

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK/
AND ITS SUBSIDIARIES

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023/
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023

DAN/*AND*

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023

DAFTAR ISI

TABLE OF CONTENTS

Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditors' Report</i>
Surat Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement Letter</i>
Laporan Keuangan Konsolidasian		<i>Consolidated Financial Statements</i>
	Halaman/ Pages	
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 - 3	<i>Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	4 - 5	<i>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6	<i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	7 - 8	<i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	9 - 104	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>
Informasi Tambahan		<i>Supplementary Information</i>
	Lampiran/ Attachments	
Laporan Posisi Keuangan Entitas Induk	i	<i>Statement of Financial Position - Parent Entity</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Entitas Induk	ii	<i>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income - Parent Entity</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Entitas Induk	iii	<i>Statement of Changes in Equity - Parent Entity</i>
Laporan Arus Kas Entitas Induk	iv	<i>Statement of Cash Flows - Parent Entity</i>
Informasi Investasi pada Entitas Anak dan Entitas Asosiasi	v	<i>Information on Investment in Subsidiaries and Associates</i>

This report is originally issued in Indonesian language.

No. : 00127/2.1315/AU.1/03/1017-3/1/III/2024

Laporan Auditor Independen

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Agung Podomoro Land Tbk

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Agung Podomoro Land Tbk dan entitas anak ("Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2023, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian, termasuk informasi kebijakan akuntansi material.

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

Basis Opini

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

Independent Auditors' Report

*The Shareholders, Board of Commissioners and Directors
PT Agung Podomoro Land Tbk*

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of PT Agung Podomoro Land Tbk and its subsidiaries ("the Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2023, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including material accounting policy information.

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

Basis for Opinion

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

Hal Audit Utama

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

Pengakuan Pendapatan

Merujuk pada Catatan 3y - Kebijakan Akuntansi tentang Pengakuan Pendapatan dan Catatan 32 - Penjualan dan Pendapatan Usaha. Grup melaporkan jumlah penjualan dan pendapatan usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp 4.676.651.899 ribu. Penjualan dan pendapatan usaha Grup terutama berasal dari penjualan persediaan aset real estat sebesar Rp 3.201.351.433 ribu atau 68,45% dari jumlah penjualan dan pendapatan usaha. Kami fokus pada area ini karena transaksi penjualan dianggap signifikan untuk ukuran dan risikonya dan melibatkan penilaian dan estimasi yang signifikan seperti penentuan harga transaksi dan waktu pengakuan penjualan setelah pemenuhan kewajiban kinerja.

Dalam menentukan harga transaksi, Grup mempertimbangkan apakah harga jual termasuk komponen pembiayaan yang signifikan. Grup juga mengevaluasi kapan pengendalian atas persediaan aset real estat telah dialihkan kepada pelanggan sebagai dasar waktu pengakuan pendapatan, baik pengakuan waktu tertentu atau sepanjang waktu. Pendapatan dari penjualan persediaan aset real estat diakui pada saat Grup telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan persediaan aset real estat secara signifikan kepada pelanggan dan Grup tidak lagi memiliki keterlibatan substansial atas aset tersebut. Kami melakukan prosedur-prosedur audit berikut untuk merespon Hal Audit Utama ini:

- Kami menilai keseluruhan proses penjualan dan sistem yang relevan serta desain kontrol atas gambaran dan pencatatan transaksi penjualan. Kami telah menguji keefektifan kontrol utama pada proses yang terkait dengan pengakuan pendapatan dan melakukan pengujian detail secara mendalam, berdasarkan sampel, atas transaksi penjualan.
- Kami membaca kontrak penjualan dan menerapkan pemahaman kami tentang kontrak ini dalam menilai kelengkapan dan keakuratan pendapatan. Pemahaman kami juga memungkinkan kami untuk mengevaluasi pertimbangan yang digunakan dalam menentukan waktu pengakuan pendapatan.

Key Audit Matters

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

Revenue Recognition

Refer to Note 3y - Accounting Policies on Revenue Recognition and Note 32 - Sales and Revenues. The Group reported total sales and revenues for the year ended December 31, 2023 amounted to Rp 4,676,651,899 thousand. The Group's sales and revenues was mainly from the sales of real estate assets inventories amounting to Rp 3,201,351,433 thousand or 68.45% of the total sales and revenues. We focus on this area since the sales transactions are considered significant as to its size and risk and it involves significant judgment and estimation such as determination of transaction price and timing of the recognition of sales upon satisfaction of performance obligation.

In determining the transaction price, the Group considers whether the selling price includes significant financing component. The Group also evaluates as to when the control over the real estate assets inventories has been transferred to the customer as basis of the timing of the revenue recognition, whether point in time or over time recognition. Revenue from the sale of real estate assets inventories is recognized at a point in time when the Group has transferred the significant risk and rewards of ownership in the real estate assets inventories to the customers and the Group has no substantial continuing involvement over the assets. We have performed the following audit procedures to address this key audit matter:

- *We assessed the overall sales process and the relevant systems and the design of controls over the capture and recording of sales transactions. We have tested the effectiveness of key controls on the processes related to the revenue recognition and performed detailed test of details, on a sample basis, over sales transactions.*
- *We read the sales contracts and applied our understanding of these contracts in assessing the completeness and accuracy of revenues. Our understanding also enabled us to evaluate the judgments used in determining the timing of the revenue recognition.*

Hal Audit Utama (Lanjutan)

- Kami memeriksa harga transaksi penjualan dan melakukan penghitungan ulang secara manual pada nilai sekarang bersih dari piutang terkait.
- Kami telah melakukan *cut-off testing* untuk hari-hari tertentu sebelum dan sesudah periode pelaporan untuk menentukan bahwa transaksi penjualan dicatat dalam periode pelaporan yang benar.
- Kami juga telah melakukan prosedur analitis, termasuk analisis margin kotor, untuk memeriksa kewajaran penjualan yang dilaporkan dan harga pokok penjualan dan untuk mengidentifikasi fluktuasi atau hubungan yang tidak konsisten dengan informasi lain yang kami peroleh selama audit.

Penekanan Suatu Hal

Tanpa memodifikasi opini kami, kami membawa perhatian pada hal-hal sebagai berikut:

Catatan 46a atas laporan keuangan konsolidasian membahas pencabutan izin reklamasi Pulau I (terkait dengan PT Jaladri Kartika Pakci, entitas anak) dan Pulau F (terkait dengan PT Agung Dinamika Perkasa, entitas anak) berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1409 Tahun 2018 mengenai Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur Tentang Pemberian Izin Untuk Melakukan Reklamasi. Sampai dengan penerbitan laporan keuangan konsolidasian ini, upaya untuk memulihkan hak reklamasi masih dalam proses. Oleh karena itu, kedua entitas anak tersebut belum melanjutkan proyek reklamasi Pulau I dan F.

Sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 46a, PT Jaladri Kartika Pakci (JKP) melakukan upaya hukum untuk memulihkan hak reklamasi Pulau I dengan mengajukan gugatan hukum ke Pengadilan Tata Usaha Negara di mana JKP telah memenangkan gugatan hukum tersebut pada Desember 2019. JKP juga telah memenangkan gugatan hukum tersebut di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara pada Mei 2020. Namun, berdasarkan upaya Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, Mahkamah Agung telah membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara pada bulan Maret 2021. Dengan demikian, Mahkamah Agung telah memenangkan gugatan hukum Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Berdasarkan pendapat hukum dari ahli hukum Perusahaan pada laporannya tertanggal 20 Maret 2024, atas putusan peninjauan kembali Mahkamah Agung terhadap Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018, belum dapat dijalankan sepenuhnya karena ada beberapa fakta hukum yang belum dipertimbangkan Majelis Hakim Mahkamah Agung. Oleh karena itu, masih ada upaya administrasi dan hukum yang dapat dilakukan oleh JKP.

Key Audit Matters (Continued)

- We checked the transaction price related to the sales and performed manual recalculation on the net present value of related receivables.
- We have performed cut-off testing for certain days before and after the reporting period in order to determine that sales transactions are recorded within the correct reporting period.
- We have also performed analytical procedures, including gross margin analysis, in order to check the reasonableness of the reported sales and cost of sales and to identify fluctuations or relationships that are inconsistent with other information we obtained during the audit.

Emphasis of Matter

Without modifying our opinion, we draw attention to the following matters:

Note 46a to the consolidated financial statements discusses the revocation of reclamation permits of Island I (related to PT Jaladri Kartika Pakci, a subsidiary) and Island F (related to PT Agung Dinamika Perkasa, a subsidiary) based on the Decree of the Governor of the Special Capital Region of Jakarta Province No. 1409 Year 2018 concerning the Revocation of Several Governor Decrees on Granting Permissions to Carry Out Reclamations. Until the issuance of these consolidated financial statements, efforts to restore the reclamation rights are still in progress. Therefore, both subsidiaries have not resumed the reclamation projects of Islands I and F.

As disclosed in Note 46a, PT Jaladri Kartika Pakci (JKP) made legal efforts to restore the reclamation rights of Island I by filing a lawsuit with the State Administrative Court where JKP won the lawsuit in December 2019. JKP has also won the lawsuit in the High State Administrative Court in May 2020. However, based on the Judicial Review proposed by the DKI Jakarta Provincial Government, the Supreme Court has overturned the decision of the High State Administrative Court in March 2021. Therefore, the DKI Jakarta Provincial Government has won the lawsuit in the Supreme Court. Based on the legal opinion of the Company's legal expert in its report dated March 20, 2024, on the decision of judicial review of the Supreme Court against the Decree of DKI Jakarta Governor No. 1409 Year 2018, it cannot be fully implemented because there are several legal facts that have not been considered by the Panel of Judges of the Supreme Court. Therefore, there are still administrative and legal efforts available for JKP.

Penekanan Suatu Hal (Lanjutan)

Selain itu, Catatan 46a juga mengungkapkan bahwa, setelah menempuh upaya administratif melalui pengajuan keberatan secara tertulis, pada akhirnya PT Agung Dinamika Perkasa (ADP) mengajukan gugatan terhadap Gubernur Provinsi DKI Jakarta, dengan objek sengketa adalah Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 mengenai Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi khusus terhadap pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2268 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau F kepada PT Jakarta Propertindo (Jakpro), di mana ADP memiliki perjanjian kerjasama dengan Jakpro terkait reklamasi Pulau F tersebut.

Pada pengadilan tata usaha negara, ADP telah memenangkan gugatan hukum. Namun pada tingkat Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Mahkamah Agung, majelis hakim telah memenangkan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Berdasarkan pendapat hukum dari ahli hukum Perusahaan pada laporannya tertanggal 20 Maret 2024, mengungkapkan bahwa putusan kasasi Majelis Hakim Agung mengabaikan fakta hukum bahwa ADP merupakan pihak yang tidak tertuju dalam keputusan pencabutan pemberian izin tersebut. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Mahkamah Agung belum mempertimbangkan perbedaan jangka waktu penyampaian gugatan antara pihak yang tertuju dan tidak tertuju dalam keputusan dan hanya berkaitan dengan formil perkara dan belum menilai materi pokok perkara gugatan. Dengan demikian ADP masih dapat melakukan upaya Peninjauan Kembali dengan menyatakan beberapa fakta dan dasar hukum atas putusan kasasi tersebut.

Atas reklamasi proyek tersebut, JKP mencatat Rp 510 miliar dan ADP mencatat Rp 316 miliar sebagai bagian dari tanah belum dikembangkan pada akun persediaan aset real estat dalam Laporan Keuangan Konsolidasian PT Agung Podomoro Land Tbk dan entitas anak pada tanggal 31 Desember 2023.

Terdapat ketidakpastian material atas realisasi persediaan aset real estat yang timbul dari kegiatan reklamasi yang ditangguhkan, yang bergantung pada kebijakan pihak yang berwenang atas kegiatan reklamasi tersebut termasuk penyelesaian pencabutan izin reklamasi Pulau I dan F. Perusahaan, manajemen JKP dan manajemen ADP berdasarkan pendapat hukum dari ahli hukum Perusahaan, berkeyakinan bahwa izin pelaksanaan reklamasi Pulau I dan F akan dapat dipulihkan.

