



**PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK
DAN ENTITAS ANAK/ *AND SUBSIDIARIES***

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2022 DAN 2021

DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN /

*CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2022 AND 2021*

AND INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

	<u>Halaman</u> <i>/ Page</i>	
SURAT PERNYATAAN DIREKSI		BOARD OF DIRECTOR'S STATEMENT
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN		INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN Untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2022 dan 2021		<i>CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS For the year ended December 31, 2022 and 2021</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1-3	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Kprehensif Lain Konsolidasian	4-5	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	7	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	8	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>



PT Fortune Mate Indonesia Tbk

**PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK
DAN ENTITAS ANAK
PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB
TERHADAP LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK
TANGGAL 31 DESEMBER 2022 SERTA TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama : Tjandra Mindharta Gozali
Alamat Kantor : Gedung Gozco Lt. 3
Jl. Raya Darmo no. 54-56,
Surabaya 60264

Alamat Domisili : Jl. Kupang Indah 2/48, Surabaya

No. Telepon : (031) 5612818
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : Yongki Tedja
Alamat Kantor : Gedung Gozco Lt. 3
Jl. Raya Darmo no. 54-56,
Surabaya 60264

Alamat Domisili : Royal Residence B 19/179,
Surabaya

No. Telepon : (031) 5612818
Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa :

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

**PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK
AND SUBSIDIARY
DIRECTORS' STATEMENT
REGARDING RESPONSIBILITY FOR
PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2022
AND FOR THE YEAR THEN ENDED**

We, the undersigned :

1. Name : Tjandra Mindharta Gozali
Office Address : Gedung Gozco Lt. 3
Jl. Raya Darmo no. 54-56,
Surabaya 60264

Residential Address : Jl. Kupang Indah 2/48, Surabaya

Telephone No : (031) 5612818
Title : President Director
2. Name : Yongki Tedja
Office Address : Gedung Gozco Lt. 3
Jl. Raya Darmo no. 54-56,
Surabaya 60264

Residential Address : Royal Residence B 19/179,
Surabaya

Telephone No : (031) 5612818
Title : Director

1. We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of PT Fortune Mate Indonesia Tbk and Subsidiaries;
2. The consolidated financial statements of PT Fortune Mate Indonesia Tbk and Subsidiaries have been prepared and presented in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards;
3. a. All information in the consolidated financial statements of PT Fortune Mate Indonesia Tbk and Subsidiaries has been disclosed in a complete and truthful manner;
b. The consolidated financial statements of PT Fortune Mate Indonesia Tbk and Subsidiaries do not contain false material information or fact, nor do not they omit material information or fact;
4. We are responsible for the internal control systems of PT Fortune Mate Indonesia Tbk and Subsidiaries.

Thus this statements is made truthfully.



PT Fortune Mate Indonesia Tbk

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

Surabaya, 29 Maret 2023



Tjandra Mindharta Gozali
Direktur Utama /
President Director

Yongki Tedja
Direktur /
Director



KANTOR AKUNTAN PUBLIK

SUPOYO, SUTJAHJO, SUBYANTARA & Rekan

Keputusan Menteri Keuangan RI No. KEP-87/KM.1/2020 Tanggal 20 Februari 2020

CABANG : Taman Rivera Blok B-04 Surabaya 60295 Telp. 031 87884642

Email : kaps3r@gmail.com

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

Laporan Nomor: 00052/3.0417/AU.1/05/1151-1/1/III/2023

Report Number: 00052/3.0417/AU.1/05/1151-1/1/III/2023

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi

The Stockholders, Boards of Commissioners and Directors

PT FORTUNE MATE INDONESIA, TBK DAN ENTITAS ANAK

PT FORTUNE MATE INDONESIA, TBK AND ITS SUBSIDIARIES

Opini

Opinion

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

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

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

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

Basis Opini

Basis for Opinion

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

We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditors' 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 ini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

Kami telah menentukan bahwa tidak terdapat hal audit utama untuk dikomunikasikan dalam laporan kami.

Hal Lain

Laporan keuangan konsolidasian PT Fortune Mate Indonesia, Tbk dan entitas anak tanggal 31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, yang disajikan sebagai angka-angka koresponding terhadap laporan keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, diaudit oleh auditor independen lain yang menyatakan opini wajar tanpa pengecualian dengan nomor laporan : 00007/3.0275/AU.1/03/0957-1/1/IV/2022 tanggal 25 April 2022.

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

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

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

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

Key Audit Matters

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

We have determined that there are no key audit matters to communicate in our report.

Other Matters

The consolidated financial statements of PT Fortune Mate Indonesia, Tbk and its subsidiaries dated December 31, 2021 and for the year ended on that date, which are presented as correspondent figures to the consolidated financial statements dated December 31, 2022 and for the year then ended on that date, are audited by other independent auditors who express an unqualified opinion with the report numbers: 00007/3.0275/AU.1/03/0957-1/1/IV/2022 dated April 25, 2022.

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.

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

Auditors' 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 judgment and maintain professional skepticism 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.

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 cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related

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 konsolidasian 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 konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi dan pelaksanaan audit Grup. Kami bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

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

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

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

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 consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

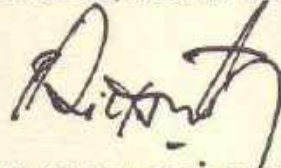
Obtain sufficient and content audit evidence regarding the financial information of entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group audit. We remain solely responsible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

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

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

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statement 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.

SUPOYO, SUTJAHJO, SUBYANTARA & REKAN



Drs. Priyanto, MSA, Ak. CA, CPA, CSRS, CSRA, CSP, ACPA, CTA,
Registrasi Akuntan Publik No. AP. 1151/

Accountant Registration No. AP. 1151

29 Maret 2023 / March 29, 2023

KANTOR AKUNTAN PUBLIK

SUPOYO, SUTJAHJO, SUBYANTARA & Rekan

**PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021**

**PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2022 AND 2021**

	Catatan/ Notes	31 Desember 2022/ December 31, 2022 Rp	31 Desember 2021/ December 31, 2021 Rp	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan bank	4	1.963.934.760	7.980.382.862	Cash and bank
Piutang usaha	5	1.826.270.648	2.013.997.008	Accounts receivables
Piutang lain-lain				Other receivables
Pihak berelasi		-	215.023	Related parties
Pihak ketiga		-	1.058.684	Third parties
Persediaan aset real estate	6	148.995.990.308	195.884.549.061	Inventories real estate assets
Pajak dibayar dimuka	8a	916.544.609	1.320.832.688	Prepaid taxes
Biaya dibayar di muka	9	366.701.305	1.067.081.493	Prepaid expenses
Uang muka pembelian	10	40.409.045.058	39.801.130.995	Advance to supplier
Jumlah Aset Lancar		<u>194.478.486.688</u>	<u>248.069.247.814</u>	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON CURRENT ASSETS
Investasi reksadana	11	-	30.681.007.468	Mutual fund investment
Goodwill		136.067.616	136.067.616	Goodwill
Investasi saham	7	311.423.805.182	311.434.221.462	Investment in shares of stock
Persediaan aset real estate	6	246.162.516.051	278.492.431.170	Inventories real estate assets
Aset tetap-setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 2.266.121.496 pada 31 Desember 2022 dan Rp 2.191.779.733 pada 31 Desember 2021	12	145.057.332	217.699.095	Fixed assets-net of accumulated depreciation of, Rp 2,266,121,496 in December 31, 2022 and Rp 2,191,779,733 in December 31, 2021
Aset hak guna	13	519.910.203	-	Right of used assets
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>558.387.356.383</u>	<u>620.961.426.811</u>	Total Non Current Assets
JUMLAH ASET		<u><u>752.865.843.071</u></u>	<u><u>869.030.674.625</u></u>	TOTAL ASSETS

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan

See accompanying notes to financial statements which are an integral part of the financial statements

**PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021 (Lanjutan)**

**PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2022 AND 2021 (Continued)**

	Catatan/ Notes	31 Desember 2022/ December 31, 2022 Rp	31 Desember 2021/ December 31, 2021 Rp	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang bank	14	22.485.823.191	24.494.171.660	Bank loans
Utang usaha	15			Trade account payables
Pihak berelasi		1.692.745.536	1.387.619.645	Related parties
Pihak ketiga		40.298.287	633.086.510	Third parties
Utang lain-lain	16			Others payable
Pihak berelasi		-	600.000.000	Related parties
Pihak ketiga		329.503.692	299.176.909	Third parties
Biaya yang masih harus dibayar	17	1.118.573.477	3.494.497.606	Accrued expenses
Uang muka penjualan	18	33.739.641.609	40.427.783.807	Advance from customer
Utang pajak	8b	1.097.631.477	402.821.880	Taxes payable
Surat utang jangka menengah	20	-	114.750.000.000	Medium term notes
Liabilitas sewa	21	383.055.301	-	Lease liabilities
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	19	7.449.469.620	7.317.710.863	Current maturities of long term
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>68.336.742.190</u>	<u>193.806.868.880</u>	Total Short Term Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				LONG TERM LIABILITIES
Utang bank jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	19	30.334.154.807	37.783.624.427	Long term lease payables net of current maturities
Estimasi liabilitas atas imbalan kerja karyawan	22	2.197.061.688	1.741.814.260	Estimated liabilities for employee benefits
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>32.531.216.495</u>	<u>39.525.438.687</u>	Total Long Term Liabilities
Jumlah Liabilitas		<u>100.867.958.685</u>	<u>233.332.307.567</u>	Total Liabilities

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan

See accompanying notes to financial statements which are an integral part of the financial statements

**PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021 (Lanjutan)**

**PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2022 AND 2021 (Continued)**

	Catatan/ Notes	31 Desember 2022/ December 31, 2022 Rp	31 Desember 2021/ December 31, 2021 Rp	
EKUITAS				EQUITY
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk				Equity attributable to owners of the parent entity
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per lembar saham Modal dasar 4.400.000.000 lembar Modal ditempatkan dan disetor penuh - 2.721.000.000 saham tahun 2022 dan 2021	23	272.100.000.000	272.100.000.000	Capital Stock - Par Value Rp 100 of per share Authorized 4,400,000,000 shares Subscribed and paid-up capital 2,721,000,000 shares in 2022 and 2021
Tambahan modal disetor - bersih	24	(2.964.909.509)	(2.964.909.509)	Additional paid in capital - net Difference in value of restructuring transaction among Entities under common control
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali		549.907.106	549.907.106	Foreign exchange of capital paid Difference in equity transaction of subsidiaries
Selisih kurs setoran modal		456.000.000	456.000.000	Other comprehensive income Adjustment arising from remeasurement of employee benefit obligations
Selisih transaksi perubahan ekuitas Entitas Anak		(119.156.906)	(119.156.906)	Unrealized gain on changes in fair value of financial assets
Penghasilan komprehensif lain				Other equity
Penyesuaian atas pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja Keuntungan yang belum terealisasi atas perubahan nilai wajar aset keuangan		4.783.856.689	5.096.991.522	Retained earnings Appropriated
Ekuitas lainnya		-	681.007.468	Unappropriated
Saldo laba		174.659.167	174.659.167	Total Equity
Ditentukan penggunaannya		3.000.000.000	3.000.000.000	Non controlling interest
Belum ditentukan penggunaannya		373.731.928.180	356.437.331.557	TOTAL EQUITY
Jumlah Ekuitas		651.712.284.727	635.411.830.405	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY
Kepentingan non-pengendali	26	285.599.660	286.536.653	
JUMLAH EKUITAS		651.997.884.387	635.698.367.058	
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		752.865.843.071	869.030.674.625	

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan

See accompanying notes to financial statements which are an integral part of the financial statements

**PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2022 DAN 2021**

**PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2022 AND 2021**

	Catatan/ Notes	31 Desember 2022/ December 31, 2022 Rp	31 Desember 2021/ December 31, 2021 Rp	
PENJUALAN BERSIH	27	52.372.680.139	52.738.265.883	NET SALES
BEBAN POKOK PENJUALAN	28	(21.536.141.636)	(19.519.070.726)	COST OF GOODS SOLD
LABA KOTOR		30.836.538.503	33.219.195.157	GROSS PROFIT
Beban penjualan	29	(2.001.091.253)	(3.121.709.757)	Selling expense General and
Beban umum dan administrasi	30	(7.658.329.675)	(8.477.678.681)	administrative expense
Beban pendanaan	31	(4.162.082.288)	(16.351.875.000)	Financial charges
Bagian rugi bersih entitas asosiasi		(10.416.280)	(10.226.314)	Share in net loss of associates
Pendapatan lain-lain	32	1.616.905.588	4.664.131.380	Other income
Beban lain-lain		-	(100.270)	Others Expense
JUMLAH		(12.215.013.909)	(23.297.458.642)	TOTAL
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK		18.621.524.594	9.921.736.515	PROFIT BEFORE INCOME TAX EXPENSES
PAJAK FINAL	8c	(1.327.680.636)	(1.359.419.402)	FINAL INCOME TAX EXPENSES
LABA BERSIH		17.293.843.958	8.562.317.113	NET PROFIT
PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasikan ke laba rugi				Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja		(313.319.161)	1.924.034.203	Remeasurement of defined benefit obligation
Keuntungan yang belum terrealisasi atas perubahan nilai wajar aset keuangan		(681.007.468)	29.212.566	Unrealized gain on changes in fair value of financial assets
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF		16.299.517.329	10.515.563.882	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH LABA TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL PROFIT FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk		17.294.596.623	8.558.327.831	Owner of the parent
Kepentingan non pengendali		(752.665)	3.989.282	Non-controlling interests
JUMLAH LABA TAHUN BERJALAN		17.293.843.958	8.562.317.113	TOTAL PROFIT FOR THE YEAR

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan

See accompanying notes to financial statements which are an integral part of the financial statements

**DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2022 DAN 2021 (Lanjutan)**

**PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2022 AND 2021 (Continued)**

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Catatan/ Notes	Rp	Rp	
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk	16.299.701.657	10.511.574.600	Owner of the parent
Kepentingan non pengendali	<u>(184.328)</u>	<u>3.989.282</u>	Non-controlling interests
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	<u>16.299.517.329</u>	<u>10.515.563.882</u>	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE CURRENT YEAR
LABA PER SAHAM DASAR YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK	<u>6,36</u>	<u>3,15</u>	BASIC EARNING PER SHARE ATTRIBUTABLE TO EQUITY HOLDERS OF THE PARENT

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan

See accompanying notes to financial statements which are an integral part of the financial statements

	Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh / issued and Fully Paid Capital	Tambahan Modal disetor / Additional Paid in Capital -net	Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sependangali / Difference in value of restructuring transaction among entities under common control	Selisih kurs setoran modal / Capital paid in excess of rupiah par value	Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja / Remeasurement of employee benefit obligations	Keuntungan yang belum terealisasi atas perubahan nilai wajar aset keuangan / Unrealized gain on changes in fair value of financial assets	Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Entitas Anak / Difference in Equity transaction of subsidiaries	Ekuitas lainnya / Other equity	Saldo laba telah ditentukan penggunaannya / Retained earning Appropriated	Saldo laba belum ditentukan penggunaannya / Retained earning unappropriated	Sub jumlah / sub total	Kepentingan Non pengendali / Non-controlling interest	Jumlah ekuitas/ Total equity	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Saldo 1 Januari 2021	272.100.000.000	(2.964.909.509)	549.907.106	456.000.000	3.172.957.319	651.794.902	(119.156.906)	174.659.167	3.000.000.000	347.879.003.726	624.900.255.805	282.547.371	625.182.803.176	Balance as of January 1, 2021
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	-	-	-	-	1.924.034.203	-	-	-	-	-	1.924.034.203,00	-	1.924.034.203	Remeasurement of employee benefit obligations
Keuntungan yang belum terealisasi atas perubahan nilai wajar aset keuangan	-	-	-	-	-	29.212.566	-	-	-	-	29.212.566	-	29.212.566	Unrealized gain of changes in fair value of financial assets
Laba tahun berjalan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.558.327.831	8.558.327.831	3.989.282	8.562.317.113	Profit for the year
Saldo 31 Desember 2021	272.100.000.000	(2.964.909.509)	549.907.106	456.000.000	5.096.991.522	681.007.468	(119.156.906)	174.659.167	3.000.000.000	356.437.331.557	635.411.830.405	286.536.653	635.698.367.058	Balance as of December 31, 2021
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	-	-	-	-	(313.134.833)	-	-	-	-	-	(313.134.833)	(184.328)	(313.319.161)	Remeasurement of employee benefit obligations
Keuntungan yang belum terealisasi atas perubahan nilai wajar aset keuangan	-	-	-	-	-	(681.007.468)	-	-	-	-	(681.007.468,00)	-	(681.007.468)	Unrealized gain of changes in fair value of financial assets
Laba tahun berjalan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.294.596.623	17.294.596.623	(752.665)	17.293.843.958	Profit for the year
Saldo 31 Desember 2022	272.100.000.000	(2.964.909.509)	549.907.106	456.000.000	4.783.856.689	-	(119.156.906)	174.659.167	3.000.000.000	373.731.928.180	651.712.284.727	285.599.660	651.997.884.387	Balance as of December 31, 2022

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan

See accompanying notes to financial statements which are an integral part of the financial statements

**PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2022 DAN 2021**

**PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOW
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2022 AND 2021**

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	45.872.264.301	47.189.251.440	Cash received from customers
Pembayaran kepada pemasok dan karyawan	(26.012.356.829)	(18.758.741.445)	Cash payments to suppliers and employees
Kas yang dihasilkan dari operasi	19.859.907.472	28.430.509.995	Cash generated from operations
Pembayaran bunga	(10.976.161.259)	(16.351.875.000)	Cash of interest expenses
Pembayaran beban pajak	(1.327.680.636)	(1.359.419.402)	Payment of taxes
Penerimaan penghasilan bunga	958.219.690	3.647.549.852	Interest income
Penerimaan penghasilan lain-lain	658.685.898	999.769.777	Other income
Kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi	9.172.971.165	15.366.535.222	Net cash provided by operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Persediaan	14.961.388.526	(1.554.289.769)	Inventories
Uang muka lain-lain	(129.867.224)	(1.234.724.251)	Other advances
Investasi reksadana	30.681.007.468	-	Mutual fund investment
Uang muka pembelian tanah	(307.085.943)	(156.632.757)	Advanced land purchase
Perolehan aset tetap	(1.700.000)	-	Acquisition of fixed assets
Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi	45.203.742.827	(2.945.646.777)	Net cash provided by (used in) investing activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Utang pihak berelasi	(600.000.000)	600.000.000	Due to related parties
Utang bank jangka panjang	(7.317.710.863)	(6.558.740.989)	Long-term bank loans
Utang bank jangka pendek	(2.008.348.469)	(499.210.509)	Short-term bank loans
Utang jangka panjang - net	(50.479.414.653)	-	Long-term account payable - net
Piutang pihak berelasi	1.273.708	-	Account receivable related parties
Utang lain-lain pihak ketiga	11.038.183	-	Other account payable third parties
Kas bersih digunakan untuk aktivitas pendanaan	(60.393.162.094)	(6.457.951.498)	Net cash used in financing activities
Kenaikan (penurunan) kas dan setara kas	(6.016.448.102)	5.962.936.947	Increase (decrease) in cash and cash equivalents
Kas dan setara kas awal tahun	7.980.382.862	2.017.445.915	Cash and cash equivalents beginning of year
Kas dan setara kas pada akhir tahun	1.963.934.760	7.980.382.862	Cash and cash equivalents end of year

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan

See accompanying notes to financial statements which are an integral part of the financial statements

1. UMUM

a. Pendirian Entitas

PT Fortune Mate Indonesia Tbk (Entitas) didirikan dalam rangka Undang-Undang Penanaman Modal Asing No. 1 tahun 1967 berdasarkan Akta Notaris No. 44, tanggal 24 Juni 1989 dari Rika You Soo Shin, S.H., Notaris di Surabaya. Akta Pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-9241.HT.01.01TH.94, tanggal 16 Juni 1994 dan telah diumumkan dalam Berita Negara No. 82 Tambahan 7947 pada tanggal 14 Oktober 1994.

