



## 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 30 SEPTEMBER 2023 SERTA TAHUN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT**

**PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK  
AND SUBSIDIARY  
DIRECTORS' STATEMENT  
REGARDING RESPONSIBILITY FOR  
PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK AND SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
AS OF SEPTEMBER 30, 2023  
AND FOR THE YEAR THEN ENDED**

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.

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, 30 Oktober 2023



Tjandra Mindharta Gozali  
Direktur Utama /  
*President Director*

Yongki Tedja  
Direktur /  
*Director*



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

Laporan keuangan konsolidasian  
30 September 2023 (tidak audit) dan 31 Desember 2022 (audit)  
serta untuk periode yang berakhir  
pada tanggal tersebut  
*Consolidated financial statements*  
*September 30, 2023 (unaudited) and December 31, 2022 (audited)*

	Catatan / Notes	30 September 2023/ September 30, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
		Rp	Rp	
<b>ASET</b>				<b>ASSETS</b>
<b>ASET LANCAR</b>				<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan bank	2i; 4	1.689.716.708	1.963.934.760	Cash and banks
Piutang usaha	5, 32			Account receivables
Pihak berelasi	5	662.703.458	1.209.558.559	Related parties
Pihak ketiga	5	494.308.457	616.712.089	Third parties
Piutang lain-lain	6, 32			Other receivables
Pihak berelasi	6	12.513.501	-	Related parties
Persediaan				Inventories
Aset real estat	2m; 7	140.925.251.774	148.995.990.308	Real estate assets
Pajak dibayar dimuka	9a	873.235.138	916.544.609	Prepaid taxes
Biaya dibayar dimuka	2i; 10	549.986.107	366.701.305	Prepaid expenses
Uang muka pembelian	11	40.850.331.070	40.409.045.058	Advance to suppliers
<b>Jumlah Aset Lancar</b>		<b>186.058.046.213</b>	<b>194.478.486.688</b>	<b>Total Current Assets</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				<b>NONCURRENT ASSETS</b>
Goodwill		136.067.616	136.067.616	Goodwill
Investasi saham	8	311.423.455.912	311.423.805.182	Shares Investment
Persediaan				Inventories
Aset real estat	2m; 7	274.001.739.548	246.162.516.051	Real estate assets
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp. 2.026.721.791,- 30 Sept 2023 dan Rp 2.266.121.496,- 31 Des 2022	2n; 12	1.030.483.708	145.057.332	Fixed assets - net of accumulated depreciation of Rp 2,026,721,791,- in Sept 30, 2023 and Rp 2,266,121,496,- in Dec 31, 2022
Aset hak guna - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp. 545.932.170,- 30 Sept 2023 dan Rp 255.247.887,- 31 Des 2022	13	229.225.919	519.910.203	Right of Used Assets - net of accumulated depreciation of Rp 545,932,170,- in Sept 30, 2023 and Rp 225,247,887,- in Dec 31, 2022
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>		<b>586.820.972.704</b>	<b>558.387.356.383</b>	<b>Total Noncurrent Assets</b>
<b>JUMLAH ASET</b>		<b>772.879.018.916</b>	<b>752.865.843.071</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

The accompanying notes to Consolidated Financial Statements are integral part of these Consolidated Financial Statements

	Catatan / Notes	30 September 2023/ September 30, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
		Rp	Rp	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Utang bank	14	32.482.932.082	22.485.823.191	Bank Loans
Utang usaha				Account Payable
Pihak berelasi	15, 32	762.663.239	1.692.745.536	Related parties
Pihak ketiga	15	143.520.927	40.298.287	Third parties
Utang lain-lain				Other payables
Pihak ketiga	16	457.016.021	329.503.692	Third parties
Beban masih harus dibayar	17	1.131.894.753	1.118.573.477	Accrued expenses
Uang muka penjualan	18	33.836.261.876	33.739.641.609	Advance from customers
Utang pajak	2q, 9b	1.127.746.565	1.097.631.477	Taxes payable
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	19	2.156.128.321	7.449.469.620	Current maturities of long-term Bank Loans
Liabilitas Sewa yang jatuh tempo dalam satu tahun	20	395.438.820	383.055.301	Current maturities of long-term Lease Liabilities
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>		<b>72.493.602.604</b>	<b>68.336.742.190</b>	<b>Total Short Term Liabilities</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				<b>LONG TERM LIABILITIES</b>
Utang bank jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	19	29.553.853.673	30.334.154.807	Long term bank loan net of current maturities
Liabilitas Sewa setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	20	523.282.722	-	Long term lease liabilities payable net of current maturities
Estimasi Liabilitas atas imbalan kerja karyawan	21	2.615.429.793	2.197.061.688	Estimated liabilities for employee benefits
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>		<b>32.692.566.188</b>	<b>32.531.216.495</b>	<b>Total Long Term Liabilities</b>
<b>Jumlah Liabilitas</b>		<b>105.186.168.792</b>	<b>100.867.958.685</b>	<b>Total Liabilities</b>

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

The accompanying notes to Consolidated Financial Statements are integral part of these Consolidated Financial Statements

	Catatan / Notes	30 September 2023/ September 30, 2023 Rp	31 Desember 2022/ December 31, 2022 Rp	
<b>EKUITAS</b>				<b>SHAREHOLDERS' EQUITY</b>
<b>Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk</b>				<b>Equity attributable to equity holders of the company</b>
Modal saham - Nilai nominal Rp 100 per saham				Capital stock - par value Rp 100 per share
Modal dasar - 4.400.000.000 saham				Authorized - 4.400.000.000 shares
Modal ditempatkan dan disetor -				Subscribed and paid up -
3.120.999.633 saham pada	22	312.099.963.300	272.100.000.000	3.120.999.633 shares
30 September 2023				in September 30, 2023
dan 2.721.000.000 saham pada				and 2,721,000,000 shares
31 Desember 2022				in December 31, 2022
Tambahan modal disetor - bersih	23	(2.964.909.509)	(2.964.909.509,00)	Additional paid in capital - net
				Difference in value of restructuring
Selisih nilai transaksi restrukturisasi	23	549.907.106	549.907.106	transaction among Entities
entitas sependengali				under common control
Selisih kurs setoran modal dan	23	330.455.697.225	456.000.000	Foreign exchange of capital paid
dan agio saham				and share premium
Selisih transaksi perubahan				Difference in equity transactions of
Ekuitas entitas Anak		(119.156.906)	(119.156.906)	Subsidiaries
<b>Penghasilan Komprehensif Lain</b>				<b>Other comprehensive income</b>
Penyesuaian atas pengukuran kembali				Adjustment arising from remeasurement
liabilitas imbalan kerja		4.526.384.784	4.783.856.689	of employee benefit obligations
Ekuitas lainnya		174.659.167	174.659.167	Other equity
Saldo Laba				Retained Earnings
Ditentukan penggunaannya		3.000.000.000	3.000.000.000	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya		19.684.181.118	373.731.928.180	Unappropriated
Sub - jumlah		667.406.726.285	651.712.284.727	Sub - total
Kepentingan non-pengendali	24	286.123.840	285.599.660	Non - controlling interest
<b>Jumlah Ekuitas</b>		667.692.850.125	651.997.884.387	<b>Total Equity</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		772.879.018.916	752.865.843.071	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

The accompanying notes to Consolidated Financial Statements are integral part of these Consolidated Financial Statements

**PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF KONSOLIDASIAN  
UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL  
30 SEPTEMBER 2023 DAN 2022 (TIDAK AUDIT)**

**PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME  
FOR THE PERIOD ENDED  
SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022 (UNAUDITED)**

	Catatan / Notes	30 September 2023/ September 30, 2023	30 September 2022 September 30, 2022	
		Rp	Rp	
<b>PENJUALAN BERSIH</b>	25	34.394.793.419	32.316.079.476	<b>NET SALES</b>
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN</b>		<u>(9.331.410.156)</u>	<u>(10.170.525.445)</u>	<b>COST OF GOODS SOLD</b>
<b>LABA KOTOR</b>		25.063.383.263	22.145.554.031	<b>GROSS PROFIT</b>
Beban penjualan	27	(2.649.562.734)	(1.472.049.978)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	28	(5.873.585.901)	(5.551.087.755)	General and administrative expenses
Beban pendanaan	29	(54.380.504)	(4.087.971.735)	Financial expenses
Bagian rugi bersih entitas asosiasi		(349.270)	(10.283.703)	Share in net loss of associates
Pendapatan lain-lain	30	<u>339.942.621</u>	<u>1.107.127.831</u>	Other income
<b>LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL</b>		16.825.447.475	12.131.288.690	<b>PROFIT (LOSS) BEFORE INCOME TAX EXPENSES</b>
Pajak Final	9c	<u>(873.009.832)</u>	<u>(819.901.984)</u>	Final tax
<b>LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN</b>		<u>15.952.437.643</u>	<u>11.311.386.706</u>	<b>PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR</b>
<b>JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>		<u>15.952.437.643</u>	<u>11.311.386.706</u>	<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR</b>
Jumlah laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Total profit (loss) for the year that can be attributed to:
Pemilik entitas induk		15.951.913.463	11.312.983.336	Owners of the parent entity
Kepemilikan nonpengendali	24	<u>524.180</u>	<u>(1.596.630)</u>	Non-controlling interests
<b>JUMLAH LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN</b>		<u>15.952.437.643</u>	<u>11.311.386.706</u>	<b>TOTAL PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR</b>
Jumlah laba (rugi) komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Total profit (loss) comprehensive for the year that can be attributed to:
Pemilik entitas induk		15.951.913.463	11.312.983.336	Owners of the parent entity
Kepemilikan nonpengendali	24	<u>524.180</u>	<u>(1.596.630)</u>	Non-controlling interest
<b>JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>		<u>15.952.437.643</u>	<u>11.311.386.706</u>	<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR</b>
<b>LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR</b>	2t;31	5,11	4,16	<b>BASIC PROFIT (LOSS) PER SHARE</b>

**PT. FORTUNE MATE INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2023 DAN 2022 (TIDAK AUDIT)  
SERTA UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR TANGGAL TERSEBUT**

**PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY  
SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022 (UNAUDIT)  
AND FOR THE PERIOD THEN ENDED**