Emphasis of Matter (Continued)

Furthermore, Note 46a also disclosed, after taking administrative efforts through submitting objections in writing, PT Agung Dinamika Perkasa (ADP) finally filed a lawsuit against the Governor of DKI Jakarta Province, with the object of the dispute being the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning the Revocation of Several Governor Decrees on Granting Permissions to Carry Out Reclamations to revoke the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 2268 Year 2015 concerning the Granting of Permit for the Implementation of Island F Reclamation to PT Jakarta Propertindo (Jakpro), where ADP has a cooperation agreement with Jakpro related to reclamation of Island F.

At the State Administrative Court, ADP has won the lawsuit. However, at the High State Administrative Court and the Supreme Court level, the DKI Jakarta Provincial Government has won the lawsuit. Based on the legal opinion from the Company's legal expert in its report dated March 20, 2024, it was revealed that the cassation decision of the Supreme Justice Court ignored the legal fact that ADP was not an involved party in the decision to revoke the granting of the permit. The decision of the High State Administrative Court and the Supreme Court have not considered the difference in the timeframe for submitting the lawsuit between the addressed and non-addressed parties in the decision and only related to the formal case and have not assessed the subject matter of the lawsuit case. Therefore, ADP can still carry out a judicial review by stating several facts and the legal basis for the cassation decision.

On the reclamation projects, JKP recorded Rp 510 billion while ADP recorded Rp 316 billion, as part of the land not yet developed under the real estate asset inventories account in the consolidated financial statements of PT Agung Podomoro Land Tbk and its subsidiaries as at December 31, 2023.

There is a material uncertainty related to the realization of such real estate assets inventories arising from the suspended reclamation activities, which depends on the policies of the authorized party on the reclamation activities including settlement on revocation of reclamation permits of Islands I and F. The Company, JKP and ADP's management based on the legal opinion from the Company's legal expert believe that the reclamation permits of Islands I and F will be restored.

Hal Lain

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian Grup pada tanggal 31 Desember 2023 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut secara keseluruhan. Informasi keuangan PT Agung Podomoro Land Tbk (Entitas Induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2023, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut dan informasi investasi pada entitas anak dan asosiasi (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk"), yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian terlampir yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian terlampir. Informasi Keuangan Entitas Induk telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian terlampir berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Menurut opini kami, Informasi Keuangan Entitas Induk tersebut disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, berkaitan dengan laporan keuangan konsolidasian terlampir secara keseluruhan.

Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari laporan tahunan. Laporan tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor.

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

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

Other Matter

Our audit of the consolidated financial statements of the Group as at December 31, 2023 and for the year then ended was conducted for the purpose of forming an opinion on such consolidated financial statements taken as a whole. The accompanying financial information of PT Agung Podomoro Land Tbk (Parent Entity), which comprises the statement of financial position as at December 31, 2023 and the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and information on investment in subsidiaries and associates (collectively referred to as "Parent Entity Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the accompanying consolidated financial statements, is presented for purposes of additional analysis and is not a required part of the accompanying consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards. The Parent Entity Financial Information is the responsibility of the management and was derived from and related directly to the underlying accounting and other records used to prepare the accompanying consolidated financial statements. Such Parent Entity Financial Information has been subjected to the auditing procedures applied in our audit of the accompanying consolidated financial statements in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. In our opinion, such Parent Entity Financial Information is fairly stated in all material respects, in relation to the accompanying consolidated financial statements taken as a whole.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the annual report. The annual report is expected to be made available to us after the date of this auditors' report.

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

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

Informasi Lain (Lanjutan)

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

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

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

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

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

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

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

Other Information (Continued)

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

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

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

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

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

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

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

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)

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

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Grup.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (Continued)

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

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*
- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*
- *Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.*

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)

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

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

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

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (Continued)

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

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

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

Kantor Akuntan Publik/*Registered Public Accountants*
Suharli, Sugiharto & Rekan



Riki Afrianof, CPA
Registrasi Akuntan Publik/*Public Accountant Registration No. AP. 1017*

27 Maret 2024/*March 27, 2024*



00127

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB
ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
DAN INFORMASI TAMBAHAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK**

**DIRECTOR'S STATEMENT LETTER
RELATING TO THE RESPONSIBILITY
OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND
SUPPLEMENTARY INFORMATION
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023
PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini/ *We, the undersigned:*

- | | | |
|----------------------------------|---|--|
| 1. Nama/Name | : | Bacelius Ruru |
| Alamat Kantor/Office Address | : | APL Tower Lt. 45, Jl. Letjen S. Parman Kav. 28,
Jakarta 11470 |
| Alamat Domisili/Domicile Address | : | Komp Moneter No. BB 4 RT 006/ RW 013
Kel. Palmerah, Kec. Palmerah, Jakarta Barat |
| Nomor Telepon/Phone Number | : | (62-21) 29034567 |
| Jabatan/Position | : | Direktur Utama/President Director |
| 2. Nama/Name | : | Cesar M. Dela Cruz |
| Alamat Kantor/Office Address | : | APL Tower Lt. 45, Jl. Letjen S. Parman Kav. 28,
Jakarta 11470 |
| Alamat Domisili/Domicile Address | : | Senayan City 15C, Senayan City Residence,
Jl. Asia Afrika Kav. 19, Gelora, Tanah Abang, Jakarta Pusat |
| Nomor Telepon/Phone Number | : | (62-21) 29034567 |
| Jabatan/Position | : | Direktur/Director |

Menyatakan bahwa:

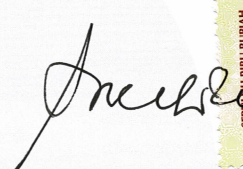
State that:

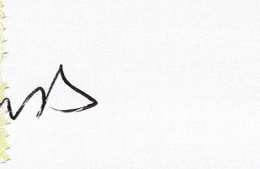
- | | |
|---|--|
| 1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan informasi tambahan; | 1. We are responsible for the preparation and presentation of Company's consolidated financial statements and supplementary information; |
| 2. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan informasi tambahan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia; | 2. The Company's consolidated financial statements and supplementary information have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards; |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan informasi tambahan telah dimuat secara lengkap dan benar; dan | 3. a. All information contained in Company's consolidated financial statements and supplementary information has been completely and properly disclosed; and |
| b. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan informasi tambahan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; | b. The Company's consolidated financial statements and supplementary information do not contain any improper material information or fact, nor do not omit material information or fact; |
| 4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan dan entitas anak. | 4. We are responsible for the Company and its subsidiaries internal control system. |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter is made truthfully.

Jakarta, 27 Maret/March 27, 2024
Atas nama dan mewakili Direksi/For and on behalf of the Board of Directors


Bacelius Ruru
Direktur Utama/President Director


Cesar M. Dela Cruz
Direktur/Director



PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2023	2022	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	5	768.367.982	1.099.206.717	Cash and cash equivalents
Piutang usaha kepada pihak ketiga - neto	6	456.162.482	590.897.906	Trade receivables from third parties - net
Piutang lain-lain Pihak berelasi	7,40	7.489.368	11.193.101	Other receivables Related parties
Pihak ketiga		252.708.866	259.189.710	Third parties
Persediaan				Inventories
Hotel	8	7.109.912	7.078.347	Hotels
Aset real estat	9	7.449.000.997	7.170.422.959	Real estate assets
Pajak dibayar di muka	10	155.398.460	179.688.179	Prepaid taxes
Biaya dibayar di muka	11	185.109.352	195.722.393	Prepaid expenses
Uang muka		1.829.553.307	1.789.987.436	Advances
Jumlah Aset Lancar		11.110.900.726	11.303.386.748	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Persediaan				Inventories
Hotel	8	18.737.365	18.685.502	Hotels
Aset real estat	9	4.258.700.960	4.575.389.210	Real estate assets
Aset keuangan lainnya	12	1.509.564.816	382.311.674	Other financial assets
Instrumen keuangan derivatif	27	-	95.303.149	Derivative financial instruments
Investasi pada entitas asosiasi	13	1.549.744.415	1.380.099.964	Investment in associates
Uang muka investasi		3.325.056	2.130.056	Advance of investment
Properti investasi - neto	14	6.278.356.825	7.009.011.835	Investment properties - net
Aset tetap - neto	15	3.431.355.449	3.639.961.858	Property and equipment - net
Aset hak-guna - neto	16	63.059.173	66.489.702	Right-of-use assets - net
Biaya yang ditangguhkan - neto	17	26.055.191	45.312.604	Deferred charges - net
Aset pajak tangguhan	38c	19.189.575	46.061.377	Deferred tax assets
Goodwill		30.334.910	30.334.910	Goodwill
Lain-lain		28.227.151	23.303.152	Others
Jumlah Aset Tidak Lancar		17.216.650.886	17.314.394.993	Total Non-current Assets
JUMLAH ASET		28.327.551.612	28.617.781.741	TOTAL ASSETS

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

Notes to the Consolidated Financial Statements are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2023	2022	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang bank	18	77.405.709	83.455.977	Bank loans
Surat utang jangka menengah	19	-	350.000.000	Medium term notes
Utang usaha kepada pihak ketiga	20	794.715.963	928.535.059	Trade payables to third parties
Utang lain-lain				Other payables
Pihak berelasi	21,40	3.247.447	6.246.623	Related parties
Pihak ketiga		1.700.918.197	1.282.901.857	Third parties
Utang pajak	22	50.627.615	41.897.705	Taxes payables
Utang akrual		225.978.017	216.619.132	Accrued payables
Utang obligasi	24	2.028.945.081	-	Bonds payable
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	23	2.400.870.890	471.151.268	Long-term bank loans - current maturity
Uang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka - bagian yang direalisasi dalam waktu satu tahun	25	1.255.661.152	2.390.747.586	Advances from customers and unearned revenues - realizable within one year
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		8.538.370.071	5.771.555.207	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Surat utang jangka menengah	19	350.000.000	-	Medium term notes
Utang bank jangka panjang dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	23	2.654.714.484	2.859.239.869	Long-term bank loans - net of current maturity
Utang obligasi	24	-	4.698.520.197	Bonds payable
Uang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam waktu satu tahun	25	2.989.037.954	2.527.662.900	Advances from customers and unearned revenues - net of realizable within one year
Uang jaminan penyewa		169.063.285	133.895.461	Tenants' security deposits
Liabilitas imbalan pascakerja	26	161.707.238	155.249.840	Post-employment benefits obligation
Liabilitas pajak tangguhan	38c	13.254.094	2.097.187	Deferred tax liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		6.337.777.055	10.376.665.454	Total Non-current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		14.876.147.126	16.148.220.661	TOTAL LIABILITIES

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

Notes to the Consolidated Financial Statements are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	2023	2022	
EKUITAS				EQUITY
Modal saham - nilai nominal Rp 100 (dalam nilai penuh) per saham				Share capital - Rp 100 par value (in full amount) per share
Modal dasar - 57.400.000.000 saham				Authorized - 57,400,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 22.699.326.779 saham	28	2.269.932.678	2.269.932.678	Issued and fully paid - 22,699,326,779 shares
Tambahan modal disetor - neto	29	1.497.343.699	1.497.343.699	Additional paid-in capital - net
Komponen ekuitas lainnya		35.411.406	35.411.406	Other equity component
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak		45.845.060	45.845.060	Difference due to change in equity of subsidiaries
Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali		(86.512.205)	(86.512.205)	Difference in value of equity transaction with non-controlling interests
Penghasilan komprehensif lain		(364.715.270)	(364.104.833)	Other comprehensive income
Saldo laba				Retained earnings
Ditentukan penggunaannya		115.000.000	110.000.000	Appropriated
Tidak ditentukan penggunaannya		7.183.759.617	6.103.512.431	Unappropriated
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		10.696.064.985	9.611.428.236	Equity attributable to the equity holders of the parent
Kepentingan nonpengendali	31a	2.755.339.501	2.858.132.844	Non-controlling interest
JUMLAH EKUITAS		13.451.404.486	12.469.561.080	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		28.327.551.612	28.617.781.741	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