Anggaran Dasar Entitas telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta Notaris Wachid Hasyim, S.H., No. 41, tanggal 22 Juli 2019 mengenai perubahan Anggaran Dasar Entitas sehubungan dengan maksud dan tujuan kegiatan usaha Entitas. Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah diterima oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No .AHU0047472. AH.01.02.Tahun 2019, tanggal 7 Agustus 2019.

Berdasarkan pasal 3 Anggaran Dasar Entitas, ruang lingkup kegiatan Entitas meliputi usaha dalam bidang real estate, jasa konstruksi, perdagangan besar dan aktivitas profesional.

Entitas mulai beroperasi secara komersial sejak tahun 1989 di bidang produksi sepatu yang berlokasi di Sidoarjo, Jawa Timur dan menghentikan operasi komersial produksi sepatu sejak pertengahan bulan Maret 2004. Kantor dan real estate Entitas berlokasi di Surabaya.

b. Penawaran Umum Efek Entitas

Pada tanggal 15 Mei 2002, Entitas melakukan pemecahan nilai nominal saham dari Rp 500 per saham menjadi Rp 100 per saham yang mengakibatkan jumlah saham beredar menjadi sebanyak 1.600.000.000 saham.

Berdasarkan surat dari Bursa Efek Jakarta No.Peng-07/BEJ-PSR/SPT/03-2004 tanggal 25 Maret 2004, kegiatan perdagangan saham. Entitas dihentikan sementara (*suspend*) oleh Bursa Efek Jakarta dan berdasarkan surat dari Bursa Efek Jakarta No. S-0921/BEJ/-PSR/06-2005 pada tanggal 29 Juni 2005 bursa memutuskan untuk melakukan pencabutan penghentian sementara perdagangan Efek Entitas terhitung sejak tanggal 30 Juni 2005.

1. GENERAL

a. The Entity's Establishment

PT Fortune Mate Indonesia Tbk (the Entity) was established within the frame work of the Foreign Capital Investment Law (PMA) No. 1 year 1967 based on Notarial Deed No. 44, dated June 24, 1989 by Rika You Soo Shin, S.H., notary in Surabaya. The deed of establishment was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. C2 9241.HT.01.01TH.94, dated June 16, 1994 and were published in the State Gazette Republic Indonesia No. 82 Supplement 7947 dated October 14, 1994.

The Articles of Association has been amended several times, and last by Notary Deed of Wachid Hasyim, S.H., No. 41, dated July 22, 2019 concerning in Entity's purpose and objectives. The amendment of the Article of Association was received by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its letter No. AHU-0047472.AH.01.02. Year 2019, dated August 7, 2019.

Based on Article 3 of the Entity's Articles of Association, the scope of activities of the Entity comprises real estate, construction services, trading and professional activity.

The Entity has started its commercial operations since 1989 comprises the manufacturing of footwear were located in Sidoarjo, East Java and stop edits operation since middle of March 2004. The Entity's office and real estate are located in Surabaya.

b. The Entity's Public Offering

As of May 15, 2002, the Entity have split par value of shares from Rp 500 to Rp 100 per share. This split made the number of outstanding shares become 1,600,000,000 shares.

Based on letter from Jakarta Stock Exchange No. Peng-07/BEJ-PSR/SPT/03-2004 dated March 25, 2004, the trading activities of the Entity shares had been suspended by Jakarta Stock Exchanges and based on Jakarta Stock Exchange Letter No.S-0921/BEJ/-PSR/06-2005 dated June 29, 2005, the Stock Exchange decided to cancelled the suspend since dated June 30, 2005.

c. Entitas Anak

Entitas memiliki penyertaan langsung pada Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 sebagai berikut:

Entitas Anak/ <i>Subsidiaries</i>	Domisili/ <i>Domicile</i>	Kegiatan Usaha/ <i>Principal Activity</i>	Persentase Pemilikan / <i>Percentage of</i>		Jumlah Aset Total Assets Sebelum Eliminasi/ <i>Total Assets Before Eliminations</i>	
			2022	2021	2022	2021
<i>Aktif/active</i>						
PT Multi Bangun Sarana (MBS)	Surabaya	Pembangunan real estat / <i>Real estate development</i>	99,85%	99,85%	202.084.388.567	201.574.077.913
PT Indosuryo Wahyupahala (ISWP)	Surabaya	Pembangunan real estat / <i>Real estate development</i>	99,99%	99,99%	29.911.996.509	101.857.868.632

PT Multi Bangun Sarana (PT MBS)

Berdasarkan akta Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) yang diaktakan dengan akta Notaris Hari Santoso, S.H., M.H., No. 3, tanggal 14 Desember 2007, Entitas melakukan penyertaan saham kepada PT MBS sebesar Rp 30.600.000.000 yang terdiri dari 30.600 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 atau setara dengan 51,00%.

Berdasarkan akta RUPSLB yang diaktakan dengan akta Notaris Hari Santoso, S.H., M.H., No. 13 tanggal 28 Desember 2011, Entitas melakukan peningkatan penyertaan saham kepada PT MBS menjadi sebesar Rp 59.800.000.000 yang terdiri dari 59.800 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 dengan harga pengalihan sebesar Rp 29.200.000.000, sehingga kepemilikan Entitas menjadi 99,67%.

Berdasarkan akta RUPSLB yang diaktakan dengan akta Notaris Hari Santoso, S.H., M.H., No. 4 tanggal 10 Desember 2018, Entitas melakukan peningkatan penyertaan saham kepada PT MBS menjadi sebesar Rp 127.667.000.000 yang terdiri dari 127.667 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000, sehingga kepemilikan Entitas menjadi 99,84%.

Berdasarkan akta RUPSLB pada tanggal 21 Desember 2020, sebagaimana dinyatakan dalam Akta Notaris Hari Santoso, S.H., M.H., No. 10 pada tanggal 22 Desember 2020, pemegang saham MBS setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh MBS, dimana Entitas mengambil penuh peningkatan saham tersebut, sehingga setelah peningkatan penyertaan saham tersebut, Entitas memiliki penyertaan saham sebesar Rp 134.167.000.000, yang merupakan 99,85% pemilik saham MBS.

c. Subsidiaries

The Entity has direct investment on Subsidiaries as of December 31, 2022 and 2021 are as follows:

PT Multi Bangun Sarana (PT MBS)

Based on Extraordinary General Meeting of Stockholders (EGMS) which was Notarized by Hari Santoso, S.H., M.H., No. 3, dated December 14, 2007, the Entity have investment in shares to PT MBS amounted to Rp 30,600,000,000 consist of 30,600 shares with par value Rp 1,000,000 or equivalent to 51.00%.

Based on EGMS which was Notarized by Hari Santoso, S.H., M.H., No. 13, dated December 28, 2011, the Entity have increased investment in shares to PT MBS amounted to Rp 59,800,000,000 consist of 59,800 shares with par value Rp 1,000,000 with transfer price amounting to Rp 29,200,000,000, therefore percentage of ownership became 99.67%.

Based on EGMS which was Notarized by Hari Santoso, S.H., M.H., No. 4, dated December 10, 2018, the Entity have increased investment in shares to PT MBS amounted to Rp 127,667,000,000 consist of 127,667 shares with par value Rp1,000,000, therefore percentage of ownership became 99.84%.

Based on EGMS dated December 21, 2020, which was Notarized by Hari Santoso, S.H., M.H., No. 10 dated December 22, 2020, shareholders of MBS agreed to increase its issued and paid-in capital, where by the Entity took full increase of these capital shares. Accordingly, after the increase of its share ownership in MBS, the Entity has a total capital contribution amounting to Rp 134,167,000,000, which represents 99.85% equity interest in MBS.

PT Masterin Property (PT MP)

Berdasarkan akta Notaris Hari Santoso, S.H., M.H., No. 12 dan 13 tanggal 29 Juni 2019, para pemegang saham Entitas Anak menyetujui penjualan saham yang dimiliki Entitas di PT MP sebesar 600 saham atau 2% kepada PT Habangun Gunajaya Abadi (pihak ketiga) dengan harga pengalihan sebesar Rp 600.000.000, sehingga setelah pengalihan saham tersebut, Entitas memiliki penyertaan saham sebesar 49,42% pemilikan saham dalam PT MP (Catatan 7).

PT Indosuryo Wahyupahala (PT ISWP)

Berdasarkan akta Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) yang dikatakan dengan akta Notaris Hari Santoso, S.H., M.H., No. 10, tanggal 21 Agustus 2017, Entitas melakukan penyertaan saham kepada PT Indosuryo Wahyupahala Rp 9.999.000.000 yang terdiri dari 9.999 lembar saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 atau setara dengan 99,99%.

d. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit, dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris, Direksi, dan Komite Audit Entitas pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
<u>Dewan Komisaris</u>			<u>Board of Commissioners</u>
Komisaris Utama	Teddy Gunawan	Teddy Gunawan	President Commissioner
Komisaris	Dr. Harijanto, M.M	Dr. Harijanto, M.M	Commissioner
Komisaris Independen	Lisajana, S.E	Lisajana, S.E	Independent Commissioner
<u>Direksi</u>			<u>Directors</u>
Direktur Utama	Tjandra Mindharta	Tjandra Mindharta	President Directors
	Gozali	Gozali	
Direktur	Yongki Tedja	Yongki Tedja	Director
Direktur	Olivia Gunawan	Olivia Gunawan	Director
Direktur tidak terafiliasi	Kwong Heranita Cintya	Kwong Heranita Cintya	Director non affiliated
<u>Komite Audit</u>			<u>Audit Committee</u>
Ketua Komite Audit	Lisajana, S.E	Lisajana, S.E	Head of Audit Committee
Anggota	Lina Chandra	Lina Chandra	Member
Anggota	Firly Baihaqi	Drs. Jazid. Ak	Member

PT Masterin Property (PT MP)

Based on Notarial Deed of Hari Santoso, S.H., M.H., No. 12 and 13 dated June 29, 2019, the subsidiary's shareholders approved the sale of shares owned by the Entity in PT MP consisting of 600 shares or 2% ownership to PT Habangun Gunajaya Abadi (third party), with transfer price of Rp 600,000,000, accordingly after the transfer of shares, the Entity has 49.42% equity interest in PT MP (Note 7).

PT Indosuryo Wahyupahala (PT ISWP)

Based on the deed of the Extraordinary General Meeting of Shareholders (EGMS) which is said by Notarial deed Hari Santoso, S.H., M.H., No. 10, dated August 21, 2017, the Entity entered into shares of PT Indosuryo Wahyupahala, Subsidiary Rp 9,999,000,000 consisting of 9,999 shares with par value of Rp 1,000,000 or equivalent to 99.99%.

d. The Board of Commissioners, Directors, and Entity's Audit Committee and Employees

The composition of the Entity's Boards of Commissioners, Directors, and Entity's Audit Committee as of December 31, 2022 and 2021, was as follows:

Jumlah gaji dan tunjangan yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp 1.600.649.999 dan Rp 1.749.770.361 disajikan sebagai beban umum dan administrasi pada laporan keuangan konsolidasian.

Total salaries and allowances provided to the Board of Commissioners and Board of Directors for the years ended December 31, 2022 amounting to Rp 1,600,499,999 and Rp 1,749,770,361 are presented as general and administrative expenses in the consolidated statements of income.

Jumlah karyawan tetap Grup adalah 52 dan 57 orang masing-masing pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

The Group have a total of 52 and 57 permanent employees as of December 31, 2022 and 2021, respectively.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan ("SAK") di Indonesia yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") di Indonesia dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") di Indonesia yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia.

a. Statement of Compliance

The consolidated financial statement of the Group have been prepared in accordance with Financial Accounting Standards ("SAK") which comprise Indonesian Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretation of Financial Accounting Standards ("ISAK") in Indonesia published by Financial Accounting Standard Board of Indonesian Institute of Accountants.

b. Dasar pengukuran dan penyajian laporan keuangan

Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan (*historical cost*), kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Laporan keuangan disusun berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual kecuali laporan arus kas.

b. The basis measurement and presentation of financial statements

The basis measurement in preparing the consolidated financial statements is historical cost, except for certain accounts which are measured based on another basis described in the related accounting policies for those accounts. The financial statements are prepared based on the going concern assumption and accrual basis except for the statement of cash flows.

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung dan menyajikan sumber dan penggunaan kas dan setara kas dengan mengelompokkan arus kas atas dasar kegiatan operasi, investasi dan pendanaan.

The statement of cash flows are prepared using direct method and presenting sources and usage cash and cash equivalents with classification of cash flows into operating, investing and financing activities.

Mata uang fungsional dan penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah Rupiah (Rp).

The functional and presentation currency used in the preparation of the financial statements is the Indonesian Rupiah (Rp).

c. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut.

c. Basis of Preparation of Consolidated Financial Statements

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

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan konsep akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian, dengan menggunakan konsep biaya historis, kecuali seperti yang

The consolidated financial statements have been prepared on the accrual basis, except for the consolidated statements of cash flows, using the historical cost concept of accounting, except as

disebutkan dalam Catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang relevan.

disclosed in the relevant Notes herein.

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

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

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Grup.

The reporting currency used in the consolidated financial statements is Rupiah, which is the Group's functional currency.

d. Prinsip-prinsip Konsolidasian

d. Consolidation Principles

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Grup pada tanggal 31 Desember setiap tahun. Kendali diperoleh bila Entitas dan Entitas Anak terekspos atau memiliki hak atas timbal balik hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee* dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal balik tersebut melalui kekuasaannya atas *investee*. Dengan demikian, investor mengendalikan *investee* jika dan hanya jika investor memiliki seluruh hal berikut ini:

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Entity and its Subsidiaries as at December 31, each year. 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. Thus, the Group controls an investee if and only if the Group has all of the following:

- I) Kekuasaan atas *investee*, yaitu hak yang ada saat ini yang memberi investor kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari *investee*.
- II) Kekuasaan atas *investee*, yaitu hak yang ada saat ini yang memberi investor kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari *investee*, dan
- III) Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil.

- i) Power over the investee, that is existing rights that give the Group current ability to direct the relevant activities of the investee,*
- ii) Exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee, and*
- iii) The ability to use its power over the investee to affect its returns.*

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

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:

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

- i) The contractual arrangement with the other vote holders of the investee,*
- ii) The Group's voting rights and potential voting rights.*
- iii) Rights arising from other contractual arrangements, and*

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

The Group re-assesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control. Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains the control over the Subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary. Assets, liabilities, income

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

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

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

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

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

e. Bisnis Kombinasi Entitas Sepengendali

Akuisisi atau pengalihan saham antara entitas sepengendali dicatat sesuai dengan PSAK No. 38 (2012), "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali". Dalam PSAK No. 38 (2012), pengalihan aset, kewajiban, saham dan instrument kepemilikan lainnya dari entitas sepengendali tidak menghasilkan keuntungan atau kerugian bagi Entitas atau entitas individual dalam kelompok yang sama.

and expenses of a subsidiary acquired during the year are included in the consolidated financial statements from the date the Group gain control until the date the Group cease to control the subsidiary.

Profit or loss and each component of other comprehensive income 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 deficit balance. When necessary, adjustments are made to the consolidated financial statements to bring their accounting policies into the line with the Group accounting policies.

All significant intra and inter-Group' balances, transactions, income and expenses, and unrealized profits and losses resulting from intra-Group' and dividends are eliminated on consolidation.

A change in the parent's ownership interest in a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction. If the Group loses control over a subsidiary, it derecognizes the related assets (including goodwill), liabilities, NCI and other component of equity, while any resultant gain or loss is recognized in the profit or loss. Any investment retained is recognized at fair value.

Change of carrying value of investment transaction which derived from the issuance of new shares of Subsidiary to the Entity is recorded as "Differences Arising from Changes in Equity of Subsidiaries" account which is presented under "the Equity" account in the consolidated statement of financial position.

e. Control Business Combination of Entities under Common

Acquisition or transfer of shares among entities under common control is accounted in accordance with PSAK No. 38 (2012), "Business Combination of Entity under Common Control". Under PSAK No. 38 (2012), transfer of assets, liabilities, shares and other instruments of ownership of entities under common control does not result in a gain or loss to the Entity or to the individual entity within the same group.

f. Pernyataan dan Interpretasi Standar Akuntansi Baru dan Revisi yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan

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

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan standar dan sejumlah amendemen/penyesuaian/interpretasi PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022.

Standar berikut telah diterbitkan dan efektif pada tahun buku 2022, namun dampaknya tidak signifikan terhadap laporan keuangan:

- PSAK No. 22 (Amendemen 2020): Kombinasi Bisnis
- PSAK No. 57 (Amendemen 2020): Provisi, liabilitas Kontijensi dan Aset Kontijensi tentang Kontrak Memberatkan – Biaya Memenuhi Kontrak

Standar yang akan berlaku efektif pada tahun 2023 – 2025

Berikut adalah standar dan interpretasi yang efektif untuk periode yang dimulai setelah tanggal 1 Januari 2022 dan 2023 :

- PSAK No. 1 (Amendemen 2021): Penyajian Laporan Keuangan
- PSAK No. 16 (Amendemen 2021): Aset Tetap
- PSAK No. 22 (Amendemen 2020): Kombinasi Bisnis
- PSAK No. 25 (Amendemen 2021): Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan
- PSAK No. 46 (Amendemen 2021): Pajak Penghasilan
- PSAK No. 74: Kontrak Asuransi

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

f. New and Revised Statements and Interpretation of Financial Accounting Standards Effective in the Current Year

Business combinations under common control are accounted for using the pooling of interest method, whereby the difference between the considerations transferred and the book value of the net assets of the acquiree is recognized as part of "Additional Paid-in Capital" in the consolidated statements of financial position. In applying the said pooling-of-interest method, the components of the financial statements of the combining entities are presented as if the combination has occurred since the beginning of the period of the combining entity become under common control.

During the current year, the Group has adopted standards and number of amendments/adjustments/interpretations of PSAK that are relevant to its operations and are effective for accounting periods beginning on or after January 1, 2022.

