karawang land
Tanah Cimandala	138.240	138.240	Cimandala land
Tanah Cijujung	106.887	106.887	Cijujung land
<b>Total</b>	<b>701.130</b>	<b>701.130</b>	<b>Total</b>

**6. INVENTORIES (continued)**

On December 31, 2023, Group has insured the building on The Habitat Karawaci owned by PT Titan Property (subsidiaries) to a third party, PT Indosurance Broker Utama with total coverage amounting to Rp 235,672,000,000.

The Group's management is of the opinion that the coverage is adequate to cover possible losses arising from such risks.

**7. LAND FOR DEVELOPMENT**

The details of undeveloped land are as follows:

Details of building in progress mutation are as follows:

Details total area of land for development mutation are as follows:

**7. TANAH YANG BELUM DIKEMBANGKAN** (lanjutan)

Tanah yang belum dikembangkan tersebut termasuk tanah-tanah yang masih dalam perkara hukum (Catatan 40).

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

**8. UANG MUKA DAN BEBAN DIBAYAR DI MUKA**

Akun ini terdiri dari:

	<u>2023</u>
<b>Bagian lancar:</b>	
<b><u>Uang muka:</u></b>	
Pemasok/kontraktor	376.730.494
<b>Total uang muka</b>	<b><u>376.730.494</u></b>
	<u>2023</u>
<b><u>Biaya dibayar di muka:</u></b>	
Asurans	895.266.668
Lainnya	1.106.175.580
<b>Total biaya dibayar dimuka</b>	<b><u>2.001.442.248</u></b>
<b>Total bagian lancar</b>	<b><u>2.378.172.742</u></b>

Uang muka pemasok/kontraktor merupakan pembayaran uang muka kontrak pembangunan properti.

**9. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI**

Rincian investasi pada entitas asosiasi yang dicatat dengan metode ekuitas adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>
<b>PT Megapolitan Mentari Persada</b>	
Harga perolehan	6.880.000.000
Saldo laba	(197.148.498)
Rugi tahun berjalan	(49.320.212)
<b>Nilai tercatat</b>	<b><u>6.633.531.289</u></b>

**7. LAND FOR DEVELOPMENT** (continued)

The undeveloped land includes lands that are still under legal case (Note 40).

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

**8. ADVANCE PAYMENTS AND PREPAID EXPENSES**

This account consists of:

	<u>2022</u>	
		<b>Current portion:</b>
		<b><u>Advances:</u></b>
	389.733.712	Suppliers/contractors
	<b><u>389.733.712</u></b>	<b>Total advance payment</b>
	<u>2022</u>	
		<b><u>Prepaid expense:</u></b>
	1.692.384.951	Insurance
	405.741.265	Others
	<b><u>2.098.126.216</u></b>	<b>Total prepaid expenses</b>
	<b><u>2.487.859.928</u></b>	<b>Total current portion</b>

Advances from suppliers/contractors an advance payment of contract development property.

**9. INVESTMENTS IN ASSOCIATES**

Details of investments in associates are recorded for under the equity method are as follows:

	<u>2022</u>	
		<b>PT Megapolitan Mentari Persada</b>
	6.880.000.000	Acquisition cost
	(75.804.483)	Retained earnings
	(121.344.016)	Loss during the year
	<b><u>6.682.851.501</u></b>	<b>Carrying amount</b>

**9. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (lanjutan)**

Rincian persentase kepemilikan pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>
PT Megapolitan Mentari Persada	40.00 %

Entitas asosiasi di atas mempunyai modal saham yang terdiri atas saham biasa, yang dimiliki secara langsung oleh Grup.

Meskipun Grup memiliki kurang dari 50% saham PT Megapolitan Mentari Persada, Grup memiliki pengaruh signifikan dengan menjalankan hak kontraktualnya melalui penunjukan Direktur pada dewan direksi entitas tersebut serta memiliki kekuatan untuk berpartisipasi dalam pengambilan keputusan keuangan dan operasi PT Megapolitan Mentari Persada.

**10. PROPERTI INVESTASI**

Rincian properti investasi adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>
<b>Harga perolehan:</b>	
Saldo awal	1.836.519.577.799
Penambahan	-
Penyesuaian nilai wajar	(215.430.054.799)
<b>Saldo akhir</b>	<b>1.621.089.523.000</b>
<b>Akumulasi penyusutan</b>	
Saldo awal	-
Penambahan	-
Penyesuaian nilai wajar	-
<b>Saldo akhir</b>	<b>-</b>
<b>Nilai buku bersih</b>	<b>1.621.089.523.000</b>

Pada tahun 2023 dan 2022, Grup menggunakan model nilai wajar untuk pengukuran setelah pengakuan (Catatan 2n). Penilaian properti investasi dilakukan oleh KJPP Bambang, Ernasapta & Rekan, penilai independent yang terdaftar di OJK. Tabel berikut ini memuat informasi terkait Teknik penilaian dan asumsi-asumsi signifikan yang digunakan dalam perhitungan nilai wajar properti investasi:

**9. INVESTMENTS IN ASSOCIATES (continued)**

Details of percentage of ownership investments in associates are as follows:

	<u>2022</u>	
PT Megapolitan Mentari Persada	40.00 %	PT Megapolitan Mentari Persada

The associates as listed above have share capital consisting solely of ordinary shares, which are held directly by the group.

Although the Group holds less than 50% of the equity shares of PT Megapolitan Mentari Persada, the Group exercises significant influence by virtue of its contractual right to appoint director to the board of directors of that entity and has the power to participate in the financial and operating policy decisions of PT Megapolitan Mentari Persada.

**10. INVESTMENT PROPERTY**

The details of investment property as follows:

	<u>2022</u>	
<b>Acquisition costs:</b>		
Beginning balance	1.831.756.494.299	Beginning balance
Additions	9.000.000.000	Additions
Fair value adjustment	(4.236.916.500)	Fair value adjustment
<b>Ending balance</b>	<b>1.836.519.577.799</b>	<b>Ending balance</b>
<b>Accumulated depreciation:</b>		
Beginning balance	-	Beginning balance
Additions	-	Additions
Fair value adjustment	-	Fair value adjustment
<b>Ending balance</b>	<b>-</b>	<b>Ending balance</b>
<b>Net book value</b>	<b>1.836.519.577.799</b>	<b>Net book value</b>

In 2023 and 2022, the Group has opted to use fair value model for subsequent measurement (Note 2n). The appraisal of investment was conducted by KJPP Bambang, Ernasapta & Partners, independent appraisers registered with the OJK. The following table discloses the valuation technique and significant assumptions employed in the fair value calculation of investment properties:



**10. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)**

**10. INVESTMENT PROPERTY (continued)**

**PT Mega Pasanggrahan Indah – Cinere Mall**

**PT Mega Pasanggrahan Indah – Cinere Mall**

<b>Properti/ Property</b>	<b>Teknik valuasi/ Valuation technique</b>	<b>Input yang tidak dapat diobservasi/ Significant unobservable inputs</b>	
Pusat perbelanjaan/ <i>Shopping center</i>	Pendekatan Pendapatan (Income Approach) dengan menggunakan metode diskonto arus kas (Discounted Cash Flow / DCF dan Pendekatan Biaya (CosT Approach) dengan metode biaya pengganti terdepresiasi	Tingkat diskonto ditentukan dengan menggunakan metode Bond Of Investment dimana biaya ekuitas dengan menggunakan Capital Asset Pricing Model yang menghasilkan tingkat diskonto sebesar 12,72%.	Peningkatan pada tingkat diskonto yang digunakan akan mengakibatkan penurunan signifikan pada nilai wajar, dan sebaliknya
		Kenaikan harga sewa sebesar 10% berdasarkan perkembangan harga property komersial kategorisewa pada triwulan IV-2022 yang terjadi pada beberapa wilayah terutama Jakarta dan Bandung, sejalan dengan penurunan level PPKM oleh Pemerintah	Peningkatan signifikan pada asumsi kenaikan harga sewa yang digunakan akan menghasilkan peningkatan signifikan pada nilai wajar, dan sebaliknya

**PT Mega Pasanggrahan Indah – Cinere Bellevue Mall**

**PT Mega Pasanggrahan Indah – Cinere Bellevue Mall**

Pusat perbelanjaan/ <i>Shopping center</i> (Strata Title)	Pendekatan Pasar (Market Data Approach) dimana dengan metode ini, nilai Unit Strata Title didasarkan atas perbandingan properti serta transaksi yang terjadi di sekitarnya dengan mempertimbangkan dan mengadakan analisa persamaan dan perbedaan antara data-data yang diperoleh dengan Unit Strata Title yang dinilai.	N/A	N/A
--	--	-----	-----

**10. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)**

**10. INVESTMENT PROPERTY (continued)**

**PT Tirta Persada Developments**

**PT Tirta Persada Developments**

Pusat perbelanjaan/ <i>Shopping center</i>	Pendekatan Pendapatan (Income Approach) dengan menggunakan metode diskonto arus kas (Discounted Cash Flow / DCF dan Pendekatan Biaya (CosT Approach) dengan metode biaya pengganti terdepresiasi	Tingkat diskonto ditentukan dengan menggunakan metode Bond Of Investment dimana biaya ekuitas dengan menggunakan Capital Asset Pricing Model yang menghasilkan tingkat diskonto sebesar 12,72%.	Peningkatan pada tingkat diskonto yang digunakan akan mengakibatkan penurunan signifikan pada nilai wajar, dan sebaliknya
		Kenaikan harga sewa sebesar 10% berdasarkan perkembangan harga property komersial kategorisewa pada triwulan IV-2023 yang terjadi pada beberapa wilayah terutama Jakarta dan Bandung, sejalan dengan penurunan level PPKM oleh Pemerintah	Peningkatan signifikan pada asumsi kenaikan harga sewa yang digunakan akan menghasilkan peningkatan signifikan pada nilai wajar, dan sebaliknya
Tanah kosong/ Vacant land	Pendekatan Pasar (Market Approach) dengan menggunakan metode pembandingan data pasar	N/A	N/A
Kios/Kiosk			
Ruko/Shophouse			

Properti investasi di PT Mega Pasanggrahan Indah, Entitas Anak sampai dengan tanggal 31 Desember 2023 terdiri dari tanah dan bangunan Mall Cinere dengan luas tanah 22.190 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 24.085 m<sup>2</sup> serta bangunan Cinere Bellevue Mall seluas 29.649,77 m<sup>2</sup> yang disewakan kepada pihak ketiga berdasarkan perjanjian sewa.

*Investment properties in PT Mega Pasanggrahan Indah, a Subsidiaries, as of December 31, 2023 consisted of building Mall Cinere with a land area of 22,190 m<sup>2</sup> and a building area of 24,085 m<sup>2</sup> and Cinere Bellevue Mall area of 29,649.77 m<sup>2</sup> were leased to third parties under the lease agreement.*

Properti investasi di PT Tirta Persada Developments, Entitas Anak sampai dengan tanggal 31 Desember 2023 terdiri dari bangunan Vivo Mall Sentul dengan luas tanah 10.456 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 71.341 m<sup>2</sup> serta sarana pelengkap, mekanikal & elektrikal, tanah belakang dengan total luas 35.727 m<sup>2</sup> yang disewakan kepada pihak ketiga berdasarkan perjanjian sewa.

*Investment property in PT Tirta Persada Developments, Subsidiary up to 31 December 2023 consists of Vivo Mall Sentul building with land area of 10,456 m<sup>2</sup> and building area of 71,341 m<sup>2</sup> as well as ancillary facilities, mechanical & electrical, back land with total area of 35,727 m<sup>2</sup> which are leased to third parties based on lease agreements.*

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, pendapatan sewa properti investasi yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian masing-masing sebesar Rp 56.932.958.378 dan Rp 68.270.438.116.

*For the years ended December 31, 2023 and 2022, rental income from investment properties recognized in the consolidated statement of comprehensive income amounted to Rp 56,932,958,378 and Rp 68.270.438.116, respectively.*

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED NOTES TO  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2023 AND 2022**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**10. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)**

Penambahan properti investasi masing-masing sebesar Nihil dan Rp 9.000.000.000 per 31 Desember 2023 dan 2022 merupakan pekerjaan renovasi bangunan di Mall Cinere dan Cinere Bellevue Mall.

Tanah dan Bangunan Properti investasi pada PT Mega Pasanggrahan Indah, entitas anak yaitu Mall Cinere dan Cinere Bellevue Mall yang telah dijaminkan kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (Catatan 13).

Pada tanggal 31 Desember 2023, Grup telah mengasuransikan bangunan atas Cinere Mall dan Cinere Bellevue Mall milik PT Mega Pasanggrahan Indah (entitas anak) dan Vivo Mall Sentul milik PT Tirta Persada Developments (entitas anak) dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 1.535.125.862.200 kepada pihak ketiga PT Asuransi Harta Aman Pratama Tbk dan Harta & Mallaca Insurance. Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Berdasarkan penelaahan manajemen Grup, tidak terdapat kejadian-kejadian baik untuk operasional maupun fisik properti investasi atau perubahan-perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai properti investasi pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

**11. ASET TETAP**

	2023					
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pelepasan/ Disposal	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending Balance	
<b>Biaya perolehan</b>						<b>Acquisition cost</b>
Tanah	3.227.732.733	-	-	-	3.227.732.733	Land
Bangunan	17.152.035.239	-	-	(9.965.000)	17.142.070.239	Building
Inventaris mesin	1.075.603.709	64.000.000	-	-	1.139.603.709	Machine equipment
Inventaris kantor	17.302.092.804	56.307.400	-	9.965.000	17.368.365.204	Office equipments
Inventaris proyek	15.123.281.910	151.060.200	-	-	15.274.342.110	Project equipment
Kendaraan	5.215.252.626	752.500.000	531.100.000	-	5.436.652.626	Vehicles
<b>Total</b>	<b>59.095.999.021</b>	<b>1.023.867.600</b>	<b>531.100.000</b>	<b>-</b>	<b>-59.588.766.621</b>	<b>Total</b>
<b>Akumulasi</b>						<b>Accumulated</b>
<b>Penyusutan</b>						<b>Depreciation</b>
Bangunan	12.263.156.580	605.071.277	-	(9.965.000)	12.858.262.857	Building
Inventaris mesin	989.449.867	524.949.705	-	-	1.514.399.572	Machine equipment
Inventaris kantor	12.053.530.609	435.457.381	-	-	12.488.987.990	Finance leases
Inventaris proyek	16.491.274.184	231.090.916	-	9.965.000	16.732.330.100	Project equipment
Kendaraan	4.885.033.878	81.720.833	(531.100.000)	-	4.435.654.711	Vehicles
<b>Total</b>	<b>46.682.445.116</b>	<b>1.878.290.105</b>	<b>(531.100.000)</b>	<b>-</b>	<b>48.029.635.230</b>	<b>Sub total</b>
<b>Nilai buku</b>	<b>12.413.553.905</b>				<b>11.559.131.391</b>	<b>Net book value</b>

**10. INVESTMENT PROPERTY (continued)**

The addition of investment property amounted to Nil and Rp 9,000,000,000 as of December 31, 2023 and 2022, respectively represents of building renovation located in Mall Cinere and Cinere Bellevue Mall.

Land and Buildings Investment properties in PT Mega Pasanggrahan Indah, a subsidiaries, namely Mall Cinere and Cinere Bellevue Mall, which have been pledged as collateral to PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (Note 13).

On December 31, 2023, Group has insured the building on Cinere Mall and Cinere Bellevue Mall owned by PT Mega Pasanggrahan Indah (subsidiaries) and Vivo Mall Sentul owned by PT Tirta Persada Developments to a third parties PT Asuransi Harta Aman Pratama Tbk dan Harta & Mallaca Insurance. with total coverage amounting to Rp 1,535,125,862,200. The Group's management is of the opinion that the coverage is adequate to cover possible losses arising from such risks.

Based on the Group's assessments, there were no events or changes in circumstances which indicated impairment in the value of investment properties as of December 31, 2023 and 2022.

**11. FIXED ASSETS**

**11. ASET TETAP (lanjutan)**

**11. FIXED ASSETS (continued)**

	2022				Saldo akhir/ Ending Balance	
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pelepasan/ Disposal	Reklasifikasi/ Reclassification		
<b>Biaya perolehan</b>						<b>Acquisition cost</b>
Tanah	3.227.732.733	-	-	-	3.227.732.733	Land
Bangunan	17.152.035.239	-	-	-	17.152.035.239	Building
Inventaris mesin	1.057.247.521	18.356.188	-	-	1.075.603.709	Machine equipment
Inventaris kantor	17.243.824.246	58.268.558	-	-	17.302.092.804	Office equipments
Inventaris proyek	15.025.033.505	98.248.405	-	-	15.123.281.910	Project equipment
Kendaraan	5.330.517.693	-	115.265.067	-	5.215.252.626	Vehicles
<b>Total</b>	<b>59.036.390.937</b>	<b>174.873.151</b>	<b>115.265.067</b>	<b>-</b>	<b>59.095.999.021</b>	<b>Total</b>
<b>Akumulasi</b>						<b>Accumulated</b>
<b>Penyusutan</b>						<b>Depreciation</b>
Bangunan	11.658.569.691	604.586.889	-	-	12.263.156.580	Building
Inventaris mesin	944.136.259	45.313.608	-	-	989.449.867	Machine equipment
Inventaris kantor	15.523.803.840	967.470.344	-	-	16.491.274.184	Finance leases
Inventaris proyek	11.379.339.696	674.190.913	-	-	12.053.530.609	Project equipment
Kendaraan	4.934.255.193	66.043.750	(115.265.067)	-	4.885.033.876	Vehicles
<b>Total</b>	<b>44.440.104.679</b>	<b>2.357.605.504</b>	<b>(115.265.067)</b>	<b>-</b>	<b>46.682.445.116</b>	<b>Sub total</b>
<b>Nilai buku</b>	<b>14.596.286.258</b>				<b>12.413.553.905</b>	<b>Net book value</b>

Rincian penjualan aset tetap:

Details of the sales of fixed assets:

	2023	2022	
Biaya perolehan aset tetap	531.100.000	115.265.067	Cost of fixed assets
Akumulasi penyusutan aset tetap	(531.100.000)	(115.265.067)	Accumulated depreciation fixed assets
Nilai buku neto	-	-	Net book value
Hasil penjualan	294.000.000	41.325.000	Cash received
<b>Laba penjualan</b>	<b>294.000.000</b>	<b>41.325.000</b>	<b>Gain on sale</b>

Pada tanggal 31 Desember 2023, Grup telah mengasuransikan bangunan, kendaraan dan peralatan kantor terhadap risiko kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 3.163.500.000, kepada pihak ketiga, PT Asuransi Sinar Mas dan PT Maybank Indonesia Finance QQ PT Megapolitan Developments Tbk. Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kerugian yang mungkin timbul di masa yang akan datang.

As of December 31, 2023, the Company and Subsidiaries have insured buildings and vehicles against fire, theft and other risks with coverage amounting to Rp 3,163,500,000 to third parties, PT Asuransi Sinar Mas dan PT Maybank Indonesia Finance QQ PT Megapolitan Developments Tbk. Group believes that the insurance coverage is adequate to cover losses that may arise in the future.

Sarana pelengkap, mesin dan peralatan pendukung Mall Cinere dan proyek Vivo Mall Sentul yang dimiliki masing-masing adalah PT Mega Pasanggrahan Indah entitas anak telah dijaminkan ke PT Bank Negara Indonesia Tbk dan PT Tirta Persada Developments, entitas anak telah dijaminkan ke PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 13).

The complementary facilities, machines and supporting equipment for the Mall Cinere and the Vivo Mall Sentul project owned respectively are PT Mega Pasanggrahan Indah, a subsidiaries that has been pledged as collateral to PT Bank Negara Indonesia Tbk and PT Tirta Persada Developments, the subsidiaries has been pledged to PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Note 13).

**11. ASET TETAP (lanjutan)**

Berdasarkan hasil penelaahan manajemen Perusahaan dan Entitas anak berkeyakinan bahwa tidak ada situasi atau keadaan yang mengindikasikan terjadinya penurunan nilai atas aset tetap.

**12. ASET PENGAMPUNAN PAJAK**

Rincian aset pengampunan pajak adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Aset pengampunan pajak – lancar</b>		
<u>Kas dan setara kas:</u>		
PT Tirta Persada Developments	200.000.000	200.000.000
PT Titan Property	200.000.000	200.000.000
<b>Sub total</b>	<b><u>400.000.000</u></b>	<b><u>400.000.000</u></b>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Aset pengampunan pajak – tidak lancar</b>		
<u>Aset tetap:</u>		
PT Megapolitan Developments Tbk	827.528.637	891.184.689
PT Mega Pasanggrahan Indah Tanah yang belum dikembangkan:	408.034.250	439.421.500
PT Graha Mentari Persada	215.000.000	215.000.000
<b>Sub total</b>	<b><u>1.450.562.887</u></b>	<b><u>1.545.606.189</u></b>
<b>Jumlah aset pengampunan pajak</b>	<b><u>1.850.562.887</u></b>	<b><u>1.945.606.189</u></b>

Pada tahun 2016, Perusahaan dan beberapa entitas anak ikut berpartisipasi dalam program pengampunan pajak, dengan Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) yang diterima sebagai berikut:

Perusahaan/Company	Tanggal Surat Pernyataan Harta/Asset Declaration Letter			
	No Surat/ Letter Number	Tanggal SKPP/ SKPP Date	Tanggal Deklarasi/ Date of Asset Declaration	Nilai Deklarasi Angka/ Value of Asset Declaration
PT Megapolitan Developments Tbk	KET-409/PP/WPJ.33/2016	29-09-2016	27-09-2016	1.273.121.000
PT Mega Pasanggrahan Indah	KET-11958/PP/WPJ.33/2016	10-10-2016	28-09-2016	627.745.000
PT Tirta Persada Developments	KET-9771/PP/WPJ.33/2016	06-10-2016	28-09-2016	200.000.000
PT Titan Property	KET-4468/PP/WPJ.04/2016	04-10-2016	26-09-2016	200.000.000
PT Graha Mentari Persada	KET-13092/PP/WPJ.33/2016	11-10-2016	28-09-2016	215.000.000

**11. FIXED ASSETS (continued)**

Based on the research management of the Company and Subsidiaries believe that there are no situations or circumstances indicate impairment of fixed assets.