	Modal ditempatkan dan disetor penuh/	Tambahan modal Disetor-Bersih	Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	Selisih kurs setoran modal dan agio saham	Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja	Keuntungan yang belum terelisasi atas nilai wajar aset keuangan	Selisih transaksi perubahan ekuitas	Ekuitas lainnya	Saldo yang sudah ditentukan penggunaannya	Saldo yang belum ditentukan penggunaannya	Sub - Jumlah	Kepentingan Non pengendali	Jumlah Ekuitas	
	<i>Issued and fully paid capital</i>	<i>Additional paid in Capital - net</i>	<i>Difference in value of restructuring transaction among entities under</i>	<i>Foreign exchange of paid in capital and share premium</i>	<i>Remeasurement of employee benefit obligations</i>	<i>Unrealized gain on changes in fair value of financial assets</i>	<i>Difference in equity transaction of subsidiaries</i>	<i>Other equity</i>	<i>Appropriated retained earnings</i>	<i>Unappropriated retained earnings</i>	<i>Sub - Total</i>	<i>Non controlling Interest</i>	<i>Total Equity</i>	
Saldo per 1 JANUARI 2022	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	<i>Balance as of January 1, 2022</i>
Keuntungan yang belum terelisasi atas nilai wajar aset keuangan						(681.007.468)					(681.007.468)	-	(681.007.468)	<i>Unrealized gain on changes in fair value of financial assets</i>
Laba Tahun Berjalan										11.312.983.336	11.312.983.336	(1.596.630)	11.311.386.706	<i>Profit For The Year</i>
Saldo per 30 September 2022	272.100.000.000	(2.964.909.509)	549.907.106	456.000.000	5.096.991.522	-	(119.156.906)	174.659.167	3.000.000.000	367.750.314.893	646.043.806.272	284.940.023	646.328.746.296	<i>Balance as of September 30, 2022</i>
Saldo per 1 JANUARI 2023	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	<i>Balance as of January 1, 2023</i>
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja					(257.471.905)						(257.471.905)		(257.471.905)	<i>Remeasurement of employee benefit obligation</i>
Tambahan Modal disetor	39.999.963.300	329.999.697.225								(369.999.660.525)	-		-	
Laba Tahun Berjalan										15.951.913.463	15.951.913.463	524.180	15.952.437.643	<i>Profit For The Year</i>
Saldo per 30 September 2023	312.099.963.300	327.034.787.716	549.907.106	456.000.000	4.526.384.784	-	(119.156.906)	174.659.167	3.000.000.000	19.684.181.118	667.406.726.285	286.123.840	667.692.850.125	<i>Balance as of September 30, 2023</i>

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

*The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.*



**PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL**  
**30 SEPTEMBER 2023 DAN 2022 (TIDAK AUDIT)**

**PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS**  
**FOR THE PERIOD YEARS ENDED**  
**SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022 (UNAUDITED)**

	<i>30 September 2023/ September 30, 2023</i>	<i>30 September 2022 September 30, 2022</i>	
	Rp	Rp	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>			<b>CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan kas dari pelanggan	35.149.228.598	46.127.161.142	Cash received from customers
Pembayaran kas kepada pemasok dan karyawan.	<u>(14.053.332.769)</u>	<u>(13.965.214.697)</u>	Cash paid to suppliers and employees
Kas yang diperoleh dari operasi	21.095.895.829	32.161.946.445	Cash provided by operation
Pembayaran beban pajak	(873.009.832)	(819.901.984)	Payments of taxes
Pembayaran bunga	(4.694.751.467)	(9.341.953.035)	Payments of interest expenses
Penerimaan penghasilan bunga	25.842.517	948.898.431	Receipts from interest income
Penerimaan penghasilan lain-lain	<u>314.100.104</u>	<u>158.229.399</u>	Receipts from other income
Kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi	<u>15.868.077.151</u>	<u>23.107.219.256</u>	Net cash provided by operating activities
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Perolehan aset tetap	(1.050.926.671)	-	Acquisitions of fixed assets
Penjualan aset tetap	104.666.667	-	Sale of fixed assets
Uang muka lain-lain	(254.305.908)	(26.880.371)	Advance payment
Persediaan	8.070.738.536	9.335.062.655	Inventories
Aset real estat	(27.839.223.495)	-	Real estate assets
Investasi RDPT	<u>-</u>	<u>30.681.007.467</u>	RDPT Investment
Kas bersih digunakan untuk aktivitas Investasi	<u>(20.969.050.871)</u>	<u>39.989.189.751</u>	Net cash used in investing activity
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>			<b>CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Utang pihak berelasi	-	(131.711.399)	Payables to related parties
Utang bank jangka panjang	(6.073.642.434)	(5.412.491.850)	Long term bank loan
Utang bank jangka pendek	9.997.108.891	(4.006.333.730)	Short term Bank Loan
Utang jangka panjang - net	711.407.517	(59.783.522.599)	Long term account payable - net
Utang lain-lain pihak ketiga	191.881.694	-	Other payables to third parties
Kas bersih digunakan untuk aktivitas pendanaan	<u>4.826.755.668</u>	<u>(69.334.059.578)</u>	Net cash used in financing Activities
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN BANK</b>	(274.218.052)	(6.237.650.571)	<b>NET INCREASE (REDUCTION) IN CASH AND CASH EQUIVALENT</b>
<b>KAS DAN BANK AWAL TAHUN</b>	<u>1.963.934.760</u>	<u>7.980.382.863</u>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENT AT BEGINNING OF YEAR</b>
<b>KAS DAN BANK AKHIR TAHUN</b>	<u><u>1.689.716.708</u></u>	<u><u>1.742.732.292</u></u>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENT AT END OF YEAR</b>

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

The accompanying notes to Consolidated Financial Statements are integral part of these Consolidated Financial Statements

## **1. INFORMASI 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. C2-924.HT.01.01 TH. 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 Hari Santoso, S.H., M.H., No. 14 tanggal 28 Juni 2023 dan No. 24 tanggal 31 Juli 2023 dan telah diterima oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.09-0140504 tanggal 15 Juli 2023, terkait peningkatan modal ditempatkan/diseter.

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 estat 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.

Pada tanggal 31 Juli 2023, Entitas melakukan peningkatan modal saham yang berasal dari pembagian saham bonus sebesar 399.999.633 sehingga jumlah saham ditempatkan dan diseter penuh sebesar 3.120.999.633 saham.

## **1. GENERAL INFORMATION**

### **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 No. 7947 dated October 14, 1994.*

*The Articles of Association has been amended several times, and last by Notary Deed of Hari Santoso, S.H., M.H., No. 14 dated June 28, 2023 and No. 24 dated July 31, 2023 and has been accepted by the Ministry of Law and Human Right of the Republic of Indonesia in its letter No. AHU-AH.01.09-0140504 dated July 15, 2023, regarding the increase of the subscribed/paid-up capital shares.*

*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 activities.*

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

### **b. The Entity's Public Offering**

*On 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 Juni 30, 2005.*

*As of July 31, 2023, the Entity increased its capital shares from the distribution of bonus shares of 399.999.633 so the amount of subscribed and fully paid-up capital shares is 3.120.999.633 shares.*

**c. Entitas Anak**

Entitas memiliki penyertaan langsung pada Entitas Anak pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022 sebagai berikut:

Entitas Anak- Domisili/ <i>Subsidiaries - Domicile</i>	Kegiatan Usaha/ <i>Principal Activity</i>	30 September 2023 <i>September 30, 2023</i>
PT Multi Bangun Sarana (MBS) - Surabaya	Pembangunan real estat/ <i>Real estate development</i>	99,85%
PT Indosuryo Wahyupahala (ISWP) - Surabaya	Pembangunan real estat/ <i>Real estate development</i>	99,99%

**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 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 September 30, 2023 and December 31, 2022 are as follows:

Persentase Pemilikan (%) <i>Percentage ownership (%)</i>	Jumlah aset sebelum Eliminasi <i>Total Assets Before Elimination</i>	
	31 Desember 2022 <i>December 31, 2022</i>	30 September 2023 <i>September 30, 2023</i>
99,85%	202.111.188.978	202.084.388.567
99,99%	31.334.708.895	29.911.996.509

**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 pricing 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 Rp 1,000,000, 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 Indosuryo Wahyupahala (PT IWP)**

Berdasarkan akta RUPSLB yang diaktakan dengan akta Notaris Hari Santoso, S.H. M.H., No. 10, tanggal 21 Agustus 2017, Entitas melakukan penyertaan saham kepada PT Indosuryo Wahyupahala sebesar Rp 9.999.000.000 yang terdiri dari 9.999 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 atau setara dengan 99,99%.

**PT Indosuryo Wahyupahala (PT IWP)**

Based on the deed of EGMS which is said by Notarial deed Hari Santoso, S.H. M.H., No. 10, dated August 21, 2017, the Entity have investment in shares to PT Indosuryo Wahyupahala, Subsidiary Rp 9,999,000,000 consisting of 9,999 shares with par value Rp 1,000,000 or equivalent to 99,99%.

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

Susunan Dewan Komisaris Direksi, dan Komite Audit Entitas pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022, adalah sebagai berikut :

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

The composition of the Entity's Boards of Commissioners Director, and Entity's Audit Committee as of September 30, 2023 and Desember 31, 2022, was as follows :

	<u>30 September 2023/ September 30, 2023</u>	<u>31 Desember 2022 / December 31, 2022</u>	
<u>Dewan Komisaris</u>			<u>Board of Commissioners</u>
Komisaris Utama	Teddy Gunawan	Teddy Gunawan	President Commissioners
Komisaris	Dr. Harijanto, M.M	Dr. Harijanto, M.M	Commissioners
Komisaris Independen	Lisajana, S. E	Lisajana, S. E	Independent Commissioners
<u>Direksi</u>			<u>Directors</u>
Direktur Utama	Tjandra Mindharta Gozali	Tjandra Mindharta Gozali	President Director
Direktur	Yongki Tedja	Yongki Tedja	Director
Direktur	Olivia Gunawan	Olivia Gunawan	Director
Direktur tidak terafiliasi	Kwong Heranita Cintya	Kwong Heranita Cintya	Non-affiliated Director
<u>Komite Audit</u>			<u>Audit Committee</u>
Ketua Komite Audit	Lisajana, S.E	Lisajana, S.E	Chief of Audit Committee
Anggota	Lina Chandra	Lina Chandra	Member
Anggota	Firly Baihaqi	Firly Baihaqi	Member

Jumlah gaji dan tunjangan yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi untuk tahun yang berakhir 30 September 2023 dan 31 Desember 2022 sebesar Rp 1.433.250.000,- dan Rp 1.600.649.999,- 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 September 30, 2023 and December 31, 2022 amounting to Rp 1,433,250,000,- and Rp 1,600,499,999,- are presented as general and administrative expenses in the consolidated statements of income.

Jumlah karyawan tetap Entitas dan Entitas anak adalah 51 dan 52 orang masing-masing pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022.

The Entity and Subsidiaries have a total of 51 and 52 permanent employees as of September 30, 2023 and December 31, 2022.

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

### 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.

### b. Dasar Penyusunan 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.

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.