The following standards were issued and effective in 2022, but did not result in significant effect on the financial statements:

- *PSAK No. 22 (Amendment 2020): Business Combination*
- *PSAK No. 57 (Amendment 2020): Provision, Contingent Liabilities and Contingent Assets regarding Onerous Contracts – Cost of Fulfilling a Contract*

Standards which will be effective in 2023 – 2025

The following are standards and interpretation for the periods beginning after January 1, 2022 and 2023 :

- *PSAK No. 1 (Amendment 2021): Presentation of Financial Statements*
- *PSAK No. 16 (Amendment 2021): Fixed Assets*
- *PSAK No. 22 (Amendment 2020): Business Combinations*
- *PSAK No. 25 (Amendment 2021): Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors*
- *PSAK No. 46 (Amendment 2021): Income Taxes*
- *PSAK No. 74: Insurance Contract*

The Group is presently evaluating and has not yet determined effects of these accounting standard on its financial statements.

g. Transaksi dengan pihak 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 Grup jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i. Entitas adalah anggota dari Grup yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lain);
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi 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. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a); atau
 - iv. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan.

h. Instrumen Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Grup mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan, jika dan hanya jika, Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut. Pada saat pengakuan awal aset keuangan atau liabilitas keuangan, Grup mengukur pada nilai wajarnya. Dalam hal aset keuangan atau liabilitas keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah atau dikurang dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan atau liabilitas keuangan tersebut. Biaya transaksi yang dikeluarkan sehubungan dengan perolehan aset keuangan dan penerbitan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan segera.

g. Transactions with related parties

A related parties 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 a reporting entity if that person:
 - i. Has control or joint control over the reporting entity;
 - ii. Has significant influence over the reporting entity; or
 - iii. Is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.
- b. An entity is related to the Group if any of the following conditions applies:
 - i. The entity and the reporting entity are members of the same Group (which means that each parent entity, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others);
 - ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a Group of which the other entity is a member);
 - iii. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a); or
 - iv. A person identified in (a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent entity of the entity).

All significant transactions and balances with related parties are disclosed in the notes to the financial statement.

h. Financial Instrument

Initial Recognition and Remeasurement

The Group recognize a financial assets or a financial liabilities in the statement of financial position when, and only when, the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument. At initial recognition, the Group measure all financial assets and financial liabilities at its fairvalue. In the case of a financial asset or financial liability not at fair value through profit or loss, fairvalue plus or minus with the transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of the financial asset or financial liability. Transaction costs incurred on acquisition of a financial asset and issue of a financial liability classified at fair value through profit or loss are expensed immediately.

Pengukuran selanjutnya aset keuangan

Klasifikasi

Grup mengklasifikasikan aset keuangan dalam kategori pengukuran berikut:

- a) Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.
- b) Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.
- c) Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi ("FTPL").

Klasifikasi tersebut tergantung pada model bisnis Grup untuk mengelola aset keuangan dan persyaratan kontraktual arus kas-nya apakah semata dari pembayaran pokok dan bunga.

Aset keuangan dengan derivatif melekat dipertimbangkan secara keseluruhan saat menentukan apakah arus kas-nya hanya merupakan pembayaran pokok dan bunga.

Untuk aset yang diukur pada nilai wajar, keuntungan dan kerugian akan dicatat dalam laba rugi atau penghasilan komprehensif lain. Untuk investasi pada instrumen ekuitas yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan, hal ini akan tergantung pada apakah Grup telah melakukan pemilihan takterbatal pada saat pengakuan awal untuk mencatat investasi ekuitas pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

Pengukuran

Pada pengakuan awal, Grup mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan aset keuangan. Biaya transaksi dari aset keuangan yang dicatat pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan pada laba rugi.

Kebijakan akuntansi atas pengukuran selanjutnya atas aset keuangan Grup dibedakan berdasarkan jenis instrumen keuangan sebagai berikut:

a) Instrumen utang

Pengukuran selanjutnya instrumen utang bergantung pada model bisnis Grup dalam mengelola aset dan karakteristik arus kas dari aset tersebut.

i. Biaya perolehan diamortisasi

Aset yang dimiliki untuk mengumpulkan arus kas kontraktual dimana arus kas tersebut hanya mewakili pembayaran pokok dan bunga diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Keuntungan atau kerugian dari investasi utang yang

Subsequent measurement of financial assets

Classification

The Group classifies its financial assets in the following measurement categories:

- a) Financial assets measured at amortised cost.
- b) Financial assets measured at fair value through other comprehensive income.
- c) Financial assets measured at fair value through profit or loss ("FTPL").

The classification depends on the Group's business model for managing the financial assets and the contractual terms of the cash flows whether solely payments of principal and interest.

Financial assets with embedded derivatives are considered in their entirety when determining whether their cash flows are solely payment of principal and interest.

For assets measured at fair value, gains and losses will either be recorded in profit or loss or other comprehensive income. For investments in equity instruments that are not held for trading, this will depend on whether the Group has made an irrevocable election at the time of initial recognition to account for the equity investment at fair value through other comprehensive income.

Measurement

At initial recognition, the Group 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 that are directly attributable to the acquisition of the financial asset. Transaction costs of financial assets carried at fair value through profit or loss are expensed in profit or loss.

The accounting policies for the subsequent measurement of the Group's financial assets are differentiated based on the types of financial instruments as follows:

a) Debt instrument

Subsequent measurement of debt instruments depends on the Group's business model for managing the asset and the cash flow characteristics of the asset.

i. Amortised cost

Assets that are held for collection of contractual cash flows where those cash flows represent solely payments of principal and interest are measured at amortised cost. A gain or loss on a debt investment that is subsequently measured at amortised cost

selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dan bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai, diakui dalam laba rugi pada saat aset tersebut dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai. Pendapatan bunga dari aset keuangan tersebut dimasukkan ke dalam pendapatan keuangan dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

- ii. Nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain

Aset yang dimiliki untuk mendapatkan arus kas kontraktual dan untuk menjual aset keuangan, di mana arus kas aset tersebut hanya atas pembayaran pokok dan bunga, diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVOCI").

Perubahan nilai tercatat dilakukan melalui penghasilan komprehensif lain ("OCI"), kecuali untuk pengakuan keuntungan atau kerugian penurunan nilai, pendapatan bunga dan keuntungan dan kerugian selisih kurs yang diakui dalam laba rugi.

Ketika aset keuangan dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui di OCI direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi dan diakui dalam "beban lain-lain, neto". Pendapatan bunga dari aset keuangan tersebut dimasukkan ke dalam pendapatan keuangan dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan/kerugian selisih kurs dan beban penurunan nilai disajikan dalam "beban lain-lain, neto".

- iii. Nilai wajar melalui laba rugi

Aset yang tidak memenuhi kriteria untuk biaya perolehan diamortisasi atau FVOCI diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Keuntungan atau kerugian dari investasi utang yang selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, dan bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai, diakui di laba rugi dalam "beban lain-lain, neto" dalam periode kemunculannya.

b) Instrumen ekuitas

Grup selanjutnya mengukur semua investasi ekuitas pada nilai wajar. Jika manajemen Grup telah memilih untuk menyajikan keuntungan dan kerugian nilai wajar atas investasi ekuitas dalam penghasilan komprehensif lain, tidak ada reklasifikasi keuntungan dan kerugian nilai wajar ke laba rugi setelah penghentian pengakuan investasi tersebut. Dividen dari investasi semacam itu tetap diakui dalam laba

and is not part of a hedging relationship is recognised in profit or loss when the asset is derecognised or impaired. Interest income from these financial assets is included in finance income using the effective interest rate method.

- ii. Fair value through other comprehensive income

Assets that are held for collection of contractual cash flows and for selling the financial assets, where the assets' cash flows represent solely payments of principal and interest, are measured at fair value through other comprehensive income ("FVOCI").

Movements in the carrying amount are taken through other comprehensive income ("OCI"), except for the recognition of impairment gains or losses, interest revenue and foreign exchange gains and losses which are recognised in profit or loss.

When the financial asset is derecognised, the cumulative gain or loss previously recognised in OCI is reclassified from equity to profit or loss and recognised in "other expenses, net". Interest income from these financial assets is included in finance income using the effective interest rate method. Foreign exchange gains/losses and impairment expenses are presented in "other expenses, net".

- iii. Fair value through profit or loss

Assets that do not meet the criteria for amortised cost or FVOCI are measured at fair value through profit or loss.

A gain or loss on a debt investment that is subsequently measured at fair value through profit or loss, and is not part of a hedging relationship, is recognized in profit or loss within "other expenses, net" in the period in which it arises.

b) Equity instrument

The Group subsequently measures all equity investments at fair value. Where the Group's management has elected to present fair value gains and losses on equity investments in other comprehensive income, there is no subsequent reclassification of fair value gains and losses to profit or loss following the derecognition of the investment. Dividends from such investments continue to be recognized in profit or loss as

rugi sebagai pendapatan lainnya ketika hak Grup untuk menerima pembayaran ditetapkan.

other income when the Group's right to receive payments is established.

Pengukuran selanjutnya liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi FVTPL diukur pada nilai wajar, dengan keuntungan atau kerugian yang timbul atas perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi sepanjang hal tersebut tidak menjadi bagian dari hubungan lindung nilai yang ditentukan (lihat kebijakan akuntansi lindung nilai). Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi menggabungkan setiap bunga yang dibayarkan atas liabilitas keuangan dan termasuk dalam bagian "keuntungan dan kerugian lain-lain" dalam laporan laba rugi.

Namun, untuk liabilitas keuangan yang ditetapkan pada FVTPL, jumlah perubahan nilai wajar liabilitas keuangan yang dapat diatribusikan pada perubahan risiko kredit liabilitas diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali jika pengakuan dampak risiko kredit di penghasilan komprehensif lain akan menciptakan atau memperbesar inkonsistensi akuntansi dalam laba rugi. Sisa perubahan dari nilai wajar atas liabilitas diakui dalam laba rugi. Perubahan nilai wajar yang dapat diatribusikan pada risiko kredit liabilitas keuangan yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain tidak akan direklasifikasi ke laba rugi; sebaliknya, perubahan tersebut dipindahkan ke saldo laba pada saat penghentian pengakuan liabilitas keuangan.

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan lain meliputi utang usaha dan utang lain-lain, utang obligasi, utang bank jangka pendek dan panjang dan utang sewa pembiayaan, pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

Penurunan nilai aset keuangan

Pada tanggal akhir periode pelaporan, Grup mengevaluasi kerugian kredit ekspektasian dengan mempertimbangkan informasi yang bersifat *forward-looking* terhadap investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain dan biaya perolehan diamortisasi. Investasi tersebut mengalami penurunan nilai ketika satu atau lebih peristiwa yang memiliki dampak merugikan atas estimasi arus kas masa depan telah terjadi. Penurunan nilai tersebut diakui dalam laba rugi.

Subsequent measurement of financial Liabilities

Financial liabilities at fair value through profit loss FVTPL are measured at fair value, with any gains or losses arising on changes in fair value recognized in profit or loss to the extent that they are not part of a designated hedging relationship (see hedge accounting policy). The net gain or loss recognized in profit or loss incorporates any interest paid on the financial liability and is included in the "other gains and losses" line item in profit or loss.

However, for financial liabilities that are designated as at FVTPL, the amount of change in the fair value of the financial liability that is attributable to changes in the credit risk of that liability is recognized in other comprehensive income, unless the recognition of the effects of changes in the liability's credit risk in other comprehensive income would create or enlarge an accounting mismatch in profit or loss. The remaining amount of change in the fair value of liability is recognized in profit or loss. Changes in fair value attributable to a financial liability's credit risk that are recognized in other comprehensive income are not subsequently reclassified to profit or loss; instead, they are transferred to retained earnings upon derecognition of the financial liability.

Financial liabilities at amortized cost

Other financial liabilities, which include trade and other payable, bonds payables, short and long-term bank loans and finance lease obligation, are initially measured at fair value, net of transaction costs, and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

Impairment of financial assets

At the end of the reporting period, the Group assesses the expected credit losses with considering the forward-looking information associated with investments which measured at fair value through other comprehensive income and amortised cost. The investments are impaired when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows have occurred. Any impairment is recognized in profit or loss.

i. Kas dan setara kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal penempatannya dan yang tidak dijaminkan serta tidak dibatasi penggunaannya.

j. Piutang usaha

Pada saat pengakuan awal piutang diukur sebesar nilai wajar dan setelah pengakuan awal diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai.

Penyisihan piutang ragu-ragu dibentuk dengan memperhatikan kerugian kredit ekspektasian bahwa saldo piutang tidak dapat ditagih. Piutang ragu-ragu dihapus pada saat piutang tersebut tidak tertagih.

k. Piutang lain-lain

Pada saat pengakuan awal piutang diukur sebesar nilai wajar dan setelah pengakuan awal diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai.

l. Biaya dibayar di muka

Biaya dibayar di muka diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus.

m. Persediaan

Persediaan merupakan aset real estat terdiri dari tanah dan bangunan yang siap dijual, tanah belum dikembangkan, tanah yang sedang dikembangkan dan bangunan yang sedang dikonstruksi, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Tanah belum dikembangkan merupakan tanah mentah yang belum dikembangkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih mana yang lebih rendah. Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut siap dibangun.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan

i. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents consist of cash on hand, in banks and all investments with maturities of three months or less from the date of placement and are not pledged as collateral and not restricted.

j. Trade receivables

At initial recognition receivables are measure at fair value and after initial recognition are measured at amortized cost using the effective interest method, less allowance for decline in value.

Allowance for doubtful accounts takes into account takes into account expected credit losses that the outstanding balance cannot be collected. Doubtful accounts are written off when the receivables are not collected.

k. Other receivables

At initial recognition receivables are measure at fair value and after initial recognition are measured at amortized cost using the effective interest method, less allowance for decline in value.

l. Prepaid expenses

Prepaid expenses amortized using straight line method.

m. Inventories

Inventories represent of real estate assets consisting of land and buildings ready for sale, land not yet developed, land under development and buildings under construction, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

Land not yet developed consists of land that has not yet been developed and is stated at cost or net realizable value, whichever is lower. The cost of land not yet developed consists of pre development costs and cost of the land. The cost of the land not yet developed is transferred to the land under development account when the development of the land has started or is transferred to the buildings under construction account when the land is ready for development.

The cost of land under development consists of cost of land not yet developed, direct and indirect costs related to the development of real estate assets and borrowing costs. The cost of land under development is transferred to the buildings under construction account when the development is completed.

yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat dan biaya pinjaman, serta dipindahkan ke bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

Biaya aktivitas pengembangan real estat yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat adalah:

- Biaya pra-perolehan tanah
- Biaya perolehan tanah
- Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek
- Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat; dan
- Biaya pinjaman

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek adalah:

- Biaya pra-perolehan tanah atas tanah yang tidak berhasil diperoleh.
- Kelebihan biaya dari hasil yang diperoleh atas pembangunan sarana umum yang dikomersialkan, yang dijual atau dialihkan, sehubungan dengan penjualan unit.

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat dialokasikan ke setiap unit real estat dengan metode identifikasi khusus.

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

Beban yang diakui di laba rugi pada saat terjadinya adalah biaya yang tidak berhubungan dengan proyek real estat.

n. Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan, yang terdiri atas harga perolehan dan biaya-biaya tambahan yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aset siap digunakan.

Setelah pengakuan awal, aset tetap dinyatakan pada biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai.

The cost of building under construction consists of the cost of developed land, construction costs, other costs related to the development of real estate and borrowing costs, and is transferred to the building when it is completed and ready for sale.

The real estate development costs which are capitalized to the real estate development project are:

- *Land pre-acquisition costs*
- *Land acquisition cost*
- *Project direct cost*
- *Costs that are attributable to real estate development activities; and*
- *Borrowing costs*

Costs which are allocated to project costs are:

- *Pre-acquisition costs of land which is not successfully acquired.*
- *Excess of costs over anticipated proceeds on the sale or transfer of commercialized public utilities, in connection with the sale of units.*

Costs capitalized to real estate project development are allocated to each real estate unit using the specific identification method.

Estimates and cost allocation are reviewed at reporting date until the project is substantially completed. If there are fundamental changes on the basis of current estimates, the Group will revise and reallocate the cost.

Expenses which are not related to the development of real estate are charged to profit or loss when incurred.

n. Fixed Assets

All fixed assets are initially recognized at cost, which comprises its purchase price and any costs directly attributable in bringing the asset to its working condition and to the location where it is intended to be used.

Subsequent to initial recognition, fixed assets are carried at cost less any subsequent accumulated depreciation and impairment losses.

Pada setiap akhir periode pelaporan, taksiran masa manfaat dan metode penyusutan aset tetap ditelaah oleh manajemen dan jika perlu disesuaikan secara prospektif.

At the end of each reporting period, the estimated useful lives and methods of depreciation of fixed assets are reviewed by management and adjusted prospectively, if appropriate.

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai dengan maksud penggunaannya dan dihitung dengan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap:

Depreciation of fixed assets starts when it is available for use and is computed using the straight-line method based on the estimated useful lives of the assets:

	<u>Tahun/Years</u>	
Kendaraan	5	Vehicles
Iventaris kantor	5	Office equipment
Peralatan kantor	5	Project equipment

Beban perbaikan dan pemeliharaan dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya; pengeluaran dalam jumlah signifikan dan yang memperpanjang masa manfaat aset atau yang memberikan tambahan manfaat ekonomis dikapitalisasi. Aset tetap yang sudah tidak dipergunakan lagi atau yang dijual, dikeluarkan dari kelompok aset tetap yang bersangkutan dan laba atau rugi yang terjadi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun yang bersangkutan.

The costs of repairs and maintenance are charged to the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income as incurred; significant renewals and betterments are capitalized. When assets are retired or otherwise disposed of, their net book values are removed from the accounts and any resulting gain or loss is reflected in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income for the year.

o. Sewa

Sehubungan dengan penerapan PSAK No. 73, Grup sebagai pihak penyewa mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa terkait dengan sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai sewa operasi berdasarkan PSAK 30: Sewa, kecuali atas sewa jangka pendek atau sewa dengan aset yang bernilai rendah.

o. Rent

In connection with the application of PSAK No. 73, the Group as a lessee recognizes right-of-use assets and lease liabilities related to leases that were previously classified as operating leases under PSAK 30: Leases, except for short-term leases or leases with low eligible assets.

p. Pengakuan pendapatan dan beban

Pendapatan diakui sesuai dengan PSAK No. 72.

p. Recognition of revenue and expenses

Revenue are recognize in accordance with PSAK No. 72.

Beban diakui dengan menggunakan metode akrual (*accrual basis*).

Expenses are recognized using the accrual method (accrual basis).

q. Pajak penghasilan

Pajak kini

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan taksiran laba kena pajak dalam periode/tahun yang berjalan. Penghasilan kena pajak berbeda dengan laba yang dilaporkan dalam laporan laba rugi komprehensif karena penghasilan kena pajak tidak termasuk item-item penghasilan atau beban yang dikenakan pajak atau dikurangkan di tahun-tahun lainnya dan tidak termasuk item-item yang tidak pernah dikenakan pajak atau dikurangkan.

q. Income tax

Current tax

Current tax expense is determined based on the estimated taxable income in the current period/year. Taxable income is different from profit reported in the statement of comprehensive income because taxable income does not include items of income or expenses that are taxed or deducted in other years and excludes items that have never been taxed or deducted.