**12. TAX AMNESTY ASSETS**

The details of tax amnesty assets as follows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
<b>Aset pengampunan pajak – lancar</b>			<b>Tax amnesty assets – Current</b>
<u>Kas dan setara kas:</u>			<i>Cash and Cash Equivalent:</i>
PT Tirta Persada Developments	200.000.000	200.000.000	<i>PT Tirta Persada Developments</i>
PT Titan Property	200.000.000	200.000.000	<i>PT Titan Property</i>
<b>Sub total</b>	<b><u>400.000.000</u></b>	<b><u>400.000.000</u></b>	<b>Sub total</b>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<b>Tax amnesty assets – non current</b>
<b>Aset pengampunan pajak – tidak lancar</b>			<i>Fixed assets:</i>
<u>Aset tetap:</u>			<i>PT Megapolitan Developments Tbk</i>
PT Megapolitan Developments Tbk	827.528.637	891.184.689	<i>PT Mega Pasanggrahan Indah Land for development:</i>
PT Mega Pasanggrahan Indah Tanah yang belum dikembangkan:	408.034.250	439.421.500	<i>PT Graha Mentari Persada</i>
PT Graha Mentari Persada	215.000.000	215.000.000	<b>Sub total</b>
<b>Sub total</b>	<b><u>1.450.562.887</u></b>	<b><u>1.545.606.189</u></b>	<b>Total tax amnesty assets</b>
<b>Jumlah aset pengampunan pajak</b>	<b><u>1.850.562.887</u></b>	<b><u>1.945.606.189</u></b>	

In 2016, the Company and several subsidiaries participate in tax amnesty program, with Approval Letter of Tax Amnesty (SKPP) as follows:

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED NOTES TO  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2023 AND 2022**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA	2023	2022	13. BANK LOAN AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
<b>Utang bank:</b>			<b>Bank loans:</b>
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	699.750.000.000	699.750.000.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	248.487.000.000	254.287.000.000	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
<b>Sub total</b>	<b>948.237.000.000</b>	<b>954.037.000.000</b>	<b>Sub total</b>
<b>Utang lembaga keuangan:</b>			<b>Financing institution loans:</b>
PT Indosurya Inti Finance	12.000.000.000	14.381.408.459	PT Indosurya Inti Finance
PT Maybank Finance Indonesia	470.475.874	-	PT Maybank Finance Indonesia
<b>Sub total</b>	<b>12.470.475.874</b>	<b>14.381.408.459</b>	<b>Sub total</b>
<b>Total</b>	<b>960.707.475.874</b>	<b>968.418.408.459</b>	<b>Total</b>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Utang bank dan utang lembaga keuangan – jangka pendek	14.646.029.695	46.288.793.411	Bank loans and financing institution – short term
Utang bank dan utang Lembaga keuangan – jangka panjang	946.061.446.179	922.129.615.048	Bank loans and financing institution – long term
<b>Total</b>	<b>960.707.475.874</b>	<b>968.418.408.459</b>	<b>Total</b>

**Perusahaan**

**Company**

**PT Mega Pasanggrahan Indah, Entitas Anak**

**PT Mega Pasanggrahan Indah, Entitas Anak**

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Pada tanggal 4 Agustus 2016, PT MPI, Entitas Anak telah memperoleh persetujuan pemberian kredit "Proyek Cinere Terrace Suites" dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No. 1500/JKK.UT/CSMU/VIII/2016, diperbarui dengan Addendum Perjanjian Kredit No. 1505/S/JKK.UT/CSMU/IX/2019 pada tanggal 30 September 2019, adalah sebagai berikut:

On August 4, 2016, PT MPI, a Subsidiaries, has obtained approval for the granting of "Cinere Terrace Suites Project" Credit from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No. 1500/JKK.UT/CSMU/VIII/2016, updated with a Credit Agreement Addendum No. 1505/S/JKK.UT/CSMU/IX/2019 on September 30, 2019, are as follows:

Plafond kredit	Kredit Konstruksi Rp 300.000.000.000 Investasi Rp 90.000.000.000/Construction credit Rp 300,000,000,000 Investment credit Rp 90,000,000,000.	Credit Limit
Tujuan pembiayaan	Pembangunan Apartemen dan Mall pada proyek Cinere Terrace Suites di Jl. Cinere Raya, Kel. Pangkalan Jati, Kec. Cinere, Kota Madya Depok/ Construction of the project Apartment and Mall Cinere Terrace Suites at Jl. Cinere Raya, Pangkalan Jati Village, district Cinere, Depok area.	Financing purpose

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED NOTES TO  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2023 AND 2022**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (lanjutan)	13. BANK LOAN AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS (continued)	
<b>PT Mega Pasanggrahan Indah, Entitas Anak (lanjutan)</b>	<b>PT Mega Pasanggrahan Indah, Entitas Anak (continued)</b>	
<u>PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (lanjutan)</u>	<u>PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (continued)</u>	
Jangka waktu	Kredit Konstruksi diperpanjang 24 bulan s.d 11 Desember 2025 Kredit Investasi diperpanjang 36 bulan s.d 11 Desember 2026/ <i>Construction credit will be extended for 24 months to December 11, 2025 Investment credit will be extended for 36 months to December 11, 2026.</i>	<i>Time period</i>
Provisi	0.5% dari plafond kredit/ <i>0.5% of credit limit</i>	<i>Provision</i>
Sifat Kredit	Non-Revolving/ <i>Non-Revolving</i>	<i>Credit Nature</i>
Suku bunga	- Kredit Konstruksi BTN: 12,50% efektif per tahun (tarif dapat disesuaikan), - Kredit Investasi BTN: 13,00% efektif per tahun (tarif dapat d disesuaikan)/- <i>BTN Construction Credit: 12.50% effective per year (adjustable rate), - BTN Investment Credit: 13.00% effective per year (adjustable rate)</i>	<i>Interest rate</i>
Denda	2% di atas suku bunga yang berlaku, diperhitungkan atas tunggakan bunga/ <i>2% above the prevailing interest rate, calculated for interest arrears</i>	<i>Fine</i>
Jaminan	- Agunan Pokok Tanah dan Bangunan Cinere Terrace Suites an PT Mega Pasanggrahan Indah berkedudukan di Bogor, seluas 18.279 m <sup>2</sup> , - Agunan Tambahan Sertifikat atas proyek perumahan Cinere Riverside yang terletak di belakang proyek apartment dan mall yang terdiri dari blok J6 kavling 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 12A, 12B, 15, 16, 17, dan 23 dengan total luas 3.726m <sup>2</sup> /-	<i>Collaterals</i>
Jaminan (lanjutan)	- Agunan Pokok Tanah dan Bangunan Cinere Terrace Suites an PT Mega Pasanggrahan Indah berkedudukan di Bogor, seluas 18.279 m <sup>2</sup> , - Agunan Tambahan Sertifikat atas proyek perumahan Cinere Riverside yang terletak di belakang proyek apartment dan mall yang terdiri dari blok J6 kavling 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 12A, 12B, 15, 16, 17, dan 23 dengan total luas 3.726m <sup>2</sup> /- <i>Principal Collateral Land and buildings that will be in refinancing which Cinere Terrace Suites on behalf of PT Mega Pasanggrahan Indah located at Bogor, area 18,279 m<sup>2</sup>, - Additional Collateral Certificate of the Cinere Riverside housing project located behind the apartment and mall project consisting of J6 blocks of 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 12A, 12B, 15, 16, 17, and 23 with a total area 3,726m<sup>2</sup>.</i>	<i>Collaterals (continued)</i>

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED NOTES TO  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2023 AND 2022**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN  
LAINNYA (lanjutan)**

**PT Mega Pasanggrahan Indah, Entitas Anak  
(lanjutan)**

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (lanjutan)

Berdasarkan Akta Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit No. 265 tanggal 29 Agustus 2023 mengenai persetujuan perubahan restrukturisasi kredit PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk—khususnya ketentuan dalam hal sebagai berikut:

Jangka waktu

- Kredit Konstruksi akan berakhir pada tanggal 11 Desember 2026, - Kredit Investasi akan berakhir pada tanggal 11 Desember 2030/- *The Construction Credit will expire on December 11, 2026, - The Investment Credit will expire on December 11, 2030.*

*Time period*

Suku bunga  
Pembayaran bunga

9,00% per annum.  
Penundaan pembayaran kewajiban bunga sebesar 95% dan dibayarkan 6% selama 18 bulan terhitung sejak bulan Juni 2023 sampai dengan November 2024/*Postponement of payment of interest obligations of 95% and payable 6% for 18 months starting from June 2023 to November 2024.*

*Interest rate  
Interest payment*

Pengembalian pokok  
Pinjaman

- Perubahan nominal pengembalian pokok kredit dari hasil penjualan unit Apartemen dan Mall Cinere Terrace Suites baik melalui KPR-BTN, cash keras/bertahap, - Perubahan jadwal pembayaran pokok sesuai proyeksi cashflow/

*Repayment of loan principal*

Pengembalian pokok  
Pinjaman (lanjutan)

- *Changes in the nominal return of principal credit from the sale of Apartment units and Cinere Terrace Suites Mall either through KPR-BTN, hard cash/in stages, - Changes in principal payment schedule according to cashflow projections.*

*Repayment of loan principal  
(continued)*

Berdasarkan Akta Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit No. 105 tanggal 29 Oktober 2021 mengenai persetujuan perubahan restrukturisasi kredit PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk—khususnya ketentuan dalam hal sebagai berikut:

**13. BANK LOAN AND OTHER FINANCIAL  
INSTITUTIONS (continued)**

**PT Mega Pasanggrahan Indah, Entitas Anak  
(continued)**

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(continued)

*Based on the Deed of Addendum to the Credit Restructuring Agreement No. 265 dated August 29, 2023 regarding the approval of changes to the credit restructuring of PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk—in particular the provisions in the following cases:*

*Based on the Deed of Addendum to the Credit Restructuring Agreement No. 105 dated October 29, 2021 regarding the approval of changes to the credit restructuring of PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk—in particular the provisions in the following cases:*



**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED NOTES TO  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2023 AND 2022**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

<b>13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA</b> (lanjutan)	<b>13. BANK LOAN AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS</b> (continued)	
PT Mega Pasanggrahan Indah, Entitas Anak (lanjutan)	PT Mega Pasanggrahan Indah, Entitas Anak (continued)	
<u>PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk</u> (lanjutan)	<u>PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk</u> (continued)	
Jangka waktu	- Kredit Konstruksi akan berakhir pada tanggal 11 Desember 2026, - Kredit Investasi akan berakhir pada tanggal 11 Desember 2026/- <i>The Construction Credit will expire on December 11, 2026, - The Investment Credit will expire on December 11, 2026.</i>	<i>Time period</i>
Suku bunga	9,00% per annum.	<i>Interest rate</i>
Pembayaran bunga	Penundaan pembayaran kewajiban bunga sebesar 95% dan dibayarkan 5% selama 18 bulan terhitung sejak bulan Oktober 2021 sampai dengan Maret 2023/ <i>Postponement of payment of interest obligations of 95% and payable 5% for 18 months starting from October 2021 to March 2023.</i>	<i>Interest payment</i>
Pengembalian pokok Pinjaman	- Perubahan nominal pengembalian pokok kredit dari hasil penjualan unit Apartemen dan Mall Cinere Terrace Suites baik melalui KPR-BTN, cash keras/bertahap, - Perubahan jadwal pembayaran pokok sesuai proyeksi cashflow/ <i>- Changes in the nominal return of principal credit from the sale of Apartment units and Cinere Terrace Suites Mall either through KPR-BTN, hard cash/in stages, - Changes in principal payment schedule according to cashflow projections.</i>	<i>Repayment of loan principal</i>
<u>PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk</u>	<u>PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk</u>	
Pada tanggal 13 Maret 2019, PT MPI, Entitas anak telah memperoleh persetujuan pemberian Kredit "Proyek Cinere Mall dan Cinere Bellevue Mall" dari PT Bank Negara Indonesia Tbk nomor 288/MPI/PDIR/III/2019, yang diperbarui melalui addendum perjanjian kredit No.115 pada tanggal 29 April 2019 adalah sebagai berikut:	<i>On March 13, 2019, PT MPI, a subsidiaries, has obtained approval for the granting of "Cinere Mall and Cinere Bellevue Mall Projects" from PT Bank Negara Indonesia Tbk number 288/MPI/PDIR/III/2019, which was updated through a credit agreement addendum No. 115 as of April 29, 2019 are as follows:</i>	
Plafond kredit	Rp 310.000.000.000/Rp 310,000,000,000	<i>Credit Limit</i>
Tujuan pembiayaan	Refinancing asset Cinere Mall dan Cinere Bellevue Mall/ <i>Refinancing assets of Cinere Mall and Cinere Bellevue Mall</i>	<i>Financing purpose</i>
Jangka waktu	120 (Seratus dua puluh) bulan/ <i>120 (one hundred and twenty) months</i>	<i>Time period</i>
Provisi	0,5% dari plafond kredit (eenmaligh)/ <i>0.5% of credit limit (eenmaligh)</i>	<i>Provision</i>
Jenis Kredit	Kredit Investasi/ <i>Investment credit</i>	<i>Type of Credit</i>
Sifat Kredit	Non-Revolving/ <i>Non-Revolving</i>	<i>Credit Nature</i>

<b>13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (lanjutan)</b>	<b>13. BANK LOAN AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS (continued)</b>	
<b>PT Mega Pasanggrahan Indah, Entitas Anak (lanjutan)</b>	<b>PT Mega Pasanggrahan Indah, Entitas Anak (continued)</b>	
<u>PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (lanjutan)</u>	<u>PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (continued)</u>	
Suku bunga	11,00% efektif per tahun (dapat disesuaikan)/ <i>11.00% effective per year (adjustable rate)</i>	<i>Interest Rate</i>
Denda	2% di atas suku bunga yang berlaku, diperhitungkan atas tunggakan bunga/2% above the prevailing interest rate, calculated for interest arrears	<i>Fine</i>
Jaminan	- Tanah dan Bangunan Cinere Mall (SHGB No.529) an PT Mega Pasanggrahan Indah yang terletak di Jl. Cinere Raya, Kel. Pangkalan Jati, Kec. Cinere, Kotamadya Depok, seluas 13.780 m <sup>2</sup> . Agunan Tambahan, - Tanah dan Bangunan Cinere Bellevue Mall (SHGB No.1441) an PT Mega Pasanggrahan Indah yang terletak di Jalan Merawan, Kelurahan Pangkalan Jati, Kecamatan Cinere, Kota Depok, Jawa Barat, seluas 18.751m <sup>2</sup> , Sarana pelengkap, mesin dan peralatan pendukung Mall Cinere./- <i>Land and Buildings Cinere Mall (SHGB No.529) an PT Mega Pasanggrahan Indah which is located on Jl. Cinere Raya, Ex. Pangkalan Jati, Kec. Cinere, Depok Municipality, covering an area of 13,780 m<sup>2</sup>. Additional Collateral. - Land and Buildings Cinere Bellevue Mall (SHGB No.1441) an PT Mega Pasanggrahan Indah) which is located on Merawan Street, Pangkalan Jati Village, Cinere District, Depok City, West Java, covering an area of 18,751m<sup>2</sup>.</i>	<i>Guarantee</i>
Jaminan	- <i>Complementary facilities, machines and supporting equipment for Cinere Mall. - Stock of Cinere Terrace Commercial shop houses. Rental income for Cinere Mall and Cinere Bellevue Mall. - Corporate Guarantee on behalf of PT Cosmopolitan Persada Developments.</i>	<i>Guarantee</i>
Perjanjian	Rasio lancar minimal 1,0 kali/ <i>Current ratio of at least 1.0 times</i>	<i>Agreement</i>
Konvenan	<i>Debt to equity ratio maksimal 2,5 kali dan Debt service coverage minimal 100%. /Maximum debt to equity ratio of 2.5 times and Debt service coverage of at least 100%.</i>	<i>Covenant</i>

**13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN  
LAINNYA (lanjutan)**

**PT Mega Pasanggrahan Indah, Entitas Anak  
(lanjutan)**

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (lanjutan)

Berdasarkan Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Restrukturisasi PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, No. (3) 05 tanggal 30 September 2021, mengenai perubahan atas ketentuan dalam Perjanjian Kredit

No. 05 tanggal 3 Mei 2019 yang telah mengalami perubahan, dengan perubahan terakhir berdasarkan Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (2) 05 tanggal 30 Juni 2021, khususnya ketentuan sebagai berikut:

Plafond kredit

Rp 258.037.000.000 yang merupakan nilai baki debit per 31 Agustus 2021./which is the value of the debit balance as of August 31, 2021.

Credit limit

Keperluan

Pendudukan restrukturisasi atas Kredit Investasi sebagaimana Perjanjian Kredit No. 05 tanggal 3 Mei 2019./The restructuring placement of Investment Credit as stated in the Credit Agreement No. 05 on May 3, 2019.

Financing purpose

Jenis kredit

Restrukturisasi atas Kredit Investasi/  
Restrukturisasi of Investment Credit

Type of credit

Sifat kredit

Aflop/Amortizing term loan

Credit nature

Jangka waktu

3 Mei 2019 sampai dengan tanggal 2 Mei 2030, dengan grace period sejak bulan Juni 2021 sampai dengan bulan September 2021/3 May 2019 to 2 May 2030, with a grace period from June 2021 to September 2021

Term

Suku bunga

9,70% efektif per tahun dengan ketentuan yaitu: - Masa 4 bulan pertama sejak PK Restrukturisasi Covid ke-2 ditandatangani dimana tarif bunga dibayarkan sebesar 1% per tahun dan sisa 8,7% per tahun ditangguhkan pembayarannya. - Bulan ke 5 sejak PK Restrukturisasi Covid ke-2 ditandatangani sampai dengan 25 Maret 2023 dimana tarif bunga dibayarkan sebesar 5% per tahun dan sisa 4,7% per tahun ditangguhkan pembayarannya. - Selanjutnya, tarif bunga yang dibayarkan penuh sebesar 9,7% per tahun. - Akumulasi penangguhan bunga di atas mulai dibayarkan bertahap maksimal sejak bulan April 2023 sesuai usulan jadwal angsuran. – Suku bunga dapat direview setiap saat oleh BNI. - Akumulasi bunga yang ditangguhkan pada restrukturisasi Covid 19 ke-1 didudukkan dalam Perjanjian Penyelesaian Hutang

Interest rate

**13. BANK LOAN AND OTHER FINANCIAL  
INSTITUTIONS (continued)**

**PT Mega Pasanggrahan Indah, Entitas Anak  
(continued)**

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk  
(continued)

Based on the Approval of the Amendment to the Restructuring Credit Agreement of PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, No. (3) 05 dated September 30, 2021, regarding changes to the provisions in the Credit Agreement No. 05 dated 3 May 2019 which has been amended, with the latest amendment based on the Credit Agreement Amendment No. (2) 05 dated June 30, 2021, in particular the following provisions:

<b>13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (lanjutan)</b>	<b>13. BANK LOAN AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS (continued)</b>
<b>PT Mega Pasanggrahan Indah, Entitas Anak (lanjutan)</b>	<b>PT Mega Pasanggrahan Indah, Entitas Anak (continued)</b>
<u>PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (lanjutan)</u>	<u>PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (continued)</u>
Suku bunga	Interest rate
	<p>. – Sedangkan akumulasi bunga yang ditangguhkan pada restrukturisasi Covid 19 ke-2 wajib didudukkan dalam Perjanjian Penyelesaian Hutang maksimal pada saat berakhirnya masa penangguhan bunga. - Tunggakan bunga, denda dan biaya yang ada didudukkan dalam Perjanjian Penyelesaian Hutang dan diangsur bertahap hingga paling lambat 31 Januari 2022./9.70% effective per annum with the following terms:</p> <p>- The first 4 months since the 2<sup>nd</sup> Covid Restructuring PK was signed where the interest rate was paid at 1% per year and the remaining 8.7% per year was deferred. - The 5th month since the 2nd Covid Restructuring PK was signed until March 25, 2023 where the interest rate is paid at 5% per year and the remaining 4.7% per year is deferred. - Furthermore, the interest rate paid in full is 9.7% per annum. - The accumulated deferred interest above will begin to be paid in stages, a maximum of April 2023 according to the proposed installment schedule. - Interest rates can be reviewed at any time by BNI. - The accumulated interest deferred on the 1st Covid 19 restructuring is set out in the Debt Settlement Agreement.</p> <p>- Meanwhile, accumulated interest that is deferred in the 2nd Covid 19 restructuring must be placed in the Debt Settlement Agreement at the maximum at the end of the interest deferral period. - The arrears of interest, penalties and fees are set out in the Debt Settlement Agreement and are being paid in stages until no later than January 31, 2022.</p>
Perjanjian Penyelesaian Hutang:	Debt Settlement Agreement:
Plafond kredit	Credit limit
	<p>- Rp 6.966.000.000 atau sebesar tunggakan bunga,denda dan biaya serta bunga berjalan sampai dengan tanggal pendudukan Perjanjian Penyelesaian Hutang dan - Rp18.984.273.793 atau sebesar bunga ditangguhkan sejak bulan Maret sampai dengan tanggal pendudukan Perjanjian Penyelesaian Hutang./</p>

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED NOTES TO  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2023 AND 2022**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (lanjutan)	13. BANK LOAN AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS (continued)
<b>PT Mega Pasanggrahan Indah, Entitas Anak (lanjutan)</b>	<b>PT Mega Pasanggrahan Indah, Entitas Anak (continued)</b>
<u>PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (lanjutan)</u>	<u>PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (continued)</u>
Plafond kredit (lanjutan)	- Rp6,966,000,000 or the amount of interest arrears, fines and fees and interest accruing until the date of the settlement of the Debt Settlement Agreement and; - Rp18,984,273,793 or interest is deferred from March until the date of placement of the Debt Settlement Agreement. <span style="float: right;">Credit limit (continued)</span>
Jangka waktu	- 4 bulan atas tunggakan bunga denda dan biaya serta bunga berjalan atau sampai dengan tanggal 31 Januari 2022 dan; - 60 bulan atas bunga ditangguhkan sejak pendudukan Perjanjian Penyelesaian Hutang./- 4 months on arrears of interest, penalties and fees as well as current interest or until January 31, 2022 and; 60 months of deferred interest since the placement of the Debt Settlement Agreement. <span style="float: right;">Term</span>
Berdasarkan Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Restrukturisasi PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, No. (2) 05 tanggal 30 Juni 2021, mengenai perubahan atas ketentuan dalam Perjanjian Kredit No. (1) 05 tanggal 28 April 2020 khususnya ketentuan sebagai berikut:	Based on the Approval of the Amendment to the Restructuring Credit Agreement of PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, No. (2) 05 dated June 30, 2021, regarding changes to the provisions in the Credit Agreement No. (1) 05 April 28, 2020 in particular the following provisions:
Plafond kredit	Rp 302.487.000.000 yang merupakan gabungan dari nilai outstanding per tanggal 1 April 2020 sebesar Rp 260.037.000.000 dan sisa fasilitas kredit investasi refinancing tahap II sebesar Rp 42.450.000.000./Rp 302,487,000,000, which is a combination of the outstanding value as of April 1, 2020 amounting to Rp 260,037,000,000 and the remaining refinancing phase II investment credit facility of Rp 42,450,000,000. <span style="float: right;">Credit limit</span>
Tujuan pembiayaan	Refinancing asset Cinere Mall dan Cinere Bellevue Mall/Refinancing assets of Cinere Mall and Cinere Bellevue Mall <span style="float: right;">Financing purpose</span>
Jenis kredit	Restrukturisasi atas Kredit <span style="float: right;">Type of credit</span>
Sifat kredit	Investasi/Restructuring of Investment Credit <span style="float: right;">Credit nature</span>
Jangka waktu	Aflopend/Amortizing term loan <span style="float: right;">Term</span>
	3 Mei 2019 sampai dengan tanggal 2 Mei 2030, dengan grace period sejak bulan Juni 2021 sampai dengan bulan September 2021./May 3, 2019 until May 2, 2030, with a grace period from June 2021 to September 2021

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED NOTES TO  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2023 AND 2022**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN  
LAINNYA (lanjutan)**

**PT Mega Pasanggrahan Indah, Entitas Anak  
(lanjutan)**

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (lanjutan)

Suku bunga

9,70% efektif per tahun dengan ketentuan yaitu bunga yang dibayar dan penangguhan bunga (*deferred interest*) dengan rincian sebagai berikut: - Bulan Juni s.d Agustus 2021, Tarif bunga yang dibayar 2% per tahun, Bunga yang ditunda 7,7% per tahun. - Bulan September 2021 s.d Mei 2022, Tarif bunga yang dibayar 5,83% per tahun, Bunga yang ditunda 3,87% per tahun./9.70% effective per annum with the following terms: interest paid and deferred interest with the following details: - Month June to August 2021, Interest rate paid 2% per year, Defered interest 7,7% per year. – Month September 2021 to May 2022, Interest rate paid 5,83% per year, Defered interest 3,87% per year

**PT Tirta Persada Developments, Entitas Anak**

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Pada tanggal 23 Februari 2017, PT TPD – Entitas Anak telah memperoleh persetujuan pemberian kredit proyek pembangunan “Vivo Mall Sentul” dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.286/S/JKK.UT/CSMU/II/2017 dengan addendum No. 1504/S/JKK.UT/CSMU/IX/2019 adalah sebagai berikut:

Plafond kredit  
Tujuan pembiayaan

Rp 400.000.000.000/Rp 400.000.000.000  
Pembangunan Vivo Mall Sentul/Vivo Mall Sentul  
development

Credit limit  
Financing purpose

Jenis kredit

- Kredit Kontruksi (KYG) Rp 94.000.000.000,  
Kredit Investasi (KI)Rp 306.000.000.000/  
Construction Credit (KYG) Rp 94,000,000,000  
Investment Credit (KI) Rp 306,000,000,000

Type of credit

Sifat kredit

Non-Revolving/Non-Revolving

Credit nature

Jangka waktu

- Kredit Kontruksi (KYG) 96 bulan, - Kredit  
Investasi (KI) 156 bulan/-Construction Credit  
(KYG) 96 months, -Investment Credit (KI) 156  
months

Term

Provisi  
Administrasi

0,75% plafond kredit/0.75% credit limit  
0,25% plafond kredit/0.25% credit limit

Provision  
Administrative

**13. BANK LOAN AND OTHER FINANCIAL  
INSTITUTIONS (continued)**

**PT Mega Pasanggrahan Indah, Entitas Anak  
(continued)**

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk  
(continued)