Notes to the Consolidated Financial Statements are an integral part
of the Consolidated Financial Statements
taken as a whole

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	2023	2022	
Penjualan dan pendapatan usaha	32	4.676.651.899	8.663.824.988	Sales and revenues
Beban pokok penjualan dan beban langsung	33	(2.709.044.011)	(3.795.661.728)	Cost of sales and direct costs
LABA BRUTO		1.967.607.888	4.868.163.260	GROSS PROFIT
Beban penjualan	34	(172.842.380)	(170.870.842)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	35	(851.342.237)	(928.888.588)	General and administrative expenses
Penghasilan bunga	36	53.910.093	31.454.824	Interest income
Beban bunga dan biaya keuangan	37	(664.441.704)	(961.608.856)	Interest expense and financial charges
Beban pajak final	38a	(140.023.047)	(257.041.898)	Final tax expenses
Laba (rugi) instrumen keuangan derivatif	27	(95.303.149)	147.178.190	Gain (loss) on derivative financial instruments
Bagian laba neto entitas asosiasi	13	59.506.221	86.095.752	Share in net profit of associates
Laba penjualan aset tetap - neto	15	337.840	781.403	Gain on sale of property and equipment - net
Keuntungan (kerugian) lainnya - neto		1.067.400.442	(490.570.920)	Other gains (losses) - net
LABA SEBELUM PAJAK		1.224.809.967	2.324.692.325	PROFIT BEFORE TAX
Beban Pajak Penghasilan - Neto	38b	(60.291.200)	(55.781.932)	Income Tax Expenses - Net
LABA TAHUN BERJALAN		1.164.518.767	2.268.910.393	PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss:
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pascakerja	26	8.367.087	(2.715.184)	Remeasurement of post-employment benefits obligation
Pajak penghasilan terkait	38c	(216.406)	123.828	Related income tax
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pascakerja - setelah dikurangi pajak		8.150.681	(2.591.356)	Remeasurement of post-employment benefits obligation - net of tax
Bagian penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi	13	(73.686)	(354.558)	Share in other comprehensive income of associates
Laba atas penjualan sebagian investasi saham	12	2.579.176	-	Gain on partial sale of investment in shares
Laba (rugi) nilai wajar neto atas aset keuangan lainnya "FVOCI"		4.861.838	(192.052.795)	Net fair value gain (loss) on financial assets at "FVOCI"
Jumlah pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:		15.518.009	(194.998.709)	Total items that will not be reclassified subsequently to profit or loss:
Pos-pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi:				Items that may be reclassified subsequently to profit or loss:
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan dari kegiatan usaha luar negeri		(11.696.330)	(3.964.682)	Exchange difference losses on translating foreign operations
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN - SETELAH DIKURANGI PAJAK		3.821.679	(198.963.391)	TOTAL OTHER COMPREHENSIVE INCOME - NET OF TAX
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		1.168.340.446	2.069.947.002	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR

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

Notes to the Consolidated Financial Statements are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	2023	2022	
JUMLAH LABA TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL PROFIT FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk		1.082.668.010	1.994.917.035	Equity holders of the parent
Kepentingan nonpengendali	31b	81.850.757	273.993.358	Non-controlling interests
Jumlah		1.164.518.767	2.268.910.393	Total
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk		1.084.636.749	1.797.424.397	Equity holders of the parent
Kepentingan nonpengendali		83.703.697	272.522.605	Non-controlling interests
Jumlah		1.168.340.446	2.069.947.002	Total
LABA PER SAHAM DASAR (dalam nilai penuh)	39	47,70	87,88	BASIC EARNINGS PER SHARE (in full amount)

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

Notes to the Consolidated Financial Statements are an integral part
of the Consolidated Financial Statements
taken as a whole

These Consolidated Financial Statements are Originally
Issued in Indonesian Language.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

Catatan/ Notes	Modal saham/ Share capital	Tambah modal disetor - neto/ Additional paid-in capital - net	Komponen ekuitas lainnya/ Other equity component	Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak/ Difference due to change in equity of subsidiaries	Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali/ Difference in value of equity transactions with non-controlling Interest	Penghasilan komprehensif lain/ Other comprehensive income				Saldo laba/ Retained earnings		Ekuitas yang dapat distribusikan ke pemilik entitas Induk/ Equity attributable to the equity holder of the parent	Kepentingan nonpengendali/ Non-controlling Interests	Jumlah ekuitas/ Total equity	
						Bagian penghasilan komprehensif lain atas entitas asosiasi/ Share in other comprehensive income of associates	Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan entitas anak/ Foreign currency translation adjustment of subsidiary	Kerugian nilai wajar neto atas aset keuangan lainnya "FVOCI"/ Net fair value loss on financial assets "FVOCI"	Pengukuran kembali liabilitas imbalan pascakerja/ Remeasurement of post- employment benefits obligation	Ditentukan penggunaannya/ Appropriated	Tidak ditentukan penggunaannya/ Unappropriated				
Saldo per 1 Januari 2022	2.269.932.678	1.497.343.699	35.411.406	45.845.060	(86.512.205)	2.296.744	(299.694)	(298.694.958)	130.085.713	110.000.000	4.108.595.396	7.814.003.839	2.725.773.841	10.539.777.680	Balance as of January 1, 2022
Setoran modal kepentingan nonpengendali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36.687.500	36.687.500	Paid-in capital of non-controlling Interests
Uang muka setoran modal nonpengendali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21.500)	(21.500)	Advance capital of non-controlling Interests
Pembagian dividen kepentingan nonpengendali	31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(176.829.602)	(176.829.602)	Dividends distributed by subsidiaries to non-controlling Interests
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	-	(354.558)	(3.964.682)	(192.052.795)	(1.120.603)	-	1.994.917.035	1.797.424.397	272.522.605	2.069.947.002	Total comprehensive income for the year
Saldo per 31 Desember 2022	2.269.932.678	1.497.343.699	35.411.406	45.845.060	(86.512.205)	1.942.186	(4.264.376)	(490.747.753)	128.965.110	110.000.000	6.103.512.431	9.611.428.236	2.858.132.844	12.469.561.080	Balance as of December 31, 2022
Setoran modal kepentingan nonpengendali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.873.300	4.873.300	Paid-in capital of non-controlling Interest
Uang muka setoran modal nonpengendali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48.050.922)	(48.050.922)	Advance capital of non-controlling Interests
Pembagian dividen kepentingan nonpengendali	31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(143.319.418)	(143.319.418)	Dividends distributed by subsidiaries to non-controlling Interests
Penambahan cadangan umum	30	-	-	-	-	-	-	-	-	5.000.000	(5.000.000)	-	-	-	Additional general reserve
Transfer laba atas penjualan sebagian investasi saham FVOCI	-	-	-	-	-	-	-	(2.579.176)	-	-	2.579.176	-	-	-	Transfer of gain on partial sale of investment in share at FVOCI
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	-	(73.686)	(11.696.330)	7.441.014	6.297.741	-	1.082.668.010	1.084.636.749	83.703.697	1.168.340.446	Total comprehensive income for the year
Saldo per 31 Desember 2023	2.269.932.678	1.497.343.699	35.411.406	45.845.060	(86.512.205)	1.868.500	(15.960.706)	(485.885.915)	135.262.851	115.000.000	7.183.759.617	10.696.064.985	2.755.339.501	13.451.404.486	Balance as of December 31, 2023

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

Notes to Consolidated Financial Statements are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

	2023	2022	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	4.990.484.046	7.068.741.296	Cash receipts from customers
Pembayaran beban pajak final	(109.661.402)	(205.418.134)	Final tax expense paid
Penerimaan kas dari pelanggan - neto	4.880.822.644	6.863.323.162	Cash receipts from customers - net
Pembayaran kas kepada karyawan	(557.363.731)	(554.467.484)	Cash paid to employees
Pembayaran kas kepada pemasok dan untuk beban operasional lainnya	(2.705.757.912)	(2.707.250.422)	Cash paid to suppliers and other operating expenses
Kas dihasilkan dari operasi	1.617.701.001	3.601.605.256	Cash generated from operations
Pembayaran beban bunga dan keuangan	(627.184.678)	(1.082.854.171)	Interest and financial charges paid
Pembayaran pajak penghasilan	(1.698.018)	(1.848.758)	Income taxes paid
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Operasi	988.818.305	2.516.902.327	Net Cash Provided by Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penempatan aset keuangan lainnya - rekening yang dibatasi penggunaannya	(1.144.567.958)	(13.146.792)	Placement of other financial assets - restricted cash in banks
Penambahan investasi pada entitas asosiasi	(383.672.551)	(202.999.944)	Addition of investment in associates
Penerimaan dari pengembalian investasi pada entitas asosiasi	153.000.000	-	Receipts from return of investment in associates
Penambahan investasi saham pada entitas anak melalui entitas kepentingan nonpengendali	-	(1.831.100)	Addition of investment in subsidiaries through non-controlling interest
Penerimaan bunga	20.178.611	19.102.895	Interest received
Penerimaan dividen entitas asosiasi	116.960.635	31.875.000	Dividends received from associates
Hasil penjualan aset tetap	337.840	948.950	Proceeds from sale of property and equipment
Penambahan piutang lain-lain kepada pihak berelasi	(584.000)	(89.994)	Addition in other receivable from related parties
Pencairan aset keuangan lainnya deposito berjangka	-	2.114.797	Withdrawal of other financial assets - time deposits
Penempatan aset keuangan lainnya deposito berjangka	(84.303.004)	-	Placement of other financial assets - time deposits
Perolehan aset tetap	(26.266.902)	(37.052.987)	Acquisitions of property and equipment
Perolehan properti investasi	(92.884.779)	(82.310.174)	Acquisitions of investment properties
Pengembalian aset keuangan lainnya - investasi saham dan unit	131.232.362	70.496.748	Withdrawal of other financial assets - investment in shares and units
Pengembalian uang muka investasi saham	-	7.876.455	Repayment of advance on investment in subsidiaries
Perolehan aset hak-guna	-	(1.806.024)	Acquisitions of right-of-use assets
Pembayaran biaya yang ditangguhkan	(4.479.859)	(4.209.894)	Payment of deferred charges
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(1.315.049.605)	(211.032.064)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan utang bank jangka panjang	2.999.584.000	54.588.000	Proceeds from long-term bank loans
Penerimaan utang bank jangka pendek	64.329.842	93.770.966	Proceeds from short-term bank loans
Pembayaran pembelian kembali utang obligasi	(1.521.635.808)	-	Payment of buyback bonds payable
Pembayaran utang bank jangka pendek	(70.380.111)	(62.328.410)	Payment of short-term bank loans
Pembayaran utang bank jangka panjang	(1.276.334.459)	(367.266.508)	Payment of long-term bank loans
Pembayaran dividen kepada kepentingan nonpengendali	(158.155.384)	(154.227.600)	Payment of dividends to non-controlling interests
Pembayaran utang lain-lain kepada pihak berelasi	(49.248)	-	Payment of other payables to related parties
Pembayaran utang lembaga keuangan lainnya	-	(1.841.529.084)	Payment of loan from other financial institution
Pengembalian uang muka setoran modal entitas anak dari kepentingan nonpengendali	(4.776.922)	-	Withdrawal of advances for subsidiaries' share capital from non-controlling interests
Penerimaan (penurunan) setoran modal entitas anak dari kepentingan nonpengendali	(38.668.150)	5.188.000	Additional (withdrawal) share capital contribution of non-controlling interest
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	(6.086.240)	(2.271.804.636)	Net Cash Used in Financing Activities

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

Notes to the Consolidated Financial Statements are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

	2023	2022	
KENAIKAN NETO KAS DAN SETARA KAS	(332.317.540)	34.065.627	NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	1.099.206.717	1.062.242.703	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE YEAR
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	1.478.805	2.898.387	Effect of foreign exchange rate changes
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	768.367.982	1.099.206.717	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF THE YEAR

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

Notes to the Consolidated Financial Statements are an integral part
of the Consolidated Financial Statements
taken as a whole

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Agung Podomoro Land ("Perusahaan") didirikan dengan Akta Notaris No. 29 tanggal 30 Juli 2004 dari Sri Laksmi Damayanti, S.H., Notaris pengganti dari Siti Pertiwi Henny Singgih, S.H., Notaris di Jakarta. Akta Pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-21538 HT.01.01.TH.2004 tanggal 26 Agustus 2004, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 91 tanggal 12 November 2004, Tambahan No. 11289. Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris No. 35 tanggal 7 Juli 2022, dari Yulia, S.H., Notaris di Jakarta, sehubungan dengan penyesuaian Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) 2020. Akta perubahan ini telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-0048011.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 12 Juli 2022.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan meliputi usaha dalam bidang pembangunan dan pengembangan, investasi, perdagangan, perindustrian, jasa dan angkutan. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2004. Pada saat ini, kegiatan usaha yang dijalankan Perusahaan meliputi pembebasan tanah, pengembang real estat, persewaan, dan penjualan tanah berikut bangunannya atas apartemen, pusat perbelanjaan, dan perkantoran dengan proyek: Mediterania Garden Residence 2, Central Park, Royal Mediterania Garden, Garden Shopping Arcade, Gading Nias Emerald, Gading Nias Residence, Grand Emerald, Gading Nias Shopping Arcade, Madison Park, Garden Shopping Arcade 2, Grand Madison, dan melakukan investasi pada entitas anak dan asosiasi.