Pajak penghasilan badan kini yang terutang dihitung dengan menggunakan tarif pajak berdasarkan peraturan perpajakan yang telah ditetapkan atau secara substansial ditetapkan pada akhir periode pelaporan.

Corporate income tax currently payable is calculated using tax rates based on tax laws that have been established or are substantially set at the end of the reporting period.

Pajak tangguhan dicatat dengan menggunakan metode liabilitas untuk semua perbedaan temporer yang timbul antara aset dan liabilitas berbasis fiskal dengan nilai tercatatnya menurut laporan keuangan. Pajak tangguhan dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada akhir periode pelaporan. Perubahan nilai tercatat aset dan liabilitas pajak tangguhan yang disebabkan oleh perubahan tarif pajak dibebankan pada laba rugi berjalan, kecuali untuk transaksi-transaksi yang sebelumnya telah langsung dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas.

Deferred tax is accounted for using the liability method for all temporary differences arising between fiscal-based assets and liabilities and their carrying amounts according to financial statements. Deferred tax is calculated using tax rates that have been enacted or substantially enacted at the end of the reporting period. Changes in the carrying amount of deferred tax assets and liabilities due to changes in tax rates are charged to current income, except for transactions that have been directly charged or credited to equity.

Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan dapat saling menghapuskan jika secara legal dapat saling menghapuskan antara aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan aset pajak tangguhan terhadap liabilitas pajak tangguhan yang berkaitan untuk entitas yang sama, atau Grup bermaksud untuk menyelesaikan aset dan liabilitas lancar berdasarkan jumlah neto.

Deferred tax assets and deferred tax liabilities can mutually cancel each other if legally eliminated between current tax assets against current tax liabilities and deferred tax assets for deferred tax liabilities related to the same entity, or the Group intends to settle current assets and liabilities based on the amount net.

Pajak Final

Final Tax

Pajak final tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK No. 46 (Revisi 2014) tersebut. Oleh sebab itu, pajak final sehubungan dengan pendapatan sewa dan penjualan atas tanah dan bangunan disajikan terpisah dari beban pajak penghasilan (pajak kini dan pajak tangguhan) yang diatur oleh PSAK No. 46 (Revisi 2014) tersebut dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Final tax is not included in the scope set by PSAK No. 46 (Revised 2014). Therefore, the final tax related to rental revenue and sale on land and buildings is presented separately from the income tax expense (current tax and deferred tax) which is set by PSAK No. 46 (Revised 2014) in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian. Pajak penghasilan final dihitung pada jumlah total tagihan untuk nilai kontrak yang dikumpulkan selama setahun. Oleh karena itu, tidak ada aset/kewajiban pajak tangguhan yang diakui.

Tax regulation in Indonesia determined that certain taxable income is subject to final tax. Final tax applied to the gross value of transactions is applied even when the parties carrying the transaction recognizing losses. The final income tax is calculated on the total amount of the invoice for the contract value collected during the year. Therefore, no recognized deferred tax assets/ liabilities are recognized.

Dengan penerapan PSAK revisi tersebut, Grup memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan kapling tanah, rumah, bangunan komersial dan apartemen sebagai pos tersendiri.

Referring to the revised PSAK as mentioned above, the Group has decided to present all of the final tax arising from sales of land, house, commercial buildings and apartments as separate line item.

Perbedaan antara nilai tercatat dari aset revaluasian dan dasar pengenaan pajak merupakan perbedaan temporer sehingga menimbulkan liabilitas atau aset pajak tangguhan, kecuali untuk aset tertentu seperti tanah yang pada saat realisasinya dikenakan pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi.

The difference between the carrying amount of a revalued asset and its tax base is a temporary difference and gives rise to a deferred tax liability or asset, except for certain asset such as land, which realization is taxed with final tax on gross value of transaction.

Menurut Undang-undang No. 12 Tahun 1994, nilai pengalihan adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan Akta Pengalihan Hak dan Nilai Jual Objek Pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan.

According to Law No. 12 Year 1994, the value of the transfer is the highest value among the values under the Deed of Assignment and the Tax Object Sales Value of related land and/or buildings.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret 2002, pajak penghasilan untuk pendapatan ruang perkantoran dan pusat ritel dikenakan pajak bersifat final sebesar 10% dari nilai pendapatan yang bersangkutan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 71/2008 tanggal 4 November 2008, efektif tanggal 1 Januari 2009, penghasilan dari penjualan atau pengalihan tanah dan bangunan untuk pengembang real estat (*developer*) dikenakan pajak final sebesar 5% dari nilai penjualan atau pengalihan, yang telah digantikan oleh Peraturan Pemerintah No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016, efektif tanggal 8 September 2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pengalihan.

Based on Government Regulation No. 5 dated March 23, 2002, income from shopping center rental is subject to a final tax of 10% of the value of the revenue in question. Based on Government Regulation No. 71/2008 dated November 4, 2008, effective on January 1, 2009, where income from sale of land and buildings for real estate developers are subject to a final tax of 5% of the sale or transfer value, which has been superseded by Government Regulation No. 34/2016 dated August 8, 2016, effective September 8, 2016, where income from transfer of land rights and or buildings subject to final tax of 2.5% of the sale or transfer value.

r. Imbalan Pasca Kerja

Entitas mengakui liabilitas atas imbalan kerja sesuai dengan PSAK No. 24 Imbalan Kerja sesuai dengan Undang-Undang No 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021. Tidak terdapat pendanaan yang disisihkan oleh Grup sehubungan dengan imbalan kerja ini.

r. Post-Employment Benefit Liabilities

The entity recognizes a liability for employee benefits in accordance with PSAK No. 24 Employee Benefits in accordance with Law No. 11 year 2020 concerning Job Creation and Government Regulation No. 35 year 2021. There is no funding set aside by the Group in connection with this employee benefit.

s. Segmen Operasi

Segmen adalah bagian khusus dari Entitas dan Entitas Anak yang terlibat baik dalam menyediakan produk dan jasa (segmen usaha), maupun dalam menyediakan produk dan jasa dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dari segmen lainnya.

s. Operating Segments

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

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk item-item yang dapat diatribusikan langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang sesuai kepada segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar Grup, dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

Segment revenues, 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. They are determined before intra group balances and intragroup transactions are eliminated.

t. Laba (rugi) per Saham Dasar

Berdasarkan PSAK No. 56, "Laba per Saham", laba (rugi) per saham dihitung dengan membagi laba (rugi) yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk tahun berjalan dengan total rata-rata tertimbang saham yang beredar dalam tahun yang bersangkutan.

t. Basic Income (Loss) per Share

In accordance with PSAK No. 56, "Earnings per Share", earnings (loss) per share amount is computed by dividing profit (loss) attributable to equity holders of parent Entity for the year by the weighted average number of shares outstanding in the respective year.

Jumlah rata-rata tertimbang saham Entitas yang telah disesuaikan yang dijadikan sebagai dasar perhitungan laba (rugi) per saham, adalah sebesar 2.721.000.000 saham, masing-masing pada tahun 2022 dan 2021 (Catatan 33).

The adjusted weighted-average number of the Entity's shares which is used as the basis for calculating earnings (loss) per share, amounted to 2,721,000,000 shares, in 2022 and 2021, respectively (Note 33).

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI YANG SIGNIFIKAN

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

Pertimbangan

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Grup yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

Klasifikasi Aset keuangan dan Liabilitas Keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan definisi yang ditetapkan PSAK No. 71 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Entitas dan Entitas Anak seperti diungkapkan pada Catatan 2h.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada akhir periode pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun/periode berikutnya, diungkapkan di bawah ini.

Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan, mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi diluar kendali Entitas dan Entitas Anak. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Imbalan Kerja

Penentuan liabilitas imbalan kerja Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh

3. SIGNIFICANT JUDGEMENT, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

The preparation of the consolidated financial statements, in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards, requires management to make judgments, estimations and assumptions that affect amounts reported therein. Due to inherent uncertainty in making estimates, actual results reported in future periods may differ from those estimates.

Judgments

The following judgments are made by management in the process of applying the Group' accounting policies that have the most significant effects on the amounts recognized in the consolidated financial statements:

Classification of Financial Assets and Financial Liabilities

The Group determine the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in PSAK No. 71. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with The Group' accounting policies disclosed in Note 2h.

Estimates and Assumptions

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

The Group based their assumptions and estimates on parameters available when the financial statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments may change due to market changes or circumstances arising beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions as they occur.

Employee Benefits

The determination of the Group employee benefits liabilities is dependent on its selection of certain

aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut.

Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 22.

Penyusutan atas Aset Tetap dan Penurunan Nilai Aset

Biaya perolehan aset tersebut disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap selama 5 tahun. Ini adalah umur secara umum diharapkan dalam industri dimana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi. Nilai tercatat bersih aset tetap Grup pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 diungkapkan dalam Catatan 12.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai pada tanggal-tanggal pelaporan atas aset-aset tersebut.

Penyisihan Penurunan Nilai Pasar dan Keusangan Persediaan

Penyisihan penurunan nilai pasar dan keusangan persediaan diestimasi berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas kepada, kondisi fisik persediaan yang dimiliki, harga jual pasar, estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang timbul untuk penjualan. Provisi dievaluasi kembali dan disesuaikan jika terdapat tambahan informasi yang mempengaruhi jumlah yang diestimasi.

Manajemen berkeyakinan, tidak diperlukan penyisihan untuk menyesuaikan nilai tercatat persediaan ke nilai realisasi bersihnya pada tanggal-tanggal pelaporan seperti yang diungkapkan dalam Catatan 6.

Pajak Penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal. Grup mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

assumptions used by the independent actuaries in calculating such amounts.

Those assumptions include, among others, discount rates, annual salary increase rate, disability rate, retirement age and mortality rate. The Group believed that the assumptions are reasonable and appropriate. Further details are disclosed in Note 22.

Depreciation of Fixed Assets and Impairment of Assets

The costs of the asset are depreciated on a straight-line basis over their estimated useful lives. Management properly estimates the useful lives of these fixed assets to be 5 years. These are common life expectations applied in the industries where the Group conduct their businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and the residual value of these assets, and therefore future depreciation charges could be revised. The net carrying amount of the Group's fixed assets as of December 31, 2022 and 2021 are disclosed in Note 12.

The management believes that there is no indication of impairment at the reporting dates on those assets.

Allowance for Decline in Market Values and Obsolescence of Inventories

Allowance for decline in market values and obsolescence of inventories is estimated based on the best available facts and circumstances, including but not limited to, the inventories' own physical conditions, their market selling prices, estimated costs of completion and estimated costs to be incurred for their sales. The provisions are re-evaluated and adjusted as additional information received affects the amount estimated.

The Entity's believes, accordingly the provision for decline in market value and obsolescence of inventories is not necessary at reporting dates as disclosed in Note 6.

Income Tax

Significant judgement is involved in determining provision for corporate income tax. There are certain transaction and computation for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. The Group recognize liabilities for expected corporate income tax issues based on estimates of whether additional corporate income tax will be due.

Instrumen Keuangan

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

Financial Instruments

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

4. KAS DAN BANK

4. CASH AND BANK

	31 Desember 2022/ <u>December 31, 2022</u>	31 Desember 2021/ <u>December 31, 2021</u>	
	Rp	Rp	
Kas	322.500.000	325.000.000	Cash on hand
Bank			Banks
Pihak berelasi (Catatan 34)			Related parties (Note 34)
PT Bank Neo Commerce Tbk	279.044.918	4.728.810.913	PT Bank Neo Commerce Tbk
Pihak Ketiga			Third parties
PT Bank Oke Indonesia Tbk	1.026.883.661	1.023.556.057	PT Bank Oke Indonesia Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	180.833.013	87.625.189	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Mestika Dharma	103.268.244	526.415.525	PT Bank Mestika Dharma
PT Bank Central Asia Tbk	25.510.411	1.261.113.957	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	15.794.435	17.090.430	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	3.506.442	3.806.442	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Permata Tbk	2.840.959	3.060.949	PT Bank Permata Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.726.597	1.117.318	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Syariah Indonesia	1.230.000	1.410.002	PT Bank Syariah Indonesia
PT Bank Artha Graha International Tbk	796.080	1.376.080	PT Bank Artha Graha International Tbk
Sub-jumlah	<u>1.641.434.760</u>	<u>7.655.382.862</u>	Sub-total
Jumlah	<u>1.963.934.760</u>	<u>7.980.382.862</u>	Total

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, tidak terdapat kas dan setara kas Grup yang dibatasi penggunaannya atau ditempatkan pada pihak-pihak berelasi.

As of December 31, 2022 and 2021, there were no cash and cash equivalents of the Group that were restricted for use or placed in related parties.

5. PIUTANG USAHA

5. ACCOUNT RECEIVABLES

a. Berdasarkan Customer

a. Based Customers

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
	Rp	Rp	
Pihak Berelasi (Catatan 34)			<i>Related Parties (Note 34)</i>
PT Gozcoland Development	1.180.166.667	-	<i>PT Gozcoland Development</i>
PT Tong Chuang Indonesia	29.391.892	-	<i>PT Tong Chuang Indonesia</i>
Sub-jumlah	1.209.558.559	-	<i>Sub-total</i>
Pihak Ketiga			<i>Third parties</i>
PT Rainbow Asia Posters	697.202.100	-	<i>PT Rainbow Asia Posters</i>
PT Graha Bangun Development	-	1.994.631.806	<i>PT Graha Bangun Development</i>
Penjualan rumah	-	52.846.500	<i>Sales of house</i>
Yoanda	-	5.792.702	<i>Yoanda</i>
Lain-lain	22.297.924	-	<i>Others</i>
Sub-jumlah	719.500.024	2.053.271.008	<i>Sub-total</i>
Penyisihan penurunan nilai	(102.787.935)	(39.274.000)	<i>Allowance for impairment</i>
Jumlah	1.826.270.648	2.013.997.008	<i>Total</i>

b. Berdasarkan umur piutang

b. Based aging

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
	Rp	Rp	
Umur piutang			<i>Aging of recievable</i>
0 - 30 hari	1.909.928.035	-	<i>0 - 30 days</i>
31 - 60 hari	123.780	-	<i>31 - 60 days</i>
61 - 90 hari	-	-	<i>61 - 90 days</i>
Lebih dari 90 hari	19.006.768	2.053.271.008	<i>More than 90 days</i>
Jumlah	1.929.058.583	2.053.271.008	<i>Total</i>
Cadangan kerugian penurunan nilai	(102.787.935)	(39.274.000)	<i>Allowance for impairment</i>
Piutang usaha bersih	1.826.270.648	2.013.997.008	<i>Account receivable net</i>

Mutasi cadangan atas penurunan nilai adalah sebagai berikut:

Mutation of allowance for impairment are as follows:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
	Rp	Rp	
Saldo awal	39.274.000	-	<i>Beginning balance</i>
Pemulihan cadangan piutang	(39.274.000)	-	<i>Recovery account receivable</i>
Cadangan kerugian penurunan nilai	102.787.935	39.274.000	<i>Addition</i>
Jumlah	102.787.935	39.274.000	<i>Total</i>

Semua piutang usaha Grup adalah dalam mata uang Rupiah.

All account receivable of Group are using Rupiah currency.

Manajemen berkeyakinan bahwa cadangan atas penurunan nilai adalah cukup untuk menutup kerugian atas piutang usaha yang tidak tertagih.

Management believes that the allowance for impairment losses is adequate to cover losses on uncollectible trade receivables.

6. PERSEDIAAN ASET REAL ESTATE

6. REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES

	31 Desember 2022/ <i>December 31, 2022</i>	31 Desember 2021/ <i>December 31, 2021</i>	
	Rp	Rp	
Aset lancar			Current assets
<u>Aset real estat</u>			<u>Real estate assets</u>
Tanah siap jual	103.904.102.393	112.297.728.848	Land available for sale
Bangunan siap dijual	31.591.203.110	36.226.772.397	Building ready for sale
Bangunan dalam penyelesaian	13.500.684.805	47.360.047.816	Building under construction
Jumlah	<u>148.995.990.308</u>	<u>195.884.549.061</u>	Total
Aset tidak lancar			Non-current assets
<u>Aset real estat</u>			<u>Real estate assets</u>
Tanah sedang dikembangkan	<u>246.162.516.051</u>	<u>278.492.431.170</u>	Land under development

Tanah siap dijual merupakan tanah yang berlokasi di Sememi dan Romokalisari, Kotamadya Surabaya, Tambak Sawah dan Betro di Sidoarjo.

Land available for sale is located on Sememi and Romokalisari, Surabaya district, Tambak Sawah and Betro in Sidoarjo.

Bangunan dalam penyelesaian merupakan bangunan yang masih dalam konstruksi yang terletak di Tambak Sawah, Sidoarjo dan Betro, Sidoarjo.

Building under construction is building in construction that is located on Tambak Sawah, Sidoarjo and Betro, Sidoarjo.

Pada tahun 2022, bangunan siap jual merupakan bangunan jadi yang siap dijual kepada pelanggan yang terletak di Palm Residence, dengan luas tanah 290 m² dan luas bangunan 216 m² dan Palm Oasis dengan luas tanah 549 m² dan luas bangunan 160 m². Sedangkan bangunan jadi yang siap dijual kepada pelanggan yang terletak di Tambak Sawah, Sidoarjo sebanyak 20 unit dengan luas tanah 8.621 m² dan luas bangunan 8.873 m², Romokalisari, Surabaya sebanyak 8 unit dengan luas tanah 3.520 m² dan luas bangunan 1.452 m² dan Betro, Sidoarjo sebanyak 5 unit dengan luas tanah 507 m² dan luas bangunan 310 m².

In 2022, the building ready for sale is building that is ready to be sold to customer located in Palm Residence, with a land area of 290 m² and building area of 216 m² and Palm Oasis with a land area of 549 m² and building area of 160 m². Whereas building ready to sale located in Tambak Sawah, Sidoarjo amounted 20 unit with a land area of 8,621 m² and building area of 8,873 m², Romokalisari, Surabaya amounted 8 unit with a land area of 3,520 m² and building area of 1,452 m² and Betro, Sidoarjo amounted 5 unit with a land area of 507 m² and building area of 310 m².

Pada tahun 2021, bangunan siap jual merupakan bangunan jadi yang siap dijual kepada pelanggan yang terletak di Palm Residence, dengan luas tanah 290 m² dan luas bangunan 216 m² dan Palm Oasis dengan luas tanah 549 m² dan luas bangunan 160 m². Sedangkan bangunan jadi yang siap dijual kepada pelanggan yang terletak di Tambak Sawah, Sidoarjo sebanyak 22 unit dengan luas tanah 9.591 m² dan luas bangunan 9.665 m², Romokalisari, Surabaya sebanyak 13 unit dengan luas tanah 5.916 m² dan luas bangunan 3.267 m² dan Betro, Sidoarjo sebanyak 13 unit dengan luas tanah 1.369 m² dan luas bangunan 806 m².