Interest rate

**PT Tirta Persada Developments, Subsidiaries**

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

On February 23, 2017, PT TPD – a Subsidiaries, has obtained approval to grant credit for the construction project “Vivo Mall Sentul” from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.286/S/JKK.UT/CSMU/II/2017 with addendum No. 1504/S/JKK.UT/CSMU/IX/2019 are as follows:

13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (lanjutan)	13. BANK LOAN AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS (continued)	
PT Tirta Persada Developments, Entitas Anak (lanjutan)	PT Tirta Persada Developments, Subsidiaries (continued)	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (lanjutan)	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (continued)	
Suku bunga	- Kredit Kontruksi (KYG) – 11,00% p.a (Dapat disesuaikan), - Kredit Investasi (KI)– 11,75% p.a (Dapat disesuaikan), - <i>Construction Credit (KYG) - 11.00% p.a (adjustable rate), - Investment Credit (KI) - 11.75% p.a (adjustable rate)</i>	Interest rate
Jaminan	<u>Agunan Pokok</u> Tanah yang terdiri dari 11 sertifikat diatas proyek pembangunan Vivo Mall yaitu SHGB No. 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1289, 1290 dengan total luas 28.074m <sup>2</sup> dan SHGB No. 1275 dengan luas minimal 33.758m <sup>2</sup> sehingga total luas agunan tanah adalah 61.832m <sup>2</sup> . <u>Bukti Penguasaan Agunan</u> - Tanah dan bangunan, yaitu Vivo Mall Sentul yang terletak di Jl. Raya Bogor KM. 49, Kel. Cimandala, Kec. Sukaraja, Kab. Bogor kepemilikan SHGB No. 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286 dan 1287 dengan luas 102.330m <sup>2</sup> dan SHGB No. 1289, 1290, dan 1291 dengan luas 22.614 m <sup>2</sup> . - Seluruh mesin, peralatan, furnitures, dan fixtures pada proyek Vivo Mall Sentul wajib diikat secara fidusia di Kantor Pendaftaran Fidusia sesuai dengan ketentuan sampai terbit sertifikat fidusia.	Guarantee
	<u>Agunan Tambahan</u> Sertifikat atas proyek perumahan Vivo Residence Tahap 1 dan Tahap 2 serta Ruko Bizpark yang terletak di sekitar proyek Vivo Mall Sentul dengan kepemilikan berupa SHGB No. 1287, 1291, dan 1276 atas nama PT Megapolitan Developments Corporation, <u>Agunan Lain</u> : - Personal Guarantee atas nama Sudjono Barak Rimba, - Corporate Guarantee atas nama PT Mega Pasanggrahan Indah, - Cessie atas Piutang yang berkaitan dengan seluruh aktivitas penerimaan dan penjualan Mall, City Walk & Trade Center yang dibiayai oleh Bank BTN KC Kuningan Jakarta./ <u>Basic Collateral Land consisting of 11 certificates above the Vivo development project Mall, namely SHGB No. 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1289, 1290 with a total area of 28,074m<sup>2</sup> and SHGB No. 1275 with a minimum area of 33,758m<sup>2</sup> so that the total land collateral area is 61,832m<sup>2</sup>. Proof of Collateral Mastery</u>	

13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (lanjutan)	13. BANK LOAN AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS (continued)
PT Tirta Persada Developments, Entitas Anak (lanjutan)	PT Tirta Persada Developments, Subsidiaries (continued)
<u>PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (lanjutan)</u>	<u>PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (continued)</u>
Jaminan (lanjutan)	Guarantee (continued)
	- Land and buildings, namely Vivo Mall Sentul which is located on Jl. Raya Bogor KM. 49, Ex. Cimandala, Kec. Sukaraja, Kab. Bogor ownership of SHGB No. 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286 and 1287 with an area of 102.330m <sup>2</sup> and SHGB No. 1289, 1290, and 1291 with an area of 22,614 m <sup>2</sup> . - All machines, equipment, furnitures and fixtures in the Vivo Mall Sentul project must be bound by fiducia at the Fiduciary Registration Office in accordance with the provisions until a fiduciary certificate is issued. : <u>Additional Collateral</u> Certificates for the Vivo Residence Phase 1 and Phase 2 housing projects as well as the Bizpark Shophouse located around the Vivo Mall Sentul project with ownership in the form of SHGB No. 1287, 1291, and 1276 on behalf of PT Megapolitan Developments Corporation. <u>Other Collateral</u> : - Personal Guarantee on behalf of Sudjono Barak Rimba, - Corporate Guarantee on behalf of PT Mega Pasanggrahan Indah, - Cessie for Receivables relating to all activities of receiving and selling Mall, City Walk & Trade Center financed by Bank BTN KC Kuningan Jakarta.
Perjanjian dan kovenan	Debt to equity ratio maksimal 500%, Rasio modal disetor minimal 10%, Rasio agunan terhadap outstanding credit: -Kredit Kontruksi KYG sebesar 125%, - Kredit Investasi I sebesar 135%/Paid-up capital ratio of at least 10%, The ratio of collateral to outstanding kredit: -KYG Construction Credit of 125%, -Investment Credit I of 135%
Perusahaan telah memperoleh persetujuan pemberian restrukturisasi kredit lanjutan diantaranya mengenai penangguhan pembayaran bunga dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sesuai dengan perjanjian kredit No. 264/S/CMBD/CLMR/VIII/2023 tanggal 29 Agustus 2023, dengan skema pembayaran bunga sebagai berikut:	The Company, has obtained approval for credit restructuring, including the deferral of interest payments from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk in accordance with the credit agreement No. 264/S/CMBD/CLMR/VIII/2023 dated August 29, 2023, are as follows:



**13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN  
LAINNYA (lanjutan)**

**PT Tirta Persada Developments, Entitas Anak  
(lanjutan)**

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (lanjutan)

1. Pembayaran kewajiban bunga kredit sesuai *cashflow* yaitu sebesar Rp 350.000.000,- untuk dua account KYG dan KI setiap bulannya selama 18 (delapan belas) bulan sejak penandatanganan Addendum Restrukturisasi Kredit.
2. Pembayaran bunga normal 100% dimulai bulan ke-19 sampai dengan jatuh tempo kredit.
3. Bunga yang tertunggak dan/atau ditunda akan dibayarkan mulai bulan ke-19 sampai dengan jatuh tempo kredit.

PT TPD – entitas Anak telah memperoleh persetujuan pemberian restrukturisasi kredit lanjutan diantaranya mengenai penangguhan pembayaran bunga dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sesuai dengan perjanjian kredit No. 175/S/CMBD/CLMR/VI/2022 tanggal 28 Juni 2022, adalah sebagai berikut:

Suku bunga

- KYG - 9,50% p.a (tarif dapat disesuaikan) / Penundaan pembayaran kewajiban bunga sebesar 80% selama 24 bulan mulai Juni 2022 sd. Mei 2024. Bunga yang tertunggak dan/atau ditunda akan dibayarkan mulai Januari 2025 sd. Jatuh Tempo Kredit. - KI - Jangka waktu kredit tidak berubah (sd. Desember 2030) / - KYG - 9.50% p.a (adjustable rate) / Postponement of payment of interest obligations of 80% for 24 months from June 2022 to. May 2024. Interest in arrears and/or postponed will be paid from January 2025 to. Credit Maturity. - KI - Loan tenure unchanged (up to December 2030)

Interest rate

PT Indosurya Inti Finance

PT TPD, Entitas Anak telah memperoleh persetujuan pemberian kredit penyelesaian proyek pembangunan "Vivo Mall Sentul" dari PT Indosurya Inti Finance sesuai dengan perjanjian No.668A/SPP/CA-IIF/XII/2019 tanggal 16 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

**13. BANK LOAN AND OTHER FINANCIAL  
INSTITUTIONS (continued)**

**PT Tirta Persada Developments, Subsidiaries  
(continued)**

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(continued)

1. Payment of credit interest obligations in accordance with cash flow of Rp 350,000,000 for two KYG and KI accounts every month for 18 (eighteen) months since the signing of the Credit Restructuring Addendum.
2. Normal interest payment of 100% starts from the 19th month until the maturity date of the loan.
3. Interest that is overdue and/or postponed will be paid from the 19th month until the maturity date of the loan.

PT TPD – a Subsidiaries, has obtained approval for credit restructuring, including the deferral of interest payments from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk in accordance with the credit agreement No. 175/S/CMBD/CLMR/VI/2022 dated June 28, 2022, are as follows:

PT Indosurya Inti Finance

PT TPD, a Subsidiaries, has obtained approval to grant credit for the completion of the construction project "Vivo Mall Sentul" from PT Indosurya Inti Finance in accordance with the agreement No.668A/SPP/CA IIF/XII/2019 dated December 16, 2019, as follows:

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED NOTES TO  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2023 AND 2022**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (lanjutan)	13. BANK LOAN AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS (continued)	
PT Tirta Persada Developments, Entitas Anak (lanjutan)	PT Tirta Persada Developments, Subsidiaries (continued)	
<u>PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (lanjutan)</u>	<u>PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (continued)</u>	
Plafond kredit	Rp 14.000.000.000/Rp 14.000.000.000	Credit Limit
Tujuan pembiayaan	Penyelesaian Proyek Pembangunan Vivo Sentul Mall/Completion of Vivo Sentul Mall Development Project	Financing purpose
Jenis kredit	Kredit Investasi/Investment Credit	Type of Credit
Jangka waktu	48 (empat puluh delapan) bulan/48 (forty eight) months	Term
Suku bunga	0,85% p.a (Dapat disesuaikan)/0.85% p.a (adjustable rate)	Interest rate
Jaminan	Agunan Pokok, - Tanah dan bangunan dengan SHGB No. 1383 atas nama PT Mega Pasanggrahan Indah dengan luas tanah 430m2 dan luas bangunan 106m2 yang terletak di Perumahan Cinere Residence Blok K6 Nomor 1, Kelurahan Pangkalan Jati, Kecamatan Cinere, Kota Depok, Jawa Barat, - Tanah dan bangunan dengan SHGB No. 1361 atas nama PT Mega Pasanggrahan Indah dengan luas tanah 467m2 dan luas bangunan 105m2 yang terletak di Perumahan Cinere Residence Blok K6 Nomor 27, Kelurahan Pangkalan Jati, Agunan Pokok, - Tanah dan bangunan dengan SHGB No. 1383 atas nama PT Mega Pasanggrahan Indah dengan luas tanah 430m2 dan luas bangunan 106m2 yang terletak di Perumahan Cinere Residence Blok K6 Nomor 1, Kelurahan Pangkalan Jati, Kecamatan Cinere, Kota Depok, Jawa Barat, - Tanah dan bangunan dengan SHGB No. 1361 atas nama PT Mega Pasanggrahan Indah dengan luas tanah 467m2 dan luas bangunan 105m2 yang terletak di Perumahan Cinere Residence Blok K6 Nomor 27, Kelurahan Pangkalan Jati, - Land and building with SHGB No. 1344 on behalf of PT Mega Pasanggrahan Indah with a land area of 372m2 and a building area of 164m2 which is located in Cinere Residence Housing Block K8 Number 1, Pangkalan Jati Village, Cinere District, Depok City, West Java. - Land and building with SHGB No. 1338 on behalf of PT Mega Pasanggrahan Indah with a land area of 327m2 and a building area of 163m2 which is located in Cinere Residence Housing Block K8 Number 8, Pangkalan Jati Village, Cinere District, Depok City, West Java. -Individual guarantee on behalf of Lora Melani Lowas Barak Rimba.	Guarantee

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED NOTES TO  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2023 AND 2022**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

<b>13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (lanjutan)</b>	<b>13. BANK LOAN AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS (continued)</b>	
<b>PT Tirta Persada Developments, Entitas Anak (lanjutan)</b>	<b>PT Tirta Persada Developments, Subsidiaries (continued)</b>	
<u>PT Indosurya Inti Finance (lanjutan)</u>	<u>PT Indosurya Inti Finance (continued)</u>	
Angsuran per bulan	(Sesuai kewajiban pembiayaan yang tertunggak dan lainnya) angsuran setelah <i>grace period</i> sebesar Rp 32.017.317	<i>Installments per month</i>
Total angsuran per bulan	Sebesar Rp 483.626.455 setelah masa <i>grace period</i> ./Total <i>installments per month</i>	<i>Total installments per month</i>
<p>PT Tirta Persada Developments, Entitas Anak telah memperoleh persetujuan restrukturisasi fasilitas pembiayaan lanjutan dari PT Indosurya Inti Finance sesuai dengan Surat Persetujuan Restruktur Kredit No. 212b/SPRK/CA-SMEFI/VI/2022 tanggal 27 Juni 2022 adalah sebagai berikut:</p>		
<p>PT Tirta Persada Developments, a Subsidiaries, has obtained the restructuring approval of the financing facility from PT Indosurya Inti Finance in accordance with the Credit Restructuring Approval Letter No. 212b/SPRK/CA-SMEFI/VI/2022 dated June 27, 2022 are as follows:</p>		
Fasilitas I		<i>Facility I</i>
Fasilitas pembiayaan	Surya Sukses/Surya Sukses	<i>Financing facility</i>
Nilai pembiayaan	Rp 14.434.654.766 yang merupakan Baki debet dari fasilitas I./Rp 114,434,654,766 which is of debit balance from facility I.	<i>Financing value</i>
Jangka waktu	31-03-2022 s.d 28-02-2026 termasuk masa <i>holiday payment</i> 6 bulan./31-03-2022 to 28-02-2026 including <i>holiday payment</i> of 6 months.	<i>Term</i>
Suku bunga	- 15% efektif per tahun (selama <i>holiday payment</i> ) - 18% efektif per tahun (sesudah <i>holiday payment</i> .)/ - 15% efektif per tahun (During <i>holiday payment</i> ) - 18% efektif per tahun (after <i>holiday payment</i> ).	<i>Interest rate</i>
Angsuran per bulan	- Angsuran ke 1 s.d ke 6 sebesar Rp 216.519.821., - Angsuran ke 7 s.d ke 47 sebesar Rp 466.570.576./- <i>Installment from 1 to 6 amounting Rp216,519,821., - Installment from 7 to 47 amounting Rp 466,570,576,-</i>	<i>Installments per month</i>
Fasilitas II		<i>Facility II</i>
Fasilitas pembiayaan	Surya sukses/Surya sukses	<i>Financing facility</i>
Nilai pembiayaan	Rp 131.504.264,- yang merupakan baki debet fasilitas II / Rp 131,504,264., - which is of debit balance from facility I.	<i>Financing value</i>
Jangka waktu	31-03-2022 s.d 28-02-2026 termasuk masa <i>holiday payment</i> 6 bulan/31-03-2022 to 28-02-2026 including <i>holiday payment</i> of 6 months	<i>Term</i>
Suku bunga	0% efektif pertahun	<i>Interest rate</i>
Angsuran per bulan	- Angsuran ke 1 s.d ke 6 sebesar Rp 0, -Angsuran ke 7 s.d ke 47 sebesar Rp 3.207.421./- <i>Installment from 1 to 6 amounting Rp 0, - Installment from 7 to 47 amounting Rp3,207,421.</i>	<i>Installments per month</i>

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED NOTES TO  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2023 AND 2022**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN  
LAINNYA (lanjutan)**

**PT Tirta Persada Developments, Entitas Anak  
(lanjutan)**

PT Indosurya Inti Finance (lanjutan)

**PT Ciptadana Multifinance**

Berdasarkan Surat Keterangan Lunas Pembiayaan No. 084/CMF/CRA/IV/2022 tanggal 21 April 2022 antara PT Tirta Persada Development dengan PT Ciptadana Multifinance, bahwa seluruh kewajiban atas perjanjian pembiayaan investasi dengan cara pembelian dengan pembayaran secara angsuran tersebut telah dilunasi sehingga perseroan tidak mempunyai hutang atau tunggakan apapun.

**PT Maybank Indonesia Finance**

PT Megapolitan Development Tbk telah memperoleh persetujuan fasilitas pembiayaan dari PT Maybank Indonesia Finance sesuai dengan perjanjian No. 51501233211 tanggal 24 November 2023 adalah sebagai berikut.

<b>Kreditur/Creditors</b>	<b>Jumlah Pembiayaan/ Total Financing</b>	<b>Fasilitas Pembayaran/ Payment Facilities</b>	<b>Masa Angsuran/ Installment Period</b>	<b>Periode Pembayaran/ Payment Period</b>	<b>Tingkat Bunga Per Tahun/ Interest Rate Per Year</b>
PT Maybank Indonesia Finance	752.500.000	1 Unit Mobil Hyundai Loniq 5 Signature Long Range	36 Bulan	27 Nov 2023 s.d 27 Okt 2026	7,34% /Tahun

**14. UTANG USAHA**

Rincian utang usaha adalah sebagai berikut:

	<b>2023</b>
<b>Pihak ketiga</b>	
Utang kontraktor	179.747.520.015
Utang supplier	24.949.832.724
<b>Sub total</b>	<b>204.697.352.739</b>
Pihak berelasi (Catatan 32)	7.929.341.989
<b>Sub total</b>	<b>7.929.341.989</b>
<b>Total</b>	<b>212.626.694.728</b>

**13. BANK LOAN AND OTHER FINANCIAL  
INSTITUTIONS (continued)**

**PT Tirta Persada Developments, Subsidiaries  
(continued)**

PT Indosurya Inti Finance (continued)

**PT Ciptadana Multifinance**

Based on a Statement of Payment of Financing No. 084/CMF/CRA/IV/2022 dated April 21, 2022 between PT Tirta Persada Development and PT Ciptadana Multifinance, that all obligations under the investment financing agreement by way of purchase with payment in installments have been paid so that the company does not have any debt or arrears.

**PT Maybank Indonesia Finance**

PT Megapolitan Development Tbk has obtained approval for financing facilities from PT Maybank Indonesia Finance in accordance with agreement No. 51501233211 dated November 24, 2023 as follows.

**14. TRADE PAYABLES**

The details of trade payables as follows:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
			<b>Third parties</b>
	179.747.520.015	175.345.830.463	Contractor payables
	24.949.832.724	24.425.204.016	Supplier payables
	<b>204.697.352.739</b>	<b>199.771.034.479</b>	<b>Sub total</b>
	7.929.341.989	6.513.045.848	Related parties (Note 32)
	<b>7.929.341.989</b>	<b>6.513.045.848</b>	<b>Sub total</b>
	<b>212.626.694.728</b>	<b>206.284.080.327</b>	<b>Total</b>

**14. UTANG USAHA (lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, seluruh nilai tercatat utang usaha berdenominasi Rupiah. Karena sifatnya yang jangka pendek, nilai wajar utang usaha diperkirakan sama dengan nilai tercatatnya.

Tidak terdapat jaminan yang diberikan oleh Grup atas perolehan utang usaha.

**15. UTANG LAIN-LAIN**

Rincian utang lain-lain adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>
Deposit sewa, <i>service charge</i> , listrik dan iklan	25.385.072.015
Titipan uang muka	3.973.146.595
Titipan PPAT, HGB, BPHTB, PBB, dan balik nama	4.315.920.748
Titipan jaminan dan pajak	140.254.788
Lainnya	8.227.172.815
<b>Total</b>	<b><u>42.041.566.961</u></b>

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, seluruh nilai tercatat utang lain-lain berdenominasi Rupiah. Karena sifatnya yang jangka pendek, nilai wajar utang lain-lain diperkirakan sama dengan nilai tercatatnya.

**16. PERPAJAKAN**

**a. Pajak dibayar di muka**

	<u>2023</u>
PPN Masukan	28.169.052.906
PPH Pasal 4 (2)	9.607.153.935
<b>Total</b>	<b><u>37.776.206.841</u></b>

**b. Utang pajak**

	<u>2023</u>
PPN Keluaran	20.614.581.146
Pasal 4 (2)	18.240.022.641
Pasal 21	3.077.089.173
Pasal 23	815.064.530
<b>Total</b>	<b><u>42.746.757.490</u></b>

**14. TRADE PAYABLES (continued)**

As at December 31, 2023 and 2022, all the carrying amount of the Group's trade payables were denominated in Rupiah. Due to their short-term nature, their carrying amount approximates their fair value.

There is no guarantee given by the Group on the acquisition of trade payables.

**15. OTHER PAYABLES**

The details of other payables as follows:

	<u>2022</u>	
Rent deposits, service charges, electricity and advertising	24.087.040.716	
Advance deposits	3.788.485.689	
Deposits of PPAT, HGB, BPHTB, PBB, and transfer of rights	3.696.280.113	
Guarantee and taxes	169.706.788	
Others	7.643.412.822	
<b>Sub total</b>	<b><u>39.384.926.128</u></b>	

As at December 31, 2023 and 2022, all the carrying amount of the Group's other payables were denominated in Rupiah. Due to their short-term nature, their carrying amount approximates their fair value.

**16. TAXATION**

**a. Prepaid taxes**

	<u>2022</u>	
VAT – In	23.908.852.115	
Income tax article 4 (2)	13.234.456.814	
<b>Total</b>	<b><u>37.143.308.929</u></b>	

**b. Taxes payables**

	<u>2022</u>	
VAT – Out	20.029.385.724	
Article 4 (2)	16.775.169.552	
Article 21	2.092.150.074	
Article 23	573.576.201	
<b>Total</b>	<b><u>39.470.281.551</u></b>	

16. PERPAJAKAN (lanjutan)

16. TAXATION (continued)

c. Beban pajak

c. Tax expenses

Beban pajak final

Final tax expenses

	2023	2022	
Perusahaan	960.082.545	783.801.350	Company
Entitas Anak:			Subsidiaries:
PT Mega Pasanggrahan Indah	4.617.373.703	4.038.329.844	PT Mega Pasanggrahan Indah
PT Tirta Persada Developments	753.576.375	1.221.055.925	PT Tirta Persada Developments
PT Titan Property	955.051.621	684.259.579	PT Titan Property
PT Mega Limo Estate	-	117.954.009	PT Mega Limo Estate
<b>Total</b>	<b>7.286.084.244</b>	<b>6.845.400.707</b>	<b>Total</b>

d. Rekonsiliasi pajak

d. Tax reconciliation

Rekonsiliasi antara laba sebelum taksiran Pajak Penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lainnya konsolidasian dengan taksiran penghasilan kena pajak Perusahaan adalah sebagai berikut:

A reconciliation between income before provision for income tax under the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and estimated taxable income are as follows:

	2023	2022	
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(276.950.329.513)	(68.381.092.336)	Profit (loss) before income tax perconsolidated statement of profit or loss and others comprehensive income
Laba (rugi) Entitas Anak sebelum pajak penghasilan	280.442.200.159	64.044.544.579	Profit (loss) before income tax of Subsidiaries
<b>Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan Perusahaan</b>	<b>3.491.870.646</b>	<b>(4.336.547.757)</b>	<b>Gain (loss) before income tax expense of Company</b>
<b>Penyesuaian untuk beban (pendapatan) yang bersifat final untuk Developer</b>			<b>Adjustment for expense (income) final for Developer</b>
Pendapatan penjualan	3.491.870.646	(4.336.547.757)	Sales
<b>Total</b>	<b>3.491.870.646</b>	<b>(4.336.547.757)</b>	<b>Total</b>
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan tidak final	-	-	Profit (loss) before income tax non-final



**16. PERPAJAKAN (lanjutan)**

**16. TAXATION (continued)**

**f. Aset/(liabilitas) pajak tangguhan**

**f. Deferred tax assets/(liabilities)**

	2022					
	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Dampak Perubahan tarif akhir/ <i>Adoption of new tax rate</i>	Dikreditkan (dibebankan) ke laporan laba rugi/ <i>Credited (charged) to profit or loss</i>	Dikreditkan (dibebankan) ke pendapatan Komprehensif lain/ <i>Credited (charged) to other comprehensive Income</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
Pajak tangguhan						<i>Deferred tax liability</i>
Selisih penilaian Kembali properti investasi	(27.065.410.812)	-	105.922.912	-	(26.959.487.900)	<i>Investment property reevaluation difference</i>
<b>Total</b>	<b>(27.065.410.812)</b>	<b>-</b>	<b>105.922.912</b>	<b>-</b>	<b>(26.959.487.900)</b>	<b>Total</b>

**g. Administrasi**

**g. Administrations**

Undang-undang Perpajakan yang berlaku di Indonesia mengatur bahwa masing-masing perusahaan menghitung, menetapkan dan membayar sendiri besarnya jumlah pajak yang terutang secara individu.