Mata uang fungsional dan penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah 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 30 September 2023 dan untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut.

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan konsep akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian, dengan menggunakan konsep biaya historis, kecuali seperti yang disebutkan dalam Catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang relevan.

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

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

## 2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

### 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. 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.*

*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.*

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

### 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 September 30, 2023 and for the period then ended.*

*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 disclosed in the relevant Notes herein.*

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

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

**d. Prinsip-prinsip Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Grup pada tanggal 30 September. Kendali diperoleh bila Grup 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:

- i) Kekuasaan atas *investee*, yaitu hak yang ada saat ini yang memberi investor kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari *investee*,
- ii) Eksposur atau hak atas timbal balik hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*, dan
- iii) Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil.

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:

- 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.

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 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 nonpengendali ("KNP"), walaupun hal ini akan menyebabkan saldo KNP yang defisit. Bila dipandang perlu, penyesuaian dilakukan terhadap laporan keuangan entitas anak 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.

**d. Principles of Consolidation**

*The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Group as at September 30. 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 Entity and Subsidiaries control an investee if and only if the Entity and Subsidiaries have all of the following:*

- i) Power over the investee, that is existing rights that give the Entity and Subsidiaries 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 influence the amount of returns.*

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

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

*The Group re-assess 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 obtain the control over the Subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary. Assets, liabilities, income 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 is 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's accounting policies.*

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

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, kepentingan non pengendali 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 instrumen kepemilikan lainnya dari entitas sepengendali tidak menghasilkan keuntungan atau kerugian bagi Entitas atau entitas individual dalam kelompok yang sama.

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.

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

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 2023.

*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, non controlling interest 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. Business Combination of Entities under Common Control**

*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.*

*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.*

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

*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, 2023.*

Standar berikut telah diterbitkan dan efektif pada tahun buku 2023, namun dampaknya tidak signifikan terhadap laporan keuangan:

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

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

#### **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.

The following standards were issued and effective in 2023, but did not result in significant effect on the financial statements:

- 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. 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. 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.

##### Pengukuran selanjutnya aset keuangan

###### Klasifikasi

Grup mengklasifikasikan aset keuangan dalam kategori pengukuran berikut:

- Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.
- Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.
- 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 takterbatalkan 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.

#### h. Financial Instruments

##### Initial recognition and measurement

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 fair value. In the case of a financial asset or financial liability not at fair value through profit or loss, fair value 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.

##### Subsequent measurement of financial assets

###### Classification

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

- Financial assets measured at amortized cost.
- Financial assets measured at fair value through other comprehensive income.
- 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.

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 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 ada 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".

*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 instruments**

*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. Amortized 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 amortized cost. A gain or loss on a debt investment that is subsequently measured at amortized cost 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 derecognized, the cumulative gain or loss previously recognized 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. 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 rugi sebagai pendapatan lainnya ketika hak Grup untuk menerima pembayaran ditetapkan.

**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.

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

**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.

**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.

**i. Kas dan Bank**

Kas dan bank 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.

**Financial liabilities at amortized cost**

*Other financial liabilities, which include trade and other payable, bonds payables, short and longterm 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 assests**

*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. Cash and Bank**

*Cash and bank 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.*

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, 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 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.

*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.*

*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.*

*Estimations 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. 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.

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

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:

	Tahun/Years	
Kendaraan	5	
Inventaris kantor	5	
Peralatan proyek	5	

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.

**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.

**p. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

Pendapatan diakui sesuai dengan PSAK No. 72.

Beban diakui dengan menggunakan metode akrual (*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.

**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.

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.

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:

Kendaraan
Office equipments
Project equipments

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. 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. Recognition of Revenue and Expenses**

Revenue are recognize in accordance with PSAK No. 72.

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

**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.

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.

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.

#### **Pajak Final**

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.

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.

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.

Perbedaan antara nilai tercatat dari aset revaluasi 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.

*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.*

*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.*

*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.*

#### **Final Tax**

*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.*

*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.*

*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.*

*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 and services (business segment) or in providing products and services 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 as part of consolidation process.

**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 Earning (Loss) per Share**

In accordance with PSAK No. 56, "Earnings per Share", earnings (loss) per share amount is computed by dividing earning(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 3.120.999.933 saham pada 30 September 2023 dan 2.721.000.000 saham pada 31 Desember 2022 (lihat Catatan 31).

The adjusted weighted-average number of the Entity's shares which is used as the basis for calculating earnings (loss) per share, amounted to 3,120,999,633 shares in September 30, 2023 and 2,721,000,000 shares, in December 31, 2022 (Note 31).



**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 Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Imbalan Kerja

Penentuan liabilitas imbalan kerja Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut.

Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Entitas dan Entitas Anak berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 21.

**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 estimations, actual results reported in future periods may differ from those estimations.*

**Judgments**

*The following judgments are made by management in the process of applying the Group's 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's accounting policies disclosed in Note 2h.*

**Estimations 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 estimations 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 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 Entity and Subsidiaries believed that the assumptions are reasonable and appropriate. Further details are disclosed in Note 21.*

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 30 September 2023 dan 31 Desember 2022 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 7.

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.

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.

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 September 30, 2023 and December 31, 2022 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 reevaluated 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 7.

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 Entity and Subsidiaries recognize liabilities for expected corporate income tax issues based on estimates of whether additional corporate income tax will be due.

Financial Instruments

The Group record certain financial assets and liabilities at fair value, which requires the use of accounting estimations. 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's profit or loss.

**4. KAS DAN BANK**

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2023/ September 30, 2023
Kas	322.500.000
Bank	
Pihak berelasi (Catatan 32)	
PT Bank Neo Commerce Tbk	280.580.280
Pihak Ketiga:	
PT Bank Central Asia Tbk	10.741.285
PT Bank Oke Indonesia Tbk	1.026.674.763
PT Bank Mestika Dharma Tbk	6.030.647
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	19.587.703
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	15.804.655
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	3.281.442
PT Bank Permata Tbk	2.194.336
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	1.095.000
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	-
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.226.597
Sub – jumlah	<u>1.689.716.708</u>
Jumlah	<u>1.689.716.708</u>
	30 September 2023/ September 30, 2023
Tingkat suku bunga	
- Giro	2.50%

Pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022 tidak terdapat kas dan setara kas Grup yang dibatasi penggunaannya.

**4. CASH AND BANK**

This account consists of:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
	322.500.000	Cash on hand
		Banks
		Related parties (Note 32)
	279.044.918	PT Bank Neo Commerce Tbk
		Third Parties:
	25.510.411	PT Bank Central Asia Tbk
	1.026.883.661	PT Bank Oke Indonesia Tbk
	103.268.244	PT Bank Mestika Dharma Tbk
	180.833.013	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
		PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
	15.794.435	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
	3.506.442	PT Bank Permata Tbk
	2.840.959	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
	1.230.000	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
	796.080	PT Bank CIMB Niaga Tbk
	1.726.597	
Sub – total	<u>1.963.934.760</u>	Sub – total
	<u>1.963.934.760</u>	Total
	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
Interest rate		Interest rate
Giro	2.50%	Giro

As of September 30, 2023 and December 31, 2022 there were no cash and cash equivalents of the Group that were restricted for use.

**5. PIUTANG USAHA**

**a. Berdasarkan Customer**

	30 September 2023/ September 30, 2023
	Rp
Pihak berelasi (Catatan 32)	
PT Gozcoland Development	662.703.458
PT Tong Chuang Indonesia	-
Sub-Jumlah	<u>662.703.458</u>
Pihak ketiga	
PT Bank Central Asia Tbk	27.846.792
PT Rainbow Asia Posters	569.249.600
Lain-lain	-
Sub-Jumlah	<u>597.096.392</u>
Penyisihan penurunan nilai	<u>(102.787.935)</u>
Sub-Jumlah	<u>494.308.457</u>
Jumlah	<u>1.157.011.915</u>

**5. TRADE RECEIVABLES**

**a. By Customer**

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
	Rp	
		Related Parties (Note 32)
	1.180.166.667	PT Gozcoland Development
	29.391.892	PT Tong Chuang Indonesia
	<u>1.209.558.559</u>	Sub-Total
		Third Parties
	-	PT Bank Central Asia Tbk
	697.202.100	PT Rainbow Asia Posters
	22.297.924	Others
	<u>719.500.024</u>	Sub-Total
	<u>(102.787.935)</u>	Allowance for impairment
	<u>616.712.089</u>	Sub-Total
	<u>1.826.270.648</u>	Total

**b. Berdasarkan Umur Piutang**

	30 September 2023/ September 30, 2023
	Rp
Umur piutang	
0 - 30 hari	27.846.792
31 - 60 hari	-
61 - 90 hari	-
Lebih dari 90 hari	1.231.953.058
Jumlah	<u>1.259.799.850</u>
Cadangan kerugian penurunan nilai	<u>(102.787.935)</u>
Piutang usaha bersih	<u>1.157.011.915</u>

**b. By Aging**

	31 Desember 2022/ December 31, 2022
	Rp
	1.909.928.035
	123.780
	-
	19.006.768
	<u>1.929.058.583</u>
	<u>(102.787.935)</u>
	<u>1.826.270.648</u>

*Aging of receivables*  
 0 - 30 days  
 31 - 60 days  
 61- 90 days  
 More than 90 days  
 Total  
 Allowance for impairment  
 Net account receivable

**Mutasi cadangan atas penurunan nilai adalah sebagai berikut:**

	30 September 2023/ September 30, 2023
	Rp
Saldo awal	102.787.935
Pemulihan cadangan piutang	-
Cadangan kerugian penurunan nilai	-
Jumlah	<u>102.787.935</u>

**Mutation of allowance for impairment are as follows:**

	31 Desember 2022/ December 31, 2022
	Rp
	39.274.000
	(39.274.000)
	102.787.935
	<u>102.787.935</u>

*Beginning balance*  
*Recovery of account receivable allowance*  
*Allowance for impairment*  
 Total

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. PIUTANG LAIN-LAIN**

	30 September 2023/ September 30, 2023
	Rp
Pihak berelasi (Catatan 32)	
PT Green Property Management	11.713.501
PT Surya Intrindo Makmur	750.000
PT Masterin Property	50.000
Jumlah	<u>12.513.501</u>

**6. OTHER RECEIVABLES**

	31 Desember 2022/ December 31, 2022
	Rp
	-
	-
	-
	<u>-</u>

*Related parties (Note 32)*  
*PT Green Property Management*  
*PT Surya Intrindo Makmur*  
*PT Masterin Property*  
 Total

**7. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT**

	30 September 2023/ September 30, 2023
	Rp
Aset lancar	
- Tanah siap dijual	99.170.172.308
- Bangunan siap dijual	32.040.430.858
- Bangunan dalam penyelesaian	9.714.648.607
Jumlah	140.925.251.774
Aset tidak lancar	
- Tanah sedang dikembangkan	274.001.739.548

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

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

Pada September 2023, bangunan siap dijual merupakan bangunan jadi yang siap dijual kepada pelanggan yang terletak di Palm Residence, dengan luas tanah 290 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 216 m<sup>2</sup> dan Palm Oasis dengan luas tanah 549 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 160 m<sup>2</sup>. Sedangkan bangunan jadi yang siap dijual kepada pelanggan yang terletak di Tambak Sawah, Sidoarjo sebanyak 17 unit dengan luas tanah 6.111 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 6.389 m<sup>2</sup>, Romokalisari, Surabaya sebanyak 8 unit dengan luas tanah 3.520 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 1.452 m<sup>2</sup> dan Betro, Sidoarjo sebanyak 3 unit dengan luas tanah 320 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 186 m<sup>2</sup>.