In 2021, the building ready for sale is building that is ready to be sold to customer located in Palm Residence, with a land area of 290 m² and building area of 216 m² and Palm Oasis with a land area of 549 m² and building area of 160 m². Besides building ready for sale located in Tambak Sawah, Sidoarjo amounted 22 unit with a land area of 9,591 m² and building area of 9,665 m², Romokalisari, Surabaya amounted 13 unit with a land area of 5,916 m² and building area of 3,267 m² and Betro, Sidoarjo amounted 13 unit with a land area of 1,369 m² and building area of 806 m².

Persediaan Grup sebagian besar merupakan tanah matang sehingga tidak diasuransikan.

There is no insurance in inventories Group because most of that are land.

PT FORTUNE MATE INDONESIA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
31 DESEMBER 2022 DAN 2021 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT

PT FORTUNE MATE INDONESIA Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
DECEMBER 31, 2022 AND 2021 AND FOR THE YEARS THEN ENDED

Tanah sedang dikembangkan terdiri atas:

Land under development consist of:

Entitas/ Entity	Lokasi/Location	31 Desember 2022/ December 31, 2022 (Luas/area m2)	31 Desember 2021/ December 31, 2021 (Luas/area m2)
PT Fortune Mate Indonesia Tbk	Kecamatan: Romokalisari, Betro, Tambak Osowilangun	304.028	304.028
PT Multi Bangun Sarana	Kecamatan: Babat Jerawat, Kandangan, Tambak Osowilangun	553.247	552.400
PT Indosuryo Wahyupahala	Kecamatan: Tambak Sawah	9.580	9.580
	Jumlah/Total	866.855	866.008

Berdasarkan evaluasi manajemen mengenai nilai yang dapat diperoleh kembali pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat perubahan keadaan yang mengidentifikasi adanya penurunan nilai persediaan.

Based on the evaluation of the management regarding value that can be recovered on December 31, 2022 and 2021, management believes that there is no change in circumstances that indicated a decrease in stock value.

7. INVESTASI SAHAM

7. STOCK INVESTMENT

	31 Desember 2022/ December 31, 2022 Rp	31 Desember 2021/ December 31, 2021 Rp	
PT Mitrakarya Multiguna	258.345.000.000	258.345.000.000	PT Mitrakarya Multiguna
PT Masterin Property	53.078.805.182	53.089.221.462	PT Masterin Property
Jumlah	311.423.805.182	311.434.221.462	Total

Metode Biaya Perolehan/Cost Method	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership		Nilai Tercatat/ Carrying Value	
	2022	2021	2022	2021
Entitas/Entity				
PT Mitrakarya Multiguna	18%	18%	258.345.000.000	258.345.000.000

Metode Ekuitas/ Equity Method	2022				
	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership	Nilai Tercatat 1 Januari 2022/ Carrying Value January 1, 2022	Penambahan/ Additions	Bagian laba (rugi) /Share in profit (loss)	Nilai Tercatat 31 Desember 2022/ Carrying Value December 31, 2022
Entitas/Entity					
PT Masterin Property	49,42%	53.089.221.462	-	(10.416.280)	53.078.805.182
Jumlah/ Total		53.089.221.462	-	(10.416.280)	53.078.805.182

PT FORTUNE MATE INDONESIA Tbk DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
31 DESEMBER 2022 DAN 2021 SERTA UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT

PT FORTUNE MATE INDONESIA Tbk AND
SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS THEN ENDED

	2021				
	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership	Nilai Tercatat 1 Januari 2021/ Carrying Value January 1, 2021	Penambahan/ Additions	Bagian laba (rugi) /Share in profit (loss)	Nilai Tercatat 31 Desember 2021/ Carrying Value December 31, 2021
<u>Metode Ekuitas/ Equity Method</u>					
Entitas/Entity					
PT Masterin Property	49,42%	53.099.447.776	-	(10.226.314)	53.089.221.462
Jumlah/ Total		53.099.447.776	-	(10.226.314)	53.089.221.462

PT Mitrakarya Multiguna

Berdasarkan pernyataan keputusan sirkuler para pemegang saham PT Mitrakarya Multiguna yang dikatakan dalam akta notaris No. 7 tanggal 11 November 2021 oleh notaris Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., Entitas meningkatkan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 16.284.000.000. Persentase kepemilikan entitas sebesar 18%.

PT Mitrakarya Multiguna

Based on Shareholders' Circular Decision of PT Mitrakarya Multiguna were notarized in Notarial Deed No. 7 dated November 11, 2021 of Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., the Entity has increased its paid up capital amounted to Rp 16.284.000.000. The Entity's percentage of ownership interest is 18%.

8. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar di muka

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
	Rp	Rp	
Pajak Penghasilan			Incomes Taxes
Pasal 4(2)	916.519.609	1.079.345.595	Article 4(2)
Pasal 21	25.000	25.000	Article 21
Pajak Pertambahan Nilai	-	241.462.093	Value Added Tax
Jumlah	916.544.609	1.320.832.688	Total

8. TAXATION

a. Prepaid tax

b. Utang pajak

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
	Rp	Rp	
Pajak Penghasilan			Incomes Taxes
Pajak Pertambahan Nilai	902.555.583	291.952.644	Value Added Tax
Pasal 4(2)	161.189.424	63.549.134	Article 4(2)
Pasal 21	33.846.490	47.320.102	Article 21
Pasal 23	39.980	-	Article 23
Jumlah	1.097.631.477	402.821.880	Total

b. Taxes payable

c. Beban pajak

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
	Rp	Rp	
Pajak Final			Final Tax
Entitas	1.000.111.391	1.038.242.854	Entity
Entitas Anak	327.569.245	321.176.548	Subsidiaries
Jumlah	1.327.680.636	1.359.419.402	Total

c. Tax expenses

PT FORTUNE MATE INDONESIA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
31 DESEMBER 2022 DAN 2021 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT

PT FORTUNE MATE INDONESIA Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
DECEMBER 31, 2022 AND 2021 AND FOR THE YEARS THEN ENDED

Rekonsiliasi antara laba sebelum taksiran penghasilan (beban) pajak seperti yang tercantum dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

Reconciliation between income before provision for tax income (expense) as shown in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income for the years ended December 31, 2022 and 2021 are as follows:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
	Rp	Rp	
Laba sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	18.621.524.594	9.921.736.515	<i>Profit before final and income tax expense per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income</i>
Bagian rugi bersih Entitas Asosiasi	10.416.280	10.226.314	<i>Share in net loss of Associate</i>
Laba sebelum pajak penghasilan - Entitas Anak	<u>(2.468.300.730)</u>	<u>(4.925.993.389)</u>	<i>Profit before income tax expense - Subsidiaries</i>
Laba sebelum pajak penghasilan - induk	<u>16.163.640.144</u>	<u>5.005.969.440</u>	<i>Profit before provision for tax expense - the entity</i>
Dikurangi rugi (laba) sebelum pajak atas penghasilan yang telah dikenakan Pajak Penghasilan final:	<u>(16.163.640.144)</u>	<u>(5.005.969.440)</u>	<i>Less loss (income) before provision for tax expense already subjected for final Tax:</i>
Taksiran penghasilan kena pajak	<u>-</u>	<u>-</u>	<i>Estimated taxable income</i>

Taksiran penghasilan kena pajak tahun 2022 dan 2021 tersebut telah sesuai dengan Surat Pemberitahuan Pajak Tahunan (SPT) yang disampaikan oleh Entitas kepada Kantor Pelayanan Pajak (KPP). Entitas akan menyampaikan SPT tahun 2022 kepada KPP sesuai dengan perhitungan taksiran penghasilan kena pajak tersebut di atas.

The above estimated taxable income for 2021 and 2022 conform with the amounts shown in Annual Income Tax Return (SPT) reported to the Tax Office (KPP). The Entity will report SPT year 2022 to the KPP which conform with the amounts shown in above estimated taxable income.

9. BIAYA DIBAYAR DI MUKA

9. PREPAID EXPENSES

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
	Rp	Rp	
Keanggotaan	-	579.166.667	<i>Membership</i>
Lain-lain	<u>366.701.305</u>	<u>487.914.826</u>	<i>Others</i>
Jumlah	<u>366.701.305</u>	<u>1.067.081.493</u>	<i>Total</i>

10. UANG MUKA PEMBELIAN

	31 Desember 2022/ <i>December 31, 2022</i>
	Rp
Tanah	39.946.949.160
Kontraktor	-
Penyertaan	3.500.000
Lain-lain	458.595.899
Jumlah	<u>40.409.045.058</u>

Uang muka pembelian tanah merupakan uang muka pembebasan tanah yang berlokasi di Kelurahan Kandangan dan Tambak Osowilangun, Kotamadya Surabaya yang akan digunakan untuk pengembangan real estat.

10. ADVANCE TO SUPPLIERS

	31 Desember 2021/ <i>December 31, 2021</i>	
	Rp	
	37.138.554.568	<i>Land</i>
	2.402.126.893	<i>Contractor</i>
	-	<i>Inclusion</i>
	260.449.534	<i>Others</i>
Jumlah	<u>39.801.130.995</u>	<i>Total</i>

Advances to land purchase represent advances for land acquisition that is located in Kandangan subdistrict and Tambak Osowilangun, Surabaya which is used for real estate development.

11. INVESTASI REKSADANA

Akun ini merupakan investasi dalam bentuk unit reksadana yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

	31 Desember 2022/ <i>December 31, 2022</i>
	Rp
Reksadana Semesta Business Industrial Fund	-
Keuntungan neto yang belum terealisasi	-
Jumlah	<u>-</u>

Mutasi keuntungan neto yang belum terealisasi adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2022/ <i>December 31, 2022</i>
	Rp
<u>Kuotasian</u>	
Saldo awal tahun	-
Perubahan nilai wajar pada tahun berjalan	-
Saldo akhir tahun	<u>-</u>

11. MUTUAL FUND INVESTMENT

This account represents the investments in mutual fund units which are classified as financial assets at fair value through other comprehensive income.

	31 Desember 2021/ <i>December 31, 2021</i>	
	Rp	
	30.000.000.000	<i>Reksadana Semesta Business Industrial Fund</i>
	681.007.468	<i>Net unrealized profit</i>
Jumlah	<u>30.681.007.468</u>	<i>Total</i>

Movement in net unrealized profit are as follows:

	31 Desember 2021/ <i>December 31, 2021</i>	
	Rp	
	651.794.902	<i>Quoted Balance at beginning of year</i>
	29.212.566	<i>Fair value changes the year</i>
	681.007.468	<i>Balance at the end of year</i>

12. ASET TETAP

12. FIXED ASSETS

	2022			31 Desember 2022/ December 31, 2022	
	1 Januari 2022 January 1, 2022	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions		
Nilai tercatat					Carrying value
Pemilikan langsung					Direct ownership
Inventaris proyek	512.837.400	-	-	512.837.400	Project equipment
Inventaris kantor	121.112.872	1.700.000	-	122.812.872	Office equipment
Kendaraan	1.775.528.556	-	-	1.775.528.556	Vehicles
Jumlah nilai tercatat	<u>2.409.478.828</u>	<u>1.700.000</u>		<u>2.411.178.828</u>	Total carrying value
Akumulasi Penyusutan:					Accumulated Depreciation:
Pemilikan langsung					Direct ownership
Inventaris proyek	509.274.067	3.563.333	-	512.837.400	Project equipment
Inventaris kantor	117.770.207	985.331	-	118.755.538	Office equipment
Kendaraan	1.564.735.459	69.793.099	-	1.634.528.558	Vehicles
Jumlah akumulasi penyusutan	<u>2.191.779.733</u>	<u>74.341.763</u>	-	<u>2.266.121.496</u>	Total accumulated depreciation
Nilai Buku	<u>217.699.095</u>			<u>145.057.332</u>	Net book value
	2021				
	1 Januari 2021 January 1, 2021	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Nilai tercatat					Carrying value
Pemilikan langsung					Direct ownership
Inventaris proyek	512.837.400	-	-	512.837.400	Project equipment
Inventaris kantor	121.112.872	-	-	121.112.872	Office equipment
Kendaraan	1.775.528.556	-	-	1.775.528.556	Vehicles
Jumlah nilai tercatat	<u>2.409.478.828</u>			<u>2.409.478.828</u>	Total carrying value
Akumulasi Penyusutan:					Accumulated Depreciation:
Pemilikan langsung					Direct ownership
Inventaris proyek	509.274.067	-	-	509.274.067	Project equipment
Inventaris kantor	116.898.207	872.000	-	117.770.207	Office equipment
Kendaraan	1.440.509.748	124.225.711	-	1.564.735.459	Vehicles
Jumlah akumulasi penyusutan	<u>2.066.682.022</u>	<u>125.097.711</u>	-	<u>2.191.779.733</u>	Total accumulated depreciation
Nilai Buku	<u>342.796.806</u>			<u>217.699.095</u>	Net book value

Beban penyusutan yang dibebankan pada beban umum dan administrasi adalah sebesar Rp 74.341.763 dan Rp 125.097.711 masing-masing pada 31 Desember 2022 dan 2021 (Catatan 30).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, aset tetap tidak diasuransikan terhadap segala kerugian atas kebakaran atau pencurian dan risiko lainnya. Manajemen berpendapat bahwa tidak diperlukan asuransi untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungjawabkan.

Berdasarkan evaluasi yang dilakukan, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat peristiwa atau perubahan keadaan yang menunjukkan adanya

Depreciation expenses were allocated for general and administrative expense amounted to Rp 74,341,763 and Rp 125,097,711 in December 31, 2022 and 2021, respectively (Note 30).

As of December 31, 2022 and 2021, fixed assets are not covered by insurance against losses from fire or theft and other risks. Management believes that insurance is not needed to cover any possible losses arising from such risks.

Based on the management's evaluation, the management believes that there are no events or changes in circumstance which may indicated

PT FORTUNE MATE INDONESIA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
31 DESEMBER 2022 DAN 2021 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT

PT FORTUNE MATE INDONESIA Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
DECEMBER 31, 2022 AND 2021 AND FOR THE YEARS THEN ENDED

penurunan nilai aset tetap Grup pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

impairment in the value of fixed assets of the Group as of December 31, 2022 and 2021.

13. ASET HAK GUNA

13. RIGHT OF USED ASSETS

	Tahun 2022			31 Desember 2022 Rp	
	1 Januari 2022 Rp	Mutasi			
		Penambahan Rp	Pengurangan Rp		
Harga perolehan					<i>Historical cost</i>
Bangunan		775.158.089	-	775.158.089	<i>Building</i>
Sub jumlah	-	775.158.089		775.158.089	<i>Sub total</i>
Akumulasi penyusutan					<i>Accumulated depreciation</i>
Bangunan		255.247.887	-	255.247.887	<i>Building</i>
Sub jumlah	-	255.247.887		255.247.887	<i>Sub total</i>
Jumlah tercatat	-			519.910.203	<i>Carrying total</i>

Nilai aset hak guna berasal dari transaksi atas sewa ruangan sesuai perjanjian sewa menyewa ruangan dengan PT Menara Panen Raya pada tanggal 3 Januari 2022 dan dengan Joni Ng pada bulan Desember 2022 (Catatan 21).

The value of right use assets comes from the transaction on the space lease in accordance with the room rental agreement with PT Menara Panen Raya dated January 3, 2022 and with Joni Ng on December 2022 (Note 21).

Beban penyusutan dialokasikan ke beban umum dan administrasi (Catatan 30).

Depreciation expense were allocated to general and administrative expense (Note 30).

14. UTANG BANK

14. BANK LOANS

	31 Desember 2022/ <i>December 31, 2022</i> Rp	31 Desember 2021/ <i>December 31, 2021</i> Rp	
PT Bank Oke Indonesia Tbk	22.485.823.191	24.494.171.660	<i>PT Bank Oke Indonesia Tbk</i>
Jumlah	22.485.823.191	24.494.171.660	<i>Total</i>

PT Bank Oke Indonesia Tbk

PT Bank Oke Indonesia Tbk

Berdasarkan Perjanjian No. 4 tanggal 3 Agustus 2018, Entitas memperoleh fasilitas kredit Pinjaman Rekening Koran dengan batas maksimum sebesar Rp 5.000.000.000 dengan bunga 11% per tahun dan Pinjaman Modal Kerja dengan batas maksimum sebesar Rp 20.000.000.000 dengan bunga 11% per tahun. Pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 5.429 m² yang terletak di Kelurahan Tambakrejo atas nama PT Fortune Mate Indonesia Tbk dan tanah seluas 4.190 m² yang terletak di Kelurahan Tambakrejo atas nama PT Tong Chuang Indonesia dan Corporate Guarantee PT Surya Mega Investindo. Perjanjian pinjaman ini telah diperpanjang sampai dengan tanggal 3 Agustus 2023.

Based on Credit Agreement No. 4 on August 3, 2018, Entity obtained revolving credit facility with a limit amounted to Rp 5,000,000,000 with interest rate at 11% per annum and Working Capital Credit Facility with a limit amounted to Rp 20,000,000,000 with interest rate at 11% per annum. This loan secured by land totaling to 5,429 m² located at Tambakrejo subdistrict on behalf of PT Fortune Mate Indonesia Tbk and land totaling to 4,190 m² located at Tambakrejo Subdistrict on behalf of PT Tong Chuang Indonesia and Corporate Guarantee PT Surya Mega Investindo. This loan agreement has been extended until dated August 3, 2023.

PT FORTUNE MATE INDONESIA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
31 DESEMBER 2022 DAN 2021 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT

PT FORTUNE MATE INDONESIA Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
DECEMBER 31, 2022 AND 2021 AND FOR THE YEARS THEN ENDED

15. UTANG USAHA

15. ACCOUNT PAYABLES

	31 Desember 2022/ <i>December 31, 2022</i>	31 Desember 2021/ <i>December 31, 2021</i>	
	Rp	Rp	
Pihak berelasi (Catatan 34)			<i>Related parties (Note 34)</i>
PT Surya Intrindo Makmur Tbk	1.505.906.976	1.203.475.895	<i>PT Surya Intrindo Makmur Tbk</i>
PT Tong Chuang Indonesia	184.143.750	184.143.750	<i>PT Tong Chuang Indonesia</i>
PT Gozcoland Development	2.694.810	-	<i>PT Gozcoland Development</i>
Sub-jumlah	<u>1.692.745.536</u>	<u>1.387.619.645</u>	<i>Sub-total</i>
Pihak ketiga			<i>Third parties</i>
PT Menara Panen Raya	-	367.523.375	<i>PT Menara Panen Raya</i>
Mitra Niaga Perkasa	-	12.415.477	<i>Mitra Niaga Perkasa</i>
CV Indo Bangun Makmur	-	8.470.000	<i>CV Indo Bangun Makmur</i>
Lain-lain	40.298.287	244.677.658	<i>Others</i>
Sub-jumlah	<u>40.298.287</u>	<u>633.086.510</u>	<i>Sub-total</i>
Jumlah	<u>1.733.043.823</u>	<u>2.020.706.155</u>	<i>Total</i>

Rincian umur utang usaha adalah sebagai berikut:

The details of the age of account payables are as follows:

	31 Desember 2022/ <i>December 31, 2022</i>	31 Desember 2021/ <i>December 31, 2021</i>	
	Rp	Rp	
Umur utang usaha			<i>Aging of account payable</i>
0 - 30 hari	1.545.906.976	1.329.961.819	<i>0 - 30 days</i>
31 - 60 hari	-	64.212.805	<i>31 - 60 days</i>
61 - 90 hari	35.510.918	115.197.766	<i>61 - 90 days</i>
Lebih dari 90 hari	191.625.929	511.333.765	<i>More than 90 days</i>
Jumlah	<u>1.773.043.823</u>	<u>2.020.706.155</u>	<i>Total</i>

Semua utang usaha Grup adalah dalam mata uang Rupiah.