Perusahaan berdomisili di Jakarta dengan kantor pusat beralamat di APL Tower, Jalan Letjen S. Parman Kav. 28, Jakarta Barat.

Jumlah karyawan tetap Perusahaan dan entitas anak ("Grup") sebanyak 1.410 dan 1.282 tetap masing-masing pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 (tidak diaudit).

Perusahaan tergabung dalam kelompok usaha Agung Podomoro, di mana PT Sunter Agung sebagai entitas induk terakhir.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, susunan pengurus Perusahaan pada tanggal adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama (Independen)
Komisaris

Sofian Effendi
Indaryono

Direksi

Direktur Utama
Wakil Direktur Utama
Direktur

Bacelius Ruru
H. Noer Indradjaja
Miarni Ang
Cesar M. Dela Cruz
Paul Christian Ariyanto
Anak Agung Mas Wirajaya

Komite Audit

Ketua
Anggota

Sofian Effendi
Ardhi Kusuma Putra
Yassirli
Justini Omas
Laurence Untu

Sekretaris Perusahaan
Kepala Audit Internal

1. General

a. Establishment and General Information

PT Agung Podomoro Land (the "Company") was established based on Notarial Deed No. 29 dated July 30, 2004, of Sri Laksmi Damayanti, S.H., replacement of Siti Pertiwi Henny Singgih, S.H., Notary in Jakarta. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decision Letter No. C-21538 HT.01.01.TH.2004 dated August 26, 2004 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 91 dated November 12, 2004, Supplements No. 11289. The Company data have been amended several times, most recently by Notarial Deed No. 35 dated July 7, 2022, of Yulia, S.H., Notary in Jakarta, regarding the amendment in Article 3 of the Company's Articles of Association with Standard Classification of Business Fields of Indonesia (KBLI) 2020. The amendment was received and registered in the Legal Entity Administration System by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Change Notification Letter No. AHU-0048011.AH.01.02.TAHUN 2022 dated July 12, 2022.

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of its activities is to engage mainly construction and development, investment, trading, industry, services and transportation. The Company started its commercial operations in 2004. Currently, the Company's main business activities include land acquisition, real estate development, rental, and sale of land, and building apartments, malls and offices, with projects, namely: Mediterania Garden Residence 2, Central Park, Royal Mediterania Garden, Garden Shopping Arcade, Gading Nias Emerald, Gading Nias Residence, Grand Emerald, Gading Nias Shopping Arcade, Madison Park, Garden Shopping Arcade 2, Grand Madison, among others, and investments in subsidiaries and associates.

The Company is domiciled in Jakarta with its head office located at APL Tower, Jalan Letjen S. Parman Kav. 28, West Jakarta.

The Company and its subsidiaries (the "Group") have 1,410 and 1,282 permanent employees as of December 31, 2023 and 2022, respectively (unaudited).

The Company is part of Agung Podomoro Group, where PT Sunter Agung is the ultimate owner of the Company.

As of December 31, 2023 and 2022, the Company's management as of are as follows:

Board of Commissioners

President Commissioner (Independent)
Commissioner

Board of Directors

President Director
Vice President Director
Directors

Audit Committee

Chairman
Members

Corporate Secretary
Internal Audit Head

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM (Lanjutan)

b. Entitas Anak

Rincian entitas anak Grup pada akhir periode pelaporan adalah sebagai berikut:

1. General (Continued)

b. Subsidiaries

Details of the Group's subsidiaries at the end of the reporting period are as follows:

Entitas Anak/ Subsidiaries	Jenis Usaha/ Nature of Business	Domisili/ Domicile	Tahun Usaha	Nama Proyek/ Project Name	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Jumlah Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
			Komersial Dimulai/ Commencement of Commercial Operations		2023	2022	2023	2022
Kepemilikan langsung/Direct ownership								
PT Brilliant Sakti Persada (BSP)	Pusat perbelanjaan dan hotel/ Mall and hotel	Bandung	2009	Festival CityLink	58,84%	58,84%	452.104.675	471.657.319
PT Kencana Unggul Sukses (KUS)	Pusat perbelanjaan dan apartemen/ Mall and apartments	Jakarta	2009	Green Bay	99,98%	99,98%	4.660.872.025	4.652.785.411
PT Arah Sejahtera Abadi (ASA)	Pusat perbelanjaan, apartemen, dan perkantoran/ Mall, apartments and offices	Jakarta	2005	Kuningan City	60,00%	60,00%	746.960.121	767.582.514
PT Intersatria Budi Karya Pratama (IBKP)	Apartemen/ Apartments	Jakarta	2006	The Lavande	80,00%	80,00%	3.637.277	3.684.627
PT Buana Surya Makmur (BSM)	Apartemen, perumahan, dan rumah toko/ Apartments, housing, and shophouses	Jakarta	2010	Green Lake Sunter	99,94%	99,94%	740.317.270	747.201.769
PT Kharisma Bhakti Sejahtera (KBS)	Apartemen dan perumahan/ Apartments and housing	Jakarta	2010	Green Permata	70,00%	70,00%	24.994.653	15.711.207
PT Central Indah Palace (CIP)	Pemilik dan pengelola hotel/ Hotel owner and operator	Jakarta	2011	Hotel Amaris Thamrin City	75,00%	75,00%	71.000.979	69.188.390
PT Pesona Gerbang Karawang (PGK)	Perumahan/Housing	Karawang	1993	Grand Taruma	90,00%	90,00%	757.247.835	717.244.102
PT Putra Adhi Prima (PAP)	Perumahan dan pengelola hotel/ Housing and hotel operator	Jawa Barat	2012	Vimala Hills	99,90%	99,90%	1.076.509.556	1.155.259.154
PT Cipta Pesona Karya (CPKA)	Rumah kantor, perkantoran, dan pusat perbelanjaan/ Home office, offices, and mall	Jakarta	2012	SOHO Pancoran	99,99%	99,99%	223.223.904	448.886.208
PT Karya Gemilang Perkasa (KGP)	Perusahaan investasi/ Investment holding company	Jakarta	2011	-	99,90%	99,90%	565.145.087	606.526.125
PT Tiara Metropolitan Indah (TMI)	Rumah kantor, perkantoran, dan pusat perbelanjaan/ Home office, offices, and mall	Jakarta	2012	SOHO@ Podomoro City	99,93%	99,93%	478.991.796	744.128.522
PT Alam Hijau Teduh (AHT)	Apartemen/Apartments	Jakarta	2012	Metro Park Residence	80,00%	80,00%	33.743.803	39.877.997
PT Central Cipta Bersama (CCB)	-	Makassar	Praoperasi/ Pre-operating	-	51,00%	51,00%	72.485.243	72.460.961
PT Tunas Karya Bersama (TKB)	-	Makassar	Praoperasi/ Pre-operating	-	51,00%	51,00%	92.189.007	92.197.401
PT Sentral Agung Indah (SAI)	Pemilik dan pengelola hotel/ Hotel owner and operator	Jakarta	2013	101 Urban Jakarta Kelapa Gading	51,00%	51,00%	41.978.651	43.235.379
PT Agung Kencana Sukses (AKS) ¹	-	Jakarta	Praoperasi/ Pre-operating	-	100,00%	100,00%	40.333.710	40.333.756
PT JKS Realty (JKS)	Apartemen/ Apartments	Bandung	2013	Parahyangan Residences	51,00%	51,00%	12.408.763	15.318.438
PT Pandega Citraniaga (PCN)	Pusat perbelanjaan dan apartemen/ Mall and apartments	Balikpapan	2012	Borneo Bay City	65,00%	65,00%	1.635.959.202	1.623.888.887
PT Bali Perkasasukses (BPS)	Pemilik dan pengelola hotel/ Owner and hotel operator	Bali	2017	Hotel Indigo Bali Seminyak Beach	63,00%	63,00%	1.128.440.124	1.183.511.981
PT Buana Makmur Indah (BMI)	-	Karawang	Praoperasi/ Pre-operating	-	55,00%	55,00%	30.000.827	33.244.687

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM (Lanjutan)

b. Entitas Anak (Lanjutan)