Pada Desember 2022, bangunan siap dijual merupakan bangunan jadi yang siap dijual kepada pelanggan yang terletak di Palm Residence, dengan luas tanah 290 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 216 m<sup>2</sup> dan Palm Oasis dengan luas tanah 549 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 160 m<sup>2</sup>. Sedangkan bangunan jadi yang siap dijual kepada pelanggan yang terletak di Tambak Sawah, Sidoarjo sebanyak 20 unit dengan luas tanah 8.621 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 8.873 m<sup>2</sup>, Romokalisari, Surabaya sebanyak 8 unit dengan luas tanah 3.520 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 1.452 m<sup>2</sup> dan Betro, Sidoarjo sebanyak 5 unit dengan luas tanah 507 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 310 m<sup>2</sup>.

Persediaan Grup sebagian besar merupakan tanah matang sehingga tidak diasuransikan.

Tanah sedang dikembangkan terdiri atas:

Entitas/ Entity	Lokasi/ Location	30 September 2023 / September 30, 2023 (Luas/ area m <sup>2</sup> )	31 Desember 2022 / December 31, 2022 (Luas/ area m <sup>2</sup> )
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	553.247
PT. Indosuryo Wahyupahala	Kecamatan: Tambak Sawah	9.580	9.580
<b>Jumlah/ Total</b>		<b>866.855</b>	<b>866.855</b>

**7. INVENTORIES OF REAL ESTATE ASSETS**

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
	Rp	
		Current asset
		Land ready for sale -
		Building ready for sale -
		Building under construction -
		Total
		Non current assets
		Land under development -

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

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

In September 2023, the building ready for sale is building that is ready to be sold to customer located in Palm Residence, with land area of 290 m<sup>2</sup> and building area of 216 m<sup>2</sup> and Palm Oasis with a land area of 549 m<sup>2</sup> and building area of 160 m<sup>2</sup>. Besides building ready for sale located in Tambak Sawah, Sidoarjo amounted 17 unit with a land area of 6,111 m<sup>2</sup> and building area of 6,389 m<sup>2</sup>, Romokalisari, Surabaya amounted 8 unit with a land area of 3,520 m<sup>2</sup> and building area of 1,452 m<sup>2</sup> and Betro, Sidoarjo amounted 3 unit with a land area of 320 m<sup>2</sup> and building area of 186 m<sup>2</sup>.

In December 2022, the building ready for sale is building that is ready to be sold to customer located in Palm Residence, with land area of 290 m<sup>2</sup> and building area of 216 m<sup>2</sup> and Palm Oasis with a land area of 549 m<sup>2</sup> and building area of 160 m<sup>2</sup>. Besides building ready for sale located in Tambak Sawah, Sidoarjo amounted 20 unit with a land area of 8,621 m<sup>2</sup> and building area of 8,873 m<sup>2</sup>, Romokalisari, Surabaya amounted 8 unit with a land area of 3,520 m<sup>2</sup> and building area of 1,452 m<sup>2</sup> and Betro, Sidoarjo amounted 5 unit with a land area of 507 m<sup>2</sup> and building area of 310 m<sup>2</sup>.

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

Land under development consist of:

Berdasarkan evaluasi manajemen mengenai nilai yang dapat diperoleh kembali pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022, 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 September 30, 2023 and December 31, 2022, management believes that there is no change in circumstances that indicated a decrease in stock value.

## 8. INVESTASI SAHAM

Rincian investasi saham adalah sebagai berikut :

	30 September 2023/ September 30, 2023
	Rp
PT Mitrakarya Multiguna	258.345.000.000
PT Masterin Property	53.078.455.912
Jumlah	<u>311.423.455.912</u>

## 8. SHARES INVESTMENTS

The details of the investment in shares are as follows:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
	Rp	
	258.345.000.000	PT Mitrakarya Multiguna
	53.078.805.182	PT Masterin Property
	<u>311.423.805.182</u>	Total

	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership		Nilai Tercatat/ Carrying Value	
	30 September 2023 September 30, 2023	31 Desember 2022 December 31, 2022	30 September 2023 September 30, 2023	31 Desember 2022 December 31, 2022
<u>Metode Biaya Perolehan/ Cost Method</u>				
Entitas / Entity				
PT. Mitrakarya Multiguna	18%	18%	<u>258.345.000.000</u>	<u>258.345.000.000</u>

### 30-Sep-23

<u>Metode Ekuitas / Equity Method</u>	Persentase Pemilikan / Percentage of Ownership	Nilai Tercatat 1 Januari 2023 Carrying value Januari 1, 2023	Penambahan / Additions	Bagian laba(rugi) / Share in profit (loss)	Nilai Tercatat 30 Sept 2023 / Nilai Tercatat Sept 30, 2023
Entitas / Entity					
PT. Masterin property	49,42%	53.078.805.182	-	(349.270)	53.078.455.912
Jumlah / Total		<u>53.078.805.182</u>	<u>-</u>	<u>(349.270)</u>	<u>53.078.455.912</u>

### 31-Dec-22

<u>Metode Ekuitas / Equity Method</u>	Persentase Pemilikan / Percentage of Ownership	Nilai Tercatat 1 Januari 2022 / Carrying value Januari 1, 2022	Penambahan / Additions	Bagian laba(rugi) / Share in profit (loss)	Nilai Tercatat 31 Des 2022 / Nilai Tercatat Dec 31, 2022
Entitas / Entity					
PT. Masterin property	49,42%	53.089.221.462	-	(10.416.280)	53.078.805.182
Jumlah / Total		<u>53.089.221.462</u>	<u>-</u>	<u>(10.416.280)</u>	<u>53.078.805.182</u>

### PT. Mitrakarya Multiguna

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT Mitrakarya Multiguna yang diaktakan 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 Statement 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%.

### PT. Masterin Property

Berdasarkan akta Notaris Hari Santoso, S.H.,M.H., No. 12 dan 13 tanggal 29 Juni 2019, Entitas menjual dan mengalihkan kepemilikan saham sebanyak 600 saham di PT Masterin Property, Entitas Asosiasi kepada PT Habangun Gunajaya Abadi, pihak ketiga sehingga persentase kepemilikan Entitas menjadi 49,42% pemilikan saham dalam PT Masterin Property.

### PT. Masterin Property

Based on Notarial Deed Hari Santoso, S.H., M.H., No. 12 and 13 dated June 29, 2019, the Entity sold and transferred of its shares ownership of 600 shares in PT Masterin Property, the Associates to PT Habangun Gunajaya Abadi, third party so that the Entity's percentage of ownership interest became 49.42% equity interest in PT Masterin Property.

9. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar dimuka

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2023/ September 30, 2023
	Rp
Pajak Penghasilan:	
Pasal 4 (2)	873.155.737
Pasal 21	25.000
Pajak Pertambahan Nilai	54.401
Jumlah	<u>873.235.138</u>

b. Utang Pajak

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2023/ September 30, 2023
	Rp
Pajak Penghasilan:	
Pasal 4 (2)	37.437.193
Pasal 21	11.554.782
Pasal 23	2.752.506
Pajak Pertambahan Nilai	1.076.002.084
Jumlah	<u>1.127.746.565</u>

c. Beban Pajak

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2023/ September 30, 2023
	Rp
Pajak Final	
Entitas	833.554.833
Entitas Anak	39.454.999
Sub-jumlah	<u>873.009.832</u>

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum taksiran penghasilan (beban) pajak seperti yang tercantum dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	30 September 2023/ September 30, 2023
	Rp
Laba (rugi) sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	16.825.447.475
Bagian rugi bersih Entitas Asosiasi	(349.270)
Rugi (laba) sebelum pajak penghasilan Entitas Anak	(39.770.404)
Laba sebelum pajak penghasilan - Induk	16.785.327.802
Dikurangi rugi (laba) sebelum pajak atas penghasilan yang telah dikenakan Pajak Penghasilan final	(16.785.327.802)
Taksiran penghasilan kena pajak	<u>-</u>

9. TAXATION

a. Prepaid tax

This account consist of:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022
	Rp
	916.519.609
	25.000
	-
	<u>916.544.609</u>

Income Taxes:  
Article 4 (2)  
Article 21  
Value Added Tax  
Total

b. Taxes Payable

This account consist of:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022
	Rp
	161.189.424
	33.846.490
	39.980
	<u>902.555.583</u>
	<u>1.097.631.477</u>

Income Taxes:  
Article 4 (2)  
Article 21  
Article 23  
Value Added Tax  
Total

c. Tax Expenses

This account consist of:

	30 September 2022/ September 30, 2022
	Rp
	819.901.984
	-
	<u>819.901.984</u>

Final Tax  
The Entity  
Subsidiaries  
Sub-total

Reconciliation between income (loss) before provision for tax income (expense) as shown in the consolidated statements of comprehensive income for ended September 30, 2023 and 2022 are as follows:

	30 September 2022/ September 30, 2022
	Rp

12.131.288.690

Profit (loss) before final and income tax expense per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income

(10.283.703)

Share in net loss of Associates  
Loss (profit) before income tax expense – Subsidiaries

11.880.333

Profit before provision tax expense – the entity  
Less loss (income) before provision for tax expense already subjected for final tax:

(12.132.885.320)

Subject to final taxes:

Estimated taxable income

**10. BIAYA DIBAYAR DI MUKA**

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2023/ September 30, 2023
	Rp
Keanggotaan	3.450.006
Lain-lain	546.536.101
Jumlah	<u>549.986.107</u>

**11. UANG MUKA PEMBELIAN**

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2023/ September 30, 2023
	Rp
Tanah	39.761.212.938
Lain-lain	1.089.118.132
Jumlah	<u>40.850.331.070</u>