*Fiscal laws in Indonesia requires that each Company calculate, determine and pay the amount of tax payable individually.*

Peraturan Menteri Keuangan No. 243/PMK.03/2008 tanggal 31 Desember 2008 yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2009 tentang pelaksanaan pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan dikenakan PPh final sebesar 5% kecuali untuk rumah sederhana dan rumah susun sederhana dikenakan PPh final 1%.

*Ministry of Finance Regulation No. 243/PMK03/2008 dated December 31, 2008 which took effect on January 1, 2009 on the implementation of the payment of income tax on the transfer of land rights and/ or buildings subject to final income tax by 5%, except for a modest home and simple flats subject to final income tax of 1%.*

Pada tanggal 8 Agustus 2016, Presiden Republik Indonesia dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia menandatangani peraturan pemerintah No.34/2016 (PP No.34/2016), pada perubahan tersebut pendapatan dari transaksi-transaksi balik nama pada tanah dan/atau bangunan akan dikenakan pajak final sebesar 2,5%, efektif diberlakukan pada tanggal 8 September 2016.

*On August 8, 2016, the President of the Republic of Indonesia and the Minister of Law and Human Rights signed Government Regulation No. 34/2016 (PP No.34/2016), on the changes in revenue from transactions under the name of the land and / or buildings will be subject to final tax of 2.5%, takes effect on September 8, 2016.*

Pada tahun 2016, Perusahaan dan beberapa entitas anak ikut berpartisipasi dalam program pengampunan pajak. Perusahaan dan beberapa entitas anak telah menerima Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) antara tanggal 29 September 2016 sampai dengan 11 Oktober 2016. Aset pengampunan pajak yang dideklarasikan mencakup kas dan setara kas, aset tetap, dan tanah dalam pengembangan. Jumlah aset pengampunan pajak yang berasal dari luar Grup adalah sebesar Rp 2.515.866.000.

*In 2016, the Company and several subsidiaries participate in tax amnesty program. The Company and several subsidiaries have received Approval Letters of Tax Amnesty (SKPP) dated between September 29, 2016 until October 11, 2016. Declared assets tax amnesty includes cash and cash equivalents, fixed assets and land for developments. Total tax amnesty assets and liabilities outside Group amounted to Rp 2,515,866,000.*



**16. PERPAJAKAN** (lanjutan)

**g. Administrasi** (lanjutan)

Jumlah uang tebusan yang dibayarkan dalam program pengampunan pajak adalah sebesar Rp 50.317.320 dicatat sebagai bagian dari beban umum dan administrasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Atas selisih aset dan liabilitas pengampunan pajak sebesar Rp 2.515.866.000 dicatat sebagai tambahan modal disetor.

**17. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR**

	<u>2023</u>
Bunga	327.324.923.858
Jasa professional	3.460.083.939
Utilitas	2.716.988.881
Gaji dan upah	1.953.095.265
Lainnya (masing-masing di bawah Rp 200.000.000)	6.146.910.009
<b>Total</b>	<b><u>341.602.001.952</u></b>

Beban yang masih harus dibayar atas bunga merupakan akrual atas bunga yang sudah jatuh tempo namun belum dibayarkan oleh perusahaan diantaranya terkait dengan persetujuan pemberian restrukturisasi kredit dari PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. adalah sebagai berikut:

1. PT MPI – Entitas Anak, Berdasarkan Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Restrukturisasi PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, No. (3) 05 tanggal 30 September 2021, mengenai perubahan atas ketentuan dalam Perjanjian Kredit No. 05 tanggal 3 Mei 2019 yang telah mengalami perubahan, dengan perubahan terakhir berdasarkan Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (2) 05 tanggal 30 Juni 2021, khususnya ketentuan sebagai berikut:

**16. TAXATION** (continued)

**g. Administrations** (continued)

Redemption money which was paid for tax amnesty program amounted to Rp 50,317,320 was recorded as part of general and administrative expenses in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

The difference between the assets and liabilities of tax amnesty amounting to Rp 2,515,866,000 was recorded as additional paid-in capital.

**17. ACCRUED EXPENSES**

	<u>2023</u>	
	254.666.314.067	Interest
	3.536.156.839	Professional services
	2.630.448.132	Utilities
	1.190.359.424	Salaries and wages
	5.378.179.098	Others (each in below Rp 200,000,000)
<b>Total</b>	<b><u>267.401.457.560</u></b>	<b>Total</b>

Accrued expenses on interest represent accruals on interest that are due but have not been paid by the company, among others, in relation to the loan restructuring agreement from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. and PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. is as follows:

1. PT MPI – a Subsidiaries, based on the Approval of the Amendment to the Restructuring Credit Agreement of PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, No. (3) 05 dated 30 September 2021, regarding changes to the provisions in the Credit Agreement No. 05 dated 3 May 2019 which has been amended, with the latest amendment based on the Credit Agreement Amendment No. (2) 05 dated June 30, 2021, in particular the following provisions:

17. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR (lanjutan)

17. ACCRUED EXPENSES (continued)

Suku bunga	9,70% efektif per tahun/9.70% effective per annum	Interest rate
Pembayaran bunga	<p>-Masa 4 bulan pertama sejak PK Restrukturisasi Covid ke-2 ditandatangani dimana tarif bunga dibayarkan sebesar 1% per tahun dan sisa 8,7% per tahun ditangguhkan pembayarannya. Bulan ke 5 sejak PK Restrukturisasi Covid ke-2 ditandatangani sampai dengan 25 Maret 2023 dimana tarif bunga dibayarkan sebesar 5% per tahun dan sisa 4,7% per tahun ditangguhkan pembayarannya. Selanjutnya, tarif bunga yang dibayarkan penuh sebesar 9,7% per tahun. Akumulasi penangguhan bunga di atas mulai dibayarkan bertahap maksimal sejak bulan April 2023 sesuai usulan jadwal angsuran. Suku bunga dapat direview setiap saat oleh BNI. Akumulasi bunga yang ditangguhkan pada restrukturisasi Covid 19 ke-1 didudukkan dalam Perjanjian Penyelesaian Hutang. Sedangkan akumulasi bunga yang ditangguhkan pada restrukturisasi Covid 19 ke-2 wajib didudukkan dalam Perjanjian Penyelesaian Hutang maksimal pada saat berakhirnya masa penangguhan bunga. Tunggakan bunga, denda dan biaya yang ada didudukkan dalam Perjanjian Penyelesaian Hutang dan diangsur bertahap hingga paling lambat 31 Januari 2022./The first 4 months since the 2nd Covid Restructuring PK was signed where the interest rate was paid at 1% per year and the remaining 8.7% per year was deferred. The 5th month since the 2nd Covid Restructuring PK was signed until March 25, 2023 where the interest rate is paid at 5% per year and the remaining 4.7% per year is deferred. Furthermore, the interest rate paid in full is 9.7% per annum.- The accumulated deferred interest above will begin to be paid in stages, a maximum of April 2023 according to the proposed installment schedule.</p>	Interest payment
Pembayaran bunga (lanjutan)	<p>The accumulated interest deferred on the 1st Covid 19 restructuring is set out in the Debt Settlement Agreement. Meanwhile, accumulated interest that is deferred in the 2nd Covid 19 restructuring must be placed in the Debt Settlement Agreement at the maximum at the end of the interest deferral period, The arrears of interest, penalties and fees are set out in the Debt Settlement Agreement and are being paid in stages until no later than January 31, 2022.</p>	Interest payment (continued)

**17. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR (lanjutan)**

2. PT MPI – Entitas Anak, berdasarkan Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Restrukturisasi PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, No. (2) 05 tanggal 30 Juni 2021, mengenai perubahan atas ketentuan dalam Perjanjian Kredit No. (1) 05 tanggal 28 April 2020 khususnya ketentuan sebagai berikut:

Suku bunga	9,70% efektif per tahun/9.70% effective per annum	Interest rate
Pembayaran bunga	Bulan Juni s.d Agustus 2021, Tarif bunga yang dibayar 2% per tahun, Bunga yang ditunda 7,7% per tahun. Bulan September 2021 s.d Mei 2022, Tarif bunga yang dibayar 5,83% per tahun, Bunga yang ditunda 3,87% per tahun./- Month June to August 2021, Interest rate paid 2% per year, Defered interest 7,7% per year. Month September 2021 to May 2022, Interest rate paid 5,83% per year, Defered interest 3,87% per year	Interest payment

3. PT MPI – Entitas Anak, berdasarkan Akta Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit No. 105 tanggal 29 Oktober 2021 mengenai persetujuan perubahan restrukturisasi kredit PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. – khususnya ketentuan dalam hal sebagai berikut:

Suku bunga	9,00% efektif per tahun/9.00% effective per annum	Interest rate
Pembayaran bunga	Penundaan pembayaran kewajiban bunga sebesar 95% dan dibayarkan 5% selama 18 bulan terhitung sejak bulan Oktober 2021 sampai dengan Maret 2023./Postponement of payment of interest obligations of 95% and payable 5% for 18 months starting from October 2021 to March 2023.	Interest payment

4. PT MPI – Entitas Anak, Berdasarkan Akta Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit No. 265 tanggal 29 Agustus 2023 mengenai persetujuan perubahan restrukturisasi kredit PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk–khususnya ketentuan dalam hal sebagai berikut:

Suku bunga	9,00% efektif per tahun/9.00% effective per annum	Interest rate
------------	---	---------------

**17. ACCRUED EXPENSES (continued)**

2. PT MPI – a subsidiaries, based on the Approval of the Amendment to the Restructuring Credit Agreement of PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, No. (2) 05 dated June 30, 2021, regarding changes to the provisions in the Credit Agreement No. (1) 05 April 28, 2020 in particular the following provisions:

3. PT MPI – a subsidiaries, based on the Deed of Addendum to the Credit Restructuring Agreement No. 105 dated October 29, 2021 regarding the approval of changes to the credit restructuring of PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. – in particular the provisions in the following cases:

4. PT MPI – a subsidiaries, Based on the Deed of Addendum to the Credit Restructuring Agreement No. 265 dated August 29, 2023 regarding the approval of changes to the credit restructuring of PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk–in particular the provisions in the following cases:

**17. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR (lanjutan)**

**17. ACCRUED EXPENSES (continued)**

Pembayaran bunga	Penundaan pembayaran kewajiban bunga sebesar 95% dan dibayarkan 6% selama 18 bulan terhitung sejak bulan Juni 2023 sampai dengan November 2024/ <i>Postponement of payment of interest obligations of 95% and payable 6% for 18 months starting from June 2023 to November 2024.</i>	<i>Interest payment</i>
<p>5. PT TPD – entitas Anak telah memperoleh persetujuan pemberian restrukturisasi kredit lanjutan diantaranya mengenai penangguhan pembayaran bunga dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sesuai dengan perjanjian kredit No. 264/S/CMBD/CLMR/VIII/2023 tanggal 29 Agustus 2023, dengan skema pembayaran bunga sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pembayaran kewajiban bunga kredit sesuai <i>cashflow</i> yaitu sebesar Rp 350.000.000,- untuk dua account KYG dan KI setiap bulannya selama 18 (delapan belas) bulan sejak penandatanganan Addendum Restrukturisasi Kredit.</li> <li>2. Pembayaran bunga normal 100% dimulai bulan ke-19 sampai dengan jatuh tempo kredit.</li> <li>3. Bunga yang tertunggak dan/atau ditunda akan dibayarkan mulai bulan ke-19 sampai dengan jatuh tempo kredit.</li> </ol> <p>6. PT TPD – entitas Anak telah memperoleh persetujuan pemberian restrukturisasi kredit lanjutan diantaranya mengenai penangguhan pembayaran bunga dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sesuai dengan perjanjian kredit No. 175/S/CMBD/CLMR/VI/2022 tanggal 28 Juni 2022, adalah sebagai berikut:</p>	<p>5. <i>PT TPD – a Subsidiaries, has obtained approval for credit restructuring, including the deferral of interest payments from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk in accordance with the credit agreement No. 264/S/CMBD/CLMR/VIII/2023 dated August 29, 2023, are as follows:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Payment of credit interest obligations in accordance with cash flow of Rp 350,000,000 for two KYG and KI accounts every month for 18 (eighteen) months since the signing of the Credit Restructuring Addendum.</i></li> <li>2. <i>Normal interest payment of 100% starts from the 19th month until the maturity date of the loan.</i></li> <li>3. <i>Interest that is overdue and/or postponed will be paid from the 19th month until the maturity date of the loan.</i></li> </ol> <p>6. <i>PT TPD – a Subsidiaries, has obtained approval for credit restructuring, including the deferral of interest payments from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk in accordance with the credit agreement No. 175/S/CMBD/CLMR/VI/2022 dated June 28, 2022, are as follows:</i></p>	<p><i>Interest rate</i></p>
<p>Suku bunga</p>	<p>- KYG - 9,50% p.a (tarif dapat disesuaikan) / Penundaan pembayaran kewajiban bunga sebesar 80% selama 24 bulan mulai Juni 2022 sd. Mei 2024. Bunga yang tertunggak dan/atau ditunda akan dibayarkan mulai Januari 2025 sd. Jatuh Tempo Kredit. - KI - Jangka waktu kredit tidak berubah (sd. Desember 2030)/ - KYG - 9.50% p.a (adjustable rate) / <i>Postponement of payment of interest obligations of 80% for 24 months from June 2022 to. May 2024. Interest in arrears and/or postponed will be paid from January 2025 to. Credit Maturity. - KI - Loan tenure unchanged (up to December 2030)</i></p>	

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED NOTES TO  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2023 AND 2022**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**18. ESTIMASI BIAYA UNTUK MENYELESAIKAN PROYEK**

Saldo pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 atas estimasi biaya penyelesaian proyek masing-masing adalah sebesar nihil dan Rp 167.253.348 merupakan estimasi biaya penyelesaian atas Proyek Perumahan Cattleya dan Cinere Park View.

**19. UANG MUKA PELANGGAN DAN PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA**

Rincian uang muka pelanggan dan pendapatan diterima dimuka adalah sebagai berikut:

	<b>2023</b>
Uang muka pelanggan	431.709.995.227
Pendapatan diterima dimuka	23.310.825.285
<b>Total</b>	<b>455.020.820.512</b>

**a. Uang muka pelanggan**

Uang muka pelanggan merupakan penjualan atas unit apartemen, perumahan, ruko dan kios dengan rincian sebagai berikut:

	<b>2023</b>
Apartemen	203.352.464.506
Perumahan dan tanah	139.589.400.603
Ruko dan kios	88.768.130.118
<b>Jumlah uang muka Pelanggan</b>	<b>431.709.995.227</b>

<b>Bagian yang direalisasi dalam satu tahun</b>	<b>29.372.768.554</b>
<b>Bagian jangka Panjang</b>	<b>402.337.226.673</b>

Rincian uang muka pelanggan yang diterima dari penjualan berdasarkan persentase dari harga jual sebagai berikut:

	<b>2023</b>
100%	302.018.829.488
50% - 99%	65.171.789.051
20% - 49%	43.045.427.256
< 20%	21.473.949.432
<b>Jumlah uang muka Pelanggan</b>	<b>431.709.995.227</b>

**18. ESTIMATED COST TO COMPLETE PROJECTS**

Balance as of December 31, 2023 and 2022 in the estimated cost of completion of each project is nill and Rp 167,253,348 is the estimated cost of completion on Cattleya Housing Project and Cinere Park View.

**19. ADVANCE CUSTOMERS AND UNEARNED REVENUES**

The details of advance customers and unearned revenues as follows:

	<b>2022</b>	
	466.808.124.727	Customer advance
	29.446.177.654	Unearned revenues
<b>Total</b>	<b>496.254.302.381</b>	<b>Total</b>

**a. Advance customers**

Advance customers represent sales of apartment, housing, shop and kiosk units with the following details:

	<b>2022</b>	
	231.132.272.944	Apartment
	148.265.622.495	Housing and land
	87.410.229.288	Shophouses and kiosk
<b>Total advance customers</b>	<b>466.808.124.727</b>	<b>Total advance customers</b>

<b>Current maturities</b>	<b>22.410.983.707</b>
<b>Long-term portion</b>	<b>444.397.141.020</b>

Details of sales advance customers from sales are based on a percentage of the selling price as follows:

	<b>2022</b>	
	194.653.124.827	100%
	75.058.948.105	50% - 99%
	68.893.004.462	20% - 49%
	128.203.047.333	< 20%
<b>Total advance customers</b>	<b>466.808.124.727</b>	<b>Total advance customers</b>

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED NOTES TO  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2023 AND 2022**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**19. UANG MUKA PELANGGAN DAN PENDAPATAN  
DITERIMA DIMUKA (lanjutan)**

**a. Uang muka pelanggan (lanjutan)**

Mutasi penjualan unit apartemen, perumahan, ruko dan kios dengan angka rupiah adalah sebagai berikut:

	<b>2023</b>
Saldo awal	466.808.124.727
Penambahan	62.556.504.247
Pengurangan	(97.654.633.747)
<b>Saldo akhir</b>	<b>431.709.995.227</b>

**b. Pendapatan diterima dimuka**

Pendapatan diterima dimuka merupakan pendapatan atas sewa mall dan sewa lainnya yang dimiliki PT MPI – Entitas Anak dan PT TPD, Entitas Anak dengan rincian sebagai berikut:

	<b>2023</b>
Mall	22.590.033.618
Sewa apartemen	720.791.667
<b>Total</b>	<b>23.310.825.285</b>
Bagian yang direalisasi dalam satu tahun	22.378.392.274
<b>Bagian jangka Panjang</b>	<b>932.433.011</b>

**20. UTANG LAIN-LAIN PIHAK BERELASI**

	<b>2023</b>
<b>Pihak berelasi</b>	
Ny. Lora Melani Lowas Barak Rimba	61.152.631.100
Ny. Barbara Barak Rimba	7.363.140.895
PT Centra Lingga Perkasa	5.873.000.000
Tn. Ronald Wihardja	701.051.365
CV Trikarya Makmur	464.812.715
<b>Total</b>	<b>75.554.636.075</b>

Utang dari pihak berelasi timbul terutama dari transaksi pinjaman modal kerja. Utang pihak berelasi tidak memiliki jaminan dan tidak berbunga.

**19. ADVANCE CUSTOMERS AND UNEARNED REVENUES (continued)**

**a. Advance customers (continued)**

Sales movements for apartment, housing, shop houses and kiosks with rupiah figures are as follows:

	<b>2022</b>	
462.593.308.408		Beginning balance
45.192.541.802		Addition
(40.977.725.483)		Deductions
<b>466.808.124.727</b>		<b>Ending balance</b>

**b. Unearned revenue**

Unearned income represents income from mall rental and other leases owned by PT MPI, Subsidiaries and PT TPD, Subsidiaries with the following details:

	<b>2022</b>	
28.844.552.654		Mall
601.625.000		Rental apartment
<b>29.446.177.654</b>		<b>Total</b>
28.844.552.654		Current maturities
<b>601.625.000</b>		<b>Long-term portion</b>

**20. OTHER PAYABLES RELATED PARTIES**

	<b>2022</b>	<b>Related parties</b>
54.078.549.564		Mrs. Lora Melani Lowas Barak Rimba
7.596.494.284		Mrs. Barbara Barak Rimba
-		PT Centra Lingga Perkasa
652.989.039		Mr. Ronald Wihardja
464.812.715		CV Trikarya Makmur
<b>62.792.845.602</b>		<b>Total</b>

The payables from related parties arise mainly from working capital. The payables are unsecured in nature and bear no interest.

**21. LIABILITAS IMBALAN KERJA**

Perhitungan aktuaria terakhir atas liabilitas imbalan kerja jangka panjang untuk Grup dilakukan oleh KKA Bambang Sudradjad tanggal 22 Februari 2024 masing-masing per 31 Desember 2023 dan 2022.

Penilaian aktuaris independen pada tahun 2023 dan 2022 dihitung dengan menggunakan metode *projected unit credit*, yang berdasarkan asumsi-asumsi berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Jumlah peserta	143	147	<i>Total participants</i>
Tingkat diskonto per tahun	6,62% - 6,77%	6,89% - 7,30%	<i>Discount rate per annum</i>
Tingkat kenaikan upah tahunan	3%	5%	<i>Annual salary increase</i>
Usia pension	60 tahun/years	55 tahun/years	<i>Retirement age</i>
Tingkat kematian	TMI - 2019	TMI - 2019	<i>Mortality table</i>
Tingkat cacat	5.00% dari TMI - 2019	5.00% dari TMI - 2019	<i>TMI - 2011</i>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Saldo awal tahun	10.366.890.977	10.525.944.302	<i>Balance at beginning of year</i>
Pembayaran selama tahun			
Berjalan	(235.933.018)	(1.536.051.352)	<i>Payments during the year</i>
Beban imbalan kerja tahun			
Berjalan	1.544.626.411	953.057.177	<i>Benefits expense during the year</i>
Pendapatan komprehensif Lainnya	(3.272.982.717)	423.940.850	<i>Other comprehensive income</i>
<b>Liabilitas yang diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian</b>	<b><u>8.402.601.653</u></b>	<b><u>10.366.890.977</u></b>	<b><i>Liability recognized in the consolidated statement of financial position</i></b>

**21. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY**

The latest actuarial calculation of long-term employee benefit liabilities for the Group was conducted by KKA Bambang Sudradjad dated February 22, 2024 as of December 31, 2023 and 2022, respectively.

Independent actuarial assessments in 2023 and 2022 are calculated using the projected unit credit method, which is based on the following assumptions:

**21. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)**

Jumlah-jumlah yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sehubungan dengan imbalan pasti adalah sebagai berikut:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Biaya jasa kini	862.439.003	1.015.295.214
Biaya bunga	717.133.529	663.799.003
Biaya jasa lalu yang telah diakui	<u>(34.946.121)</u>	<u>(726.037.036)</u>
<b>Beban diakui dalam laporan laba rugi</b>	<b><u>1.544.626.411</u></b>	<b><u>953.057.181</u></b>
<b>Pergerakan kewajiban yang diakui di laporan posisi keuangan</b>		
Komponen biaya imbalan pasti yang diakui di laba rugi	1.544.626.411	953.057.181
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti - Keuntungan/ (kerugian) aktuarial yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	<u>(3.210.951.402)</u>	<u>423.940.850</u>
<b>Kewajiban imbalan kerja akhir tahun</b>	<b><u>(1.666.324.991)</u></b>	<b><u>1.376.998.031</u></b>

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Saldo awal tahun	10.366.890.977	10.525.944.302
Biaya jasa kini	862.439.003	1.015.295.214
Beban bunga	717.133.529	663.799.003
Biaya jasa lalu – vested	<u>(34.946.121)</u>	<u>(726.037.036)</u>
Kerugian (keuntungan) aktuarial dari liabilitas imbalan kerja	<u>(3.272.982.717)</u>	<u>423.940.850</u>
Pembayaran selama tahun Berjalan	<u>(235.933.018)</u>	<u>(1.536.051.352)</u>
<b>Saldo akhir tahun</b>	<b><u>8.402.601.653</u></b>	<b><u>10.366.890.981</u></b>

**21. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY (continued)**

Amount recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in respect of this benefit plans follows:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Current service cost	862.439.003	1.015.295.214
Interest on obligation	717.133.529	663.799.003
Past service cost are recognized	<u>(34.946.121)</u>	<u>(726.037.036)</u>
<b>Expenses/(income) are recognized in the income statement</b>	<b><u>1.544.626.411</u></b>	<b><u>953.057.181</u></b>
<b>Movements in the liability recognized in the statement of financial position</b>		
Component of defined benefit costs recognized in profit of loss	1.544.626.411	953.057.181
Remeasurement of the defined benefit liability - Actuarial gain/ (loss) recognized in other comprehensive income	<u>(3.210.951.402)</u>	<u>423.940.850</u>
<b>Net liability at end of year</b>	<b><u>(1.666.324.991)</u></b>	<b><u>1.376.998.031</u></b>

The movements in the present value of the defined benefits obligation are as follows:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Balance at beginning of year	10.366.890.977	10.525.944.302
Current service cost	862.439.003	1.015.295.214
Interest cost	717.133.529	663.799.003
Past service cost – vested	<u>(34.946.121)</u>	<u>(726.037.036)</u>
Actuarial (gain) loss on benefit obligation	<u>(3.272.982.717)</u>	<u>423.940.850</u>
Employee benefits paid	<u>(235.933.018)</u>	<u>(1.536.051.352)</u>
<b>Balance at the end of the year</b>	<b><u>8.402.601.653</u></b>	<b><u>10.366.890.981</u></b>



**21. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)**

Analisa sensitivitas kuantitatif untuk asumsi-asumsi yang signifikan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	2023	2022
<b>Tingkat diskonto tahunan (-1%):</b>		
Nilai kini liabilitas imbalan pasti	8.883.814.124	10.845.507.370
Biaya jasa kini	920.234.167	1.076.483.633
<b>Tingkat diskonto tahunan (+1%):</b>		
Nilai kini liabilitas imbalan pasti	7.975.653.261	9.937.952.154
Biaya jasa kini	811.698.162	961.264.694

**21. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY (continued)**

The quantitative sensitivity analysis for significant assumptions as of December 31, 2023 and 2022 is as follows:

**Annual discount rate (-1%):**

Present value of defined benefits obligation  
Current service cost

**Annual discount rate (+1%):**

Present value of defined benefits obligation

**22. MODAL SAHAM**

Komposisi pemegang saham Perusahaan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Diluar Rapat No. 14 Tanggal 21 November 2018 yang dibuat oleh Notaris Bonardo Nasution, SH, pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, adalah sebagai berikut:

**22. SHARE CAPITAL**

The composition of the Company's shareholders Based on the Deed of Shareholders' Decision Outside Meeting No. 14 November 21, 2018 made by Notary Bonardo Nasution, SH, As of December 31, 2023 and 2022, are as follows:

Pemegang saham	Ditempatkan dan disetor penuh/Number of shares issued and fully paid	Total persentase pemilikan saham (%) / Percentage of ownership	Total/ Amount	Stockholders
PT Cosmopolitan Persada Developments	2.237.018.320	66,78%	223.701.832.000	PT Cosmopolitan Persada Developments
DBS Bank LTD SG – PB CLIENTS	231.147.000	6,90%	23.114.700.000	DBS Bank LTD SG – PB CLIENTS
Ny Lora Melani Lowas Barak Rimba	131.490.840	3,93%	13.149.084.000	Ny Lora Melani Lowas Barak Rimba
Masyarakat (masing masing di bawah 5%)	750.343.840	22,40%	75.034.384.000	Public (each below 5%)
<b>Total</b>	<b>3.350.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>335.000.000.000</b>	<b>Total</b>

**23. TAMBAHAN MODAL DISETOR**

**23. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Agio saham	117.365.904.715	117.365.904.715	<i>Paid in capital excess of par – net</i>
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	6.172.642.008	6.172.642.008	<i>Differences in value from restructuring transactions between entities under common control - net</i>
Selisih antara aset dan liabilitas pengampunan pajak	2.515.866.000	2.515.866.000	<i>Differences between tax amnesty assets and liabilities</i>
<b>Total</b>	<b><u>126.054.412.723</u></b>	<b><u>126.054.412.723</u></b>	<b>Total</b>

Agio saham

Paid in capital excess of par – net

Pada tanggal 12 Januari 2011, Grup telah mencatatkan sahamnya pada Bursa Efek Indonesia dengan jumlah saham yang ditawarkan sebanyak 850.000.000 saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp 100 per saham yang ditawarkan kepada masyarakat dengan harga penawaran Rp 250 per saham, atau dengan jumlah keseluruhan sebanyak Rp 212.500.000.000.