All account payables the Group are using Rupiah currency.

Tidak ada jaminan yang diberikan atas utang tersebut.

There is no collateral pledge on this payables.

16. UTANG LAIN-LAIN

16. OTHER PAYABLES

	31 Desember 2022/ <i>December 31, 2022</i>	31 Desember 2021/ <i>December 31, 2021</i>	
	Rp	Rp	
Pihak berelasi (Catatan 34)			<i>Related parties (Note 34)</i>
Donny Gunawan	-	425.000.000	<i>Donny Gunawan</i>
Lain-lain	-	175.000.000	<i>Others</i>
Sub-jumlah	<u>-</u>	<u>600.000.000</u>	<i>Sub-total</i>
Pihak ketiga			<i>Third parties</i>
Titipan	23.482.492	11.444.309	<i>Deposit</i>
Lain-lain	306.021.200	287.732.600	<i>Others</i>
Sub-jumlah	<u>329.503.692</u>	<u>299.176.909</u>	<i>Sub-total</i>
Jumlah	<u>329.503.692</u>	<u>899.176.909</u>	<i>Total</i>

PT FORTUNE MATE INDONESIA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
31 DESEMBER 2022 DAN 2021 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT

PT FORTUNE MATE INDONESIA Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
DECEMBER 31, 2022 AND 2021 AND FOR THE YEARS THEN ENDED

17. BIAYA MASIH HARUS DIBAYAR

	31 Desember 2022/ <i>December 31, 2022</i>
	Rp
Gaji dan upah	37.772.349
Pajak bumi dan bangunan	-
Lain-lain	1.080.801.129
Jumlah	<u>1.118.573.477</u>

17. ACCRUED EXPENSES

	31 Desember 2021/ <i>December 31, 2021</i>	
	Rp	
	129.067.105	<i>Salaries and wages</i>
	2.133.401.621	<i>Land and building tax</i>
	1.232.028.880	<i>Others</i>
Jumlah	<u>3.494.497.606</u>	<i>Total</i>

18. UANG MUKA PENJUALAN

Akun ini merupakan uang muka penjualan rumah dan gudang sebesar Rp 33.739.641.609 dan Rp 40.427.783.807 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

18. ADVANCE FROM CUSTOMER

This account represents advance of sales housing and warehousing amounted to Rp 33,739,641,609 and Rp 40,427,783,807 on December 31, 2022 and 2021, respective.

19. UTANG BANK JANGKA PANJANG

	31 Desember 2022/ <i>December 31, 2022</i>
	Rp
Utang bank jangka panjang PT Bank Oke Indonesia Tbk	37.783.624.427
Dikurangi bagian jatuh tempo dalam waktu satu tahun	<u>7.449.469.620</u>
Bagian jangka panjang	<u>30.334.154.807</u>

19. LONG-TERM BANK LOAN

	31 Desember 2021/ <i>December 31, 2021</i>	
	Rp	
	45.101.335.290	<i>Long-term bank loan PT Bank Oke Indonesia Tbk</i>
	<u>7.317.710.863</u>	<i>Less current maturities</i>
	<u>37.783.624.427</u>	<i>Long-term portion</i>

PT Bank Oke Indonesia Tbk

Berdasarkan Perjanjian No. 61, tanggal 21 November 2019, PT Fortune Mate Indonesia Tbk, Entitas memperoleh fasilitas pinjaman tetap dengan batas jumlah sebesar Rp 58.000.000.000 dengan bunga 11% per tahun. Jangka waktu pinjaman sampai dengan 22 Nopember 2026. Pinjaman dijamin dengan tanah seluas 5.429 m² yang terletak di Kelurahan Tambakrejo atas nama PT Fortune Mate Indonesia Tbk dan tanah seluas 4.190 m² yang terletak di Kelurahan Tambakrejo atas nama PT Tong Chuang Indonesia dan Corporate Guarantee PT Surya Mega Investindo.

PT Bank Oke Indonesia Tbk

Based on agreement No. 61, dated November 21, 2019, PT Fortune Mate Indonesia Tbk, the Entity obtained a loan facility with a fixed limit on the amount of Rp 58,000,000,000 with interest rate 11% per annum. The loan will mature on November 22, 2026. This loan secured by land totaling to 5,429 m² located at Tambakrejo Subdistrict on behalf of PT Fortune Mate Indonesia Tbk and land totaling to 4,190m² located at Tambakrejo subdistrict on behalf of PT Tong Chuang Indonesia and Corporate Guarantee PT Surya Mega Investindo.

20. SURAT UTANG JANGKA MENENGAH

Pada Januari 2018, PT Indosuryo Wahyupahala, Entitas Anak membuat Perjanjian Penerbitan dan Penunjukkan Agen Pemantau Medium Term Notes (MTN) Indosuryo Wahyupahala I Tahun 2018 yang bermaksud menerbitkan surat hutang berjangka menengah atau Medium Term Notes kepada pemegang MTN yaitu RDPT Semesta Business Industrial Fund dengan cara penempatan terbatas (private placement) yang dengan nama "Medium Term Notes Indosuryo Wahyupahala I Tahun 2018" dengan jumlah pokok MTN sebanyak-banyaknya sebesar Rp 220.000.000.000 yang diterbitkan secara bertahap dengan jangka waktu 4 (empat) tahun sejak tanggal Penerbitan MTN Seri A.

Berdasarkan Perjanjian Penerbitan dan Penunjukkan Agen Pemantau Medium Term Notes Indosuryo Wahyupahala I Tahun 2018, No. 82 tanggal 25 Januari 2018 yang diaktakan oleh Leolin Jayayanti, S.H., M.Kn. PT Indosuryo Wahyupahala, Entitas Anak menerbitkan Surat Utang Jangka Menengah (MTN Seri A) Indosuryo Wahyupahala I 2018 sebesar Rp 30.000.000.000.

Berdasarkan Addendum I Perjanjian Penerbitan dan Penunjukkan Agen Pemantau Medium Term Notes Indosuryo Wahyupahala I Tahun 2018 No. 10 tanggal 5 Februari 2018 yang diaktakan oleh Leolin Jayayanti, S.H., M.Kn. PT Indosuryo Wahyupahala, Entitas Anak menerbitkan Surat Utang Jangka Menengah (MTN Seri B) Indosuryo Wahyupahala I Tahun 2018 sebesar Rp 25.000.000.000 dengan syarat dan ketentuan yang sama dengan syarat dan ketentuan yang berlaku bagi MTN Seri A.

Berdasarkan Addendum II Perjanjian Penerbitan dan Penunjukkan Agen Pemantau Medium Term Notes Indosuryo Wahyupahala I Tahun 2018 No. 2 tanggal 2 April 2018 yang diaktakan oleh Leolin Jayayanti, S.H., M.Kn. PT Indosuryo Wahyupahala, Entitas Anak menerbitkan Surat Utang Jangka Menengah (MTN Seri C) Indosuryo Wahyupahala I Tahun 2018 sebesar Rp 21.250.000.000 dengan syarat dan ketentuan yang sama dengan syarat dan ketentuan yang berlaku bagi MTN Seri A.

Berdasarkan Addendum III Perjanjian Penerbitan dan Penunjukkan Agen Pemantau Medium Term Notes Indosuryo Wahyupahala I Tahun 2018 No. 129 tanggal 23 April 2018 yang diaktakan oleh Leolin Jayayanti, S.H., M.Kn. PT Indosuryo Wahyupahala, Entitas Anak menerbitkan Surat Utang Jangka Menengah (MTN Seri D) Indosuryo Wahyupahala I Tahun 2018 sebesar Rp 22.400.000.000 dengan syarat dan ketentuan yang sama dengan syarat dan ketentuan yang berlaku bagi MTN Seri A.

20. MEDIUM TERM NOTES

In January 2018, PT Indosuryo Wahyupahala, Subsidiary made a Publishing and Appointment Agreement of Monitoring Agent Medium Term Notes (MTN) Indosuryo Wahyupahala I Year 2018 which intends to issued medium term debt or medium term note to MTN holders RDPT Semesta Business Industrial Fund by means of limited placement (private placement) named "Medium Term Notes Indosuryo Wahyupahala I Year 2018" with total principal amount of MTN amounting to Rp 220,000,000,000 issued gradually over a 4 (four) years period from the issuance date of MTN Series A.

Based on the Issuance Agreement and Appointment of Medium Term Notes Agent of Indosuryo Wahyupahala I Year 2018, No. 82 dated January 25, 2018 which was notarized by Leolin Jayayanti, S.H., M.Kn. PT Indosuryo Wahyupahala, Subsidiary issued Medium Term Notes (MTN Series A) of Indosuryo Wahyupahala I on 2018 amounted to Rp 30,000,000,000.

Based on Addendum I of the Issuance and Appointment Agreement of Medium Term Notes Indosuryo Wahyupahala I Year 2018, No. 10 dated February 5, 2018 which was notarized by Leolin Jayayanti, S.H., M.Kn. PT Indosuryo Wahyupahala, Subsidiary issued Medium Term Notes (MTN Series B) of Indosuryo Wahyupahala I Year 2018 amounted to Rp 25,000,000,000 with the same terms and conditions as the terms and conditions applicable to MTN Series A.

Based on Addendum II of the Issuance and Appointment Agreement of Medium Term Notes Indosuryo Wahyupahala I Year 2018, No. 2 dated April 2, 2018 which was notarized by Leolin Jayayanti, S.H., M.Kn. PT Indosuryo Wahyupahala, Subsidiary issued Medium Term Notes (MTN Series C) of Indosuryo Wahyupahala I Year 2018 amounted to Rp 21,250,000,000 with the same terms and conditions as the terms and conditions applicable to MTN Series A.

Based on Addendum III of the Issuance and Appointment Agreement of Medium Term Notes Indosuryo Wahyupahala I Year 2018, No. 129 dated April 23, 2018 which was notarized by Leolin Jayayanti, S.H., M.Kn. PT Indosuryo Wahyupahala, Subsidiary issued Medium Term Notes (MTN Series D) of Indosuryo Wahyupahala I Year 2018 amounted to Rp 22,400,000,000 with the same term and conditions as the terms and conditions applicable to MTN Series A.

PT FORTUNE MATE INDONESIA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
31 DESEMBER 2022 DAN 2021 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT

PT FORTUNE MATE INDONESIA Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
DECEMBER 31, 2022 AND 2021 AND FOR THE YEARS THEN ENDED

Berdasarkan Addendum IV Perjanjian Penerbitan dan Penunjukkan Agen Pemantau Medium Term Notes Indosuryo Wahyupahala Tahun 2018, No. 34 tanggal 9 Juli 2018 yang diaktakan oleh Leolin Jayayanti, S.H., M.Kn. PT Indosuryo Wahyupahala, Entitas Anak menerbitkan Surat Utang Jangka Menengah (MTN Seri E) Indosuryo Wahyupahala I Tahun 2018 sebesar Rp 16.100.000.000 dengan syarat dan ketentuan yang sama dengan syarat dan ketentuan yang berlaku bagi MTN Seri A.

Based on Addendum IV of the Issuance and Appointment Agreement of Medium Term Notes Indosuryo Wahyupahala I Year 2018, No. 34 dated July 9, 2018 which was notarized by Leolin Jayayanti, S.H., M.Kn. PT Indosuryo Wahyupahala, Subsidiary issued Medium Term Notes (MTN Series E) of Indosuryo Wahyupahala I Year 2018 amounted to Rp 16,100,000,000 with the same term and conditions as the terms and conditions applicable to MTN Series A.

Jangka waktu dan suku bunga untuk Surat MTN A, B, C, D dan E sebagai berikut:

The term and interest rates for MTN A, B, C, D and E are as follows:

	Jangka Waktu/ <i>Maturity</i>	Suku Bunga/ <i>Interest Rate</i>	Nilai/ <i>Amount</i>	
MTN A	26 Januari 2018/ <i>January 26, 2018 - 26 Januari 2022/ January 26, 2022</i>	14,25%	Rp 30.000.000.000	MTN A
MTN B	5 Februari 2018/ <i>February 5, 2018 - 5 Februari 2022/ February 5, 2022</i>	14,25%	Rp 25.000.000.000	MTN B
MTN C	2 April 2018/ <i>April 2, 2018 - 2 April 2022/ April 2, 2022</i>	14,25%	Rp 21.250.000.000	MTN C
MTN D	23 April 2018/ <i>April 23, 2022</i>	14,25%	Rp 22.400.000.000	MTN D
MTN E	9 Juli 2018/ <i>July 9, 2018 - 9 Juli 2022/ July 9, 2022</i>	14,25%	Rp 16.200.000.000	MTN E

PT Semesta Aset Manajemen sebagai Penjamin Emisi (Underwriter) dan PT Bank CIMB Niaga Tbk bertindak sebagai agen pembayaran dan agen pemantau. Tujuan penerbitan MTN ini adalah untuk modal kerja atau pembayaran kembali.

PT Semesta Aset Manajemen as Underwriter and PT Bank CIMB Niaga Tbk act as payments agent and monitoring agent. The purpose of this MTN issuance is for working capital or repayment.

MTN ini dijamin dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 645, 649 dan 636 masing-masing atas nama PT Fortune Mate Indonesia Tbk yang berlokasi di Romokalisari, Kota Surabaya, Jawa Timur.

The MTN is collateralized by Building Rights Title Certificate No. 645, 649 and 636 respectively on behalf of PT Fortune Mate Indonesia Tbk located in Romokalisari, Kota Surabaya, East Java.

Pada tahun 2022 utang MTN telah dilunasi dan jaminan telah dikembalikan.

In 2022 MTN loan already paid and the collateral already received by the Company.

21. LIABILITAS SEWA

21. LEASE LIABILITIES

	31 Desember 2022/ <i>December 31, 2022</i>	31 Desember 2021/ <i>December 31, 2021</i>	
	Rp	Rp	
PT Menara Panen Raya	233.717.986	-	PT Menara Panen Raya
Ruko Elang Pantai Indah Kapuk	149.337.315	-	Ruko Elang Pantai Indah Kapuk
Jumlah	383.055.301	-	Total

PT FORTUNE MATE INDONESIA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
31 DESEMBER 2022 DAN 2021 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT

PT FORTUNE MATE INDONESIA Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
DECEMBER 31, 2022 AND 2021 AND FOR THE YEARS THEN ENDED

Pada tanggal 03 Januari 2022, Entitas induk melakukan perjanjian sewa gedung dengan PT Menara Panen Raya selama satu tahun dengan harga sewa sebesar Rp 18.000.000 per bulan.

On January 3, 2022 the Parent Entity entered into a building rental agreement with PT Menara Panen Raya for one year at a rental price of Rp 18,000,000 per month.

Pada tanggal 01 Januari 2022, Entitas anak melakukan perjanjian sewa gedung dengan PT Menara Panen Raya selama satu tahun dengan harga sewa sebesar Rp 7.500.000 per bulan.

On January 1, 2022 the Subsidiary Entity entered into a building rental agreement with PT Menara Panen Raya for one year at a rental price of Rp 7,500,000 per month.

Pada bulan Desember 2022, Entitas induk melakukan perjanjian sewa ruko Elang Pantai Indah Kapuk dengan Joni Ng selama 2 tahun dengan harga sewa sebesar Rp 320.000.000.

In December 2022 the Parent Entity entered into a rental agreement for the Elang Pantai Indah Kapuk shophouse with Joni Ng for 2 years with a rental price of Rp 320,000,000.

22. ESTIMASI LIABILITAS ATAS IMBALAN KERJA KARYAWAN

22. ESTIMATED LIABILITIES FOR EMPLOYEE BENEFITS

Grup mencatat estimasi liabilitas atas imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 berdasarkan perhitungan aktuaris yang dilakukan oleh PT Sigma Prima Solusindo, aktuaris independen, dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit* yang mempertimbangkan asumsi-asumsi sebagai berikut:

The Group recorded estimated liabilities for employee benefits as of December 31, 2022 and 2021, based on actuarial calculations performed by PT Sigma Prima Solusindo, an independent actuary, using the *Projected Unit Credit* method which considers the following assumptions:

	31 Desember 2022/ <i>December 31, 2022</i>	31 Desember 2021/ <i>December 31, 2021</i>	
Usia pensiun normal	55 Tahun/ Years	55 Tahun/ Years	Retirement age
Kenaikan gaji tahunan	9%	9%	Annual increment rate
Bunga diskonto	6,45%	5,67%	Discount rate
Tabel Mortalita	Tabel Mortalita IV	Tabel Mortalita IV	Mortalita rate

Analisis liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan yang disajikan sebagai "Estimasi Liabilitas atas Imbalan Kerja Karyawan" di laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, dan beban imbalan kerja karyawan yang dicatat dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

Analysis of estimated liabilities for employee benefits which is presented as "Estimated Liabilities for Employee Benefits" in the consolidated statement of financial position as of December 31, 2022 and 2021, and employee benefits expense recorded in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year ended on December 31, 2022 and 2021 are as follows:

Estimasi liabilitas atas imbalan kerja karyawan

Estimated liabilities for employee benefits

	31 Desember 2022/ <i>December 31, 2022</i>	31 Desember 2021/ <i>December 31, 2021</i>	
	Rp	Rp	
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	<u>2.197.061.688</u>	<u>1.741.814.260</u>	<i>The present value of the employee benefits liabilities</i>
Nilai bersih liabilitas yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian	<u>2.197.061.688</u>	<u>1.741.814.260</u>	<i>The net value of the liabilities recognized in the consolidated statement of financial position</i>

PT FORTUNE MATE INDONESIA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
31 DESEMBER 2022 DAN 2021 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT

PT FORTUNE MATE INDONESIA Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
DECEMBER 31, 2022 AND 2021 AND FOR THE YEARS THEN ENDED

Beban imbalan kerja karyawan	Employee benefits expense		
	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
	Rp	Rp	
Beban jasa kini	165.284.666	209.190.768	Current service cost
Beban bunga	98.760.869	237.076.926	Interest cost
Dampak IFRIC	(49.517.268)	-	IFRIC impact
Penyelesaian program	-	(468.058.434)	Completion of the program
Beban imbalan kerja karyawan yang diakui pada tahun berjalan	214.528.267	(21.790.740)	Employee benefits recognized for the expense current year

Mutasi nilai bersih atas liabilitas imbalan kerja karyawan *The movements of the employee benefits liabilities*

	31 Desember 2022/ December 31, 2022		31 Desember 2021/ December 31, 2021	
	Rp	Rp	Rp	Rp
Liabilitas pada awal periode	1.741.814.260	4.038.789.203		Liability on beginning period
Beban (pendapatan) periode berjalan (Catatan 30)	214.528.267	(21.790.740)		Current expense (income) period (Note 30)
Pembayaran manfaat	(72.600.000)	(351.150.000)		Benefit payments
Pendapatan komprehensif lainnya	313.319.161	(1.924.034.203)		Other comprehensive income
Saldo akhir liabilitas imbalan kerja - bersih	2.197.061.688	1.741.814.260		Ending balance of employee benefits liabilities - net

Analisa sensitivitas liabilitas imbalan pasti untuk perubahan asumsi aktuarial pokok, jika tingkat diskonto pada 31 Desember 2022 naik atau turun sebesar 1%, maka perubahan nilai kini liabilitas imbalan pasti akan naik menjadi sebesar Rp 2.295.843.833 atau turun menjadi sebesar Rp 2.106.353.755.