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

**10. PREPAID EXPENSES**

*This account consists of:*

	31 Desember 2022 December 31, 2022	
	Rp	
	-	Membership
	366.701.305	Others
Jumlah	<u>366.701.305</u>	Total

**11. ADVANCE TO SUPPLIERS**

*This account consists of:*

	31 Desember 2022 December 31, 2022	
	Rp	
	39.946.949.160	Land
	462.095.898	Others
Jumlah	<u>40.409.045.058</u>	Total

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



12. ASET TETAP

12. FIXED ASSETS

	1 Januari 2023 / <i>January 1, 2023</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclasifications</i>	30 September 2023 / <i>September 30, 2023</i>	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Biaya Perolehan						Acquisition cost
Pemilikan Langsung						Direct Ownership
Kendaraan Bermotor	1.775.528.556	-	404.900.000	-	1.370.628.556	Vehicles
Inventaris Kantor	122.812.872	9.504.505	-	-	132.317.377	Office Equipments
Inventaris Proyek	512.837.400	-	-	-	512.837.400	Project Equipments
Jumlah	<u>2.411.178.828</u>	<u>9.504.505</u>	<u>404.900.000</u>	<u>-</u>	<u>2.015.783.333</u>	Total
Sewa Pembiayaan						Finance Lease
Kendaraan	-	1.041.422.166	-	-	1.041.422.166	Vehicles
Sub - Jumlah	-	1.041.422.166	-	-	1.041.422.166	Sub-total
Jumlah	<u>2.411.178.828</u>	<u>1.050.926.671</u>	<u>404.900.000</u>	<u>-</u>	<u>3.057.205.499</u>	Total
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Pemilikan Langsung						Direct Ownership
Kendaraan Bermotor	1.634.528.558	42.300.000	404.900.000	-	1.271.928.558	Vehicles
Inventaris Kantor	118.755.538	1.701.042	-	-	120.456.580	Office Equipments
Inventaris Proyek	512.837.400	-	-	-	512.837.400	Project Equipments
Sub-jumlah	<u>2.266.121.496</u>	<u>44.001.042</u>	<u>404.900.000</u>	<u>-</u>	<u>1.905.222.538</u>	Sub-total
Sewa Pembiayaan						Finance Lease
Kendaraan	-	121.499.253	-	-	121.499.253	Vehicles
Sub - Jumlah	-	121.499.253	-	-	121.499.253	Sub-total
Jumlah	<u>2.266.121.496</u>	<u>165.500.295</u>	<u>404.900.000</u>	<u>-</u>	<u>2.026.721.791</u>	Total
Nilai Buku	<u>145.057.332</u>				<u>1.030.483.708</u>	Net book value
	1 Januari 2022/ <i>January 1, 2022</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclasifications</i>	31 Desember 2022 / <i>December 31, 2022</i>	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Nilai Tercatat						Carrying Value
Pemilikan Langsung						Direct Ownership
Kendaraan Bermotor	1.775.528.556	-	-	-	1.775.528.556	Vehicles
Inventaris Kantor	121.112.872	1.700.000	-	-	122.812.872	Office Equipments
Inventaris Proyek	512.837.400	-	-	-	512.837.400	Project Equipments
Jumlah	<u>2.409.478.828</u>	<u>1.700.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.411.178.828</u>	Total
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Pemilikan Langsung						Direct Ownership
Kendaraan Bermotor	1.564.735.459	69.793.099	-	-	1.634.528.558	Vehicles
Inventaris Kantor	117.770.207	985.331	-	-	118.755.538	Office Equipments
Inventaris Proyek	509.274.067	3.563.333	-	-	512.837.400	Project Equipments
Jumlah	<u>2.191.779.733</u>	<u>74.341.763</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.266.121.496</u>	Total
Nilai Buku	<u>217.699.095</u>				<u>145.057.332</u>	Net Book value

Beban penyusutan yang dibebankan pada beban umum dan administrasi adalah sebesar Rp 166.239.586 dan Rp 59.910.428 masing-masing pada 30 September 2023 dan 2022 (Catatan 28).

Depreciation expenses were allocated for general and administrative expense amounted to Rp 166,239,586 and Rp 59,910,428 in September 30, 2023 and 2022, respectively (Note 28).

Pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022, 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 dipertanggungkan.

As of September 30, 2023 and December 31, 2022, 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.

Berdasarkan evaluasi yang dilakukan, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat peristiwa atau perubahan keadaan yang menunjukkan adanya penurunan nilai aset tetap Grup pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022.

Based on the management's evaluation, the management believes that there are no events or changes in circumstance which may indicated impairment in the value of fixed assets of the Group as of September 30, 2023 and December 31, 2022.

**13. ASET HAK GUNA**

**13. RIGHT-OF-USE ASSETS**

		2023				
		1 Januari 2023 / January 1, 2023	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclasifications	30 September 2023 / September 30, 2023
		Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Harga Perolehan						Historical Cost
Bangunan		775.158.089	-	-	-	775.158.089
Jumlah		775.158.089	-	-	-	775.158.089
						Building
						Total
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Bangunan		255.247.887	290.684.284	-	-	545.932.170
Jumlah		255.247.887	290.684.284	-	-	545.932.170
						Building
						Total
Nilai Buku		519.910.203				229.225.919
						Net Book Value

  

		2022				
		1 Januari 2022/ January 1, 2022	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclasifications	31 Desember 2022 / December 31, 2022
		Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Harga Perolehan						Historical Cost
Bangunan		775.158.089	-	-	-	775.158.089
Jumlah		775.158.089	-	-	-	775.158.089
						Building
						Total
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Bangunan		-	255.247.887	-	-	255.247.887
Jumlah		-	255.247.887	-	-	255.247.887
						Building
						Total
Nilai Buku		775.158.089				519.910.203
						Net Book value

Pada tahun 2023, nilai aset hak guna berasal dari transaksi atas sewa ruangan sesuai perjanjian sewa menyewa ruangan dengan PT Menara Panen Raya pada 1 Januari 2023 (Catatan 20).

As of 2023, 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 1, 2023 (Note 20).

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 20).

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 20).

Beban penyusutan dialokasikan ke beban umum dan administrasi (Catatan 28).

Depreciation expense were allocated to general and administrative expense (Note 28).

**14. UTANG BANK**

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2023/ <i>September 30, 2023</i>
	Rp
PT Bank Oke Indonesia Tbk	32.482.932.082
Jumlah	<u>32.482.932.082</u>

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 Rp20.000.000.000 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.

Perjanjian tersebut telah diperbaharui dengan Perjanjian Kredit No. 53 tanggal 26 Juni 2023, Entitas memperoleh fasilitas kredit Pinjaman Rekening Koran sebesar Rp 20.000.000.000 dengan bunga 10% 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 diperpanjang hingga 26 Juni 2024.

**15. UTANG USAHA**

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2023/ <i>September 30, 2023</i>
	Rp
<u>Pihak Berelasi (Catatan 32)</u>	
PT Surya Intrindo Makmur Tbk	742.505.524
PT Gozcoland Development	20.157.715
PT Tong Chuang Indonesia	-
Sub-Jumlah	<u>762.663.239</u>
<u>Pihak Ketiga</u>	
PT. Menara Panen Raya	30.517.756
Muara Communication	1.648.600
CV. Indo Bangun Makmur	820.293
CV. Andhika Tirta	425.250
PB Taxand	10.310.810
PT Iforte Global Internet	2.178.910
Lain-lain	97.619.308
Sub-Jumlah	<u>143.520.927</u>
Jumlah	<u>906.184.166</u>

**14. BANK LOANS**

This account consists of:

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

PT Bank Oke Indonesia Tbk

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.

Those agreement has been updated with Credit Agreement No. 53 on June 26, 2023, Entity obtained Revolving Credit Facility with a limit amounted to Rp 20,000,000,000 with interest rate at 10% 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 June 26, 2024.

**15. TRADE PAYABLES**

This account consists of:

	31 Desember 2022 <i>December 31, 2022</i>	
	Rp	
	1.505.906.976	<u>Related parties (Note 32)</u>
	2.694.810	PT Surya Intrindo Makmur Tbk
	184.143.750	PT Gozcoland Development
	<u>1.692.745.536</u>	PT Tong Chuang Indonesia
		Sub-total
		<u>Third Parties:</u>
	-	PT. Menara Panen Raya
	-	Muara Communication
	-	CV. Indo Bangun Makmur
	-	CV. Andhika Tirta
	-	PB Taxand
	-	PT Iforte Global Internet
	40.298.287	Others
	<u>40.298.287</u>	Sub-total
	<u>1.733.043.823</u>	Total

**PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2023 DAN 31 DESEMBER 2022  
SERTA UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT**

**PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
AS OF SEPTEMBER 30, 2023 and DECEMBER 31, 2022  
AND FOR THE PERIOD THEN ENDED**

Rincian umur utang usaha adalah sebagai berikut:

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

	30 September 2023/ <u>September 30, 2023</u>	31 Desember 2022 <u>December 31, 2022</u>	
Umur utang:			Aging Of Payable
0 - 30 hari	74.054.362	1.505.906.976	0 - 30 days
31 - 60 hari	4.311.852	-	31 - 60 days
61 - 90 hari	753.741.324	35.510.918	61 - 90 days
Lebih dari 90 hari	74.076.628	191.625.929	More than 90 days
Jumlah	<u>906.184.166</u>	<u>1.733.043.823</u>	Total

Semua utang usaha Grup adalah dalam mata uang Rupiah.

All trade 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**

Akun ini terdiri dari:

This account consists of:

	30 September 2023/ <u>September 30, 2023</u>	31 Desember 2022 <u>December 31, 2022</u>	
	Rp	Rp	
<u>Pihak Ketiga:</u>			<u>Third Parties:</u>
Titipan	15.364.186	23.482.492	Deposit
Lain-lain	441.651.835	306.021.200	Others
Sub Jumlah	<u>457.016.021</u>	<u>329.503.692</u>	Sub Total
Jumlah	<u>457.016.021</u>	<u>329.503.692</u>	Total

**17. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR**

**17. ACCRUED EXPENSES**

Akun ini terdiri dari:

This account consists of:

	30 September 2023/ <u>September 30, 2023</u>	31 Desember 2022 <u>December 31, 2022</u>	
	Rp	Rp	
Gaji dan upah	38.000.349	37.772.349	Salaries and wages
Lain-lain	1.093.894.404	1.080.801.128	Others
Jumlah	<u>1.131.894.753</u>	<u>1.118.573.477</u>	Total

**18. UANG MUKA PENJUALAN**

**18. ADVANCE FROM CUSTOMER**

Akun ini merupakan uang muka penjualan rumah dan gudang masing-masing sebesar Rp. 33.836.261.876,- dan Rp 33.739.641.609 pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022.