As of January 12, 2011, Group listed its shares on the Indonesia Stock Exchange with the number of shares offered as much as 850,000,000 ordinary shares with a nominal value of Rp 100 per share offered to the public offering price of Rp 250 per share, or with a total of as much as Rp 212,500,000,000.

	<u>2023 dan/and 2022</u>	
Hasil penawaran @ Rp250 x 850.000.000	212.500.000.000	<i>Offering result @ Rp250 x 850,000,000</i>
Nilai nominal @ Rp100 x 850.000.000	(85.000.000.000)	<i>Offering result @ Rp250 x 850,000,000</i>
<b>Sub total</b>	<b><u>127.500.000.000</u></b>	<b>Sub total</b>
Biaya pra IPO	<b><u>(10.134.095.285)</u></b>	<i>Pre - IPO costs</i>
<b>Agio – bersih</b>	<b><u>117.365.904.715</u></b>	<b>Premium - net</b>

Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali

Differences in value from transactions of entities under common control

Pada bulan Desember 2007, Perusahaan mengakuisisi masing-masing sebesar 75%, 99% dan 99% kepemilikan saham pada EBC, MLE dan MPI. Kombinasi bisnis entitas sepengendali dicatat dengan menggunakan metode penyatuan kepemilikan (*pooling of interest*). Selisih antara harga pengalihan dan nilai buku dari Perusahaan-Perusahaan yang diakuisisi sebesar Rp 23.358.115.446 disajikan dalam akun "Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali" disajikan sebagai bagian dari "Tambahan Modal Disetor" pada bagian Ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

In December 2007, the Company acquired respectively 75%, 99% and 99% ownership interest in EBC, MLE and MPI. Business combinations of entities under common control are accounted for using the pooling of interests method. The difference between the transfer price and the book value of the Companies acquired by Rp 23,358,115,446 presented as "Differences in value from transactions of entities under common control" is presented as part of the "Additional Paid-in Capital" in the Equity section in the consolidated statement of financial position.

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED NOTES TO  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2023 AND 2022**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. TAMBAHAN MODAL DISETOR (lanjutan)**

Akuisisi tersebut di atas dibiayai dari penerimaan atas penerbitan saham sebanyak 71.913 saham atau sebesar Rp 71.913.000.000 di bulan Desember 2007.

Perusahaan melepas kepemilikannya di EBC dengan harga pengalihan sebesar Rp 52.500.000.000 kepada PT Dian Artha Prakarsa, sehingga kepemilikan Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2016 menjadi 0%, sesuai dengan Akta Pengoperan Hak-Hak Atas Saham/Jual Beli No.26 tanggal 7 November 2016.

Yang dibuat di hadapan Notaris Adi Utama Soegiarto Hanafi, SH, sehingga Per 31 Desember 2017, Perusahaan tidak lagi mencatat selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sependangali dari EBC.

Perincian harga pengalihan saham dengan nilai buku bersih Entitas Anak yang diakuisisi adalah sebagai berikut:

**23. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL (continued)**

The above acquisitions were financed from the proceeds of the issuance of shares as much as 71,913 shares or Rp 71,913,000,000 in December 2007.

The Company disposed of its ownership in EBC with the price amounted to Rp 52,500,000,000 to PT Dian Artha Prakarsa, the Company's ownership as at 31 December 2016 to 0%. Based on Transfer of Shareholders Rights/Sale and Purchase Deed No.26 dated November 7, 2016.

Which was made in the presence of Notary Adi Utama Soegiarto Hanafi, S.H., thus, as of December 31, 2017, the Company no longer recorded differences in value from restructuring transactions of entities under common control from EBC.

Details of the purchase prices and net book value of subsidiaries acquired are as follows:

	31 Desember/December 31, 2023 & 2022			
	Harta pengalihan/ Transfer price	Nilai buku bersih/Net book value	Selisih/ Differences	
PT Mega Limo Estate	28.413.000.000	22.926.445.124	(5.486.554.876)	PT Mega Limo Estate
PT Mega Pasanggrahan Indah	24.750.000.000	36.409.196.884	11.659.196.884	PT Mega Pasanggrahan Indah
<b>Total</b>	<b>53.163.000.000</b>	<b>59.335.642.008</b>	<b>6.172.642.008</b>	<b>Total</b>

Selisih antara aset dan liabilitas pengampunan pajak:

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) antara tanggal 29 September 2016 sampai dengan 11 Oktober 2016 dan Tanda Terima Pernyataan Harta antara tanggal 26 September 2016 sampai dengan 28 September 2016, Perusahaan mendeklarasikan aset tetap dan tanah belum dikembangkan sebesar Rp 2.515.866.000 dan dicatat pada akun aset pengampunan pajak

Differences between tax amnesty assets and liabilities:

Based on Approval Letter of Tax Amnesty (SKPP) dated between September 29, 2016 until October 11, 2016 and Receipt of Assets Declaration dated between September 26, 2016 until September 28, 2016 the Company declared fixed asset and land for development amounted to Rp2,515,866,000 and recorded in tax amnesty assets account.

**24. SALDO LABA**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo laba awal	1.155.468.472.757	1.223.997.279.811
Alokasi laba tahun lalu:		
Laba (rugi) bersih tahun Berjalan	(267.122.077.862)	(68.528.807.054)
Perubahan kebijakan Akuntansi	-	-
<b>Saldo laba akhir</b>	<b><u>888.346.394.895</u></b>	<b><u>1.155.468.472.757</u></b>

**24. RETAINED EARNINGS**

<i>Beginning balance</i>
<i>Allocation of last year income:</i>
<i>Current year income (loss)</i>
<i>Change in accounting policy</i>
<b><i>Ending retained earnings</i></b>

**25. GOODWILL**

Rincian saldo laba adalah sebagai berikut:

Pada bulan September 2008, Perusahaan mengakuisisi sebesar 99,995% kepemilikan saham pada PT Titan Property dari PT Sam Investama dan PT Pada Investama. Transaksi akuisisi ini dicatat dengan menggunakan metode pembelian (*Purchase Method*). Akuisisi tersebut dibiayai dengan pengeluaran kas sebesar Rp 18.000.000.000.

*Goodwill* diatribusikan pada posisi PT Titan Property yang kuat dan profitabilitas perdagangan pada properti dan tenaga kerjanya yang tidak dapat diakui secara terpisah sebagai asset tak berwujud.

Selisih antara biaya perolehan dan bagian Perusahaan atas nilai wajar aset dan kewajiban yang dapat diidentifikasi diakui sebagai goodwill. Penilaian atas nilai wajar aset dan kewajiban yang dapat diidentifikasi dilakukan oleh manajemen.

Perusahaan telah menghitung nilai wajar aset dan kewajiban serta telah dilakukan assessment terhadap perhitungan tersebut oleh Kantor Akuntan Publik Doli Bambang Sudarmadji & Dadang berdasarkan laporan No. 017/OL-2.10210/DBSD tanggal 1 Februari 2010 dengan hasil assessment sebagai berikut:

**25. GOODWILL**

*The details of retained earnings as follows:*

*In September 2008, the Company acquired amounted to 99.995% ownership interest in PT Titan Property of PT Sam Investama and PT Pada Investama. The acquisition was accounted for using the purchase method. The acquisition was financed with cash disbursements amounted to Rp 18,000,000,000.*

*The goodwill is attributable to PT Titan Property's strong position and profitability in trading in the market of property and to its workforce, which cannot be separately recognised as an intangible asset.*

*The difference between the cost of acquisition over the fair values of assets and liabilities that can be identified is recognized as goodwill. An assessment of the fair value of assets and liabilities that can be identified by management.*

*The Company has calculated the fair value of assets and liabilities also has made an assessment of these calculations by Doli, Bambang Sudarmadji & Dadang, Public Accountant based on report No. 017/OL-2.10210/DBSD February 1, 2010 with the following assessment results:*

25. GOODWILL (lanjutan)

25. GOODWILL (continued)

	<u>2023 dan/and 2022</u>	
Kas dan setara kas	6.147.074.578	Cash and cash equivalent
Aset real estat	67.871.778.991	Real estate assets
Aset tetap	746.160.008	Fixed assets
Aset lain-lain	2.665.261.716	Other assets
<b>Total aset</b>	<b>77.430.275.293</b>	<b>Total assets</b>
Utang bank	37.560.564.286	Bank loan
Liabilitas lain-lain	25.825.120.323	Other liabilities
<b>Total liabilitas</b>	<b>63.385.684.609</b>	<b>Total liabilities</b>
Aset bersih	14.044.590.684	Net assets
Goodwill	3.955.409.316	Goodwill
<b>Total harga perolehan</b>	<b>18.000.000.000</b>	<b>Total acquisition cost</b>
<u>Dikurangi:</u>		<u>Deducted:</u>
Kas dan setara kas pada entitas anak yang diakuisisi	6.147.074.578	Cash and cash equivalents in acquired subsidiaries
<b>Arus kas keluar akibat akuisisi</b>	<b>11.852.925.422</b>	<b>Cash outflow from acquisition</b>
<b>Amortisasi goodwill:</b>		<b>Goodwill amortization:</b>
Goodwill	3.955.409.316	Goodwill
Akumulasi amortisasi goodwill	(1.845.857.677)	Accumulated depreciation of goodwill
<b>Total goodwill</b>	<b>2.109.551.639</b>	<b>Total goodwill</b>

26. KEPENTINGAN NON PENGENDALI

26. NON-CONTROLLING INTERESTS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
<b>Aset bersih Entitas Anak:</b>			<b>Net assets of subsidiaries:</b>
PT Mega Pasanggrahan Indah	7.083.270.473	8.143.755.114	PT Mega Pasanggrahan Indah
PT Mega Limo Estate	291.974.899	292.131.287	PT Mega Limo Estate
PT Graha Mentari Persada	958.081.661	958.757.683	PT Graha Mentari Persada
PT Titan Property	497.522	505.267	PT Titan Property
PT Tirta Persada Developments	225.575.226	333.767.994	PT Tirta Persada Developments
<b>Total</b>	<b>8.559.399.781</b>	<b>9.728.917.345</b>	<b>Total</b>

Rincian kepentingan non-pengendali atas laba (rugi) entitas anak adalah sebagai berikut:

Details of non-controlling interests in net income (loss) of subsidiaries are as follows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
<b>Laba (rugi) Entitas Anak:</b>			<b>Profit (loss) of subsidiaries:</b>
PT Mega Pasanggrahan Indah	(1.060.484.641)	(119.135.620)	PT Mega Pasanggrahan Indah
PT Mega Limo Estate	(156.388)	(192.526)	PT Mega Limo Estate
PT Graha Mentari Persada	(676.022)	(4.689.258)	PT Graha Mentari Persada
PT Titan Property	(7.744)	(13.217)	PT Titan Property
PT Tirta Persada Developments	(108.192.769)	(46.272.627)	PT Tirta Persada Developments
<b>Total</b>	<b>(1.169.517.564)</b>	<b>(170.303.248)</b>	<b>Total</b>

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED NOTES TO  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2023 AND 2022**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**27. PENDAPATAN**

Rincian pendapatan usaha berdasarkan jenis usaha adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>
Pendapatan sewa	56.932.958.378
Penjualan rumah	37.404.373.146
Penjualan apartemen	33.288.802.570
Penjualan tanah	26.961.458.031
Penjualan ruko dan kios	-
<b>Total</b>	<b><u>154.587.592.125</u></b>

Transaksi penjualan berada berlokasi di Depok, Bogor dan Tangerang.

Pada tahun 2023 dan 2022 tidak ada pendapatan ke satu pelanggan yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan.

**28. BEBAN POKOK PENDAPATAN**

Akun ini terdiri dari:

	<u>2023</u>
Beban pokok sewa	23.923.483.880
Beban pokok penjualan rumah	17.316.822.281
Beban pokok penjualan apartemen	16.729.678.677
Beban pokok penjualan tanah	13.383.806.130
Beban pokok penjualan ruko dan kios	406.168.834
<b>Total</b>	<b><u>71.759.959.802</u></b>

Pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 tidak terdapat pembelian dari satu pemasok yang nilainya melebihi 10% dari total beban pokok penjualan konsolidasian.

**27. REVENUES**

*Details of revenues by business sectors are as follows:*

	<u>2022</u>	
	68.270.438.116	<i>Rental incomes</i>
	34.728.475.047	<i>Sales of houses</i>
	20.437.031.492	<i>Sales of apartment</i>
	15.289.106.855	<i>Sales of land</i>
	14.716.559.285	<i>Sales of shophouses and kiosk</i>
<b>Total</b>	<b><u>153.441.610.795</u></b>	<b>Total</b>

*Sales transactions are in locations Depok, Bogor and Tangerang.*

*In 2023 and 2022 no revenue to any one customer exceeded 10% of total revenue.*

**28. COST OF REVENUES**

*This account consists of:*

	<u>2022</u>	
	26.085.793.801	<i>Cost of rental incomes</i>
	15.744.543.744	<i>Cost of sales of houses</i>
	13.533.701.759	<i>Cost of sales of apartments</i>
	2.304.136.701	<i>Cost of sales of land lot</i>
	6.455.623.599	<i>Cost of sales of shophouse and kiosk</i>
<b>Total</b>	<b><u>64.123.799.604</u></b>	<b>Total</b>

*For the periods ended December 31, 2023 and 2022, no purchases exceeding 10% of the total consolidated cost of sales were made from any single supplier.*

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED NOTES TO  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2023 AND 2022**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**29. BEBAN PENJUALAN**

	<u>2023</u>
Promosi, pemasaran dan Lainnya	2.700.328.325
Komisi	1.157.246.926
Lain-lain	17.455.543
<b>Total</b>	<b><u>3.875.030.794</u></b>

**29. SELLING EXPENSES**

	<u>2022</u>	
	1.138.038.262	<i>Promotion, marketing and others</i>
	3.066.574.979	<i>Commission</i>
	150.817.146	<i>Others</i>
<b>Total</b>	<b><u>4.355.430.387</u></b>	<b>Total</b>

**30. BEBAN USAHA**

Akun ini terdiri dari:

	<u>2023</u>
Gaji dan tunjangan	25.931.157.342
Jasa profesional	8.247.260.310
Keamanan	3.609.831.396
Perbaikan dan pemeliharaan	5.720.297.776
Asuransi	2.862.067.355
Beban pajak	2.561.603.271
Sewa	2.486.994.414
Utilitas	2.073.979.536
BPJS	1.671.884.643
Operasional	1.357.350.559
Imbalan kerja	1.308.693.393
Retribusi, iuran dan sumbangan	1.082.127.283
Perjalanan dinas	825.189.164
Jamuan	368.887.232
Perlengkapan kantor	641.507.828
Alat cetak dan foto copy	218.216.892
Perizinan	64.499.600
Tunjangan kesehatan	1.827.300
Lain-lain	1.681.274.645
<b>Total</b>	<b><u>62.714.649.939</u></b>

**30. OPERATING EXPENSES**

*This account consists of:*

	<u>2022</u>	
	23.579.607.559	<i>Salaries and allowances</i>
	9.353.388.997	<i>Professional fee</i>
	3.532.199.089	<i>Security</i>
	5.667.121.050	<i>Repair and maintenance</i>
	2.699.777.802	<i>Insurance</i>
	2.797.969.544	<i>Tax expenses</i>
	2.057.551.388	<i>Rent</i>
	1.174.774.368	<i>Utility</i>
	1.683.127.659	<i>BPJS</i>
	1.172.459.246	<i>Operational</i>
	953.057.181	<i>Employee benefit</i>
	905.535.128	<i>Retribution, dues and donations</i>
	902.630.001	<i>Travelling</i>
	414.003.454	<i>Entertainment</i>
	733.309.492	<i>Office supplies</i>
	152.769.731	<i>Printing equipment and photocopy</i>
	1.041.833.375	<i>licensing</i>
	8.291.000	<i>Health benefits</i>
	1.304.746.838	<i>Others</i>
<b>Total</b>	<b><u>60.134.152.902</u></b>	<b>Total</b>

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED NOTES TO  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2023 AND 2022**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**31. PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN**

Akun ini terdiri dari:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Pendapatan lainnya:</b>		
Pemulihan cadangan penurunan nilai	2.357.887.848	319.133.251
Denda administrasi	-	1.845.899
Lainnya	1.023.007.945	1.771.831.432
<b>Total</b>	<b><u>3.380.895.793</u></b>	<b><u>2.092.810.582</u></b>
<b>Beban lainnya:</b>		
Beban administrasi bank	103.255.546	147.076.086
Lainnya	975.614.516	8.112.456.739
<b>Total</b>	<b><u>1.078.870.062</u></b>	<b><u>8.259.532.825</u></b>

Lainnya sebesar Rp 8.112.456.739 per 31 Desember 2022 yaitu sebesar Rp 6.076.635.600 merupakan kerugian investasi jangka pendek di PT Sucorinvest Inti Investama.

**31. OTHER INCOME (EXPENSES)**

This account consists of:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
			<b>Other Incomes:</b>
			Recovery of allowance impairment
			Administrative fines
			Others
			<b>Total</b>
			<b>Other expenses:</b>
			Bank administration expenses
			Others
			<b>Total</b>

Others amounting to Rp 8,112,456,739 as of December 31, 2022, amounting to Rp 6,076,635,600 represents loss on short-term investment to PT Sucorinvest Inti Investama.

**32. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI**

Grup dalam kegiatan usahanya melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi. Sifat pihak berelasi tersebut adalah sebagai berikut:

**32. BALANCE AND TRANSACTION WITH RELATED PARTIES**

The Group, in its regular conduct of business, has engaged in transactions with related parties. The nature of related parties are as follows:

<u>Keterangan</u>	<u>MD</u>	<u>MPI</u>	<u>MLE</u>	<u>TP</u>	<u>TPD</u>	<u>GMP</u>	<u>MMP</u>	<u>ID</u>
PT Megapolitan Developments Tbk	-	PS	PS	PS	PS	PS	PS	-
PT Cosmopolitan Persada Developments	PS	-	-	-	-	-	-	-
PAN Asia Holding Ltd	-	-	-	-	-	-	PS	-
Lora Melani Lowas Barak Rimba	PS, DU	DU	D	DU	DU	D	D	-
Jennifer Barak Rimba	K	-	K	-	-	K	-	K
Barbara Angela Barak Rimba	KU	K	KU	K	K	KU	-	KU
Ronald Trisna Wihardja	D	-	-	D	-	-	-	-

KU : Komisaris Utama/President Commissioner  
K : Komisaris/Commissioner  
DU : Direktur Utama/President Director  
D : Direktur/Director  
PS : Pemegang Saham/Shareholders  
MD : PT Megapolitan Developments Tbk  
MPI : PT Mega Pasanggrahan Indah

MLE : PT Mega Limo Estate  
TP : PT Titan Property  
TPD : PT Tirta Persada Developments  
GMP : PT Graha Mentari Persada  
MMP : PT Megapolitan Mentari Persada  
ID : PT Intan Developments



**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED NOTES TO  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2023 AND 2022**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**32. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)**

Transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

<b>Pihak-pihak berelasi/Related parties</b>
PT Mega 2000
PT Megapolitan Mentari Persada
PT Cosmopolitan Persada Developments
PT Intan Developments
PT Eltranindo Bina Cipta
PT Melrimba Mitra
Ny. Lora Melani Lowas Barak Rimba
PT Centra Lingga Perkasa
Ny. Barbara Barak Rimba
Tn. Ronald Trisna Wihardja
CV. Trikarya Makmur

Piutang pihak berelasi - non usaha adalah sebagai berikut:

	<b>2023</b>
PT Megapolitan Mentari Persada	36.705.847.913
PT Mega 2000	3.490.726.385
PT Cosmopolitan Persada Developments	2.535.385.532
PT Intan Developments	1.086.697.544
PT Eltranindo Bina Cipta	443.150.016
PT Centra Lingga Perkasa	-
<b>Total</b>	<b>44.261.807.390</b>

Piutang kepada pihak berelasi lainnya tidak dikenakan bunga dan jangka waktu pengembaliannya. Piutang tersebut timbul dari biaya yang dibayarkan terlebih dahulu oleh Perusahaan.

**32. BALANCE AND TRANSACTION WITH RELATED PARTIES (continued)**

Transactions with related parties are as follows:

<b>Jenis Transaksi/Transactions types</b>
Piutang pihak berelasi/Related parties receivables
Piutang pihak berelasi/Related parties receivables, Utang usaha/Trade payables
Piutang pihak berelasi/Related parties receivables
Piutang pihak berelasi/Related parties receivables
Piutang pihak berelasi/Related parties receivables
Utang usaha/Trade payables
Pinjaman dan Penjualan ruko/Loan and Sales of shophouses, Utang lain-lain/Other payable
Utang usaha/Trade payables
Utang lain-lain/Other payables
Utang lain-lain/Other payables
Utang lain-lain/Other payables

Non trade receivables - related parties are as follows:

	<b>2022</b>	
	36.452.847.916	PT Megapolitan Mentari Persada
	3.490.726.385	PT Mega 2000
	2.535.385.532	PT Cosmopolitan Persada Developments
	1.086.697.544	PT Intan Developments
	443.150.016	PT Eltranindo Bina Cipta
	500.000.000	PT Centra Lingga Perkasa
<b>Total</b>	<b>44.508.807.393</b>	<b>Total</b>

Other receivables from related parties are interest and repayment period. The receivables arising from fees paid in advance by the Company.