1. General (Continued)

b. Subsidiaries (Continued)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Jenis Usaha/ Nature of Business	Domisili/ Domicile	Tahun Usaha Komersial Dimulai/ Commencement of Commercial Operations	Nama Proyek/ Project Name	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Jumlah Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
					2023	2022	2023	2022
Kepemilikan langsung/Direct ownership (Lanjutan/Continued)								
PT Graha Tunas Selaras (GTS) ^{a)}	Apartemen dan perumahan/ Apartments and housing	Jawa Barat	2015	Podomoro Golf View	100,00%	100,00%	955.079.381	974.284.023
PT Alam Makmur Indah (AMI)	-	Karawang	2017	-	70,00%	70,00%	6.739.109	6.742.491
PT Tritunggal Lestari Makmur (TTLM)	Pemilik dan pengelola hotel/ Owner and hotel operator	Bandung	2021	Grand Central Bandung	99,99%	99,99%	1.073.431.347	1.194.114.093
PT Karya Pratama Propertindo (KPP) ^{a)}	Pemilik dan pengelola hotel/ Owner and hotel operator	Jakarta	Praoperasi/ Pre-operating	Sofitel Bali Ubud Resort and Spa	100,00%	100,00%	291.892.016	291.597.715
PT Simprug Mahkota Indah (SMI)	Apartemen/ Apartments	Jakarta	2015	The Pakubuwono Spring	60,00%	60,00%	305.058.341	403.951.230
PT Agung Pesona Unggul (APU) ^{a)}	-	Jakarta	Praoperasi/ Pre-operating	-	100,00%	100,00%	534.455	531.335
PT Pesona Agung Lestari (PAL) ^{a)}	-	Jakarta	Praoperasi/ Pre-operating	-	100,00%	100,00%	388.294.842	542.626.659
PT Griya Agung Sukses (GAS) ^{a)}	Jasa pengelolaan/ Management service	Jakarta	2016	-	100,00%	100,00%	14.364.772	13.073.516
PT Dimas Pratama Indah (DPI)	Apartemen, rumah toko, dan perumahan/ Apartments, shophouses and housing	Batam	2013	Orchard Park Batam	80,00%	80,00%	317.727.406	350.134.558
PT Sinar Menara Deli (SMD)	Apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan pengelola hotel/ Apartments, offices, mall, and hotel operator	Medan	2013	Podomoro City Deli Medan	58,00%	58,00%	2.937.660.442	2.971.580.751
PT Wahana Sentra Sejati (WSS)	Pusat perdagangan dan apartemen/ Trade center and apartments	Jakarta	2013	Harco Glodok	69,00%	69,00%	693.366.747	732.966.309
PT Caturmas Karsaudara (CMK)	Pusat perdagangan/ Trade Center	Jakarta	2014	Plaza Kenari Mas	50,01%	50,01%	120.334.276	151.886.481
PT Graha Cipta Kharisma (GCK)	Perumahan dan rumah toko/ Housing and shophouses	Jakarta	2021	Bukit Podomoro Jakarta	85,00%	85,00%	1.163.701.577	982.476.294
PT Central Tata Makmur (CTM)	-	Jakarta	Praoperasi/ Pre-operating	-	99,98%	99,98%	2.067.432.104	2.099.687.356
PT Podomoro Bangun Abadi (PBA)	-	Jakarta	Praoperasi/ Pre-operating	-	99,98%	99,98%	2.480.407	2.488.853
PT Podomoro Central Sejahtera (PCS)	-	Jakarta	Praoperasi/ Pre-operating	-	99,98%	99,98%	503.550	503.550
PT Podomoro Sukses Lestari (PSL)	-	Jakarta	Praoperasi/ Pre-operating	-	99,98%	99,98%	503.550	503.550
PT Podomoro Batununggal Indah (PBI)	-	Bandung	Praoperasi/ Pre-operating	-	70,00%	70,00%	328.519.963	324.521.905
APL Realty Holdings Pte., Ltd. (APLR)	Konsultasi manajemen dan bisnis/ Management and business consultant	Singapura/ Singapore	2017	-	100,00%	100,00%	2.048.666.436	4.728.236.204
Kepemilikan tidak langsung/Indirect ownership								
PT Pluit Propertindo (PP) ^{b)}	Pusat perbelanjaan/ Mall	Jakarta	2009	Mal Emporium Pluit	52,78%	52,78%	565.126.930	606.458.168
PT Agung Dinamika Perkasa (ADP) ^{a)}	Perumahan dan rumah toko/ Housing and shophouses	Jakarta	Praoperasi/ Pre-operating	-	99,97%	99,97%	316.090.538	301.911.579
PT Muara Wisesa Samudra (MWS) ^{a)}	Perumahan dan rumah toko/ Housing and shophouses	Jakarta	2012	Pluit City	79,98%	79,98%	3.090.521.608	3.019.360.845
PT Tirta Kelola Sukses (TKS) ^{a)}	-	Jakarta	Praoperasi/ Pre-operating	-	99,97%	99,97%	549.913	550.743
PT Kencana Kelola Sukses (KKS) ^{a)}	-	Jakarta	Praoperasi/ Pre-operating	-	99,88%	99,88%	54.000	61.200
PT Buana Surya Lestari (BSL) ^{a)}	-	Jakarta	Praoperasi/ Pre-operating	-	89,95%	89,95%	278.881.617	286.054.621
PT Jaladri Kartika Pakci (JKP) ^{a)}	-	Jakarta	Praoperasi/ Pre-operating	-	99,93%	99,93%	513.089.740	512.643.335
PT Astakona Megahtama (AM) ^{a)}	Perumahan dan rumah toko/ Housing and shophouses	Karawang	2022	Podomoro Parkland	89,99%	89,99%	437.064.456	366.531.096

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM (Lanjutan)

b. Entitas Anak (Lanjutan)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Jenis Usaha/ Nature of Business	Domisili/ Domicile	Tahun Usaha Komersial Dimulai/ Commencement of Commercial Operations	Nama Proyek/ Project Name	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Jumlah Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
					2023	2022	2023	2022
					Kepemilikan tidak langsung/Indirect ownership (Lanjutan/Continued)			
PT Tatar Kertabumi (TK) ^{a)}	Perumahan, rumah toko, dan apartemen/ Housing, shophouses, and apartments	Karawang	2018	Kota Kertabumi	89,99%	89,99%	247.452.190	262.283.927
PT Pandega Layar Prima (PLP) ^{a)}	-	Balikpapan	2013	-	64,94%	64,94%	534.329	534.779
Podomoro Properties, Pte., Ltd. (PPR) ^{b)}	Konsultasi manajemen dan bisnis/ Management and business consultant	Singapura/ Singapore	2017	-	100,00%	100,00%	1.793.421.590	4.706.575.462
PT Pesona Mitra Kembar Mas (PMKM) ^{c)}	Perumahan dan rumah toko/ Housing and shophouses	Bandung	2018	Podomoro Park Bandung	62,29%	62,29%	2.098.558.373	2.138.083.249
PT Kota Podomoro Tenjo Sejahtera (KPTS) ^{d)}	Perumahan dan rumah toko/ Housing and shophouses	Bogor	2020	Kota Podomoro Tenjo	99,96%	99,96%	383.564.641	542.666.709

^{a)} Kepemilikan tidak langsung melalui KUS/Indirect ownership through KUS;

^{b)} Kepemilikan tidak langsung melalui KGP/Indirect ownership through KGP;

^{c)} Kepemilikan tidak langsung melalui BSM/Indirect ownership through BSM;

^{d)} Kepemilikan tidak langsung melalui PGK/Indirect ownership through PGK;

^{e)} Kepemilikan tidak langsung melalui PCN/Indirect ownership through PCN;

^{f)} Kepemilikan tidak langsung melalui APLR/Indirect ownership through APLR;

^{g)} Kepemilikan tidak langsung melalui CTM/Indirect ownership through CTM;

^{h)} Kepemilikan tidak langsung melalui PAL/Indirect ownership through PAL.

c. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Pada tanggal 1 November 2010, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Bapepam-LK, (sekarang Otoritas Jasa Keuangan "OJK") dengan suratnya No. S-9845/BL/2010 untuk melakukan penawaran umum perdana 6.150.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat. Pada tanggal 11 November 2010, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Pada tanggal 11 November 2010, 14.350.000.000 saham Perusahaan milik pemegang saham pendiri telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

Pada tanggal 27 Februari 2020, Perusahaan telah menerima surat pemberitahuan efektifnya pernyataan pendaftaran dalam rangka penambahan modal dengan memberikan hak memesan efek terlebih dahulu ("PMHMETD") dari OJK dengan No. S-81/D.04/2020.

Berdasarkan Akta No. 2 tanggal 6 April 2020 dari M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, Anggaran Dasar Perusahaan sebagaimana Pasal 4 ayat 2 diubah yang mana modal dasar menjadi sebesar 22.699.326.779 saham, dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp 2.269.932.678 ribu.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, seluruh saham Perusahaan masing-masing sebanyak 22.699.326.779 saham telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia (Catatan 28).

1. General (Continued)

b. Subsidiaries (Continued)

c. Public Offering of Shares of Company

On November 1, 2010, the Company obtained the notice of effectivity from the Chairman of the Capital Market and Financial Institution Agency Bapepam-LK, (now Financial Service Authority of Indonesia "OJK") in his letter No. S-9845/BL/2010 for its public offering of 6,150,000,000 shares. On November 11, 2010, these shares were listed on the Indonesia Stock Exchange.

On November 11, 2010, 14,350,000,000 shares owned by the founding shareholders were listed on the Indonesia Stock Exchange.

On February 27, 2020, the Company received a notification letter of the effectiveness of registration to increase share capital by granting pre-emptive rights ("PMHMETD") from OJK with No. S-81/D.04/2020.

Based on the Deed No. 2 dated April 6, 2020 by M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, the Company's Article of Association according to Article 4 paragraph 2 was amended to increase the share capital to become 22,699,326,779 shares, with total par value amounted to Rp 2,269,932,678 thousand.

As of December 31, 2023 and 2022, all of the Company's shares amounted to 22,699,326,779 shares have been listed on the Indonesia Stock Exchange (Note 28).

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

2. PERUBAHAN TERHADAP PSAK DAN ISAK

Standar dan interpretasi standar akuntansi keuangan yang baru serta amendemen dan penyesuaian terhadap standar akuntansi keuangan yang telah diterbitkan dan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 namun tidak berdampak secara material terhadap pelaporan kinerja ataupun posisi keuangan Perusahaan adalah sebagai berikut:

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

Sehubungan dengan pengesahan Kerangka Standar Pelaporan Keuangan Indonesia pada tanggal 12 Desember 2022, DSAK-IAI telah melakukan perubahan terhadap penomoran PSAK dan ISAK yang akan berlaku efektif pada 1 Januari 2024.

Pada tanggal penerbitan laporan keuangan ini, terdapat pula beberapa standar dan interpretasi standar akuntansi keuangan yang baru serta amendemen ataupun penyesuaian terhadap standar akuntansi keuangan lainnya yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif. Standar, interpretasi, amendemen ataupun penyesuaian tersebut akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2024 dan 2025, sebagai berikut:

1 Januari 2024

- Amendemen PSAK No. 201 (sebelumnya PSAK No. 1) tentang "Penyajian Laporan Keuangan - Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang";
- Amendemen PSAK No. 201 (sebelumnya PSAK No. 1) tentang "Penyajian Laporan Keuangan - Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan";
- Amendemen PSAK No. 116 (sebelumnya PSAK No. 73) tentang "Sewa - Liabilitas Sewa dalam Jual dan Sewa-balik"; dan
- Amendemen PSAK No. 207 (sebelumnya PSAK No. 2), "Laporan Arus Kas" dan PSAK No. 107 (sebelumnya PSAK No. 60), "Instrumen Keuangan: Pengungkapan", tentang "PSAK No. 207 dan PSAK No. 107 - Pengaturan Pembiayaan Pemasok".

1 Januari 2025

- PSAK No. 117 (sebelumnya PSAK No. 74) tentang "Kontrak Asuransi";
- Amendemen PSAK No. 117 (sebelumnya PSAK No. 74) tentang "Kontrak Asuransi - Penerapan Awal PSAK No. 117 dan PSAK No. 109 (sebelumnya PSAK No. 71) - Informasi Komparatif"; dan
- Amendemen PSAK No. 221 (sebelumnya PSAK No. 10) tentang "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing - Kekurangan Ketertukaran".

Penerapan dini untuk standar, interpretasi, amendemen ataupun penyesuaian terhadap standar akuntansi keuangan di atas diperkenankan.

Manajemen masih mengevaluasi penerapan dari standar, interpretasi, amendemen ataupun penyesuaian tersebut, dan belum dapat menentukan dampak yang mungkin timbul terhadap pelaporan keuangan Grup secara keseluruhan.

2. CHANGES ON PSAK AND ISAK

New standards and interpretations of financial accounting standards as well as amendments and improvements on financial accounting standards those issued and effective for the annual reporting period beginning on or after January 1, 2023 which neither have material effect on the reporting of financial performance nor financial position of the Company are as follows:

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

Pertinent to the ratification of the Framework of Indonesian Financial Reporting Standard on December 12, 2022, DSAK-IAI has made changes on the numbering of PSAK and ISAK which shall be effective on January 1, 2024.

As at the authorization date of the issuance of these financial statements, there are also several new standards, interpretations of financial accounting standards, and amendments or improvements on other financial accounting standards which have been issued but not yet effective. Those standards, interpretations, amendments or improvements shall be effective for the annual reporting period beginning on or after January 1, 2024 and 2025, as follows:

January 1, 2024

- Amendment to PSAK No. 201 (previously PSAK No. 1) on "Presentation of Financial Statements - Classification of Liabilities as Current or Non-current";
- Amendment to PSAK No. 201 (previously PSAK No. 1) on "Presentation of Financial Statements - Non-current Liabilities with Covenants";
- Amendment to PSAK No. 116 (previously PSAK No. 73) on "Leases - Lease Liability in a Sale and Leaseback"; and
- Amendment to PSAK No. 207 (previously PSAK No. 2), "Statement of Cash Flows" and PSAK No. 107 (previously PSAK No. 60), "Financial Instruments: Disclosures" on "PSAK No. 207 and PSAK No. 107 - Supplier Finance Arrangements".

January 1, 2025

- PSAK No. 117 (previously PSAK No. 74), "Insurance Contract"; and
- Amendment to PSAK No. 117 (previously PSAK No. 74) on "Insurance Contract - Initial Application of PSAK No. 117 and PSAK No. 109 (previously PSAK No. 71) - Comparative Information"; and
- Amendment to PSAK No. 221 (previously PSAK No. 10) on "The Effect of Changes in Foreign Exchange Rates - Lack of Exchangeability".