This account represents advance of sales housing and warehousing amounted to Rp 33,836,261,876.- and Rp 33,739,641,609.- on September 30, 2023 and December 31, 2022, respectively.

**19. UTANG JANGKA PANJANG**

**19. LONG-TERM LOAN**

Akun ini terdiri atas:

This account consists of:

	30 September 2023/ <u>September 30, 2023</u>	31 Desember 2022 <u>December 31, 2022</u>	
	Rp	Rp	
Utang bank jangka panjang			Long-term bank loan
PT Bank Oke Indonesia Tbk	31.709.981.994	37.783.624.427	PT Bank Oke Indonesia Tbk
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	<u>2.156.128.321</u>	<u>7.449.469.620</u>	Less current maturity
Bagian jangka panjang	<u>29.553.853.673</u>	<u>30.334.154.807</u>	Long-term portion

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 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Tambakrejo atas nama PT Fortune Mate Indonesia Tbk dan tanah seluas 4.190 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> located at Tambakrejo Subdistrict on behalf of PT Fortune Mate Indonesia Tbk and land totaling to 4,190 m<sup>2</sup> located at Tambakrejo subdistrict on behalf of PT Tong Chuang Indonesia and Corporate Guarantee PT Surya Mega Investindo.

**20. LIABILITAS SEWA**

	30 September 2023/ <i>September 30, 2023</i>
	Rp
PT Maybank Finance	711.407.516
Ruko Elang Pantai Indah Kapuk	149.337.315
PT Menara Panen Raya	57.976.711
Jumlah	918.721.542
Bagian jatuh tempo dalam satu tahun	(395.438.820)
Bagian jangka panjang	523.282.722

Berdasarkan perjanjian No. 543010230332 dan 54301230333, Entitas induk melakukan pembiayaan dengan PT Maybank Indonesia Finance untuk pembelian 2 Toyota Corolla tahun 2023 dengan jangka waktu 4 tahun dengan angsuran masing masing Rp 9.803.000 per bulan.

Pada tanggal 1 Januari 2023, Entitas anak melakukan perpanjangan perjanjian sewa gedung dengan PT Menara Panen Raya selama satu tahun dengan harga sewa sebesar Rp 7.500.000 per bulan.

Pada tanggal 3 Januari 2023, Entitas induk melakukan perjanjian sewa gedung dengan PT Menara Panen Raya selama satu tahun dengan harga sewa sebesar Rp 18.000.000 per bulan.

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.

**21. ESTIMASI LIABILITAS ATAS IMBALAN KERJA KARYAWAN**

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

**20. ESTIMATED LIABILITIES FOR EMPLOYEE BENEFITS**

	31 Desember 2022 <i>December 31, 2022</i>	
	Rp	
	-	PT Maybank Finance
	149.337.315	Ruko Elang Pantai Indah Kapuk
	233.717.986	PT Menara Panen Raya
	383.055.301	Total
	(383.055.301)	Current maturity
	-	Long-term portion

Based on agreement No. 54301230332 and 54301230333, the Entity entered into financing with PT Maybank Indonesia Finance for the purchase of 2 Toyota Corolla in 2023 with a period of 4 years with installments of Rp 9,803,000 per month.

On January 1, 2023 the Subsidiary Entity extended the building rental agreement with PT Menara Panen Raya for one year at a rental price of Rp 7,500,000 per month.

On January 3, 2023 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.

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.

**21. ESTIMATED LIABILITIES FOR EMPLOYEE BENEFITS**

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

	30 September 2023/ September 30, 2023	31 Desember 2022 December 31, 2022	
Usia pensiun normal	55 tahun/ years	55 tahun/ years	Retirement age
Kenaikan gaji tahunan	9%	9%	Annual increment rate
Bunga diskonto	6,45%	6,45%	Discount rate
Tingkat Mortalita	Tabel Mortalita IV	Tabel Mortalita IV	Mortality Rate

Analisis liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan yang disajikan sebagai "Estimasi Liabilitas atas Imbalan Kerja Karyawan" di laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022, dan beban imbalan kerja karyawan yang dicatat dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022 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 September 30, 2023 and December 31, 2022, and employee benefits expense recorded in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the ended on September 30, 2023 and December 31, 2022 are as follows:*

a. Estimasi liabilitas atas imbalan kerja karyawan

*a. Estimated liabilities for employee benefits*

	30 September 2023/ September 30, 2023	31 Desember 2022 December 31, 2022	
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	2.615.429.793	2.197.061.688	<i>The Present value of the employee benefits liabilities</i>
Nilai Bersih liabilitas yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian	<b><u>2.615.429.793</u></b>	<b><u>2.197.061.688</u></b>	<i>The net value of the liabilities recognized in the consolidated statement of financial position</i>

b. Beban imbalan kerja karyawan

*b. Employee benefits expense*

Beban jasa kini	160.896.200	165.284.666	Current service cost
Beban bunga	-	98.760.869	Interest cost
Dampak IFRIC	-	(49.517.268)	IFRIC Impact
Beban imbalan kerja karyawan yang diakui pada tahun berjalan	<b><u>160.896.200</u></b>	<b><u>214.528.267</u></b>	<i>Employee benefits recognize for the expense current year</i>

c. Mutasi nilai bersih atas liabilitas imbalan kerja karyawan

*c. The movements of the employee benefits liabilities*

	30 September 2023/ September 30, 2023 Rp	31 Desember 2022 December 31, 2022 Rp	
Liabilitas pada awal periode	2.197.061.688	1.741.814.260	<i>Liability on beginning period</i>
Beban periode berjalan	160.896.200	214.528.267	<i>Current expense period</i>
Pembayaran Manfaat	-	(72.600.000)	<i>Benefit payment</i>
Pendapatan komprehensif lainnya	257.471.905	313.319.161	<i>Other Comprehensive income</i>
Saldo akhir liabilitas imbalan kerja	<b><u>2.615.429.793</u></b>	<b><u>2.197.061.688</u></b>	<i>Ending balance of employee benefits</i>

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 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.*

**22. MODAL SAHAM**

Berdasarkan Akta Notaris Hari Santoso, S.H., M.H., No. 24 tanggal 31 Juli 2023 dengan AHU-AH.01.03-0099412 tanggal 1 Agustus 2023, terdapat penambahan modal ditempatkan dan disetor sebesar 399.999.633 lembar menjadi 3.120.999.633 lembar.

Rincian kepemilikan saham Entitas pada tanggal 30 September 2023 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	30 September 2023/ September 30, 2023			
	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh (Lembar)/ Number of Shares Issued and Fully Paid (Shares)	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership (%)	Jumlah/ Total	Stockholders
PT Surya Mega Investindo	1.456.696.066	46,67%	145.669.606.600	PT Surya Mega Investindo
Tjandra Mindharta Gozali	642.896.177	20,60%	64.289.617.700	Tjandra Mindharta Gozali
Teddy Gunawan	642.896.177	20,60%	64.289.617.700	Teddy Gunawan
Masyarakat (dibawah 5%)	378.511.213	12,13%	37.851.121.300	Masyarakat (dibawah 5%)
<b>Jumlah</b>	<b>3.120.999.633</b>	<b>100,00%</b>	<b>312.099.963.300</b>	<b>Total</b>

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

Pemegang Saham	31 Desember 2022/ December 31, 2022			
	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh (Lembar)/ Number of Shares Issued and Fully Paid (Shares)	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership (%)	Jumlah/ Total	Stockholders
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	Masyarakat (dibawah 5%)
<b>Jumlah</b>	<b>2.721.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>272.100.000.000</b>	<b>Total</b>

**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.

**22. CAPITAL STOCK**

Based on Notarial Deed of Hari Santoso, S.H., M.H., No. 24 dated July 31, 2023 with AHU-AH.01.03-0099412 dated August 1, 2023, there was an increase in issued and paid-up capital amounted to 399,999,633 shares to 3,120,999,633 shares.

The details of share ownership of the Entity as of September 30, 2023 are as follows:

Stockholders	30 September 2023/ September 30, 2023		
	Jumlah/ Total	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership (%)	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh (Lembar)/ Number of Shares Issued and Fully Paid (Shares)
PT Surya Mega Investindo	145.669.606.600	46,67%	1.456.696.066
Tjandra Mindharta Gozali	64.289.617.700	20,60%	642.896.177
Teddy Gunawan	64.289.617.700	20,60%	642.896.177
Masyarakat (dibawah 5%)	37.851.121.300	12,13%	378.511.213
<b>Total</b>	<b>312.099.963.300</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.120.999.633</b>

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

Stockholders	31 Desember 2022/ December 31, 2022		
	Jumlah/ Total	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership (%)	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh (Lembar)/ Number of Shares Issued and Fully Paid (Shares)
PT Surya Mega Investindo	127.000.000.000	46,67%	1.270.000.000
Tjandra Mindharta Gozali	56.050.000.000	20,60%	560.500.000
Teddy Gunawan	56.050.000.000	20,60%	560.500.000
Masyarakat (dibawah 5%)	33.000.000.000	12,13%	330.000.000
<b>Total</b>	<b>272.100.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.721.000.000</b>

**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.

Tidak ada perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses dalam manajemen modal untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022.

No changes were made in the objectives, policies or processes for managing capital during the years ended September 30, 2023 and December 31, 2022.

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*.

The Group's 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.

**23. TAMBAHAN MODAL DISETOR - BERSIH**

a. Rincian tambahan modal disetor – bersih adalah sebagai berikut:

	30 September 2023 <u>September 30, 2023</u>
	Rp
Biaya penerbitan saham pada saat penawaran umum	(3.064.909.509)
Dampak program pengampunan pajak	100.000.000
Jumlah	<u>(2.964.909.509)</u>

b. Rincian selisih kurs setoran modal dan agio saham adalah sebagai berikut :

	30 September 2023 <u>September 30, 2023</u>
	Rp
Agio saham bonus	329.999.697.225
Selisih kurs setoran modal	456.000.000
Jumlah	<u>330.455.697.225</u>

Berdasarkan akta No 24 tanggal 31 Juli 2023 dari notaris Hari Santoso, S.H., M.H. Entitas membagikan saham bonus sebesar Rp 369.999.660.525 dari saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya. Sebesar 399.999.633 lembar atau sebesar Rp 39.999.963.300 menambah modal dan sisanya merupakan agio saham sebesar Rp 329.999.697.225 yang diakui menjadi tambahan modal disetor.

c. 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).