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED NOTES TO  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2023 AND 2022**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**32. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)**

Rincian utang usaha kepada pihak berelasi adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>
PT Melrimba Mitra	5.188.138.749
PT Centra Lingga Perkasa	2.741.203.240
<b>Total</b>	<b><u>7.929.341.989</u></b>

Persentase utang lain-lain kepada pihak berelasi adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>
Ny. Lora Melani Lowas Barak Rimba	61.152.631.100
Ny. Barbara Barak Rimba	7.363.140.895
PT Centra Lingga Perkasa	5.873.000.000
Tn. Ronald Wihardja	701.051.365
CV Trikarya Makmur	464.812.715
<b>Total</b>	<b><u>75.554.636.075</u></b>

**33. LABA (RUGI) PER SAHAM**

	<u>2023</u>
Laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas induk	(267.122.077.862)
Jumlah rata-rata tertimbang saham untuk menghitung laba per saham	3.350.000.000
<b>Total</b>	<b><u>3.350.000.000</u></b>

**Laba (rugi) per saham yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk** (79,74)

**32. BALANCE AND TRANSACTION WITH RELATED PARTIES (continued)**

*Details of trade payables to related parties are as follows:*

	<u>2022</u>	
	4.567.492.908	PT Melrimba Mitra
	1.945.552.940	PT Centra Lingga Perkasa
<b>Total</b>	<b><u>6.513.045.848</u></b>	<b>Total</b>

*The percentage of other payables to related parties is as follows:*

	<u>2022</u>	
	54.078.549.564	Mrs. Lora Melani Lowas Barak Rimba
	7.596.494.284	Mrs. Barbara Barak Rimba
	-	PT Centra Lingga Perkasa
	652.989.039	Mr. Ronald Wihardja
	464.812.715	CV Trikarya Makmur
<b>Total</b>	<b><u>62.792.845.602</u></b>	<b>Total</b>

**33. PROFIT (LOSS) PER SHARE**

	<u>2022</u>	
Profit (loss) for the year attributable to owners of the Parent entity	(68.528.807.054)	
Weighted average number of shares for calculation of earnings per share	3.350.000.000	
<b>Total</b>	<b><u>3.350.000.000</u></b>	<b>Total</b>

**Profit (loss) per share attributable to owners of the parent entity** (20,46)

**34. SEGMENT OPERASI**

Rincian segmen operasi adalah sebagai berikut:

**34. OPERATING SEGMENT**

The details operating segment as follows:

	<b>31 Desember/December 2023</b>			
	<b>Properti/ Property</b>	<b>Pusat perbelanjaan/ Shopping Center</b>	<b>Jumlah/ Total</b>	
Penjualan bersih	111.998.863.267	42.588.728.858	154.587.592.125	<i>Net sales</i>
Laba bruto	57.081.729.377	25.745.902.946	82.827.632.323	<i>Gross profit</i>
Pendapatan (beban) lain-lain	2.302.025.731	-	2.302.025.731	<i>Other income (expense)</i>
Beban pajak final	(3.246.841.111)	(4.039.243.133)	(7.286.084.244)	<i>Final tax expense</i>
Laba sebelum pajak	(98.994.788.046)	(177.955.541.467)	(276.950.329.513)	<i>Profit before income tax</i>
<b>Informasi lainnya</b>				<b><i>Other information</i></b>
Aset segmen	2.317.085.535.840	1.202.169.707.043	3.519.255.242.883	<i>Segment assets</i>
Liabilitas segmen	1.738.464.796.590	422.830.238.894	2.161.295.035.484	<i>Segment liabilities</i>
	<b>31 Desember/December 2022</b>			
	<b>Properti/ Property</b>	<b>Pusat perbelanjaan/ Shopping Center</b>	<b>Jumlah/ Total</b>	
Penjualan bersih	73.599.626.014	79.841.984.781	153.441.610.795	<i>Net sales</i>
Laba bruto	40.986.852.981	48.330.958.210	89.317.811.191	<i>Gross profit</i>
Pendapatan (beban) lain-lain	(93.362.196)	(6.073.360.049)	(6.166.722.245)	<i>Other income (expense)</i>
Beban pajak final	(2.415.448.165)	(4.429.952.542)	(6.845.400.707)	<i>Final tax expense</i>
Laba sebelum pajak	4.524.406.459	(72.905.498.791)	(68.381.092.332)	<i>Profit before income tax</i>
<b>Informasi lainnya</b>				<b><i>Other information</i></b>
Aset segmen	1.654.356.723.919	2.089.395.013.139	3.743.751.737.058	<i>Segment assets</i>
Liabilitas segmen	994.164.726.740	1.123.335.207.483	2.117.499.934.223	<i>Segment liabilities</i>

**35. KERJASAMA OPERASI**

Pada tanggal 9 September 2016, Perusahaan mengadakan kerjasama atas pembangunan dan pengelolaan Galeria Kiosk Mall, Vivo Walk, Vivo Mall dan Ruko Bizpark di Vivo Sentul diatas tanah Bogor City milik PT Tirta Persada Developments, Entitas Anak (PT TPD). Jangka waktu pengelolaan perjanjian kerjasama ini berakhir apabila pelaksanaan proyek tersebut telah selesai, atau atas persetujuan bersama antara para pihak, atau terjadi keadaan memaksa (*force majeure*).

Porsi kerja sama untuk Perusahaan adalah sebesar 10%, dan untuk PT Tirta Persada Developments, entitas anak adalah sebesar 90%.

**35. JOINT OPERATION**

On September 9, 2016, the Company entered into a collaboration for the development and management of Galeria Kiosk Mall, Vivo Walk, Vivo Mall and office Bizpark in Vivo Sentul on Bogor City land owned by PT Tirta Persada Developments, a Subsidiaries (PT TPD). The term of the management agreement is terminated if the implementation of the project has been completed, or upon mutual agreement between the parties, or a state force (*force majeure*).

Portions of cooperation for the company is 10%, and for PT Tirta Persada Developments, a subsidiaries amounted to 90%.

**35. KERJASAMA OPERASI (lanjutan)**

Hak dan kewajiban pihak pertama (Perusahaan):

- a. Menerima hasil penjualan atas tanah dan bangunan sesuai porsi kerja sama yaitu 10%;
- b. Memperoleh pembagian keuntungan dari hasil proyek sebesar 10%;
- c. Menyediakan porsi kerjasama yaitu alat berat dengan nilai buku sebesar Rp 1.165.646.356;
- d. Mengurus semua perizinan Proyek dan sertifikat;
- e. Melakukan dan menandatangani Akta Jual Beli dengan pembeli berdasarkan Kuasa dari pihak kedua (PT Tirta Persada Developments, entitas anak);
- f. Menanggung biaya pembangunan proyek dan biaya pajak sesuai dengan porsi kerja sama yaitu 10%;

Hak dan kewajiban pihak kedua (PT Tirta Persada Developments, entitas anak):

- a. Menerima hasil penjualan atas tanah dan bangunan sesuai porsi kerja sama yaitu 90%;
- b. Memperoleh pembagian keuntungan dari hasil proyek sebesar 90%;
- c. Menyediakan porsi kerja sama yaitu tanah seluas 17ha dengan nilai buku Rp 9.064.018.150;
- d. Memberikan kuasa kepada pihak pertama (Perusahaan) untuk menandatangani Akta Jual Beli dengan pembeli;
- e. Menanggung biaya pembangunan proyek dan biaya pajak sesuai dengan porsi kerja sama yaitu 90%;
- f. Menyerahkan tanah dan bangunan kepada pembeli.

**35. JOINT OPERATION (continued)**

*Rights and obligations of the first parties (Company):*

- a. *Receive the proceeds from the sale of land and buildings in accordance portions of cooperation that is 10%;*
- b. *Getting a profit sharing of the results of the project by 10%;*
- c. *Providing portion of corporation which is heavy equipment with a net book value of Rp 1,165,646,356;*
- d. *Take care of all licensing Project and certificate;*
- e. *Perform and sign the Sale and Purchase Agreements with buyers based on the power of the second party (PT Tirta Persada Developments, a subsidiaries);*
- f. *Bear the cost of construction projects and tax costs in accordance portions of cooperation that is 10%.*

*Rights and obligations of second parties (PT Tirta Persada Developments, subsidiaries):*

- a. *Receive the proceeds from the sale of land and buildings in accordance portions of cooperation that is 90%;*
- b. *Getting a profit sharing of the results of the project by 90%;*
- c. *Providing portions of cooperation for the land area of 17ha with a book value of Rp 9,064,018,150;*
- d. *Provides power to the first party (the Company) to sign the Sale and Purchase Agreements with buyers;*
- e. *Bear the cost of construction projects and tax costs in accordance portions of cooperation that is 90%;*
- f. *Handed over the land and building to the buyer.*

**36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN**

Risiko utama dari instrumen keuangan Grup adalah risiko pasar (termasuk risiko harga komoditas), risiko tingkat suku bunga, risiko kredit dan risiko likuiditas. Penelaahan manajemen dan kebijakan yang disetujui untuk mengelola masing-masing risiko ini dijelaskan secara detail sebagai berikut:

- a. Risiko terhadap kenaikan suku bunga, baik suku bunga KPR maupun suku bunga pinjaman.

Risiko suku bunga juga dapat dihadapi oleh Grup, di mana apabila terjadi peningkatan suku bunga maka dapat secara langsung meningkatkan beban bunga pinjaman Grup.

Dalam mengendalikan rasio kenaikan suku bunga pinjaman ini Perusahaan dan Entitas anak cukup berhati-hati dalam melakukan penambahan pinjaman dan selalu menyesuaikan jangka waktu serta jumlah pinjaman sesuai dengan proyek yang akan dilakukan. Kenaikan suku bunga juga dapat mempengaruhi kemampuan atau daya beli konsumen. Untuk mengendalikan risiko tersebut Perusahaan dan Entitas anak menawarkan program-program penjualan dalam rangka meningkatkan daya beli konsumen seperti program cash back, subsidi bunga KPR/KPA, program cicilan tanpa bunga serta diskon.

- b. Risiko harga komoditas

Sebagai pengembang property, Grup dipengaruhi oleh risiko terjadinya peningkatan harga bahan baku konstruksi di mana bahan baku tersebut merupakan komoditas global yang harganya terpengaruh siklus dan berfluktuasi tergantung pada kondisi pasar global yang pada akhirnya dapat mempengaruhi peningkatan biaya dan selanjutnya akan menurunkan margin Grup. Untuk mengendalikan risiko tersebut, selain pembelian bahan baku konstruksi tersebut dilakukan oleh para kontraktor, Grup juga melakukan kontrak pembelian terhadap beberapa bahan baku kepada pemasok-pemasok tertentu.

Kebijakan Grup untuk meminimalkan risiko yang berasal dari fluktuasi harga komoditas adalah dengan menjaga tingkat kestabilan biaya pembangunan, disamping laba neto tahun berjalan yang harus dicapai Grup.

**36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES**

*The main risks arising from the Group's financial instruments are market risk (including commodity price risk), interest rate risk, credit risk and liquidity risk. The management reviews and approves policies for managing each of these risks, which are described in more detail as follows:*

- a. *Risks to increase in interest rates, both KPR interest rates and loan rates*

*Interest rate risk can also be encountered by the Group, which in the event of an increase in interest rates, it can directly increase the loan interest expense of the Group.*

*In controlling the ratio of the increase in lending rates, the Company and Subsidiaries quite cautious in making additional loans and always adjust the duration and amount of the loan in accordance with the project to be carried out. The increase in interest rates may also affect the ability or the purchasing power of consumers. To control these risks the Company and Subsidiaries offer sales programs in order to increase the purchasing power of consumers such as cash back program, the interest subsidy KPR/KPA, installment program without interest and discount.*

- b. *Commodity price risk*

*As a property developer, Group are affected by the risk of an increase in raw material prices of construction in which the raw material is a global commodity whose price is affected by cyclical and fluctuate depending on global market conditions that could ultimately affect the increased costs and would also lower margin of the Group. To control these risks, in addition to the purchase of construction materials was carried out by the contractors, Group also do contract of purchase of some raw materials to certain suppliers.*

*The Group's policy is to minimize the risks arising from the fluctuations in commodity prices by maintaining the stability level of development costs, besides profit for the year that should be achieved by the Group.*

**36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

c. Risiko kolektibilitas

Grup juga menghadapi risiko kolektibilitas dari pembeli yang melakukan cicilan/angsuran, terutama apabila pembeli mengalami kegagalan dalam melakukan pembayaran cicilan/angsuran kepada Grup. Dalam mengendalikan risiko tersebut Grup menerapkan pengenaan denda atas keterlambatan pembayaran, dan pembatalan jual beli. Untuk segmen penyewaan.

Grup mengelola risiko yang timbul dari penyewa yang gagal membayar sewa dengan cara meminta penyewa untuk memberikan deposit tunai dan/atau garansi bank untuk sewa selama 3 bulan di muka sebelum tanggal awal masa sewa. Selain itu Grup juga melakukan penelaahan berkala terhadap kolektibilitas para pelanggan.

d. Analisis sensitivitas suku bunga

Analisis sensitivitas di bawah ini telah ditentukan berdasarkan eksposur suku bunga untuk kedua instrumen derivatif dan nonderivatif pada akhir periode pelaporan. Untuk liabilitas tingkat bunga mengambang, analisis tersebut disusun dengan asumsi jumlah liabilitas terutang pada akhir periode pelaporan itu terutang sepanjang tahun. Kenaikan atau penurunan 30 basis poin digunakan ketika melaporkan risiko suku bunga secara internal dan merupakan penilaian manajemen terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga.

Eksposur risiko tingkat bunga berhubungan dengan jumlah aset atau liabilitas dimana pergerakan pada tingkat suku bunga dapat mempengaruhi laba setelah pajak. Risiko pada pendapatan bunga bersifat terbatas karena Grup hanya bermaksud untuk menjaga saldo kas yang cukup untuk memenuhi kebutuhan operasional.

Dalam beban bunga, keseimbangan optimal antara utang dengan tingkat bunga tetap dan mengambang ditetapkan di muka. Grup memiliki kebijakan dalam memperoleh pembiayaan yang akan memberikan kombinasi yang sesuai tingkat suku bunga mengambang dan tingkat bunga tetap. Persetujuan dari Dewan Direksi dan Komisaris harus diperoleh sebelum Grup menggunakan instrumen keuangan tersebut untuk mengelola eksposur risiko suku bunga.

**36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)**

c. Collectibility risk

*Group also faces the risk of collectibility of buyers making installment/installments, especially if the buyer fails to make payment installments/installment to the Group. In controlling these risks the Group applies the imposition of penalties for late payment, and cancellation of the sale and purchase. For leasing segment.*

*the Group manages the risks arising from tenants who fail to pay the rent by asking tenants to leave a cash deposit and / or bank guarantee to rent for 3 months in advance before the date of inception of the lease. In addition the Group also conducts periodic review of the collectibility of customers.*

d. Interest rate sensitivity analysis

*The sensitivity analysis below have been determined based on the exposure to interest rates for both derivatives and non-derivative instruments at the end of the reporting period. For floating rate liabilities, the analysis is prepared assuming the amount of the liability outstanding at the end of the reporting period was outstanding for the whole year. A 30 basis point increase or decrease is used when reporting interest rate risk internally and represents management's assessment of the reasonably possible change in interest rates.*

*The interest rate risk exposure relates to the amount of assets or liabilities which is subject to a risk that a movement in interest rates will adversely affect the income after tax. The risk on interest income is limited as the Group only intend to keep sufficient cash balances to meet operational needs.*

*On interest expenses, the optimum balance between fixed and floating interest debt is considered upfront. The Group have a policy of obtaining financing that would provide an appropriate mix of floating and fix interest rate. Approvals from the Board of Directors and Commissioners must be obtained before committing the Group to any of the instruments to manage the interest rate risk exposure*

**36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN** (lanjutan)

e. Risiko likuiditas

Grup menghadapi risiko jika Grup tidak memiliki arus kas yang cukup untuk memenuhi kegiatan operasional dan liabilitas keuangan pada saat jatuh tempo. Grup mengelola profil likuiditas dengan melakukan *pre-selling* dan *pre-leasing* untuk pengembangan proyek serta dengan mendapatkan fasilitas kredit jangka panjang.

Grup juga menetapkan manajemen risiko likuiditas yang berhati-hati dengan mempertahankan saldo kas yang dihasilkan dari arus kas internal dan memastikan ketersediaan sumber pendanaan yang cukup dari fasilitas kredit yang diperoleh, melakukan pengelolaan tenor pembayaran yang disesuaikan dengan segmen dari proyek pembangunan dan tenor pendanaan dari penjualan, serta mempertahankan kebijakan penagihan hasil penjualan secara intensif. Dengan mempertimbangkan kondisi dan perencanaan di masa yang akan datang, Grup berkeyakinan bahwa kondisi likuiditas atau arus kas dapat dikelola dengan baik.

Tabel di bawah ini merupakan jadwal jatuh tempo liabilitas keuangan Grup per tanggal 31 Desember 2023, berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan:

<b>Liabilitas keuangan/ Financial liabilities</b>	<b>6-12 bulan/ Months</b>	<b>1-5 tahun/ Years</b>	<b>5 tahun/ Years</b>	<b>Jumlah/ Total</b>
Utang usaha kepada pihak ketiga/ <i>Trade payables to third parties</i>	204.697.352.739	-	-	204.697.352.739
Utang usaha kepada pihak berelasi/ <i>Trade payables to related parties</i>	7.929.341.989	-	-	7.929.341.989
Utang lain-lain - pihak ketiga/ <i>Other payables – third parties</i>	42.041.566.961	-	-	42.041.566.961
Biaya yang masih harus dibayar/ <i>Accrued expenses</i>	341.602.001.952	-	-	341.602.001.952
Utang bank dan Lembaga keuangan/ <i>Bank loans and financial Institutions</i>	14.646.029.695	946.061.446.179	-	960.707.475.874
Utang lain-lain - pihak berelasi/ <i>Other payables - related parties</i>	-	75.554.636.075	-	75.554.636.075
<b>Jumlah/Total</b>	<b>610.916.293.336</b>	<b>1.021.616.082.254</b>	<b>-</b>	<b>1.632.532.375.590</b>

**36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES** (continued)

e. Liquidity risk

Groups at risk if the group does not have sufficient cash flow to meet operational and financial liabilities at maturity. The Group manages liquidity profile by conducting *pre-selling* and *pre-leasing* for development projects and to obtain long-term credit facilities

Group also implement liquidity risk management is careful to maintain a cash balance generated from internal cash flow and ensure the availability of sufficient funding from credit facilities obtained, managing tenor payments adjusted to a segment of the project development and tenor of funding from the sale, as well as maintaining the billing policy of intensive sales results. Taking into account the conditions and planning in the future, the Group believes that the liquidity or cash flows can be managed properly.

The table below is a schedule of maturities of financial liabilities of the Group as of December 31, 2023 based on undiscounted contractual payments:

**36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

Manajemen modal

Grup bertujuan untuk mencapai struktur modal yang optimal dalam mencapai tujuan usahanya, termasuk mempertahankan rasio modal yang sehat dan peringkat kredit yang kuat, dan memaksimalkan nilai pemegang saham.

Beberapa instrumen utang Grup mencakup persyaratan yang menetapkan rasio leverage maksimum. Selain itu, Grup telah memenuhi semua persyaratan modal yang ditetapkan oleh pihak kreditor bank.

Grup memantau modal menggunakan beberapa ukuran leverage keuangan seperti rasio liabilitas terhadap ekuitas. Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, rasio liabilitas terhadap ekuitas Grup adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>
Total pinjaman dan utang	960.707.475.874
Ekuitas neto yang diatribusikan ke pemilik entitas	1.349.400.807.618
<b>Rasio liabilitas terhadap ekuitas</b>	<b>71,20%</b>

**37. ASET DAN LIABILITAS KEUANGAN**

Tabel berikut menyajikan nilai tercatat dan nilai wajar dari instrumen keuangan Grup:

	<u>Nilai tercatat/Carrying amount</u>		<u>Nilai wajar/Fair Value</u>		
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
<b>Aset keuangan</b>					<b>Financial assets</b>
Pinjaman yang diberikan dan piutang					Loans and receivables
Kas dan setara kas	53.883.583.616	65.611.936.270	53.883.583.616	65.611.936.270	Cash and cash Equivalents
Aset keuangan lancar lainnya	-	-	-	-	Current financial assets
Piutang usaha	20.749.232.171	23.910.616.636	20.749.232.171	23.910.616.636	Trade receivables
Piutang pihak berelasi – non usaha	44.261.807.390	44.508.807.393	44.261.807.390	44.508.807.393	Related parties
<b>Total</b>	<b><u>118.894.623.177</u></b>	<b><u>134.031.360.299</u></b>	<b><u>118.894.623.177</u></b>	<b><u>134.031.360.299</u></b>	<b>Total</b>

**36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)**

Capital management

The Group aims to achieve an optimal capital structure in pursuit of its business objectives, which include maintaining healthy capital ratios and strong credit ratings, and maximizing stockholder value.

Some of the Group's debt instruments contain covenants that impose maximum leverage ratios. In addition, the Group's have complied with all capital requirements by bank creditors.

Group monitors capital using several financial leverage measurements such as debt-to-equity ratio. As of December 31, 2023 and 2022, the Group's debt-to-equity ratios are as follows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Total borrowings	968.418.408.459	1.616.522.885.480	
Net equity attributable to owners of the entity			
<b>Liability to equity ratio</b>	<b>59,55%</b>		

**37. FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES**

The following table sets out the carrying values and estimated fair values of the Group's financial Instruments:



**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED NOTES TO  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2023 AND 2022**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**37. ASET DAN LIABILITAS KEUANGAN (lanjutan)**

**37. FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES  
(continued)**

	Nilai tercatat/ <i>Carrying amount</i>		Nilai wajar/ <i>Fair Value</i>		
	2023	2022	2022	2021	
<b>Liabilitas keuangan</b>					<b>Financial liabilities</b>
Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi					<i>Financial liabilities measured at amortized cost</i>
Utang usaha – pihak Ketiga	204.697.352.739	199.771.034.479	204.697.352.739	199.771.034.479	<i>Trade payables – third parties</i>
Utang usaha – pihak berelasi	7.929.341.989	6.513.045.848	7.929.341.989	6.513.045.848	<i>Trade payables – related Parties</i>
Biaya yang masih harus dibayar	341.602.001.952	267.401.457.560	341.602.001.952	267.401.457.560	<i>Accrued expenses</i>
Utang lain-lain – pihak ketiga	42.041.566.961	39.384.926.128	42.041.566.961	39.384.926.128	<i>Other payables – third Parties</i>
Utang bank	960.707.475.874	968.418.408.459	960.707.475.874	968.418.408.459	<i>Bank loan</i>
Utang pihak berelasi – non usaha	75.554.636.075	62.792.845.602	75.554.636.075	62.792.845.602	<i>Non trade receivables related parties</i>
<b>Total</b>	<b>1.632.532.375.590</b>	<b>1.544.281.718.076</b>	<b>1.632.532.375.590</b>	<b>1.544.281.718.076</b>	<b>Total</b>

Nilai wajar didefinisikan sebagai jumlah di mana instrumen tersebut dapat dipertukarkan dalam transaksi ini antara pihak-pihak yang berkeinginan (*willing parties*) dan memiliki pengetahuan yang memadai melalui suatu transaksi yang wajar, selain dari penjualan yang dipaksakan atau likuidasi. Nilai wajar didapatkan dari kuotasi harga pasar atau ditentukan menggunakan model arus kas diskonto.

*Fair value is defined as the amount at which the instruments could be exchanged in a current transaction between knowledgeable willing parties in an arm's length transaction, other than in a forced sale or liquidation. Fair values are obtained from quoted market prices or determined using discounted cash flow models.*

Perusahaan menggunakan hierarki berikut ini untuk menentukan nilai wajar instrumen keuangan:

- Tingkat 1: Nilai wajar diukur berdasarkan pada harga kuotasi (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas sejenis.
- Tingkat 2: Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi, dimana seluruh input yang mempunyai efek signifikan atas nilai wajar dapat diobservasi baik secara langsung maupun tidak langsung.
- Tingkat 3: Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi, dimana seluruh input yang mempunyai efek signifikan atas nilai wajar tidak dapat di observasi baik secara langsung maupun tidak langsung.