The sensitivity analysis of defined benefits obligation for the changes in principal actuarial assumptions is if the discount rate as of December 31, 2022 had increased or decreased by 1%, the change in the present value of the defined benefits would have increased to Rp 2,295,843,833 or decrease to Rp 2,106,353,755.

Analisa sensitivitas liabilitas imbalan pasti untuk perubahan asumsi aktuarial pokok, jika tingkat diskonto pada 31 Desember 2021 naik atau turun sebesar 1%, maka perubahan nilai kini liabilitas imbalan pasti akan naik menjadi sebesar Rp 1.648.011.654 atau turun menjadi sebesar Rp 1.848.942.171.

The sensitivity analysis of defined benefits obligation for the changes in principal actuarial assumptions is if the discount rate as of December 31, 2021 had increased or decreased by 1%, the change in the present value of the defined benefits would have increased to Rp 1,648,011,654 or decrease to Rp 1,848,942,171.

Analisa sensitivitas didasarkan pada perubahan atas satu asumsi aktuarial, dimana semua asumsi lainnya dianggap konstan. Dalam praktiknya, hal ini jarang terjadi dan perubahan beberapa asumsi mungkin saling berkorelasi. Dalam perhitungan sensitivitas liabilitas imbalan kerja atas asumsi aktuarial utama, metode yang sama telah diterapkan.

The sensitivity analysis was based on a change in one actuarial assumption, with all other assumptions held constant. In practice, this rarely occurs and changes in some assumptions may be correlated. In the calculation of the sensitivity of employee benefits liabilities on principal actuarial assumptions, the same method has been applied.

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa estimasi liabilitas tersebut di atas cukup untuk memenuhi ketentuan yang berlaku.

The management of the Group believes that the estimated liability above is adequate to meet the requirements.

23. MODAL SAHAM

Rincian kepemilikan saham Entitas pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh/ <i>Number of shares issued and fully paid</i>	Persentase kepemilikan/ <i>Percentage of ownership</i>	Jumlah/Amount	Shareholders
PT Surya Mega Investindo	1.270.000.000	46,67%	127.000.000.000	PT Surya Mega Investindo
Tjandra Mindharta Gozali	560.500.000	20,60%	56.050.000.000	Tjandra Mindharta Gozali
Teddy Gunawan	560.500.000	20,60%	56.050.000.000	Teddy Gunawan
Masyarakat (dibawah 5%)	330.000.000	12,13%	33.000.000.000	Public (below 5%)
Jumlah	2.721.000.000	100,00%	272.100.000.000	Total

Pengelolaan Modal

Tujuan utama pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan terpeliharanya rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham.

Grup dipersyaratkan oleh Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40 Tahun 2007 untuk menyisihkan dan mempertahankan suatu dana cadangan yang tidak boleh didistribusikan sampai dana cadangan tersebut mencapai 20% dari modal saham diterbitkan dan dibayar penuh. Persyaratan permodalan eksternal tersebut akan dipertimbangkan oleh Grup dalam Rapat Umum Pemegang Saham ("RUPS") tahunan berikutnya.

Grup mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Grup dapat menyesuaikan usulan pembayaran dividen kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru atau mengusahakan tambahan pendanaan melalui pinjaman.

Tidak ada perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses dalam manajemen modal untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Kebijakan Grup adalah mempertahankan struktur permodalan yang sehat untuk mengamankan akses terhadap pendanaan pada biaya yang wajar, antara lain dengan memonitor permodalan menggunakan rasio lancar dan *rasio debt to equity*.

23. SHARE CAPITAL

The details of share ownership of the Entity as of December 31, 2022 and 2021 are as follows:

Capital Management

The primary objective of the Group capital management is to ensure that they maintain healthy capital ratios in order to support their business and maximize shareholder value.

The Group are also required by the Limited Liability Entity Law No. 40 Year 2007 to contribute and maintain a non-distributable reserve fund until the said reserve reaches 20% of the issued and fully paid share capital. This externally imposed capital requirements will be considered with by the Group in next Annual General Shareholders Meeting ("AGM").

The Group' manage their capital structure and make adjustments to it, in light of changes in economic conditions. In order to maintain and adjust the capital structure, the Group may adjust the proposed dividend payment to shareholders, issue new shares, or raise additional debt financing.

No changes were made in the objectives, policies or processes for managing capital during the years ended December 31, 2022 and 2021.

The Group' policy is to maintain a healthy capital structure in order to secure access to finance at a reasonable cost, using current ratio and debt to equity ratio.

24. TAMBAHAN MODAL DISETOR – BERSIH

Rincian tambahan modal disetor – bersih adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2022/ <u>December 31, 2022</u>	31 Desember 2021/ <u>December 31, 2021</u>
	Rp	Rp
Biaya penerbitan saham pada saat penawaran umum	(3.064.909.509)	(3.064.909.509)
Dampak program pengampunan pajak	<u>100.000.000</u>	<u>100.000.000</u>
Jumlah	<u>(2.964.909.509)</u>	<u>(2.964.909.509)</u>

24. ADDITIONAL PAID IN CAPITAL – NET

Details additional paid in capital – net of are as follow:

The cost of issued of shares at the public offering

Impact of tax amnesty program

Total

25. SELISIH RESTRUKTURISASI ENTITAS SEPENGENDALI

Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali

Akun ini merupakan akumulasi dari berbagai transaksi yang mengakibatkan perubahan dalam bagian kepemilikan Entitas pada Entitas Anak tanpa mengakibatkan hilangnya pengendalian, antara lain sebagai berikut:

- Perubahan bagian Entitas atas nilai ekuitas PT Multi Bangun Sarana sebagai akibat pengeluaran sebagian saham-saham Simpanan/Portepel PT Multi Bangun Sarana pada tahun 2020 (Catatan 1c).

25. RESTRUCTURING TRANSACTIONS AMONG ENTITIES UNDER COMMON CONTROL

Differences in Value of Restructuring Transactions among Entities under Common Control

This account represent accumulated total from various transactions that resulted in change in Entity's ownership interest in Subsidiaries that does not result in a loss of control, among others, as follows:

- *The change in the Entity's share in the equity value of PT Multi Bangun Sarana as a result of the issuance of part of the PT Multi Bangun Sarana's Deposit/Portfolio shares in 2020 (Note 1c).*

26. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

a. Rincian kepentingan non-pengendali atas aset bersih Entitas Anak adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2022/ <u>December 31, 2022</u>
	Rp
PT Multi Bangun Sarana	287.286.448
PT Indosuryo Wahyupahala	<u>(1.686.787)</u>
Jumlah	<u>285.599.660</u>

26. NON-CONTROLLING INTEREST

a. *Details of non-controlling interests of Subsidiaries' net assets are as follow:*

	31 Desember 2021/ <u>December 31, 2021</u>	
	Rp	
	288.520.629	<i>PT Multi Bangun Sarana</i>
	<u>(1.983.976)</u>	<i>PT Indosuryo Wahyupahala</i>
	<u>286.536.653</u>	<i>Total</i>

b. Rincian kepentingan non-pengendali atas laba bersih Entitas Anak adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2022/ <u>December 31, 2022</u>
	Rp
PT Multi Bangun Sarana	(1.234.182)
PT Indosuryo Wahyupahala	<u>297.189</u>
Jumlah	<u>(936.993)</u>

b. *Details of non-controlling interests of Subsidiaries' net profit are as follow:*

	31 Desember 2021/ <u>December 31, 2021</u>	
	Rp	
	4.805.765	<i>PT Multi Bangun Sarana</i>
	<u>(816.483)</u>	<i>PT Indosuryo Wahyupahala</i>
	<u>3.989.282</u>	<i>Total</i>

27. PENJUALAN BERSIH

27. NET SALES

	31 Desember 2022/ <i>December 31, 2022</i>	31 Desember 2021/ <i>December 31, 2021</i>	
	Rp	Rp	
Bangunan	51.100.390.048	48.244.059.519	<i>Buildings</i>
Tanah kavling	1.272.290.091	4.494.206.364	<i>Land lots</i>
Jumlah	<u>52.372.680.139</u>	<u>52.738.265.883</u>	<i>Total</i>

Penjualan Properti terdiri dari penjualan atas bangunan (rumah dan gudang) dan tanah siap bangun.

Property sales consist of sales of buildings (houses and warehouse) and land lots ready to build.

Pada tahun 2022 dan 2021, tidak terdapat penjualan kepada pihak berelasi.

In 2022 and 2021, there are no sales to related parties.

Rincian pelanggan dengan nilai penjualan melebihi 10% dari total penjualan konsolidasian sebagai berikut:

The details of customers whose sales value exceeded 10% of the total consolidated sales are as follows:

	2022	%	2021	%	
Pihak Ketiga					<i>Third parties</i>
PT Edoward Racking					<i>PT Edoward Racking</i>
Indonesia	10.113.453.000	19,31%	-	-	<i>Indonesia</i>
PT Etos Indonusa	6.126.045.091	11,69%	-	-	<i>PT Etos Indonusa</i>
PT Buanacitra Internusa	5.770.000.752	11,02%	-	-	<i>PT Buanacitra Internusa</i>
Darmawan Widjaja	-	-	5.541.920.000	10,51%	<i>Darmawan Widjaja</i>
Surya Anggawijaya	-	-	5.454.545.454	10,34%	<i>Surya Anggawijaya</i>
PT Rudolf Chemical					<i>PT Rudolf Chemical</i>
Indonesia	-	-	5.264.824.000	9,98%	<i>Indonesia</i>
Jumlah	<u>22.009.498.843</u>	-	<u>16.261.289.454</u>	<u>30,83%</u>	<i>Total</i>

28. BEBAN POKOK PENJUALAN

28. COST OF GOODS SOLD

	31 Desember 2022/ <i>December 31, 2022</i>	31 Desember 2021/ <i>December 31, 2021</i>	
	Rp	Rp	
Tanah kavling	11.470.230.381	7.631.767.626	<i>Land lots</i>
Bangunan	10.065.911.255	11.887.303.100	<i>Buildings</i>
Jumlah	<u>21.536.141.636</u>	<u>19.519.070.726</u>	<i>Total</i>

Pada tahun 2022 dan 2021, transaksi pembelian dan/atau pembayaran kepada pihak berelasi dijelaskan (Catatan 34)

In 2022 and 2021, the purchase and/or payments transaction with related parties are disclosed in (Note 34)

	2022	%	2021	%	
Pihak Berelasi					<i>Related parties</i>
PT Surya Intrindo					<i>PT Surya Intrindo</i>
Makmur Tbk	<u>4.309.328.167</u>	<u>8,23%</u>	<u>4.920.090.126</u>	<u>9,33%</u>	<i>Makmur Tbk</i>

**PT FORTUNE MATE INDONESIA Tbk DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
31 DESEMBER 2022 DAN 2021 SERTA UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT**

**PT FORTUNE MATE INDONESIA Tbk AND
SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS THEN ENDED**

29. BEBAN PENJUALAN

29. SELLING EXPENSES

	31 Desember 2022/ <i>December 31, 2022</i>	31 Desember 2021/ <i>December 31, 2021</i>	
	Rp	Rp	
Promosi	1.056.887.641	911.064.570	<i>Promotions</i>
Jasa perantara	795.416.231	760.282.124	<i>Brokerage service</i>
Lain-lain	148.787.381	1.450.363.063	<i>Others</i>
Jumlah	<u>2.001.091.253</u>	<u>3.121.709.757</u>	<i>Total</i>

30. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

30. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

	31 Desember 2022/ <i>December 31, 2022</i>	31 Desember 2021/ <i>December 31, 2021</i>	
	Rp	Rp	
Gaji dan bonus	5.585.256.153	5.742.285.170	<i>Salary and incentive</i>
Administrasi bank dan provisi	321.393.300	-	<i>Administration and provisi</i>
Pencatatan saham	278.385.384	267.954.545	<i>Stocklisting</i>
Profesional	224.117.033	206.000.000	<i>Professionals</i>
Imbalan kerja (Catatan 22)	214.528.267	-	<i>Employee benefits (Note 22)</i>
Penyusutan aset hak guna (Catatan 13)	255.247.887	-	<i>Depreciation of right us assets</i>
Asuransi	138.125.749	-	<i>Insurance</i>
Listrik dan air	110.561.052	123.177.105	<i>Electricity and water</i>
Penyisihan penurunan nilai piutang (Catatan 5)	102.787.935	39.274.000	<i>Allowance for impairment (Note 5)</i>
Penyusutan (Catatan 12)	74.341.761	125.097.711	<i>Depreciation (Note 12)</i>
Keanggotaan	41.486.688	-	<i>Membership</i>
Komunikasi	34.172.070	-	<i>Communication</i>
Konsumsi	31.072.557	-	<i>Consumption</i>
Pemeliharaan dan perbaikan	28.273.560	45.329.330	<i>Maintenance and repair</i>
Pajak bumi dan bangunan	4.950.816	-	<i>Property tax</i>
Sewa	-	631.680.000	<i>Rent</i>
Peralatan kantor	-	29.585.065	<i>Office equipment</i>
Lain-lain	213.629.463	1.267.295.755	<i>Others</i>
Jumlah	<u>7.658.329.675</u>	<u>8.477.678.681</u>	<i>Total</i>

31. BEBAN PENDANAAN

31. FINANCIAL CHARGES

	31 Desember 2022/ <i>December 31, 2022</i>	31 Desember 2021/ <i>December 31, 2021</i>	
	Rp	Rp	
Bunga pinjaman jangka menengah	4.087.968.750	16.351.875.000	<i>Medium term notes interest</i>
Bunga aset hak guna	73.897.211	-	<i>Interest right use asset</i>
Lain-lain	216.327	-	<i>Others</i>
Jumlah	<u>4.162.082.288</u>	<u>16.351.875.000</u>	<i>Total</i>

32. PENDAPATAN LAIN-LAIN

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
	Rp	Rp	
Bunga	917.793.723	3.600.000.000	Interest
Jasa giro	40.425.967	47.546.647	Interest income
Lain-lain	658.685.898	1.016.584.733	Others
Jumlah	<u>1.616.905.588</u>	<u>4.664.131.380</u>	Total

32. OTHERS INCOME

33. LABA PER SAHAM DASAR

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
	Rp	Rp	
Laba bersih untuk perhitungan laba per saham dasar	17.294.596.623	8.558.327.831	Profit for computation of basic earnings per share
Jumlah rata-rata tertimbang saham biasa per saham dasar	<u>2.721.000.000</u>	<u>2.721.000.000</u>	Weighted average number of shares for computation of basic earnings per share
Laba (rugi) per saham dasar	<u>6,36</u>	<u>3,15</u>	Basic earning (loss) per share

33. BASIC EARNINGS PER SHARE

Pada tanggal laporan posisi keuangan, Entitas tidak memiliki efek yang berpotensi saham biasa yang dilutif.

At statements of financial position date, the Entity does not have any transaction of potential dilutive effect to ordinary shares.

34. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI

Dalam kegiatan usaha, Grup melakukan transaksi usaha dan keuangan dengan pihak berelasi.

Rincian saldo dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

34. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

The Group, in the ordinary course of business, has trade and financial transactions with related parties.

Details of balances with related parties are as follows:

Bank	Jumlah / Total		Persentase Terhadap Jumlah Aset (%) / Percentage of Total Assets (%)	
	2022	2021	2022	2021
Pihak-pihak berelasi/ Related Parties				
Bank/ Bank				
PT Bank Neo Commerce Tbk	279.044.918	4.728.810.913	0,04%	0,54%
Jumlah	<u>279.044.918</u>	<u>4.728.810.913</u>	<u>0,04%</u>	<u>0,54%</u>

**PT FORTUNE MATE INDONESIA Tbk DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
31 DESEMBER 2022 DAN 2021 SERTA UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT**

**PT FORTUNE MATE INDONESIA Tbk AND
SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS THEN ENDED**

Piutang usaha Pihak-pihak berelasi/ <i>Related Parties</i>	<i>Account receivables</i>			
	Jumlah / Total		Persentase Terhadap Jumlah Aset (%)/ Percentage of Total Assets (%)	
	2022	2021	2022	2021
<i>Piutang Usaha/ Account Receivables</i>				
PT Gozcoland Development	1.180.166.667	-	0,16%	-
PT Tong Chuang Indonesia	29.391.892	-	0,00%	-
Jumlah	1.209.558.559	-	0,16%	-

Utang usaha Pihak-pihak berelasi/ <i>Related Parties</i>	<i>Account payables</i>			
	Jumlah / Total		Persentase Terhadap Jumlah Liabilitas (%)/ Percentage of Total Liabilities (%)	
	2022	2021	2022	2021
<i>Utang usaha/ Account payables</i>				
PT Surya Intrindo Makmur, Tbk	1.505.906.976	1.203.475.895	1,49%	0,52%
PT Tong Chuang Indonesia	184.143.750	184.143.750	0,18%	0,08%
PT Gozcoland Development	2.694.810	-	0,00%	0,00%
Jumlah	1.692.745.536	1.387.619.645	1,67%	0,60%

Utang lain-lain Pihak-pihak berelasi/ <i>Related Parties</i>	<i>Other payables</i>			
	Jumlah / Total		Persentase Terhadap Jumlah Liabilitas (%)/ Percentage of Total Liabilities (%)	
	2022	2021	2022	2021
<i>Utang lain-lain/ Others payables</i>				
Donny Gunawan	-	425.000.000	-	0,18%
Lain-lain	-	175.000.000	-	0,07%
Jumlah	-	600.000.000	-	0,25%

Beban pokok penjualan Pihak-pihak berelasi/ <i>Related Parties</i>	<i>Cost of goods sold</i>			
	Jumlah / Total		Persentase Terhadap Jumlah Pendapatan (%)/ Percentage of Total Revenues (%)	
	2022	2021	2022	2021
<i>Beban pokok penjualan/ Cost of goods sold</i>				
PT Surya Intrindo Makmur, Tbk	4.309.328.167	4.920.090.126	8,23%	9,33%
Jumlah	4.309.328.167	4.920.090.126	8,23%	9,33%

**PT FORTUNE MATE INDONESIA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
31 DESEMBER 2022 DAN 2021 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT**

**PT FORTUNE MATE INDONESIA Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
DECEMBER 31, 2022 AND 2021 AND FOR THE YEARS THEN ENDED**

Berikut ini adalah rincian transaksi berdasarkan sifat hubungan dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

The following is a breakdown of transactions based on the nature of the relationship with related parties as follows:

Pihak-pihak berelasi/ <i>Related Parties</i>	Sifat Relasi/ <i>Nature of Relationship</i>	Jenis Transaksi/ <i>Type of Transaction</i>
PT Surya Intrindo Makmur Tbk	Direktur utama Entitas menjabat sebagai pemegang saham minoritas pihak berelasi/ <i>President director the Entity as a related party's minority shareholder</i>	Transaksi usaha/ <i>Business transactions</i>
PT Bank Neo Commerce Tbk	Direktur utama Entitas menjabat sebagai komisaris pihak berelasi/ <i>President director the Entity as a related party's commisioner</i>	Penempatan rekening giro dan deposito pada bank/ <i>Account placement in bank and time deposit</i>
PT Tong Chuang Indonesia	Pemegang saham minoritas PT ISWP, Entitas Anak, juga sebagai pemegang saham minoritas pihak berelasi/ <i>PT ISWP's minority shareholder, the Subsidiary, also as a related party's minority shareholder</i>	Transaksi usaha/ <i>Business transaction</i>
PT Gozcoland Development	Direktur utama menjabat sebagai pemegang saham/ <i>President Directors as a shareholder</i>	Transaksi usaha/ <i>Business transaction</i>

35. LAPORAN SEGMENT

Grup hanya mempunyai satu buah segmen, yaitu segmen pembangunan real estat. Grup berdomisili di Surabaya.