**23. ADDITIONAL PAID - IN CAPITAL - NET**

a. The details of additional paid in capital – net of are as follow:

	31 Desember 2022 <u>December 31, 2022</u>	
	Rp	
	(3.064.909.509)	The cost of issued of shares at the public offering
	100.000.000	Impact of tax amnesty program
	<u>(2.964.909.509)</u>	Total

b. The details of foreign exchange of paid in capital and premium of are as follow:

	31 Desember 2022 <u>December 31, 2022</u>	
	Rp	
	-	The cost of issued of shares at
	456.000.000	Foreign exchange of paid in capital
	<u>456.000.000</u>	Total

Based on Notarial Deed No. 24 dated July 31, 2023 from Notary Hari Santoso, S.H., M.H., the Entity distributed the bonus shares amounted to Rp 369,999,660,525 of unappropriated retained earnings. Amounted 399,999,633 shares or Rp 39,999,963,300 increase capital share and remaining is stock premium of Rp 329,999,697,225 recognized as additional paid in capital.

c. Differences in Value of Restructuring Transactions 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).



**PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2023 DAN 31 DESEMBER 2022  
SERTA UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT**

**PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
AS OF SEPTEMBER 30, 2023 and DECEMBER 31, 2022  
AND FOR THE PERIOD THEN ENDED**

**24. KEPENTINGAN NONPENGENDALI**

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

	30 September 2023 <i>September 30, 2023</i>
	Rp
PT Multi Bangun Sarana	287.839.728
PT Indosuryo Wahyupahala	(1.715.888)
Jumlah	<u>286.123.840</u>

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

	30 September 2023 <i>September 30, 2023</i>
	Rp
PT Multi Bangun Sarana	553.281
PT Indosuryo Wahyupahala	(29.101)
Jumlah	<u>524.180</u>

**25. PENJUALAN BERSIH**

Rincian penjualan bersih adalah sebagai berikut:

	30 September 2023 <i>September 30, 2023</i>
	Rp
Tanah dan bangunan	34.394.793.419
Jumlah	<u>34.394.793.419</u>

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

Pada 30 September 2023 dan 31 Desember 2022, tidak terdapat penjualan kepada pihak berelasi.

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

Pihak ketiga	30 September	%
PT TAK Products and Services	10.235.993.500	29,76%
PT Global Maju Abadi	10.211.383.751	29,69%
PT Aristek Highpolymer	10.452.999.950	30,39%
PT Edoward Racking Indonesia	-	0,00%
Iksan Hendri	-	0,00%
Jumlah	<u>30.900.377.201</u>	<u>89,84%</u>

**26. BEBAN POKOK PENJUALAN**

Rincian beban pokok penjualan adalah sebagai berikut:

	30 September 2023 <i>September 30, 2023</i>
	Rp
Tanah	4.733.930.088
Bangunan	4.597.480.068
Jumlah	<u>9.331.410.156</u>

**24. NON - CONTROLLING INTERESTS**

- a. Details Non-controlling interests in of Subsidiaries net are as follow:

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

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

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

**25. NET SALES**

The details of net sales are as follows:

	30 September 2022/ <i>September 30, 2022</i>	
	Rp	
	32.316.079.476	Land and Building
	<u>32.316.079.476</u>	Total

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

In September 30, 2023 and December 31, 2022, there are no sales to related parties.

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

	30 September 2022	%	
	-	29,76%	PT TAK Products and Services
	-	29,69%	PT Global Maju Abadi
	-	30,39%	PT Aristek Highpolymer
	10.113.453.000	0,00%	PT Edoward Racking Indonesia
	<u>3.739.669.422</u>	<u>0,00%</u>	Iksan Hendri
	<u>13.853.122.422</u>	<u>89,84%</u>	Total

**26. COST OF GOODS SOLD**

The details of cost goods solds are as follows:

	30 September 2022/ <i>September 30, 2022</i>	
	Rp	
	3.808.397.439	Land
	6.362.128.006	Building
	<u>10.170.525.445</u>	Total

**27. BEBAN PENJUALAN**

Akun ini terdiri dari :

	30 September 2023 <i>September 30, 2023</i>
	Rp
Jasa Perantara	806.150.006
Promosi	1.807.960.927
Lain-lain	35.451.801
Jumlah	<u>2.649.562.734</u>

**28. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2023 <i>September 30, 2023</i>
	Rp
Gaji dan bonus	3.999.301.318
Sewa	-
Pencatatan saham	377.872.168
Penyusutan aset hak guna (Catatan 13)	290.684.284
Profesional	209.060.982
Imbalan kerja (Catatan 21)	160.896.200
Penyusutan (Catatan 12)	166.239.586
Asuransi	119.355.870
Administrasi bank dan provisi	160.232.401
Jasa penilai	40.000.000
Entertainment	45.146.546
Listrik dan air	53.208.662
Komunikasi	28.045.067
Pemeliharaan dan perbaikan	18.637.425
Pajak bumi dan bangunan	16.137.169
Keanggotaan	21.600.017
Konsumsi	15.587.017
Iuran pengelolaan lingkungan	1.797.600
Biaya ekspedisi, pos & materai	3.368.284
Lain-lain	146.415.305
Jumlah	<u>5.873.585.901</u>

**29. BEBAN PENDANAAN**

Rincian beban pendanaan adalah sebagai berikut:

	30 September 2023 <i>September 30, 2023</i>
	Rp
Bunga aset hak guna	53.758.725
Bunga pinjaman surat utang jangka menengah	-
Lain-lain	621.779
Jumlah	<u>54.380.504</u>

**30. PENDAPATAN LAIN-LAIN**

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2023 <i>September 30, 2023</i>
	Rp
Bunga	-
Jasa Giro	25.842.517
Laba atas penjualan aktiva	104.666.667
Sewa	131.400.000
Lain-lain	78.033.437
Jumlah	<u>339.942.621</u>

**27. SELLING EXPENSES**

This account consists of:

	30 September 2022/ <i>September 30, 2022</i>	
	Rp	
	287.346.265	Brokerage service
	1.048.867.277	Promotion
	135.836.436	Others
	<u>1.472.049.978</u>	Total

**28. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

This account consists of:

	30 September 2022/ <i>September 30, 2022</i>	
	Rp	
	4.138.812.648	Salaries and incentive
	229.500.000	Rent
	201.407.828	Stocklisting
	-	Depreciation of right us assets (Note 13)
	220.567.033	Professionals
	16.792.047	Employee benefit (Note 21)
	59.910.428	Depreciation (Note 12)
	-	Insurance
	-	Bank administration and provisions
	-	Appraisal
	-	Entertainment
	59.425.737	Electricity and water
	-	Communication
	21.097.438	Maintenance and repair
	-	Property tax
	-	Membership
	-	Consumption
	-	Environmental management fee
	-	Expedition, Post & Stamp Fees
	603.574.596	Others
	<u>5.551.087.755</u>	Total

**29. FINANCIAL EXPENSE**

The details of financial expenses are as follows:

	30 September 2022/ <i>September 30, 2022</i>	
	Rp	
	-	Interest of right use assets
	4.087.968.750	Medium term notes
	2.985	interest
	<u>4.087.971.735</u>	Others
		Total

**30. OTHER INCOME**

This account consists of:

	30 September 2022/ <i>September 30, 2022</i>	
	Rp	
	917.793.723	Interest
	31.104.473	Interest Income
	-	Profit on sale of assets
	120.000.000	Rent
	38.229.635	Others
	<u>1.107.127.831</u>	Total

**31. LABA PER SAHAM**

Berikut adalah data yang digunakan untuk perhitungan laba per saham dasar:

	30 September 2023 <i>September 30, 2023</i>
	Rp
(a) laba bersih untuk perhitungan laba per saham dasar	15.951.913.463
(b) jumlah rata-rata tertimbang saham biasa per saham dasar	3.120.999.633
Rugi per saham dasar	5,11

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

**31. BASIC GAIN PER SHARE**

The computation of basic loss per share is based on the following data:

	30 September 2022/ <i>September 30, 2022</i>	
	Rp	
a) net income for computation of basic earning per share	11.312.983.336	
(b) weighted average number of shares for computation of basic income per share	2.721.000.000	
Basic earning per share	4,16	

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

**32. 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:

**32. 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:

<u>Pihak-pihak Berelasi / Related Parties</u>	<u>Jumlah / Total</u>		<u>Persentase Terhadap Jumlah Aset (%) / Percentage of Total Assets (%)</u>	
	30 September 2023/ <i>September 30, 2023</i>	31 Desember 2022/ <i>December 31, 2022</i>	30 September 2023/ <i>September 30, 2023</i>	31 Desember 2022/ <i>December 31, 2022</i>
<u>Bank / Bank</u>				
PT. Bank Neo Commerce Tbk	280.580.280	279.044.918	0,04%	0,04%
<u>Piutang Usaha / Account Receivable</u>				
PT. Gozcoland Development	662.703.458	1.180.666.667	0,09%	0,16%
PT. Tong Chuang Indonesia	-	29.391.892	0,00%	0,00%
<u>Piutang lain-lain / Other Receivable</u>				
PT. Green Property Management	11.713.501	-	0,00%	0,00%
PT. Surya Intrindo Makmur	750.000	-	0,00%	0,00%
PT. Masterin Property	50.000	-	0,00%	0,00%
<u>Utang Usaha / Account Payable</u>				
PT. Surya Intrindo Makmur	742.505.524	1.505.906.976	0,71%	1,49%
PT. Tong Chuang Indonesia	-	184.143.750	0,00%	0,18%
PT. Gozcoland Development	20.157.715	2.694.810	0,02%	0,00%
<u>Beban pokok penjualan / Cost of Goods Sold</u>			<u>Persentase Terhadap Jumlah Pendapatan (%) / Percentage of Total</u>	
PT. Surya Intrindo Makmur Tbk	3.984.053.652	4.309.328.167	11,58%	8,23%

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:*

<u>Pihak-pihak Berelasi / Related Parties</u>	<u>Sifat Relasi / Nature of Relationship</u>	<u>Jenis Transaksi / Type of Transaction</u>
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 transaction</i>
PT. Bank Neo Commerce Tbk	Direktur utama Entitas menjabat sebagai komisaris pihak berelasi/ <i>President director the Entity as a related party's commissioner</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>Transaksi usaha/ Business transaction, President Directors as a shareholder</i>	Transaksi usaha / <i>Business transaction</i>
PT. Green Property Management	Pemegang saham minoritas PT ISWP juga sebagai pemegang saham PT GPM/ <i>PT ISWP's minority shareholder also as a PT GPM's shareholder</i>	Transaksi usaha / <i>Business transaction</i>
PT. Masterin Property	Penyertaan saham entitas/ <i>Entity's share investment</i>	Transaksi usaha / <i>Business transaction</i>

### 33. LAPORAN SEGMENT

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

### 33. SEGMENT REPORTING

*Group's have only one segment, that is segments of real estate development. The Group were domicile in Surabaya.*

### 34. 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. 628-KRK/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.