*The Company uses the following hierarchy for determining the fair value of financial instruments:*

- *Level 1: Fair values measured based on quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.*
- *Level 2: Fair values measured based on valuation techniques for which all inputs which have a significant effect on the recorded fair values are observable, either directly or indirectly.*
- *Level 3: Fair values measured based on valuation techniques for which inputs which have a significant effect on the recorded fair value are not based on observable market data.*

Metode-metode dan asumsi-asumsi di bawah ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk masing-masing kelas instrumen keuangan:

*The following methods and assumptions are used to estimate the fair value of each class of financial instruments:*

**37. ASET DAN LIABILITAS KEUANGAN (lanjutan)**

Aset dan liabilitas keuangan jangka pendek

Instrumen keuangan jangka pendek dengan jatuh tempo dalam satu tahun atau kurang (kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain- lain, utang usaha kepada pihak ketiga, utang lain-lain, beban yang masih harus dibayar, utang pihak-pihak berelasi lain-lain dan utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun) mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek.

Aset keuangan tidak lancar dan liabilitas keuangan jangka panjang

Instrumen keuangan jangka panjang terdiri dari piutang lain-lain, piutang pihak-pihak berelasi lain-lain, utang jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun, utang lain-lain, utang pihak-pihak berelasi lain-lain.

Nilai wajar dari instrumen keuangan tersebut tidak dapat diukur secara handal karena tidak ada tanggal pembayaran pasti, sehingga diukur pada harga perolehan. Sedangkan, nilai wajar uang muka yang diterima - uang jaminan pelanggan dan aset keuangan tidak lancar lainnya ditentukan dengan mendiskontokan arus kas masa datang menggunakan tingkat suku bunga yang berlaku dari transaksi pasar yang dapat diamati untuk instrumen dengan persyaratan, risiko kredit dan jatuh tempo yang sama. Utang bank dan utang sewa pembiayaan diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

**38. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING**

**PT Mega Pasanggrahan Indah**

- a. Berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa (SPSM) tanggal 4 Februari 2013, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Bellevue Mall kepada PT Nusantara Sejahtera Raya dengan masa sewa 20 tahun sejak tanggal awal sewa yang digunakan untuk penjualan ritel dari XXI Cinema.

**37. FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES  
(continued)**

Short-term financial assets and liabilities

Short-term financial instruments with remaining maturities of one year or less (cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, trade payables to third parties, other payables, accrued expenses, due to related parties, deposits received -customer deposits, current maturities of long-term loans) approximate their carrying amounts due to their short-term nature.

Non-current financial assets and long-term financial liabilities

Long-term financial instruments consist of other receivables, due from related parties, long term loans - net of current maturities, other payables, due to related parties.

The fair value of these financial instruments cannot be measured reliably since they have no fixed repayment dates; therefore, they are measured at cost, while the fair values of deposits received - customer deposits and other non-current financial assets are determined by discounting future cash flows using applicable rates from observable current market transactions for instruments with similar terms, credit risk and remaining maturities. Long-term loans from banks and finance lease liabilities are measured at amortized cost.

**38. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS**

- a. Based on lease agreement (SPSM) dated February 4, 2013, PT Mega Pasanggrahan Cinere Indah rent space in Bellevue Mall to PT Nusantara Sejahtera Raya with a lease term of 20 years commencing from the date of inception of the lease is used for the retail sale of the XXI Cinema.

**38. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)**

**PT Mega Pasanggrahan Indah**

- b. Berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa (SPSM) tanggal 11 Agustus 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Bellevue Mall kepada PT Muda Maju Kelolaindo (Mars Gym) dengan masa sewa 60 bulan terhitung dari tanggal 19 Agustus 2023 -18 Desember 2028.
- c. Berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa (SPSM) No. 522/MPI-MC/HBU.CD-4b-228/VII/2019 tanggal 3 Juli 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Busana Indah Pratama dengan masa sewa 3 tahun terhitung dari tanggal 21 Juli 2019 – 20 Juli 2022 untuk penjualan baju (garment) dengan merek "AMIRA FO". Pada bulan Juli 2022 telah diperpanjang berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 379/MPI-MC/HBU.CD-4b-561/VII/2022 terhitung dari tanggal 21 Juli 2022 – 20 Juli 2023. Pada bulan Juni 2023 telah diperpanjang berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 528/MPI-MC/HBU.CD-4b-447/VI/2023 terhitung dari tanggal 21 Juli 2023 – 20 Juli 2026.
- d. Berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Adendum I No. 406/MPI-MC/HBU.CD-4b-152/VI/2020 tanggal 16 Maret 2020, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Lion Superindo dengan masa sewa 10 tahun terhitung dari tanggal 13 Agustus 2020 – 12 Agustus 2030.

**38. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)**

- b. *Based on lease agreement (PSM) dated August 11, 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah rent space in Cinere Bellevue Mall to PT Muda Maju Kelolaindo (Mars Gym) with a lease term of 60 months from 19 August 2023 – 18 December 2028.*
- c. *Based on the Lease Agreement Letter (SPSM) No. 522/MPI-MC/HBU.CD-4b-228/VII/2019 dated 3 July 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah leased a place in Cinere Mall to PT Busana Indah Pratama with a 3 year lease period from 21 July 2019 – 20 July 2022 for sales of clothes (garment) with the brand "AMIRA FO". In July 2022 it has been extended based on the Lease Agreement Letter No. 379/MPI-MC/HBU.CD-4b-561/VII/2022 from 21 July 2022 – 20 July 2023.*
- d. *Based on the Letter of Lease Agreement Addendum I No. 406/MPI-MC/HBU.CD-4b-152/VI/2020 dated March 16, 2020 PT Mega Pasanggrahan Indah leased a place in Cinere Mall to PT Lion Superindo with a 10-year lease from August 13, 2020 – August 12, 2030.*

**38. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)**

**PT Mega Pasanggrahan Indah**

- e. Berdasarkan Surat Perpanjangan Masa Berlaku I Perjanjian Sewa Menyewa No.1545/MPI-MC/HBU.CD-4b-380/X/2017 tanggal 31 Oktober 2017, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Champ Resto Indonesia dengan masa sewa 5 tahun terhitung dari tanggal 1 November 2017 –31 Oktober 2022, Berdasarkan Surat Surat Adendum III Perpanjangan Sewa Menyewa No .721/MPI-MC/HBU.CD-4b-919/XI/2022 tanggal 21 November 2022, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Champ Resto Indonesia dengan masa sewa 6 bulan terhitung dari tanggal 01 November 2022 – 30 April 2023. Berdasarkan Surat Surat Adendum IV Perpanjangan Sewa Menyewa No. 366/MPI-MC/HBU.CD-4b-300/V/2023 tanggal 2 Mei 2023, PT Champ Resto Indonesia memperpanjang masa sewa 1 tahun terhitung dari tanggal 1 Mei 2023 – 30 April 2024.
- f. Berdasarkan Surat Perpanjangan Masa Berlaku II Perjanjian Sewa Menyewa No. 1090/MPI-MC/HBU.CD-4b-590/XII/2019 tanggal 04 Desember 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT JCO Donut & Coffee dengan masa sewa 5 tahun 3 bulan 29 hari terhitung dari tanggal 11 Maret 2020 – 09 Juli 2025.
- g. Berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Sistem Bagi Hasil (Revenue Sharing) No. 508/MPI-MC/HBU.CD-4b-224/V/2018 tanggal 02 Mei 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Fast Food Indonesia, Tbk (Kentucky Fried Chicken) dengan masa sewa 5 tahun terhitung dari tanggal 15 Oktober 2018 – 14 Oktober 2023. Berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Sistem Bagi Hasil (Revenue Sharing) No. 625/MPI-MC/HBU.CD-4b-572/IX/2023 tanggal 15 September 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Fast Food Indonesia, Tbk (Kentucky Fried Chicken) dengan masa sewa 1 tahun terhitung dari tanggal 15 Oktober 2023 – 14 Oktober 2024.

**38. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)**

**PT Mega Pasanggrahan Indah**

- e. *Based on the Letter of Extension of the Term I of the Lease Agreement No. 1545/MPI-MC/HBU.CD-4b-380/X/2017 dated October 31, 2017, PT Mega Pasanggrahan Indah leased a place in Cinere Mall to PT Champ Resto Indonesia with a 5-year lease from November 1, 2017 – October 31, 2022. Based on the Letter of Addendum III to Extension of Lease No. 721/MPI-MC/HBU.CD-4b-380/X/2017 dated November 21, 2022, PT Mega Pasanggrahan Indah leased a place in Cinere Mall to PT Champ Resto Indonesia with a 6-month lease from November 1, 2022 – April 30, 2023.*
- f. *Based on the Letter of Extension of the Term II of the Lease Agreement No. 1090/MPI-MC/HBU.CD-4b-590/XII/2019 dated December 4, 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah rents out a place in Cinere Mall to PT JCO Donut & Coffee with a lease period of 5 years 3 months 29 days starting from the March 11, 2020 - July 09, 2025.*
- g. *Based on the Lease Agreement Letter with Revenue Sharing System No. 508/MPI-MC/HBU.CD-4b-224/V/2018 dated May 2, 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah leased a place in Cinere Mall to PT Fast Food Indonesia, Tbk (Kentucky Fried Chicken) with a 5 year lease starting from October 15, 2018 - October 14, 2023.*
- Based on the Lease Agreement Letter with Revenue Sharing System No. 625/MPI-MC/HBU.CD-4b-572/IX/2023 dated September 15, 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah leased premises at Cinere Mall to PT Fast Food Indonesia, Tbk (Kentucky Fried Chicken) with 1 year lease period starting from October 15, 2023 - October 14, 2024.*

**38. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)**

**PT Mega Pasanggrahan Indah**

- h. Berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 1126/MPI-MC/HBU.CD-4b-282/VIII/2017 tanggal 20 September 2017, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Niaga Indoguna Yasa (MR. D.I.Y) dengan masa sewa 5 tahun dihitung dari tanggal 15 November 2017 – 14 November 2022.

Berdasarkan Surat Adendum III Perpanjangan Sewa Menyewa No. 673/MPI-MC/HBU.CD-4b-868/X/2022 tanggal 5 Oktober 2022, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Niaga Indoguna Yasa (MR. D.I.Y) dengan masa sewa 5 tahun dihitung dari tanggal 15 November 2022 – 14 November 2027.

- i. Berdasarkan Surat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa Masa Berlaku Ke-IV No. 1006/MPI-MC/HBU.CD-4b-512/XII/2019 tanggal 9 Desember 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Sepatu Bata, Tbk dengan masa sewa 3 tahun dihitung dari tanggal 16 Oktober 2019 – 15 Oktober 2022.

Berdasarkan Surat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa Masa Berlaku Ke-V No. 563/MPI-MC/HBU.CD-4b-787/IX/2022 tanggal 23 September 2022, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Sepatu Bata, Tbk dengan masa sewa 3 tahun dihitung dari tanggal 16 Oktober 2022 – 15 Oktober 2025.

**38. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)**

**PT Mega Pasanggrahan Indah**

- h. Based on the Letter of Lease Agreement No. 1126/MPI-MC/HBU.CD-4b-282/VIII/2017 dated September 20, 2017, PT Mega Pasanggrahan Indah leases a place in Cinere Mall to PT Niaga Indoguna Yasa (MR. DIY) with a 5 year lease starting from the November 15, 2017 - November 14, 2022.

Based on the Letter of Addendum III to Extension of Lease No. 673/MPI-MC/HBU.CD-4b-868/X/2022 dated October 5, 2022, PT Mega Pasanggrahan Indah leases a place in Cinere Mall to PT Niaga Indoguna Yasa (MR. DIY) with a 5 year lease starting from the November 15, 2012 - November 14, 2027.

- i. Based on the Letter of Agreement for the Extension of the Lease to the Fourth Validity Period No. 1006/MPI-MC/HBU.CD 4b-512/XII/2019 dated December 9, 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah leased a place in Cinere Mall to PT Sepatu Bata, Tbk with a 3 year lease starting from October 16, 2019 - October 15, 2022.

Based on the Letter of Agreement for the Extension of the Lease to the Fifth Validity Period No. 563/MPI-MC/HBU.CD 4b-787/IX/2022 dated September 23, 2022, PT Mega Pasanggrahan Indah leased a place in Cinere Mall to PT Sepatu Bata, Tbk with a 3year lease starting from October 16, 2022 - October 15, 2023.

**38. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)**

**PT Mega Pasanggrahan Indah**

- j. Berdasarkan Surat Adendum 1 Perpanjangan Sewa Menyewa tanggal 11 Oktober 2013, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Lia Anugerah Semesta dengan masa sewa 10 tahun dihitung dari tanggal 16 Oktober 2013 – 15 Oktober 2023 untuk ruangan bioskop.

Berdasarkan Surat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa Masa Berlaku No. 478/MPI-MC/HBU.CD-4b-401/VI/2023 tanggal 12 Juni 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Lia Anugerah Semesta dengan masa sewa 3 tahun dihitung dari tanggal 16 Oktober 2023 – 15 Oktober 2033.

- k. Berdasarkan Surat Perjanjian Jasa Pengelolaan Perparkiran No. 55 tanggal 08 Oktober 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah melakukan kerjasama dengan PT Securindo Packatama Indonesia untuk pelaksanaan pengelolaan Lokasi Parkir dengan jangka waktu 10 tahun dihitung sejak tanggal 01 Februari 2020 - 31 Januari 2030.

- l. Berdasarkan Surat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa No. 294/MPI-MC/HBU.CD-4b-207/III/2022 tanggal 21 Maret 2022, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Nusa Prima Pangan dengan masa sewa 5 tahun dihitung dari tanggal 20 Maret 2022 – 19 Maret 2027.

- m. Berdasarkan Surat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa No. 171/MPI-MC/HBU.CD-4b-132/II/2023 tanggal 10 Februari 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Mako Anugrah Kreasindo Pangan dengan masa sewa 1 tahun 10 Bulan 17 hari dihitung dari tanggal 25 Januari 2023 – 10 Desember 2024.

**38. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)**

**PT Mega Pasanggrahan Indah**

- j. Based on the Letter of Addendum 1 to Extension of Lease on October 11, 2013, PT Mega Pasanggrahan Indah rents out a place in Cinere Mall to PT Lia Anugerah Semesta with a ten-year lease starting from October 16, 2013 - October 15, 2023 for cinema rooms.

Based on the Lease Extension Agreement Letter No. 478/MPI-MC/HBU.CD-4b-401/VI/2023 dated June 12, 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah leased the premises at Cinere Mall to PT Lia Anugerah Semesta with a lease period of 3 years starting from October 16, 2023 - October 15, 2033.

- k. Based on the Parking Management Services Agreement Letter No. 55 dated 08 October 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah collaborated with PT Securindo Packatama Indonesia for the implementation of Parking Location management with a period of 10 years starting from 01 February 2020 - 31 January 2030.

- l. Based on the Lease Extension Agreement Letter No. 294/MPI-MC/HBU.CD-4b-207/III/2022 dated March 21, 2022, PT Mega Pasanggrahan Indah leased the premises at Cinere Mall to PT Nusa Prima Pangan with a lease period of 5 years starting from March 20, 2022 - March 19, 2027.

- m. Based on the Lease Extension Agreement Letter No. 171/MPI-MC/HBU.CD-4b-132/II/2023 dated February 10, 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah leased the premises at Cinere Mall to PT Mako Anugrah Kreasindo Pangan with a lease period of 1 year 10 Months 17 days commencing from January 25, 2023 - December 10, 2024.

**38. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)**

**PT Mega Pasanggrahan Indah**

- n. Berdasarkan Surat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa No. 040/MPI-MC/HBU.CD-4b-037/I/2021 tanggal 21 Januari 2021, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Dom Pizza Indonesia Pangan dengan masa sewa 5 tahun dihitung dari tanggal 16 Desember 2020 – 16 Desember 2025.
- o. Berdasarkan Surat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa No. 822/MPI-MC/HBU.CD-4b-772/XII/2023 tanggal 15 Desember 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Aneka Maju Terus Indonesia Pangan dengan masa sewa 6 bulan dihitung dari tanggal 1 Januari 2024 – 30 Juni 2024.
- p. Berdasarkan Surat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa No. 821/MPI-MC/HBU.CD-4b-771/XII/2023 tanggal 18 Desember 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Funword Prima dengan masa sewa 6 bulan dihitung dari tanggal 1 Januari 2024 – 30 Juni 2024.
- q. Berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 11 tanggal 08 Oktober 2009, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Rekso Nasional Food (MCD) dengan masa sewa 20 tahun dihitung sejak tanggal penyerahan atau sejak tanggal operasi, yang mana lebih dahulu.
- r. Berdasarkan Surat Kesepakatan Pendahuluan Dengan Sistem Bagi Hasil (Revenue Sharing) No. 601/MPI-MC/HBU.CD-4b-535/VIII/2023 tanggal 31 Agustus 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada Fanneke Dewi Tjandra (DSE Factory Outlet) dengan masa sewa 5 tahun dihitung dari tanggal 05 September 2023 – 04 September 2028 untuk penjuala baju factory outlet dengan merek "DSE Factory Outlet".

**38. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)**

**PT Mega Pasanggrahan Indah**

- n. Based on the Lease Extension Agreement Letter No. 040/MPI-MC/HBU.CD-4b-037/I/2021 dated January 21, 2021, PT Mega Pasanggrahan Indah leased the premises at Cinere Mall to PT Dom Pizza Indonesia Pangan with a lease period of 5 years starting from December 16, 2020 - December 16, 2025.
- o. Based on the Lease Extension Agreement Letter No. 822/MPI-MC/HBU.CD-4b-772/XII/2023 dated December 15, 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah leased premises at Cinere Mall to PT Aneka Maju Terus Indonesia Pangan with a lease period of 6 months starting from January 1, 2024 - June 30, 2024.
- p. Based on the Lease Extension Agreement Letter No. 821/MPI-MC/HBU.CD-4b-771/XII/2023 dated December 18, 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah leased premises at Cinere Mall to PT Funword Prima with 6 months lease period starting from January 1, 2024 - June 30, 2024.
- q. Based on the Lease Agreement Letter No. 11 dated 08 October 2009, PT Mega Pasanggrahan Indah leased the premises at Cinere Mall to PT Rekso Nasional Food (MCD) with a lease period of 20 years commencing from the date of delivery or from the date of operation, whichever is earlier.
- r. Based on the Preliminary Agreement Letter with Revenue Sharing System No. 601/MPI-MC/HBU.CD-4b-535/VIII/2023 dated August 31, 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah leased premises at Cinere Mall to Fanneke Dewi Tjandra (DSE Factory Outlet) with a lease period of 5 years starting from September 05, 2023 - September 04, 2028 for the sale of factory outlet clothes under the brand "DSE Factory Outlet".

**39. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)**

**PT Tirta Persada Developments**

- a. Berdasarkan Letter Of Intent tanggal 22 Juni 2015, PT Tirta Persada Developments menyewakan tempat di Vivo Walk Sentul kepada PT Graha Layar Prima dengan masa sewa 20 tahun terhitung dari tanggal awal sewa yang digunakan untuk penjualan ritel dari CGV Blitz Cinema.
- b. Pada 20 Agustus 2018, PT Tirta Persada Developments mensepakati perjanjian kerja sama dengan PT Hindo untuk menyewakan tempat di Vivo Walk Sentul seluas  $\pm 2.000$  m<sup>2</sup> dengan masa sewa 20 tahun terhitung dari tanggal awal sewa yang digunakan untuk penjualan ritel fashion dari "H&M".
- c. Pada 20 April 2017, PT Tirta Persada Developments menyewakan tempat di Vivo Walk Sentul kepada PT LULU Grup Retail seluas  $\pm 6,157$  m<sup>2</sup> dengan masa sewa 10 tahun terhitung dari tanggal sewa yang digunakan untuk penjualan ritel dari LULU hypermart.
- d. Pada 2 Januari 2019, perusahaan menyewakan tempat di Vivo Mall Bogor kepada Solaria seluas  $\pm 199$  m<sup>2</sup> dengan masa sewa 5 tahun terhitung dari tanggal awal sewa yang digunakan untuk penjualan Food and Beverage dari Solaria.

**39. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)**

**PT Tirta Persada Developments**

- a. *Based on the Letter Of Intent dated June 22, 2015, PT Tirta Persada Developments rent space in Sentul Walk Vivo to PT Graha Layar Prima with a lease term of 20 years commencing from the date of inception of the lease is used for the retail sale of CGV Cinema Blitz.*
- b. *On August 20, 2018, PT Tirta Persada Developments agreed to a cooperation agreement with PT Hindo to lease a place on Vivo Walk Sentul for an area of  $\pm 2,000$  m<sup>2</sup> with a lease period of 20 years from the initial rental date used for the sale of fashion retails from "H&M".*
- c. *On 20 April 2017, PT Tirta Persada Developments leased premises at Vivo Walk Sentul to PT LULU Grup Retail covering an area of  $\pm 6,157$  m<sup>2</sup> with a lease period of 10 years commencing from the date of lease which is used for retail sales of LULU hypermart.*
- d. *On January 2, 2019, the company leased premises at Vivo Mall Bogor to Solaria covering an area of  $\pm 199$  m<sup>2</sup> with a lease period of 5 years starting from the initial date of the lease which is used for the sale of Food and Beverage from Solaria.*



**39. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING** (lanjutan)

**PT Tirta Persada Developments**

- e. Pada 24 Oktober 2023, perusahaan menyewakan tempat di Vivo Mall Bogor kepada Janji Jiwa X Jiwa Toast seluas ± 56,501 m<sup>2</sup> dengan masa sewa 12 Bulan terhitung dari tanggal awal sewa yang digunakan untuk penjualan Food and Beverage dari Janji Jiwa X Jiwa Toast.

**PT Titan Property**

- a. Pada 29 Mei 2019, PT Titan Property dan PT OYO Rooms Indonesia menandatangani perjanjian kerjasama layanan untuk mengelola property "The Habitat" milik PT Titan Property yang berlokasi di Karawaci – Tangerang, dengan jangka waktu selama 5 tahun.
- b. Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Jasa Pengelola Perparkiran No. 003/MPI-TP-TGR/I/2019 tanggal 15 Januari 2019, PT Titan Property dan PT Master Parking Indonesia menandatangani perjanjian kerjasama untuk mengelola perparkiran milik PT Titan Property yang berlokasi di Karawaci – Tangerang dengan jangka waktu terhitung dari tanggal 15 Januari 2019 sampai 14 Januari 2024.

Pada tahun 2022 Perusahaan mengubah ketentuan pada pasal 4 Ayat 1 huruf (c) Perjanjian mengenai biaya operasional. Berdasarkan Addendum I Perjanjian Kerjasama Jasa Pengelola Perparkiran No. 003.ADD-I/MPI-TP-TGR/IV/2022 tanggal 21 April 2022, PT Titan Property dan PT Master Parking Indonesia menandatangani perjanjian kerjasama untuk mengelola perparkiran milik PT TitaProperty yang berlokasi di Karawaci – Tangerang.

**39. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS** (continued)

**PT Tirta Persada Developments**

- e. On October 24, 2023, the company leased premises at Vivo Mall Bogor to Janji Jiwa X Jiwa Toast covering an area of ± 56,501 m<sup>2</sup> with a lease period of 12 Months starting from the initial date of the lease which is used for the sale of Food and Beverage from Janji Jiwa X Jiwa Toast.

**PT Titan Property**

- a. On May 29, 2019, PT Titan Property and PT OYO Rooms Indonesia signed a service cooperation agreement to manage the "The Habitat" property of PT Titan Property located in Karawaci - Tangerang, with a term of 5 years.

Based on the Cooperation Agreement for Parking Management Services No. 003/MPI-TP-TGR/I/2019 dated January 15, 2019, PT Titan Property and PT Master Parking Indonesia signed a cooperation agreement to manage the parking lot owned by PT Titan Property located in Karawaci - Tangerang with a period starting from January 15, 2019 to January 14, 2024.

In 2022 the Company changed the provisions in article 4 paragraph 1 letter (c) of the Agreement regarding operational costs. Based on Addendum I of the Cooperation Agreement for Parking Management Services No. 003.ADD-I/MPI-TP-TGR/IV/2022 dated April 21, 2022, PT. April 21, 2022, PT Titan Property and PT Master Parking Indonesia signed a cooperation agreement to manage the parking lot owned by PT TitaProperty located in Karawaci - Tangerang.