Early adoption of those new standards, interpretations, amendments or improvements to financial accounting standards are permitted.

Management is still evaluating the adoption of those standards, interpretations, amendments or improvements and unable to determine the impact that might arise toward the financial reporting of the Group as a whole.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan (SAK) di Indonesia yang terdiri dari Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan Dewan Standar Akuntansi Syariah serta Peraturan No. VIII G.7 Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan serta peraturan regulator pasar modal.

b. Dasar Penyusunan

Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah biaya historis, kecuali instrumen keuangan tertentu yang diukur pada nilai wajar pada setiap akhir periode pelaporan, yang dijelaskan dalam kebijakan akuntansi di bawah ini.

Biaya historis umumnya didasarkan pada nilai wajar dari imbalan yang diberikan dalam pertukaran barang dan jasa.

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam suatu transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian, disusun atas dasar akrual. Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung di mana penerimaan serta pengeluaran kas dan setara kas diklasifikasikan ke dalam aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan.

c. Dasar Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan Perusahaan dan entitas yang dikendalikan oleh Perusahaan dan entitas anak (termasuk entitas terstruktur). Pengendalian tercapai jika Perusahaan memiliki kekuasaan atas investee, eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee, dan kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas investee untuk memengaruhi jumlah imbal hasil investor.

Perusahaan menilai kembali apakah entitas tersebut adalah investee jika fakta dan keadaan yang mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian yang disebutkan di atas.

Ketika Perusahaan memiliki kurang dari hak suara mayoritas di investee, ia memiliki kekuasaan atas investee ketika hak suara investor cukup untuk memberinya kemampuan praktis untuk mengarahkan aktivitas relevan secara sepihak. Perusahaan mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah hak suara Perusahaan cukup untuk memberikan Perusahaan kekuasaan, termasuk: (i) ukuran kepemilikan hak suara Perusahaan relatif terhadap ukuran dan penyebaran kepemilikan pemilik hak suara lain; (ii) hak suara potensial yang dimiliki oleh Perusahaan, pemegang suara lain atau pihak lain; (iii) hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan (iv) setiap fakta dan keadaan tambahan apapun mengindikasikan bahwa Perusahaan memiliki, atau tidak memiliki, kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas yang relevan pada saat keputusan perlu dibuat, termasuk pola suara pemilikan dalam RUPS sebelumnya.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES

a. Statement of Compliance

The consolidated financial statements of the Group have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards (SAK) which comprise the Statements of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretations of Financial Accounting Standards (ISAK) issued by the Financial Accounting Standard Board of the Indonesian Institute of Accountants and Board of the Indonesian Institute of Accountant and Board of Syariah Accounting Standards, and the Regulation No. VIII G.7 concerning the Guidelines on Financial Statements Presentation and Disclosures and regulation of capital market regulator.

b. Basis of Preparation

The consolidated financial statements have been prepared on the historical cost basis except for certain financial instruments that are measured at fair values at the end of each reporting period, as explained in the accounting policies below.

Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for goods and services.

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

The consolidated financial statements, except for the consolidated statement of cash flows are prepared under the accrual basis of accounting. The consolidated statement of cash flows are prepared using the direct method which receipts and payments of cash and cash equivalents are classified into operating, investing, and financing activities.

c. Basis of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and entities (including structured entities) controlled by the Company and subsidiaries. Control is achieved where the Company has the power over the investee, is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee, and has the ability to use its power to affect its returns.

The Company reassesses 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 listed above.

When the Company has less than a majority of the voting rights of an investee, it has power over the investee when the voting rights are sufficient to give it the practical ability to direct the relevant activities of the investee unilaterally. The Company considers all relevant facts and circumstances in assessing whether or not the Company's voting rights in an investee are sufficient to give it power, including: (i) the size of the Company's holding of voting rights relative to the size and dispersion of holding of the other vote holders; (ii) potential voting rights held by the Company, other vote holders or other parties; (iii) rights arising from other contractual arrangements; and (iv) any additional facts and circumstances that indicate that the Company has, or does not have, the current ability to direct the relevant activities at the time that decisions need to be made, including voting patterns at previous shareholders' meetings.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

c. Dasar Konsolidasian (Lanjutan)

Konsolidasi entitas anak dimulai ketika Perusahaan memperoleh pengendalian atas entitas anak dan akan dihentikan ketika Perusahaan kehilangan pengendalian pada entitas anak. Secara khusus, pendapatan dan beban entitas anak diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari tanggal diperolehnya pengendalian Perusahaan sampai tanggal ketika Perusahaan berhenti untuk mengendalikan entitas anak.

Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan untuk kepentingan nonpengendali. Perusahaan juga mengatribusikan jumlah laba komprehensif entitas anak kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali bersaldo defisit.

Jika diperlukan, penyesuaian dapat dilakukan terhadap laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansi sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup.

Seluruh aset dan liabilitas dalam intra Grup, ekuitas, pendapatan, biaya, dan arus kas yang berkaitan dengan transaksi dalam Grup dieliminasi secara penuh pada saat konsolidasi.

Kepentingan nonpengendali pada entitas anak diidentifikasi secara terpisah dan disajikan dalam ekuitas. Kepentingan nonpengendali pemegang saham awalnya diukur baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan kepentingan nonpengendali dari nilai wajar aset neto yang dapat diidentifikasi dari pihak yang diakuisisi. Pilihan pengukuran dilakukan pada akuisisi dengan dasar akuisisi. Setelah akuisisi, jumlah tercatat kepentingan nonpengendali adalah jumlah kepemilikan pada pengakuan awal ditambah bagian kepentingan nonpengendali dari perubahan selanjutnya dalam ekuitas.

Perubahan kepemilikan Grup pada entitas anak yang tidak mengakibatkan kehilangan pengendalian Grup atas entitas anak dicatat sebagai transaksi ekuitas. Jumlah tercatat dari kepemilikan Grup dan kepentingan nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan kepentingan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah tercatat kepentingan nonpengendali yang disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang dibayar atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan dengan pemilik entitas induk.

Ketika Grup kehilangan pengendalian pada entitas anak, keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi dan dihitung sebagai perbedaan antara: (i) agregat nilai wajar pembayaran yang diterima dan nilai wajar sisa kepemilikan (*retained interest*); dan (ii) jumlah tercatat sebelumnya dari aset (termasuk *goodwill*), dan liabilitas dari entitas anak dan setiap kepentingan nonpengendali. Seluruh jumlah yang diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas anak yang dicatat seolah-olah Grup telah melepaskan secara langsung aset atau liabilitas terkait entitas anak (yaitu direklasifikasi ke laba rugi atau ditransfer ke kategori lain dari ekuitas sebagaimana ditentukan/diizinkan oleh standar akuntansi yang berlaku). Nilai wajar setiap sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal untuk akuntansi berikutnya dalam PSAK No. 71 atau, ketika berlaku, biaya perolehan pada saat pengakuan awal dari investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

c. Basis of Consolidation (Continued)

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

Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the equity holders of the parent and to the non-controlling interest. Total comprehensive income of subsidiaries is attributed to the equity holders of the parent and the non-controlling interest even if this results in the non-controlling interest having a deficit balance.

When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies in line with the Group's accounting policies.

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

Non-controlling interests in subsidiaries are identified separately and presented within equity. The interest of non-controlling shareholders maybe initially measured either at fair value or at the non-controlling interests' proportionate share of the recognized amounts of the fair value of the acquiree's identifiable net asset. The choice of measurement is made on acquisition-by-acquisition basis. Subsequent to acquisition, the carrying amount of non-controlling interests is the amount of those interests at initial recognition plus non-controlling interests' share of subsequent changes in equity.

Changes in the Group's ownership interest in existing subsidiaries that do not result in the Group losing control over the subsidiaries are accounted for as equity transactions. The carrying amounts of the Group's interest and the non-controlling interest are adjusted to reflect the changes in their relative interest in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interest are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognized directly in equity and attributed to equity holder of the parent.

When the Group loses control of a subsidiary, a gain or loss is recognized in profit or loss and is calculated as the difference between: (i) the aggregate of the fair value of the consideration received and the fair value of any retained interest; and (ii) the previous carrying amount of the assets (including goodwill), and liabilities of the subsidiary and any non-controlling interest. All amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that subsidiary are accounted for as if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities of the subsidiary (i.e. reclassified to profit or loss or transferred to another category of equity as specified/permitted by applicable accounting standards). The fair value of any investment retained in the former subsidiary at the date when control is lost is regarded as the fair value on initial recognition for subsequent accounting under PSAK No. 71 or, when applicable, the cost on initial recognition of an investment in an associate or a jointly controlled entity.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

d. Kombinasi Bisnis

Akuisisi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar tanggal akuisisi atas seluruh aset yang dialihkan oleh Grup, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi diakui di dalam laba rugi pada saat terjadinya.

Kepentingan nonpengendali yang menyajikan bagian kepemilikan dan memberikan mereka hak atas bagian proporsional dari aset neto entitas dalam hal terjadi likuidasi pada awalnya diukur baik pada nilai wajar ataupun pada bagian proporsional kepemilikan kepentingan nonpengendali atas aset neto teridentifikasi dari pihak yang diakuisisi. Pilihan dasar pengukuran dilakukan atas dasar transaksi.

Kepentingan nonpengendali jenis lain diukur pada nilai wajar atau, jika berlaku, pada dasar pengukuran lain yang ditentukan oleh standar akuntansi lain.

Bila imbalan yang dialihkan oleh Grup dalam suatu kombinasi bisnis termasuk aset atau liabilitas yang berasal dari pengaturan imbalan kontinjensi (*contingent consideration arrangement*), imbalan kontinjensi tersebut diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan termasuk sebagai bagian dari imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis.

Perubahan dalam nilai wajar atas imbalan kontinjensi yang memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran disesuaikan secara retrospektif, dengan penyesuaian terkait terhadap *goodwill*. Penyesuaian periode pengukuran adalah penyesuaian yang berasal dari informasi tambahan yang diperoleh selama periode pengukuran (yang tidak melebihi satu tahun sejak tanggal akuisisi) tentang fakta-fakta dan kondisi yang ada pada tanggal akuisisi.

Perlakuan akuntansi selanjutnya untuk perubahan nilai wajar dari imbalan kontinjensi yang tidak memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran tergantung pada bagaimana imbalan kontinjensi diklasifikasikan. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali pada setiap tanggal pelaporan dan penyelesaian selanjutnya diperhitungkan dalam ekuitas. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas diukur kembali setelah tanggal pelaporan sesuai dengan PSAK No. 71 atau PSAK No. 57; Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi dengan laba atau rugi yang terjadi diakui dalam laba rugi.

Bila suatu kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, kepemilikan terdahulu Grup atas pihak diakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi dan keuntungan atau kerugian dihasilkan, jika ada, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang berasal dari kepemilikan sebelum tanggal akuisisi yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke laba rugi di mana perlakuan tersebut akan sesuai jika kepemilikan tersebut dilepas/dijual.

Jika akuntansi awal untuk kombinasi bisnis belum selesai pada akhir periode pelaporan saat kombinasi terjadi, Grup melaporkan jumlah sementara untuk pos-pos yang proses akuntansinya belum selesai dalam laporan keuangannya. Selama periode pengukuran, pihak pengakuisisi menyesuaikan, aset atau liabilitas tambahan yang diakui, untuk mencerminkan informasi baru yang diperoleh tentang fakta dan keadaan yang ada pada tanggal akuisisi dan jika diketahui, akan berdampak pada jumlah yang diakui pada tanggal tersebut.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

d. Business Combination

Business combinations are accounted for using the acquisition method. The consideration transferred in a business combination is measured at fair value, which is calculated as the sum of the acquisition-date fair values of the assets transferred by the Group, liabilities incurred by the Group to the former owners of the acquiree, and the equity interests issued by the Group in exchange for control of the acquiree. Acquisition-related costs are recognized in profit or loss as incurred.