### 34. COMMITMENTS

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

*Based on cooperation agreement (JO) 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.

### **35. 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 m<sup>2</sup>. Kerjasama operasi dilakukan dengan mitra usaha PT Fortune Mate Indonesia Tbk (Entitas Induk Perusahaan) 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 Perusahaan). Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani sampai dengan semua unit Property terjual penuh.

- c. *Cooperation Agreement of House Ownership Loans PT MBS (Subsidiary) - PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.*

*Based on cooperation agreement No. 13/605-PKS/DIR and No. 13/606-PKS/DIR dated 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.*

### **35. 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 m<sup>2</sup>. 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.*

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 Indosuryo Wahyupahala, Entitas Anak melakukan perjanjian kerjasama operasi untuk mengembangkan lahan di Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur dengan luas lahan 7.646 m<sup>2</sup>. 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 Property terjual penuh.

### **36. KONDISI EKONOMI DAN KELANGSUNGAN USAHA**

Tidak dapat dipungkiri, bahwa kinerja Perseroan sangat dipengaruhi oleh kondisi perekonomian dan industri, baik global maupun nasional. Sepanjang tahun 2022, ditengah tren perlambatan ekonomi global, ekonomi nasional tetap menguat. PDB nasional mengalami akselerasi, tumbuh sebesar 5,7% pada triwulan III 2022. Hingga November 2022, indikator-indikator utama perekonomian masih cukup kuat. Pemulihan ekonomi semakin inklusif, yang ditunjukkan dengan membaiknya kesejahteraan masyarakat seperti tingkat kemiskinan dan pengangguran yang terus menurun. Namun demikian, masih berlanjutnya tensi geopolitik Rusia-Ukraina, perlambatan ekonomi global, tren pengetatan kebijakan moneter, serta tingkat inflasi yang tinggi terlihat mulai memberikan dampak rambatan pada kinerja ekonomi domestik. Kinerja ekspor, khususnya consumer goods, seperti produk tekstil mulai menunjukkan penurunan, terutama ke pasar ekspordi AS dan Eropa. Meskipun demikian, ekspor ke beberapa negara utama lainnya, khususnya India mengalami peningkatan secara signifikan. Kondisi pandemi Covid-19 global maupun domestik terus membaik, namun tetap harus menjaga kewaspadaan.

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

Prospek ekonomi baik global maupun domestik diprediksikan lebih baik pada tahun 2023 dibandingkan dengan tahun 2022, didukung oleh langkah-langkah pengendalian pandemi serta rencana distribusi percepatan vaksinasi. Diperkirakan prospek sektor properti tahun 2023 masih akan berlanjut tumbuh sejalan dengan proyeksi IMF bahwa pertumbuhan ekonomi Indonesia akan tumbuh 5% dan juga didukung dengan masih tingginya kebutuhan rumah. Selain posisi *backlog* yang sudah ada, setiap tahun terdapat tambahan sekitar 800.000 keluarga baru.

*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 Subsidiary entered into a joint operation agreement to develop land in Waru, Sidoarjo Regency, East Java Province with an area of 7,646 m<sup>2</sup>. 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.*

### **36. ECONOMIC CONDITION AND GOING CONCERN**

*It cannot be denied that the Group's performance is greatly influenced by economic and industrial conditions, both global and national. Throughout 2022, amidst the global economic slowdown trend, the national economy will remain strong. National GDP has accelerated, growing by 5.7% in the third quarter of 2022. As of November 2022, the main economic indicators are still quite strong. The economic recovery is becoming more inclusive, as indicated by the improvement in people's welfare, such as declining poverty and unemployment rates. However, continuing geopolitical tensions between Russia and Ukraine, the global economic slowdown, the trend of tightening monetary policy, and high inflation rates are starting to have a propagating impact on domestic economic performance. Export performance, especially consumer goods, such as textile products, is starting to show a decline, especially to export markets in the United States and Europe. However, exports to several other main countries, especially India, have increased significantly. The global and domestic conditions of the Covid-19 pandemic continue to improve, but we still have to maintain vigilance.*

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

*The global and domestic economic prospects are predicted to be better in 2023 compared to 2022, supported by pandemic control measures and an accelerated distribution plan for vaccinations. It is estimated that the prospects for the property sector in 2023 will continue to grow in line with the IMF's projection that Indonesia's economic growth will grow 5% and is also supported by the high demand for houses. In addition to the existing backlog positions, every year there are additional approximately 800,000 new families.*

Selain itu, Bank Indonesia (BI) masih memperpanjang pelonggaran rasio loan to value (LTV) KPR hingga 31 Desember 2023 untuk mendorong perbaikan kinerja KPR. Hal tersebut diharapkan bisa semakin mendorong pertumbuhan sektor properti. Kondisi sektor properti di Indonesia dan di negara maju berbeda tahun lalu. Di Negara maju, ada fenomena anomali dimana secara nominal harga properti memang tumbuh tajam tetapi secara riil harga justru turun. Inflasi relatif terkendali karena diuntungkan dengan booming harga komoditas dan kebijakan pemerintah menetapkan batasan harga untuk berbagai sektor seperti energi, semen, dan lain-lain. Ditambah lagi dengan berbagai insentif yang dilakukan dari sisi makro prudential dan fiskal.

Bisnis perumahan di 2023 memiliki prospek untuk tetap tumbuh positif, meskipun pada level yang cenderung moderat. Salah satu faktor yang mendasari pertumbuhan bisnis perumahan di 2023 tersebut adalah kinerja selama 2022 yang juga cenderung moderat. Dikatakan moderat karena meskipun pertumbuhan sektoral PDB-nya relative rendah, pertumbuhan pembiayaan terkait dengan properti relatif tinggi.

### **37. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL**

#### **a. Manajemen Risiko Modal**

Entitas mengelola risiko permodalan untuk memastikan Perusahaan 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 Perusahaan untuk memperkuat struktur permodalannya.

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

#### **b. Manajemen risiko keuangan**

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

##### **i. Risiko Nilai Tukar Mata Uang**

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 Perusahaan yang mempunyai potensi atas risiko nilai tukar mata uang terutama terdiri dari piutang usaha.

*Apart from that, Bank Indonesia (BI) is still extending the relaxation of the KPR loan to value (LTV) ratio until December 31, 2023 to encourage improvements in KPR performance. This is expected to further encourage the growth of the property sector. The condition of the property sector in Indonesia and in developed countries was different last year. In developed countries, there is an anomalous phenomenon where in nominal terms property prices do grow sharply but in real terms prices actually fall. Inflation is relatively under control because it benefits from booming commodity prices and government policies setting price limits for various sectors such as energy, cement, and others. Coupled with various incentives carried out from a macro prudential and fiscal perspective.*

*The housing business in 2023 has prospects for continued positive growth, although at a level that tends to be moderate. One of the factors underlying the growth of the housing business in 2023 is performance during 2022 which also tends to be moderate. It is said to be moderate because even though GDP sectoral growth is relatively low, financing growth related to property is relatively high.*

### **37. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK AND CAPITAL RISK MANAGEMENT**

#### **a. Capital Risk Management**

*The Entity manage risk on capital to ensure the Company 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 Company to strengthen its capital structure.*

*Directors regularly review the Entity's capital structure. As part of the review, Directors consider cost of capital and its related risk.*

#### **b. Financial risk management**

*The main financial risks faced by the Company 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. Foreign Exchange Rate Risk**

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

ii. Risiko Suku Bunga

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 suku bunga karena Entitas memiliki pinjaman.

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.

iii. Risiko Likuiditas

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

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.

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.

c. Nilai wajar keuangan

Nilai tercatat dan nilai wajar pada instrumen keuangan pada tanggal 30 September 2023 adalah sebagai berikut:

	Nilai tercatat / Carrying amount Rp	Nilai wajar / Fair value Rp	
<b>Aset keuangan</b>			<b>Financial Assets</b>
Kas dan setara kas	1.689.716.708	1.689.716.708 (i)	Cash and cash equivalent
Piutang usaha	1.157.011.915	1.157.011.915 (i)	Account receivables
<b>Liabilitas keuangan</b>			<b>Financial Liabilities</b>
Utang bank	32.482.932.082	32.482.932.082 (i)	Bank Loans
Utang usaha	906.184.166	906.184.166 (i)	Account Payable
Utang lain-lain	457.016.021	457.016.021 (i)	Other payables
Biaya masih harus dibayar	1.131.894.753	1.131.894.753 (i)	Accrued expenses
Uang Muka Penjualan	33.836.261.876	33.836.261.876 (i)	Advance from customer
Utang jangka panjang	31.709.981.994	31.709.981.994 (i)	Long term loans

ii. Interest Rate Risk

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.

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

iii. Liquidity Risk

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

The Entity manage this liquidity risk by maintain an adequate level of cash and cash equivalent to cover Entity's commitment in normal operation and also regularly evaluate the projected and actual cash flow, as well as maturity date schedule of their financial assets and liabilities.

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. Fair value of financial instruments

The fair value of financial assets and liabilities, together with the carrying amounts as of September 30, 2023 are as follows:



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

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

	Nilai tercatat / <i>Carrying amount</i>	Nilai wajar / <i>Fair value</i>	
	Rp	Rp	
Aset keuangan			<i>Financial Assets</i>
Kas dan bank	1.963.934.760	1.963.934.760 (i)	<i>Cash and bank</i>
Piutang usaha - bersih	1.826.270.648	1.826.270.648 (i)	<i>Account receivables</i>
Liabilitas keuangan			<i>Financial Liabilities</i>
Utang bank	22.485.823.191	22.485.823.191 (i)	<i>Bank Loans</i>
Utang usaha	1.733.043.823	1.733.043.823 (i)	<i>Account Payables</i>
Utang lain lain	329.503.692	329.503.692 (i)	<i>Other payables</i>
Biaya masih harus dibayar	1.118.573.477	1.118.573.477 (i)	<i>Accrued expenses</i>
Uang muka penjualan	33.739.641.609	33.739.641.609 (i)	<i>Advance from customers</i>
Utang bank jangka panjang	37.783.624.427	37.783.624.427 (i)	<i>Long term bank loans</i>

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

Laporan keuangan konsolidasian dari halaman 1 sampai dengan 47 merupakan tanggung jawab manajemen dan telah disetujui oleh Direktur untuk diterbitkan pada tanggal 30 Oktober 2023.

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

*The preparation and the presentation of the consolidated financial statement on pages 1 to 47 were responsibility of the management and approval and authorized for issue by Directors at October 30, 2023.*