**40. PERKARA HUKUM**

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk**

- a. Perkara tanah PT Megapolitan Developments Tbk No. 117 / Pdt.Plw / 2014 / PN.Dpk di Pengadilan Negeri Kota Depok antara Sdr. Jannes Pieter Siahaan selaku Pelawan melawan PT Megapolitan Developments Tbk selaku Terlawan atas tanah di Graha Cinere. Hasil dari Pengadilan Negeri Kota Depok, menolak gugatan dari Pelawan, dan sampai dengan tanggal pemeriksaan, dalam proses banding di Pengadilan Tinggi Bandung.
- b. Perkara tanah Blok G, H, J di perumahan Graha Megapolitan bagian dari tanah HGB No.12/Limo antara Hj. Domih selaku Penggugat, menggugat PT Megapolitan Developments Tbk selaku Tergugat 3. Hasil dari Putusan Pengadilan Negeri Depok adalah menolak Gugatan berdasarkan Putusan No.147/Pdt.G/2014/PN.Dpk. Sampai dengan tanggal pemeriksaan, Penggugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Bandung.
- c. Perkara tanah seluas 1.500 m2 di Blok Kramat, Limo antara PT Megapolitan Developments Tbk selaku penggugat, menggugat Zaenal selaku Tergugat 1, dan Yakobus Tulam selaku Tergugat 2. Hasil dari Putusan Pengadilan Negeri Depok adalah menolak gugatan berdasarkan Putusan No.48 / Pdt.G / 2016 / PN / Dpk tanggal 16 Februari 2017. Penggugat mengajukan banding dan berdasarkan hasil putusan 589/pdt.g/2017/pt.bdg pada tanggal 26 Februari 2018 menyatakan bahwa PT Megapolitan Developments kalah. Atas hasil putusan banding tersebut, pembeding mengajukan kasasi ke MA dan berdasarkan hasil putusan No.1444k/pdt/2019 tanggal 24 Juni 2019 hasil dari putusan MA adalah PT Megapolitan Developments kalah. Di tahun 2022 manajemen telah menghetikan pengakuan pemilikan atas tanah tersebut.

**40. LEGAL MATTERS**

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk**

- d. *Land case of PT Megapolitan Developments Tbk No. 117 / Pdt.Plw / 2014 / PN.Dpk at Depok City District Court between Br. Jannes Pieter Siahaan as the Plaintiff against PT Megapolitan Developments Tbk as the Defendant on land at Graha Cinere. The result of the Depok City District Court, rejecting the lawsuit of the Complainant, and until the date of examination, is in the process of appeal at the Bandung High Court.*
- e. *Land case Block G, H, J in Graha Megapolitan housing part of HGB No.12/Limo land between Hj. Domih as the Plaintiff, suing PT Megapolitan Developments Tbk as the 3rd Defendant. The result of the Depok District Court Decision was to reject the Lawsuit based on Decision No.147/Pdt.G/2014/PN.Dpk. Until the date of examination, the Plaintiff filed an appeal to the Bandung High Court.*
- f. *Land case covering an area of 1,500 m2 in Blok Kramat, Limo between PT Megapolitan Developments Tbk as the plaintiff, suing Zaenal as Defendant 1, and Yakobus Tulam as Defendant 2. The result of the Depok District Court Decision was to reject the lawsuit based on Decision No.48 / Pdt.G / 2016 / PN / Dpk dated 16 February 2017. The plaintiff appealed and based on the results of the decision 589/pdt.g/2017/pt.bdg on 26 February 2018 stated that PT Megapolitan Developments lost. Based on the results of the appeal decision, the appellant filed a KASASI to the Supreme Court and based on the results of the decision No.1444k/pdt/2019 dated 24 June 2019 the result of the Supreme Court's decision was that PT Megapolitan Developments lost.*

**40. PERKARA HUKUM (lanjutan)**

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk (lanjutan)**

- d. Perkara No.891/Pdt.G/2022/PN.JktSel di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan antara Tn. Sunaryo selaku Penggugat melawan PT Megapolitan Developments Tbk selaku Tergugat 1, Kakan BPN Depok selaku Tergugat 2 dan Sutanta selaku Tergugat 3 atas Perbuatan melawan hukum terkait Pencairan uang Konsinyasi Tol Desari (konsinyasi 7). Sampai dengan tanggal pemeriksaan, perkara tersebut masih dalam proses persidangan di PN Jakarta Selatan. Pada hari Senin, tanggal 6 Maret 2023, menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- e. Perkara tanah No.208/Pdt.G/2019/PN.Dpk di Pengadilan Negeri Depok antara Sdr. H. Umar selaku Penggugat melawan PT Megapolitan Developments Tbk selaku Tergugat 1, PT MLE selaku Tergugat 2 dan H. Latif selaku Tergugat 3 atas tanah di Jl. Guntur, Limo, Depok. Hasil dari putusan menyatakan penggugat menang, Pengadilan Negeri Kota Depok. PT Megapolitan Developments Tbk dan MLE sedang mengajukan PK (Peninjauan Kembali) terhadap putusan tersebut. Didaftarkan ke PN Depok tanggal 06 Desember 2022. Berdasarkan hasil putusan No. 430 PK/Pdt./2023 tanggal 4 Juli 2023 hasil dari putusan MA adalah Menolak permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh pemohon, PT Megapolitan Developments Tbk dan PT MLE

**40. LEGAL MATTERS (continued)**

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk (continued)**

- g. Case No.891/Pdt.G/2022/PN.JktSel at the South Jakarta District Court between Mr. Sunaryo as the Plaintiff against PT Megapolitan Developments Tbk as Defendant 1, Kakan BPN Depok as Defendant 2 and Sutanta as Defendant 3 for Acts against the law related to the Disbursement of Desari Toll Consignment money (consignment 7). As of the date of examination, the case is still in the process of trial at the South Jakarta District Court. On Monday, March 6, 2023, declared the Plaintiff's claim inadmissible.
- h. Land case No.208/Pdt.G/2019/PN.Dpk at the Depok District Court between Br. H. Umar as the Plaintiff against PT Megapolitan Developments Tbk as Defendant 1, PT MLE as Defendant 2 and H. Latif as Defendant 3 on land on Jl. Guntur, Limo, Depok. The result of the verdict stated that the plaintiff won, Depok City District Court. Until the date of examination, PT Megapolitan Developments Tbk and MLE are submitting a review of the decision. Registered with the Depok District Court on 06 December 2022.

**40. PERKARA HUKUM (lanjutan)**

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk (lanjutan)**

- f. Perkara tanah No. 137/G/2021/PTUN.BDG di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung antara PT Megapolitan Developments Tbk melawan Kepala Kantor Pertanahan Depok selaku Tergugat 1 dan Sukma Pradana, Sanusi, dll selaku Tergugat 2 atas Penerbitan 32 Sertifikat an. Sukma Pradana, Sanusi, dll di tanah milik MD (HGB 726/Limo). Hasil dari putusan menyatakan penggugat menang, Tergugat I dan II melakukan banding No. Perkara: 199/B/2022/PT.TUN.JKT. Pada tanggal 26 Okt 2022 Putusan Banding Mengabulkan Permohonan Banding para Pembanding dan hasilnya PT Megapolitan Developments Tbk dinyatakan kalah. PT Megapolitan Developments Tbk mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung dengan perkara No:77K/TUN/2023. Sampai dengan tanggal pemerisaan proses kasasi masih berlangsung. Pada tanggal 30 Maret 2023 hasil dari putusan MA adalah menolak permohonan kasasi dari pemohon.

**PT MEGA PASANGGRAHAN INDAH, ENTITAS ANAK**

Perkara Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menerangkan diantaranya adalah:

- i. Pada tanggal 9 November 2020 melalui Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengeluarkan Homologasi (Pengesahan Putusan) atas perkara 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.
- ii. Pada tanggal 18 November 2020 PT Mega Pasanggrahan Indah telah didaftarkan sebagai Termohon Kasasi kepada Kepaniteraan pada Pengadilan Niaga Jakarta Pusat oleh konsumen an Marzuki Asikin, Karina Ekarani, Pirma Primus Johansen, Lianita Prawindarti melalui kuasa hukum Zakaria Siringoringo SH dan Davidson Samosir SH,M. pada kantor Hukum Hasabaran Siringoringo & Partners dan diterima dengan lengkap oleh Mahkamah Agung (MA) melalui panitera Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dengan nomor register pada Kepaniteraan MA: 326/K/Pdt.Sus-Pailit/2021.

**40. LEGAL MATTERS (continued)**

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk (continued)**

*Land case No. 137/G/2021/PTUN.BDG at the Bandung State Administrative Court between PT Megapolitan Developments Tbk against the Head of Depok Land Office as the 1st Defendant and Sukma Pradana, Sanusi, etc. as the 2nd Defendant for the Issuance of 32 Certificates an. Sukma Pradana, Sanusi, etc. on land owned by MD (HGB 726/Limo). The result of the decision stated that the plaintiff won, Defendants I and II appealed Case No. 199/B/2022/PT.TUN.JKT. On 26 Oct 2022 the Appeal Decision granted the Appeal Request of the Appellants and the result was that PT Megapolitan Developments Tbk was declared defeated. PT Megapolitan Developments Tbk filed an appeal to the Supreme Court with case No: 77K/TUN/2023 and is still in process.*

**PT MEGA PASANGGRAHAN INDAH, SUBSIDIARIES**

*The case for The Application for Suspension of Debt Payment Obligation describes among others:*

- i. *On November 9, 2020 through the Commercial Court Judges Panel at the Central Jakarta District Court has issued Homologation (Ratification of The Verdict) on the case 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.*
- ii. *On November 18, 2020 PT Mega Pasanggrahan Indah was registered as a Respondent for Cassation to the Registrar at the Central Jakarta Commercial Court by consumers Marzuki Asikin, Karina Ekarani, Pirma Primus Johansen, Lianita Prawindarti through attorneys Zakaria Siringoringo S.H and Davidson Samosir S.H.,M. at the Hasabaran Siringoringo & Partners Law office and received in full by the Supreme Court (MA) through the clerk of the Central Jakarta Commercial Court with the registration number at the Supreme Court Registrar: 326/K/Pdt.Sus-Pailit/2021.*

**40. PERKARA HUKUM (lanjutan)**

**PT MEGA PASANGGRAHAN INDAH, ENTITAS ANAK  
(lanjutan)**

- iii. Pada tanggal 30 Maret 2021 Mahkamah Agung telah mengeluarkan Putusan Permohonan Kasasi atas perkara No. 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Jkt.Pst yaitu status Amar Putusan telah ditolak, maka dengan demikian PT Mega Pasanggrahan Indah telah memenangkan Putusan Kasasi.
- iv. Pada tanggal 6 Desember 2021, 5 konsumen CTS an. Marzuki Asikin, Karina Ekarani, Pirma Primus Johansen Sidabutar, Victrina Elnado Nubi dan Lianita Prawindarti mengajukan Permohonan Pembatalan Perjanjian Perdamaian (Homologasi) Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dengan Nomor register : 38/Pdt.Sus-Pembatalan Perdamaian/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.Jo.Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.
- v. Pada tanggal 7 April 2022 Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menyampaikan salinan Putusan Perkara Permohonan Pembatalan Perdamaian No. 38/Pdt.Sus-Pembatalan Perdamaian/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst Jo. Nomor 259/Pdt.Sus-KPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst dengan hasil Putusan Menolak Permohonan Pembatalan Perjanjian Perdamaian yang diajukan oleh Para Pemohon.

Sampai saat ini entitas anak sedang dalam proses menjalankan perjanjian perdamaian sesuai hasil putusan pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 7 April 2022.

**40. LEGAL MATTERS (continued)**

**PT MEGA PASANGGRAHAN INDAH,  
SUBSIDIARIES (continued)**

- iii. On March 30, 2021, the Supreme Court has issued a Decision on the Cassation Application for the case 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Jkt.Pst, namely the status of the Decision's Order has been rejected, thus PT Mega Pasanggrahan Indah has won the Cassation Decision.
- iv. On December 6, 2021, 5 consumers of CTS an. Marzuki Asikin, Karina Ekarani, Pirma Primus Johansen Sidabutar, Victrina Elnado Nubi and Lianita Prawindarti filed an Application for Cancellation of the Peace Agreement (Homologation) for Suspension of Debt Payment Obligations (PKPU) with registration number 38/Pdt.Sus-Cancellation of Peace/2021/PN.Niaga.Jkt. Pst Jo. Number 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst
- v. On April 7, 2022, the Central Jakarta District Court has submitted a copy of the Decision on the Petition for Cancellation of Peace No. 38/Pdt.Sus-Cancellation of Peace/2021/PN.Niaga.Jkt. Pst Jo. Number 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst with the result of the Decision Rejecting the Petitioners' Petition for Cancellation of the Peace Agreement.

Until now, the subsidiary is in the process of implementing the peace agreement in accordance with the decision of the Central Jakarta District Court dated April 7, 2022.

**40. PERKARA HUKUM** (lanjutan)

**PT MEGA LIMO ESTATE, ENTITAS ANAK**

- a. Perkara tanah No. 149/G/2021/PTUN.BDG di Pengadilan Tata Usaha Bandung antara PT MLE melawan Kepala Kantor Pertanahan Depok selaku Tergugat 1 dan Burhanudin Abu Bakar selaku Tergugat 2 atas Penerbitan 2 Sertifikat an. Burhanudin Abu Bakar di lahan milik MLE. Hasil dari putusan menyatakan penggugat menang, Tergugat I dan II melakukan banding No. Perkara: 227/B/2022/PT.TUN.JKT pada tanggal 3 November 2022 Putusan Banding Mengabulkan Permohonan Banding para Pembanding dan hasilnya PT MLE dinyatakan kalah. PT MLE mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung dengan perkara 80K/TUN/2023 dan masih dalam proses.

**41. REKONSILIASI LIABILITAS YANG TIMBUL DARI AKTIVITAS PENDANAAN**

Tabel dibawah ini menjelaskan perubahan dalam liabilitas Grup yang timbul dari aktivitas pendanaan termasuk perubahan yang timbul dari arus kas dan perubahan nonkas. Liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan adalah liabilitas yang arus kas masa depannya, diklasifikasikan dalam laporan arus kas Grup sebagai arus kas dari aktivitas pendanaan.

	1 January/ January 1, 2023	Arus kas dari aktivitas pendanaan/ Financing cash flows	Perubahan transaksi non kas/ Non-cash changes	31 Desember/ December 31, 2023	
Utang bank	968.418.408.459	(7.710.932.585)	-	960.707.475.874	Bank loan
<b>Total</b>	<b>968.418.408.459</b>	<b>(7.710.932.585)</b>	-	<b>960.707.475.874</b>	<b>Total</b>

Berikut ini adalah rincian dari transaksi yang tidak mempengaruhi kas dan setara kas adalah sebagai berikut:

	2023	2022	
Akrual bunga	62.419.575.560	84.623.069.059	Accrual of interest
Pemulihan dan pencadangan piutang	2.357.887.848	319.133.251	Recovery and allowance of Receivables
Dampak penyesuaian imbalan pasca kerja	-	-	Impact of post-employment benefit Adjustment
Reklasifikasi persediaan ke properti investasi	-	-	Reclassification of inventories to investment properties

**40. LEGAL MATTERS** (continued)

**PT MEGA LIMO ESTATE, SUBSIDIARIES**

- a. Land case No. 149/G/2021/PTUN.BDG at the Bandung Administrative Court between PT MLE and the Head of Depok Land Office as 1st Defendant and Burhanudin Abu Bakar as 2nd Defendant over the issuance of 2 Certificates an. Burhanudin Abu Bakar on land owned by MLE. The result of the verdict stated that the plaintiff won, Defendants I and II appealed Case No. 227/b/2022/pt: 227/B/2022/PT.TUN.JKT on 3 November 2022 the Appeal Decision granted the Appeal Petition of the Appellants and as a result PT MLE was declared defeated. PT MLE filed an appeal to the Supreme Court with case 80K/TUN/2023 and is still in process.

**41. RECONCILIATION OF LIABILITIES ARISING FROM FINANCING ACTIVITIES**

The table below details changes in the Group's liabilities arising from financing activities, including both cash and non-cash changes. Liabilities arising from financing activities are those for which cash flows were, or future cash flows will be, classified in the Group's statement of cash flows as cash flows from financing activities.

Here are the details of the transaction were not affecting cash and cash equivalents are as follows:

**42. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN**

Tidak terdapat peristiwa penting setelah tanggal pelaporan yang berdampak signifikan yang perlu diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

**42. SUBSEQUENT EVENTS**

*There were no significant events after the reporting date that have a significant impact that needs to be disclosed in the notes to consolidated financial statements.*

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk DAN ENTITAS ANAK/  
PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**

**Opini**

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Megapolitan Developments Tbk dan entitas anaknya ("Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2023, serta laporan laba-rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian, termasuk informasi kebijakan akuntansi material.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2023, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya 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 paragraph Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada laporan kami. Kami independen terhadap Grup berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian di Indonesia, dan kami telah memenuhi tanggung jawab etika lainnya berdasarkan ketentuan tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

**Opinion**

*We have audited the consolidated financial statements of PT Megapolitan Developments Tbk and its subsidiaries (the "Group"), which comprise the consolidated statements of financial position as of December 31, 2023, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including material accounting policy information.*

*In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respect, the consolidated financial position of the group as at December 31, 2023, and its consolidated financial performance and its consolidated 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 Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements paragraph of our report. We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in Indonesia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.*



## Hal Audit Utama

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

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

### Penilaian dan klasifikasi persediaan dan tanah yang belum dikembangkan

Lihat ke catatan 2i dan 2l – Informasi kebijakan akuntansi material atas Persediaan dan tanah yang belum dikembangkan, Catatan 6 – Persediaan dan Catatan 7 – Tanah yang belum dikembangkan

Pada tanggal 31 Desember 2023, jumlah persediaan dan tanah yang belum dikembangkan Grup masing-masing sebesar Rp 1.375.874.130.873 dan Rp 340.071.062.335. Persediaan dan tanah yang belum dikembangkan dinyatakan berdasarkan biaya atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Pada tanggal 31 Desember 2023, bangunan yang siap dijual sebesar Rp 375.378.220.232, bangunan dalam konstruksi sebesar Rp 737.312.177.230 dan tanah yang sedang dikembangkan sebesar Rp 263.383.761.346, sedangkan tanah yang belum dikembangkan sebesar Rp 340.071.062.335.

Penentuan estimasi nilai realisasi bersih dari persediaan sangat tergantung pada ekspektasi Grup atas harga jual persediaan di masa mendatang. Fluktuasi pada harga properti dan perubahan dari permintaan atas properti dapat menghasilkan penurunan signifikan pada nilai realisasi bersih. Selain itu, klasifikasi lancar dan tidak lancar membutuhkan pertimbangan manajemen.

## Key Audit Matters

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

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

### Valuation and classification of inventories and land for development

*Refer to notes 2i and 2l – Material accounting policy information for inventories and land for development, Note 6 - Inventories and Note 7 - Land for development.*

*As of December 31, 2023, the Group's inventories and land for development amounting to Rp 1,375,874,130,873 and Rp 340,071,062,335, respectively. Inventories and land for development are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.*

*As of December 31, 2023, buildings ready for sale amounting to Rp 375,378,220,232, buildings under construction amounting to Rp 737,312,177,230 and Land for development amounting to Rp 263,383,761,346, while land for development amounting to Rp 340,071,062,335.*

*The determination of estimated net realizable value of these inventories is critically dependent upon the Group's expectations of future selling prices. Fluctuations in property prices and changes in demand for the property could lead to a significant decline in the net realizable value. In addition, the current and non-current classification of inventories requires management's judgment.*

Bagaimana audit kami merespons hal audit utama:

- Kami mereviu penelaahan manajemen mengenai apakah terdapat indikasi penurunan nilai persediaan Group. Kami melakukan diskusi dengan manajemen kunci Grup dan mempertimbangkan pandangan mereka tentang kemungkinan penurunan nilai persediaan Grup sehubungan dengan lingkungan kondisi ekonomi saat ini.
- Kami fokus pada persediaan dengan penjualan lebih lambat dan membandingkan harga jual dengan harga transaksi terbaru.
- Kami mereviu daftar yang berhubungan dengan kepemilikan tanah dan menggolongkan menurut status hukumnya.
- Kami memahami kebijakan Group dan mengevaluasi proses identifikasi atas klasifikasi lancar dan tidak lancar atas persediaan.

#### **Nilai wajar property investasi**

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar harga perolehan dan selanjutnya diukur pada nilai wajar. Berdasarkan nilai wajar, keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar properti investasi diakui dalam laba rugi pada periode saat terjadinya.

Lihat Catatan 2n Informasi kebijakan akuntansi material – Properti Investasi, Catatan 10 Properti Investasi atas laporan keuangan konsolidasian.

Pada tanggal 31 Desember 2023, Grup mencatat properti investasi sebesar Rp 1.621.089.523.000 pada laporan keuangan konsolidasian.

Grup menggunakan penilai independen dalam melakukan penilaian tersebut.

Kami berfokus pada area ini karena saldonya signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian serta melibatkan asumsi dan pertimbangan signifikan, dan perhitungan kompleks.

*How our audit responds to key audit matters:*

- *We reviewed management's assessment on whether there is any indication of the decline in value of the Group's inventories. We conducted a detailed discussion with the Group's key management and considered their views on possible decline in value of the Group's inventories in light of the current economic environment.*
- *We focused on inventories with slower sales and compared the selling prices to recently transaction price.*
- *We reviewed the lists related to land ownership and classified them according to their legal status.*
- *We have obtained understanding of the Group's policy and evaluated the process of identifying the inventories that are classified as current and non-current.*

#### **Fair value of investment properties**

*Investment properties are initially measured at cost and subsequently measured at fair value. On a fair value basis, gains or losses arising from changes in the fair value of investment properties are recognized in profit or loss for the period in which they occur.*

*See Note 2n Material accounting policy information – Investment Properties, Note 10 Investment Properties to the consolidated financial statements.*

*As of December 31, 2023, the Group recorded investment properties amounting to Rp 1,621,089,523,000 to the consolidated financial statements.*

*The Group engages independent appraiser to perform the valuations.*

*We focused on this area because the balances are significant to the consolidated financial statements and involve significant assumptions and judgments, and complex calculations.*



Bagaimana audit kami merespons Hal Audit Utama:

Prosedur audit kami menguji penilaian wajar properti investasi adalah sebagai berikut:

- Kami mengevaluasi kompetensi, kapabilitas, dan objektivitas penilai independen manajemen dalam menentukan nilai wajar properti investasi.
- Kami memperoleh daftar rincian properti investasi dan menguji keandalan rincian tersebut dengan melakukan pengecekan atas saldo rincian ke neraca saldo.
- Kami memperoleh laporan penilaian yang disiapkan oleh penilai independen manajemen dan melakukan diskusi untuk mendapatkan pemahaman tentang teknik, metode dan asumsi utama yang digunakan.
- Kami menguji kelengkapan dan keakuratan data yang digunakan oleh penilai independen manajemen.
- Kami melakukan penelaahan atas kelengkapan dan ketepatan penyajian dan pengungkapan terkait nilai wajar bangunan dan tanah pada nilai wajar properti investasi sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku di Indonesia.

#### Informasi lain

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

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

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

*How our audit responds to Key Audit Matters:*

*Our audit procedures to test the fair valuation of investment property are as follows:*

- *We evaluate competency, capability, and the objectivity of the management's independent appraisers in determining the fair value of investment properties.*
- *We obtain detailed lists of investment properties and test the reliability of these details by checking the detailed balances to the trial balance.*
- *We obtained valuation reports prepared by management's independent appraisers and held discussions to obtain understanding of the techniques, methods and key assumptions used.*
- *We test the completeness and accuracy of the data used by management's independent assessors.*
- *We assessed the completeness and accuracy of the presentation and disclosures of the fair value of the building and land held in investment properties in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.*

#### Other Information

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

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

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

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 Kelola Terhadap Laporan Keuangan Konsolidasian**

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

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

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

*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 Consolidated Financial Statements**

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

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

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



## Tanggung jawab auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

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

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

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Grup.

## *Auditor's responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements*

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

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

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.*

- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
  - Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
  - Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
  - Memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*
  - *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 cause significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.*
  - *Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*
  - *Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.*

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.

*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.*



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

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

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

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

Jakarta, 26 Maret/March 26, 2024

**RAMA WENDRA**  
**KANTOR AKUNTAN PUBLIK**



**Dodi Pribadi, CA., CPA.**

Nomor Izin Akuntan Publik/Public Accountants License AP. No.1105