Non-controlling interests that are present ownership interests and entitle their holders to a proportionate share of the entity's net assets in the event of liquidation may be initially measured either at fair value or at the non-controlling interests proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. The choice of measurement basis is made on a transaction-by-transaction basis.

Other types of non-controlling interests are measured at fair value or, when applicable, on the basis specified in another accounting standard.

When the consideration transferred by the Group in a business combination includes assets or liabilities resulting from a contingent consideration arrangement, the contingent consideration is measured at its acquisition-date fair value and included as part of the consideration transferred in a business combination.

Changes in the fair value of the contingent consideration that qualify as measurement period adjustments are adjusted retrospectively, with corresponding adjustments against goodwill. Measurement period adjustments are adjustments that arise from additional information obtained during the measurement period (which cannot exceed one year from the acquisition date) about facts and circumstances that existed at the acquisition date.

The subsequent accounting for changes in the fair value of the contingent consideration that do not qualify as measurement period adjustments depends on how the contingent consideration is classified. Contingent consideration that is classified as equity is not remeasured at subsequent reporting dates and its subsequent settlement is accounted for within equity. Contingent consideration that is classified as an asset or liability is remeasured subsequent to reporting dates in accordance with PSAK No. 71 or PSAK No. 57; Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets with the corresponding gain or loss being recognized in profit or loss.

When a business combination is achieved in stages, the Group's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date and the resulting gain or loss, if any, is recognized in profit or loss. Amounts arising from interests in the acquiree prior to the acquisition date that have previously been recognized in other comprehensive income are reclassified to profit or loss where such treatment would be appropriate if that interests were disposed of.

If the initial accounting for a business combination is incomplete by the end of the reporting period in which the combination occurs, the Group reports provisional amounts for the items for which the accounting is incomplete. Those provisional amounts are adjusted during the measurement period, or additional assets or liabilities are recognized, to reflect new information obtained about facts and circumstances that existed as of the acquisition date that, if known, would have affected the amount recognized as of that date.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

e. Transaksi dan Penjabaran Laporan Keuangan dalam Mata Uang Asing

Laporan keuangan individu masing-masing entitas dalam Grup diukur dan disajikan dalam mata uang dari lingkungan ekonomi utama di mana entitas beroperasi (mata uang fungsional) dalam mata uang Rupiah (Rp), kecuali APLR dan entitas anak dalam Dolar Amerika Serikat. Laporan keuangan konsolidasian dari Grup disajikan dalam mata uang Rupiah.

Dalam penyusunan laporan keuangan setiap entitas individual grup, transaksi dalam mata uang asing selain mata uang fungsional entitas (mata uang asing) diakui pada kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada setiap akhir periode pelaporan, pos moneter dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal tersebut.

Pos-pos nonmoneter yang diukur pada nilai wajar dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal ketika nilai wajar ditentukan. Pos nonmoneter diukur dalam biaya historis dalam valuta asing yang tidak dijabarkan kembali.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, kurs yang digunakan terhadap Rupiah adalah sebagai berikut:

	2023
1 Dolar Amerika Serikat	15.416
1 Dolar Singapura	11.712
1 Baht Thailand	452

Selisih kurs atas pos moneter diakui dalam laba rugi pada periode saat terjadinya.

Untuk tujuan penyajian laporan keuangan konsolidasian, aset dan liabilitas kegiatan usaha luar negeri Grup (APLR) dijabarkan ke dalam Rupiah dengan menggunakan kurs yang berlaku pada akhir periode pelaporan. Pos penghasilan dan beban dijabarkan menggunakan kurs rata-rata untuk periode tersebut, kecuali kurs berfluktuasi secara signifikan selama periode tersebut, dalam hal ini kurs yang berlaku pada tanggal transaksi yang digunakan. Selisih kurs yang timbul diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam ekuitas (dan diatribusikan pada kepentingan nonpengendali).

f. Transaksi Pihak-pihak Berelasi

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

- Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - Merupakan personel manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
- Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari grup yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lain);
 - Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu grup, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
 - Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

e. Transactions and Translation of Financial Statements in Foreign Currencies

The individual financial statements of each entity under Group are measured and presented in the currency of the primary economic environment in which the entity operates (its functional currency) to be Indonesian Rupiah (Rp), except APLR and its subsidiary in United States Dollar. The consolidated financial statements of the Group are presented in Indonesian Rupiah.

In preparing the financial statements of each entity under the group, transactions in currencies other than the entity's functional currency (foreign currencies) are recognized at the exchange rate prevailing at the transaction date. At the end of each reporting period, monetary items denominated in foreign currencies are re-translated at the rates prevailing at that date.

Non-monetary items carried at fair value that are denominated in foreign currencies are re-translated at the rates prevailing at the date when the fair value was determined. Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are not re-translated.

As of December 31, 2023 and 2022, the exchange rates used to Rupiah are as follows:

	2022	
15.731	1 United States Dollar	
11.659	1 Singapore Dollar	
454	1 Thailand Baht	

Exchange differences on monetary items are recognized in profit or loss in the period in which they arise.

For the purposes of presenting these consolidated financial statements, the assets and liabilities of the Group's foreign operation (APLR) are translated into Indonesian Rupiah using exchange rates prevailing at the end of each reporting period. Income and expense items are translated at the average exchange rates for the period, unless exchange rates fluctuate significantly during that period, in which case the exchange rates at the dates of the transactions are used. Exchange differences arising, if any, are recognized in other comprehensive income and accumulated in equity (and attributed to non-controlling interests as appropriate).

f. Transactions with Related Parties

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

- A person or a close member of that person's family is related to the reporting entity if that person:
 - Has control or joint control over the reporting entity;
 - Has significant influence over the reporting entity; or
 - A member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.
- An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:
 - The entity and the reporting entity are members of the same Group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others);
 - 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);
 - Both entities are joint ventures of the same third party;

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

f. Transaksi Pihak-pihak Berelasi (Lanjutan)

- iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
- v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
- vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam (1);
- vii. Orang yang diidentifikasi dalam (1) (ii) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personel manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); atau
- viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personel manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

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

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

g. Aset Keuangan

Pengakuan Aset Keuangan

Aset keuangan pada awalnya diukur pada nilai wajar ditambah dengan biaya transaksi, kecuali jika dicatat pada nilai wajar melalui laba rugi, dalam hal ini biaya transaksi langsung dibebankan. Piutang usaha pada pengakuan awal diukur sebesar harga transaksi yaitu harga yang mencerminkan jumlah imbalan yang diharapkan menjadi hak Perusahaan dalam pertukaran untuk mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan. Pembelian atau penjualan reguler aset keuangan diakui menggunakan akuntansi tanggal perdagangan, yaitu tanggal ketika Perusahaan berkomitmen untuk menjual atau membeli suatu aset keuangan.

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan jika, dan hanya jika, hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir, atau Grup mentransfer aset keuangan dan secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset kepada entitas lain.

Jika Grup tidak mentransfer serta tidak memiliki secara substansial atas seluruh risiko dan manfaat kepemilikan serta masih mengendalikan aset yang ditransfer, maka Grup mengakui keterlibatan berkelanjutan atas aset yang ditransfer dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika Grup memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang ditransfer, Grup masih mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar pinjaman yang diterima.

Penghentian pengakuan aset keuangan secara keseluruhan, selisih antara jumlah tercatat aset dan jumlah pembayaran dan piutang yang diterima diakui dalam laba rugi.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

f. Transactions with Related Parties (Continued)

- iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;
- v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity;
- vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (1);
- vii. A person identified in (1) (ii) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity); or
- viii. The entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

The transactions are made based on terms agreed by both parties, in which such terms are the same as those of transactions between unrelated parties.

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

g. Financial Assets

Recognition of Financial Assets

Financial assets are initially measured at fair value plus transaction costs, unless it is carried at fair value through profit or loss, in which case transaction costs are immediately expensed. Trade receivables at initial recognition are measured at its transaction price which a price that reflects an amount of consideration to which the Company expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer. A regular way purchase or sale of financial asset is recognised using trade date accounting, the date when the Company makes commitment to purchase or sell a financial asset.

Derecognition of Financial Assets

The Group derecognizes a financial asset only when, and only when, the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or when it transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity.

If the Group neither transfers nor retains substantially all the risks and rewards of ownership and continues to control the transferred asset, the Group recognizes its retained interest in the asset and an associated liability for amounts it may have to pay. If the Group retains substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial assets, the Group continues to recognize the financial assets and also recognize a collateralized borrowing for the proceeds received.

On derecognition of financial assets in its entirety, the difference between the asset's carrying amount and the sum of the consideration received is recognized in profit or loss.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

g. Aset Keuangan (Lanjutan)

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan (Lanjutan)

Penghentian pengakuan aset keuangan terhadap satu bagian saja (misalnya ketika Grup masih memiliki hak untuk membeli kembali bagian aset yang ditransfer), Grup mengalokasikan jumlah tercatat sebelumnya dari aset keuangan tersebut pada bagian yang tetap diakui berdasarkan keterlibatan berkelanjutan dan bagian yang tidak lagi diakui berdasarkan nilai wajar relatif dari kedua bagian tersebut pada tanggal transfer. Selisih antara jumlah tercatat yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari pembayaran yang diterima untuk bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui tersebut yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain diakui pada laba rugi. Setiap keuntungan dan kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dialokasikan pada bagian yang tetap diakui dan bagian yang dihentikan pengakuannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan dan metode untuk mengalokasikan penghasilan bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi penerimaan kas masa depan (termasuk semua biaya dan poin yang dibayarkan yang merupakan bagian integral dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premi atau diskon lainnya) selama perkiraan umur aset keuangan, atau, jika sesuai, periode yang lebih singkat untuk jumlah tercatat neto pada pengakuan awal.

Penghasilan bunga diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk aset keuangan.

Klasifikasi dan Pengukuran

Grup telah mengadopsi PSAK No. 71, yang menetapkan persyaratan dalam klasifikasi dan pengukuran, dan penurunan nilai aset keuangan.

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan ditentukan berdasarkan model bisnis dan arus kas kontraktual - baik dari pembayaran pokok dan bunga semata.

Secara umum, aset keuangan diklasifikasikan dalam empat kategori sebagai berikut:

1. Aset keuangan dengan biaya perolehan diamortisasi;
2. Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL");
3. Aset keuangan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVOCI") dengan daur ulang keuntungan dan kerugian kumulatif (instrumen utang); dan
4. Aset keuangan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVOCI") tanpa daur ulang keuntungan dan kerugian kumulatif (instrumen ekuitas).

Grup mengklasifikasikan aset keuangannya sebagai biaya perolehan diamortisasi, "FVTPL", dan "FVOCI" tanpa daur ulang.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

g. Financial Assets (Continued)

Derecognition of Financial Assets (Continued)

On derecognition of financial assets other than its entirety (e.g., when the Group retains an option to repurchase part of a transferred asset), the Group allocates the previous carrying amount of the financial asset between the part it continues to recognize under continuing involvement, and the part it no longer recognizes on the basis of the relative fair values of those parts on the date of the transfer. The difference between the carrying amount allocated to the part that is no longer recognized and the sum of the consideration received for the part no longer recognized and any cumulative gain or loss allocated to it that had been recognized in other comprehensive income is recognized in profit or loss. Any cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income is allocated between the part that continues to be recognized and the part that is no longer recognized on the basis of the relative fair values of those parts.

Effective Interest Method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial asset and of allocating interest income over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash receipts (including all fees and points paid that form an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) through the expected life of the financial assets, or, where appropriate, a shorter period to the net carrying amount on initial recognition.

Interest income is recognized on an effective interest basis for financial assets.

Classification and Measurement

The Group has adopted PSAK No. 71, which sets the requirements in classification and measurement, and impairment of financial assets.

Classification and measurement of financial assets are determined based on business model and contractual cash flows - whether from solely payment of principal and interest.

In general, financial assets are classified in four categories as follows:

1. Financial assets at amortised cost;
2. Financial assets at fair value through profit or loss ("FVTPL");
3. Financial assets at fair value through other comprehensive income ("FVOCI") with recycling of cumulative gains and losses (debt instruments); and
4. Financial assets at fair value through other comprehensive income ("FVOCI") with no recycling of cumulative gains and losses (equity instruments).