35. SEGMENT REPORTING

Entity and its Subsidiaries have only one segment, that is segments of real estate development. The Group are located in Surabaya.

36. IKATAN

- a. Kerjasama Kredit Kepemilikan Rumah PT Multi Bangun Sarana, Entitas Anak-PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI).

Berdasarkan perjanjian kerjasama No. 57 tanggal 28 Maret 2008, PT Multi Bangun Sarana, Entitas Anak melakukan Kerjasama dengan BNI mengenai penyediaan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah.

- b. Kerjasama Kredit Kepemilikan Rumah PT Multi Bangun Sarana, Entitas Anak-PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI).

Berdasarkan perjanjian kerjasama No 628KRK/KPR/Ags/2009 tanggal 3 Juli 2009, PT Multi Bangun Sarana, Entitas Anak melakukan kerjasama dengan BRI mengenai penyediaan Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah. Jangka waktu perjanjian kerjasama ini berlaku 1 tahun dan maksimal 20 tahun.

36. COMMITMENT

- a. *Cooperation Agreement of House Ownership Loans PT Multi Bangun Sarana, Subsidiary - PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI).*

Based on cooperation agreement No. 57 dated March 28, 2008, PT Multi Bangun Sarana, Subsidiary, entered into cooperation agreement with BNI for House Ownership Credit Facilities.

- b. *Cooperation Agreement of House Ownership Loans PT Multi Bangun Sarana, Subsidiary - PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI).*

Based on cooperation agreement No. 628-KRK/KPR/Ags/2009 dated July 3, 2009, PT Multi Bangun Sarana, Subsidiary, entered cooperation agreement with BRI for House Ownership Credit Facilities. Period of agreement is valid 1 year and up to 20 years.

- c. Kerjasama Kredit Kepemilikan Rumah PT Multi Bangun Sarana, Entitas Anak - PT Bank Syariah Mandiri.

Berdasarkan perjanjian kerjasama No.13/605/PKS/DIR dan No. 13/606-PKS/DIR pada tanggal 21 Desember 2011, PT Multi Bangun Sarana, Entitas Anak mengadakan kerjasama dengan PT Bank Syariah Mandiri mengenai penyediaan fasilitas Pembiayaan Pemilikan Rumah untuk kawasan perumahan Palm Oasis. Jangka waktu perjanjian ini adalah maksimum 15 tahun sejak tanggal penandatanganan.

- d. Kerjasama Kredit Kepemilikan Rumah PT Fortune Mate Indonesia Tbk, Entitas – PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.

Berdasarkan perjanjian kerjasama No.JRB. CLN/217C/PKS-DEV/2020 tanggal 14 Desember 2020, PT Fortune Mate Indonesia Tbk, Entitas mengadakan kerjasama dengan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk mengenai penyediaan fasilitas pembiayaan pemilikan properti. Jangka waktu perjanjian ini adalah 2 tahun yaitu tanggal 14 Desember 2022 dan dapat diperpanjang kembali.

- e. Kerjasama Kredit Kepemilikan Rumah PT Fortune Mate Indonesia Tbk, Entitas - PT Bank Mestika Dharma Tbk.

Berdasarkan perjanjian kerjasama No. 002/PKS/BMD-SBY/IV/2021 tanggal 13 April 2021, PT Fortune Mate Indonesia Tbk, Entitas mengadakan kerjasama dengan PT Bank Mestika Dharma Tbk mengenai penyediaan fasilitas pembiayaan pemilikan properti. Jangka waktu perjanjian ini adalah 2 tahun dan berakhir pada tanggal 13 April 2023.

37. PERJANJIAN SIGNIFIKAN

Berdasarkan Legalisasi Notaris No. 485/L/IX/2017 oleh Notaris Hari Santoso, S.H., M.H., Notaris di Gresik. Pada tanggal 4 September 2017, PT Indosuryo Wahyupahala, Entitas Anak melakukan perjanjian kerjasama operasi untuk mengembangkan lahan di Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur dengan luas lahan 18.343 m². Kerjasama operasi dilakukan dengan mitra usaha PT Fortune Mate Indonesia Tbk (Entitas Induk Grup) dengan nama KSO IWP SATU. Berdasarkan perjanjian, hasil penjualan akan didistribusikan sebesar 75% untuk PT Indosuryo Wahyupahala, Entitas Anak dan 25% untuk PT Fortune Mate Indonesia Tbk (Entitas Induk Grup). Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani sampai dengan semua unit properti terjual penuh.

Berdasarkan Legalisasi Notaris No. 486/L/IX/2017 oleh Notaris Hari Santoso, S.H., M.H., Notaris di Gresik. Pada tanggal 6 September 2017, PT

- c. *Cooperation Agreement of House Ownership Loans PT Multi Bangun Sarana, Subsidiary - PT Bank Syariah Mandiri.*

Based on cooperation agreement No. 13/605/PKS/DIR and No. 13/606-PKS/DIR date December 21, 2011, PT Multi Bangun Sarana, Subsidiary, entered into cooperation agreement with PT Bank Syariah Mandiri for House Ownership Credit Facilities for Palm Oasis. The Period of agreement is 15 years maximum since authorized.

- d. *Cooperation Agreement of House Ownership Loans PT Fortune Mate Indonesia Tbk, the Entity - PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.*

Based on cooperation agreement No. JRB.CLN/217C/PKS-DEV/2020 dated December 14, 2020, PT Fortune Mate Indonesia Tbk, the Entity entered into cooperation agreement with PT Bank Mandiri (Persero) Tbk for property ownership credit facilities. Term of agreement is 2 years is dated December 14, 2022 and can be rolled back.

- e. *Cooperation Agreement of House Ownership Loans PT Fortune Mate Indonesia Tbk, the Entity - PT Bank Mestika Dharma Tbk.*

Based on cooperation agreement No.002/PKS/BMD-SBY/IV/2021 dated April 13, 2021, PT Fortune Mate Indonesia Tbk, the Entity entered into cooperation agreement with PT Bank Mestika Dharma Tbk for property ownership credit facilities. The term of this agreement is 2 years and ends on April 13, 2023.

37. SIGNIFICANT AGREEMENT

Based on Notary Legalization No. 485/L/IX/2017 by Notary Hari Santoso, S.H., M.H., Notary at Gresik. On September 4, 2017, PT Indosuryo Wahyupahala, the Subsidiary entered into a joint operation agreement to develop land in Waru, Sidoarjo Regency, East Java Province with an area of 18,343 m². The joint operation was conducted with a business partner of PT Fortune Mate Indonesia Tbk (Parent Entity) under the name KSO IWP SATU. Based on the agreement, the sales proceeds will be distributed by 75% for PT Indosuryo Wahyupahala, the Subsidiary and 25% for PT Fortune Mate Indonesia Tbk (Parent Entity). This agreement is valid from the date it is signed until all property units are fully sold.

Based on Notary Legalization No. 486/L/IX/2017 by Notary Hari Santoso, S.H., M.H., Notary at Gresik. On September 6, 2017, PT Indosuryo Wahyupahala, the

Indosuryo Wahyupahala, Entitas Anak melakukan perjanjian kerjasama operasi untuk mengembangkan lahan di Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur dengan luas lahan 7.646 m². Kerjasama operasi dilakukan dengan mitra usaha PT Tong Chuang Indonesia dengan nama KSO IWP DUA. Berdasarkan perjanjian, hasil penjualan akan didistribusikan sebesar 75% untuk PT Indosuryo Wahyupahala, Entitas Anak dan 25% untuk PT Tong Chuang Indonesia. Perjanjian ini berlaku selama sejak tanggal ditandatangani sampai dengan semua unit properti terjual penuh.

Subsidiary entered into a joint operation agreement to develop land in Waru, Sidoarjo Regency, East Java Province with an area of 7,646 m². The joint operation was conducted with a business partner of PT Tong Chuang Indonesia under the name KSO IWP DUA. Based on the agreement, the sales proceeds will be distributed by 75% for PT Indosuryo Wahyupahala, the Subsidiary and 25% for PT Tong Chuang Indonesia. This agreement is valid from the date it is signed until all property units are fully sold.

38. KONDISI EKONOMI DAN KELANGSUNGAN USAHA

Kegiatan usaha Grup dapat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Perkembangan bisnis property pun mengalami peningkatan dan pemulihan. Pada tahun 2021, pemulihan sektor property ini terutama didukung oleh iklim ekonomi yang kondusif yang dapat dilihat dari nilai Rupiah rata-rata dan tingkat suku bunga yang terus meningkat serta dukungan dari Pemerintah dimana Pemerintah mengeluarkan kebijakan PPN Ditanggung Pemerintah sesuai Dengan PMK-06.PMK010-2020 sehingga menarik minat masyarakat untuk membeli properti khususnya Rumah Tapak untuk tempat tinggal baik untuk investasi maupun dimiliki sendiri.

Entitas terus mengembangkan proyek di daerah Tambak Sawah yang digunakan atau dimanfaatkan sebagai pergudangan dan industri.

Prospek bisnis di tahun 2022 diyakini masih akan terus meningkat sebab dukungan pemerintah untuk pembelian Rumah Tapak dan Rumah Susun yang mendapat fasilitas PPN Ditanggung Pemerintah sampai dengan periode September 2022 sehingga akan meningkatkan daya beli masyarakat. Hal ini juga diiringi dengan kemudahan-kemudahan pengurusan kredit KPR dari Bank Pemberi Kredit yang turut serta mendukung program Pemerintah.

39. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL

a. Manajemen Risiko Modal

Entitas mengelola risiko permodalan untuk memastikan Entitas mampu melanjutkan kelangsungan usaha sehingga memaksimalkan imbal hasil pada pemegang saham dan pemangku kepentingan serta memelihara optimalisasi saldo hutang dan ekuitas.

Struktur permodalan Entitas seluruhnya berasal dari ekuitas dan pinjaman pemasok. Tidak terdapat pinjaman lain yang dilakukan oleh Entity untuk memperkuat struktur permodalannya.

38. ECONOMIC CONDITION AND GOING CONCERN

The operations of the Group may be affected by economic condition both from domestic or international. The development of property business had improved and recovery. In 2021, the restoration of the property is mainly supported by conducive economic climate that can be seen from then growth of average value of Rupiah and the interest rate as well as support from the Government where the Government issued a Government-borne VAT policy in accordance with PMK-06.PMK010-2020 so that it attracts public interest in buying property, especially Tread Houses for residence, both for investment and for self-owned.

The Entity continues to develop projects in the Tambak Sawah area that is used or utilized as warehousing and industry.

It is believed that business prospects in 2022 will continue to increase due to government support for the purchase of Treaded Houses and Flats that receive Government-borne VAT facilities until the period of September 2022 so that it will increase people's purchasing power. This is also accompanied by the convenience of managing mortgage loans from credit-giving banks that participate in supporting government programs.

39. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK AND CAPITAL RISK MANAGEMENT

a. Capital Risk Mangement

The Entity manage risk on capital to ensure the Entity ability to continue as a going concern in order to maximize returns for shareholders, and stakeholders to maintain an optimal loan balance and equity.

The Entity's capital structure entirely from equity and trade payables from suppliers. There were no loans made by the Entity to strengthen its capital structure.

Direksi Entitas secara berkala melakukan review struktur permodalan Entitas. Sebagai bagian review, Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko terkait.

Directors regularly review the Entity's capital structure. As part of there view. Directors consider costof capital and its related risk.

b. Manajemen Risiko Keuangan

b. Financial Risk Management

Risiko keuangan utama yang dihadapi Entitas adalah risiko kredit, risiko nilai tukar mata uang asing, risiko suku bunga, risiko likuiditas dan risiko harga. Perhatian atas pengelolaan risiko ini lebih meningkat secara signifikan dengan mempertimbangkan perubahan dan volatilitas pasar keuangan di Indonesia dan internasional.

The main financial risks faced by the Entity are credit risk, foreign exchange rate risk, interest rate risk, liquidity risk and price risk. Attention of managing these risks has significantly increased in light of the considerable change and volatility in Indonesian and international markets.

i. Risiko Nilai Tukar Mata Uang

i. Foreign Exchange Rate Risk

Risiko nilai tukar mata uang adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa mendatang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan nilai tukar mata uang asing. Instrumen keuangan Entitas yang mempunyai potensi atas risiko nilai tukar mata uang terutama terdiri dari piutang usaha.

Foreign exchange rate risk is the fair value of future cash flow of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates. The Entity financial instrument that potentially containing foreign exchange rate risk are account receivable.

ii. Risiko Suku Bunga

ii. Interest Rate Risk

Risiko suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar. Entitas memiliki risiko bunga karena Entitas memiliki pinjaman.

Interest rate risk is the risk that fair value of future cash flow of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rate. The Entity have interest rate risk since they have loans.

Entitas mengelola risiko suku bunga melalui kombinasi pinjaman dengan suku bunga berfluktuasi dan pengawasan terhadap dampak pergerakan suku bunga untuk meminimalisasi dampak negatif terhadap Entitas.

The Entity manages interest rate risk through a combination of loans with fluctuating interest rates and monitoring the impact of interest rate movements to minimize negative impacts on the Entity.

iii. Risiko Likuiditas

iii. Liquidity Risk

Risiko likuiditas adalah risiko dimana posisi arus kas Entitas menunjukkan pendapatan jangka pendek tidak cukup untuk menutupi pengeluaran jangka pendek.

Liquidity risk is a risk when the cash flow position of the Entity indicated that the short-term revenue is not enough to cover the short-term expenditure.

Risiko kredit Entitas terutama melekat pada rekening bank, deposito berjangka, piutang usaha dan lain-lain. Risiko kredit pada saldo bank tidak besar karena Entitas menempatkan saldo bank pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya.

The Entity's credit risk is primarily inherent in bank accounts, time deposits, trade receivables and others. The credit risk on bank balances is not large because the Entity places bank balances with appropriate and trusted financial institutions.

iv. Risiko Harga

Risiko harga adalah risiko fluktuasi nilai instrumen keuangan sebagai akibat perubahan harga pasar. Entitas memiliki risiko harga terutama karena investasi yang diklasifikasikan dalam kelompok tersedia untuk dijual.

Entitas mengelola risiko harga dengan secara rutin melakukan evaluasi terhadap kinerja keuangan dan harga pasar atas investasinya, serta selalu memantau perkembangan pasar global.

iv. Price Risk

Price risk is a risk that fluctuate value of financial instrument as a result of changes in market price. The Entity possess to price risk because primarily they own an investment classified in to available for sale financial assets.

The Entity manage this price risk by regularly evaluate financial performance and market price of their investment and continuously monitor global market developments.

c. Nilai wajar keuangan

Nilai tercatat dan nilai wajar pada instrumen keuangan pada 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

	Nilai Tercatat / Carrying Amount	Nilai Wajar / Fair Value	
	Rp	Rp	
Aset keuangan			Financial assets
Kas dan bank	1.963.934.760	1.963.934.760	Cash and banks
Piutang usaha	1.826.270.648	1.826.270.648	Account recievebles
Liabilitas keuangan			Financial liabilities
Utang bank	22.485.823.191	22.485.823.191	Bank and loans
Utang usaha	1.733.043.823	1.733.043.823	Account payables
Utang lain-lain	329.503.692	329.503.692	Other payables
Biaya masih harus dibayar	1.118.573.477	1.118.573.477	Accrued expenses
Uang muka penjualan	33.739.641.609	33.739.641.609	Advance from customer
Utang bank jangka panjang	37.783.624.427	37.783.624.427	Long term bank loan

c. Fair value of financial instruments

The fair value of financial assets and liabilities, to together with the carrying amounts as of December 31, 2022 are as follows:

Nilai tercatat dan nilai wajar pada instrumen keuangan pada 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

	Nilai Tercatat / Carrying Amount	Nilai Wajar / Fair Value	
	Rp	Rp	
Aset keuangan			Financial assets
Kas dan bank	7.980.382.862	7.980.382.862	Cash and banks
Piutang usaha	1.826.270.648	1.826.270.648	Account recievebles
Liabilitas keuangan			Financial liabilities
Utang bank	24.494.171.660	24.494.171.660	Bank and loans
Utang usaha	2.020.706.155	2.020.706.155	Account payables
Utang lain-lain	899.176.909	899.176.909	Other payables
Biaya masih harus dibayar	3.494.497.606	3.494.497.606	Accrued expenses
Uang muka penjualan	40.427.783.807	40.427.783.807	Advance from customer
Surat utang jangka menengah	114.750.000.000	114.750.000.000	Medium term notes
Utang bank jangka panjang	45.101.335.290	45.101.335.290	Long term bank loan

The fair value of financial assets and liabilities, to together with the carrying amounts as of December 31, 2021 are as follows:

**40. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN
PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Laporan keuangan konsolidasian dari halaman 1 sampai dengan 52 merupakan tanggung jawab manajemen dan telah disetujui oleh Direktur untuk diterbitkan pada tanggal 29 Maret 2023.

**40. MANAGEMENT RESPONSIBILITY AND APPROVAL
OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The preparation and the presentation of the consolidated financial statement on pages 1 to 52 were responsibility of the management and approval and authorized for issue by Directors at March 29, 2023.