The Group classifies its financial assets as at amortized cost, "FVTPL", and "FVOCI" with no recycling.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

g. Aset Keuangan (Lanjutan)

Klasifikasi dan Pengukuran (Lanjutan)

1. Aset Keuangan pada Biaya Perolehan Diamortisasi

Grup mengukur aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

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

Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi selanjutnya diukur dengan metode *effective interest rate* dan mengalami penurunan nilai.

Aset keuangan Grup pada biaya perolehan diamortisasi termasuk dari kas dan setara kas, piutang usaha kepada pihak ketiga, dan piutang lain-lain, rekening bank yang dibatasi penggunaannya, deposito berjangka, dan dana/cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel.

2. Aset Keuangan pada "FVTPL"

Aset keuangan pada *FVTPL* tercatat dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada nilai wajar dengan perubahan neto nilai wajar yang diakui laba rugi.

Kategori ini termasuk instrumen derivatif dan investasi ekuitas yang diperdagangkan di bursa efek yang mana oleh Grup diklasifikasikan secara tak terbatal pada *FVTOCI*. Dividen atas investasi ekuitas yang tercatat di bursa diakui sebagai penghasilan lain-lain dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif pada saat hak atas pembayaran telah ditetapkan.

Derivatif melekat dalam kontrak hibrida, dengan liabilitas keuangan atau kontrak utama nonkeuangan, dipisahkan dari kontrak utamanya, dan dicatat sebagai derivatif terpisah jika: karakteristik ekonomi dan risiko tidak berkaitan erat dengan kontrak utamanya; instrumen terpisah dengan persyaratan yang sama dengan derivatif melekat akan memenuhi definisi derivatif; dan kontrak hibrida ini tidak diukur pada *FVTPL*. Derivatif melekat diukur pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar diakui dalam laba rugi. Penilaian ulang hanya terjadi jika terdapat perubahan baik dalam persyaratan kontrak yang secara signifikan mengubah arus kas yang sebaliknya akan diperlukan, atau reklasifikasi aset keuangan di luar dari kategori *FVTPL*. Nilai wajar dari instrumen keuangan ditentukan dengan cara yang dijelaskan pada Catatan 44c.

3. Aset Keuangan di "FVOCI" tanpa Daur Ulang

Setelah pengakuan awal, Grup dapat membuat keputusan yang tidak dapat dibatalkan untuk mengajukan di penghasilan komprehensif lain setelah perubahan nilai wajar investasi ekuitas yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan. Klasifikasi ditentukan berdasarkan instrumen per instrumen.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

g. Financial Assets (Continued)

Classification and Measurement (Continued)

1. Financial Assets at Amortized Cost

The Group measures financial assets at amortised cost if both of the following conditions are met:

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

Financial assets at amortized cost are subsequently measured using the effective interest rate method and are subject to impairment.

The Group's financial assets at amortized cost includes cash and cash equivalents, trade receivables from third parties, and other receivables, restricted cash in banks, restricted time deposits, and funds/reserve for replacement of hotels furniture and equipment.

2. Financial Assets at "FVTPL"

Financial assets at *FVTPL* are carried in the consolidated statement of financial position at fair value with net changes in fair value recognized in profit or loss.

This category includes derivative financial instruments and listed equity investments which the Group had not irrevocably elected to classify at *FVTOCI* (if any). Dividends on listed equity investments are recognized as other income in the statement of profit or loss and other comprehensive income when the right of payment has been established.

A derivative embedded in a hybrid contract, with a financial liability or non-financial host, is separated from the host and accounted for as a separate derivative if: the economic characteristics and risks are not closely related to the host; a separate instrument with the same terms as the embedded derivative would meet the definition of a derivative; and the hybrid contract is not measured at *FVTPL*. Embedded derivatives are measured at fair value with changes in fair value recognized in profit or loss. Reassessment only occurs if there is either a change in the terms of the contract that significantly modifies the cash flows that would otherwise be required or a reclassification of a financial asset out of the *FVTPL* category. Fair value of the financial instruments is determined in the manner described in Note 44c.

3. Financial Assets at "FVOCI" with No Recycling

Upon initial recognition, the Group may make an irrevocable election to present in other comprehensive income subsequent changes in fair value of equity investments that are not held for trading. The classification is determined on an instrument-by-instrument basis.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

g. Aset Keuangan (Lanjutan)

Klasifikasi dan Pengukuran (Lanjutan)

3. Aset Keuangan di "FVOCI" tanpa Daur Ulang (Lanjutan)

Keuntungan dan kerugian dari aset keuangan ini tidak pernah didaur ulang menjadi keuntungan atau kerugian. Dividen diakui dalam laba rugi pada saat hak Grup untuk menerima dividen ditetapkan, kecuali dividen tersebut secara jelas mewakili pemulihan sebagian biaya investasi. Instrumen ekuitas yang ditetapkan di FVOCI tidak merujuk pada penilaian penurunan nilai.

Aset keuangan Grup di FVOCI tanpa daur ulang termasuk investasi di SHREIT dan investasi saham.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Provisi penurunan nilai untuk piutang usaha dan piutang lain-lain diakui berdasarkan pendekatan yang disederhanakan dalam PSAK No. 71 dengan menggunakan matriks provisi dalam penentuan kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya. Selama proses ini, probabilitas tidak terbayarnya piutang dinilai. Probabilitas ini kemudian dikalikan dengan jumlah ekspektasi yang timbul dari *default* untuk menentukan kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur piutang. Untuk piutang usaha, yang dilaporkan neto, penyisihan tersebut dicatat dalam akun penyisihan terpisah dengan kerugian diakui sebagai pos terpisah dalam laba rugi. Setelah konfirmasi bahwa piutang tidak dapat ditagih, nilai tercatat bruto aset dihapuskan dari kerugian penurunan nilai terkait.

Penyisihan penurunan nilai piutang dari pihak berelasi diakui berdasarkan model kerugian kredit yang diharapkan ke depan. Metodologi yang digunakan untuk menentukan jumlah penyisihan didasarkan pada apakah telah terjadi peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal aset keuangan. Untuk risiko kredit yang tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal aset keuangan, kerugian kredit ekspektasian selama 12 bulan bersama dengan pendapatan bunga kotor diakui. Untuk risiko kredit yang meningkat secara signifikan, kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya bersama dengan pendapatan bunga bruto harus diakui. Untuk aset yang mengalami penurunan nilai kredit, diakui kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya beserta pendapatan bunga secara neto.

h. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

Klasifikasi sebagai Liabilitas atau Ekuitas

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

Instrumen Ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset Grup setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas dicatat sebesar nilai yang diterima, setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

g. Financial Assets (Continued)

Classification and Measurement (Continued)

3. Financial Assets at "FVOCI" with No Recycling (Continued)

Gains and losses on these financial assets are never recycled to profit or loss. Dividends are recognized in profit or loss when the Group's right to receive the dividends are established, unless the dividend clearly represents a recovery of part of the cost of the investments. Equity instruments designated at FVOCI are not subject to impairment assessment.

The Group's financial assets at FVOCI with no recycling include investment in SHREIT and investment in shares.

Impairment of Financial Assets

Impairment provisions for trade and other receivables are recognized based on the simplified approach within PSAK No. 71 using a provision matrix in the determination of the lifetime expected credit loss. During this process the probability of the non-payment of the receivables is assessed. This probability is then multiplied by the amount of the expected loss arising from default to determine the lifetime expected credit loss for the receivables. For trade receivables, which are reported net, such provisions are recorded in a separate provision account with the loss being recognized in profit or loss. On confirmation that the receivable will not be collectible, the gross carrying value of the asset is written-off against the associated impairment loss.

Impairment provisions for receivables from related parties are recognized based on a forward looking expected credit loss model. The methodology used to determine the amount of the provision is based on whether there has been a significant increase in credit risk since initial recognition of the financial asset. For those where the credit risk has not increased significantly since initial recognition of the financial asset, 12 months expected credit losses along with gross interest income are recognized. For those for which credit risk has increased significantly, lifetime expected credit losses along with the gross interest income are recognized. For those that are determined to be credit impaired, lifetime expected credit losses along with interest income on a net basis are recognized.

h. Financial Liabilities and Equity Instruments

Classification as Liability or Equity

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

Equity Instruments

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

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

h. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas (Lanjutan)

Instrumen Ekuitas (Lanjutan)

Pembelian kembali instrumen ekuitas Perusahaan (saham treasury) diakui dan dikurangkan secara langsung dari ekuitas. Keuntungan dan kerugian yang timbul dari pembelian, penjualan, penerbitan atau pembatalan instrumen ekuitas Perusahaan tersebut tidak diakui dalam laba rugi. Jumlah yang dibayarkan atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas.

Biaya emisi saham dikurangkan dari tambahan modal disetor dan tidak diamortisasi.

Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan awalnya diukur sebesar nilai wajarnya. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan liabilitas keuangan (selain liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi) ditambahkan atau dikurangkan dari nilai wajar liabilitas keuangan, yang sesuai, pada pengakuan awal. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi langsung diakui dalam laba rugi.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai FVTPL atau pada biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas Keuangan FVTPL

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai FVTPL pada saat liabilitas keuangan baik dimiliki untuk diperdagangkan atau ditetapkan pada FVTPL.

Liabilitas keuangan dimiliki untuk diperdagangkan jika:

- Diperoleh terutama untuk tujuan dibeli kembali dalam waktu dekat;
- Pada pengakuan awal merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan tertentu yang dikelola Grup secara bersama mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek aktual saat ini; atau
- Merupakan derivatif yang tidak ditetapkan dan tidak efektif sebagai instrumen lindung nilai.

Liabilitas keuangan selain liabilitas keuangan yang diperdagangkan dapat ditetapkan sebagai FVTPL pada saat pengakuan awal jika:

- Mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran dan pengakuan yang dapat timbul; atau
- Kelompok aset keuangan, liabilitas keuangan atau keduanya dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai dengan manajemen risiko atau strategi investasi yang didokumentasikan dan informasi tentang kelompok tersebut disediakan secara internal kepada manajemen kunci entitas (sebagaimana didefinisikan dalam PSAK No. 7: Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi), misalnya Direksi dan Komisaris.

Grup liabilitas keuangan FVTPL termasuk instrumen keuangan derivatif. Liabilitas keuangan sebagai FVTPL yang diukur pada nilai wajar, dengan keuntungan atau kerugian yang timbul diakui dalam laba rugi. Nilai wajar ditentukan dengan cara yang dijelaskan dalam Catatan 44c.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

h. Financial Liabilities and Equity Instruments (Continued)

Equity Instruments (Continued)

Repurchase of the Company's own equity instruments (treasury shares) is recognized and deducted directly in equity. No gain or loss is recognized in profit or loss on the purchase, sale, issue, or cancellation of the Company's own equity instruments. Consideration paid or received shall be recognized directly in equity.

Issuance costs of shares are deducted from additional paid-in capital and are not amortized.

Financial Liabilities

Financial liabilities are initially measured at fair value. Transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of financial liabilities (other than financial liabilities at fair value through profit or loss) are added to or deducted from the fair value of the financial liabilities, as appropriate, on initial recognition. Transaction costs directly attributable to the acquisition of financial liabilities at fair value through profit or loss are recognized immediately in profit or loss.

Financial liabilities are classified as either financial liability at FVTPL or at amortized cost.

Financial Liabilities at FVTPL

Financial liabilities are classified as at FVTPL when the financial liability is either held for trading or it is designated as at FVTPL.

A financial liability is classified as held for trading if:

- It has been acquired principally for the purpose of repurchasing in the near term;
- On initial recognition it is part of an identified portfolio of financial instruments that the Group manages together and has a recent actual pattern of short-term profit-taking; or
- It is a derivative that is not designated and effective as a hedging instrument.

A financial liability other than a financial liability held for trading may be designated as at FVTPL upon initial recognition if:

- Such designation eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency that would otherwise arise; or
- A group of financial assets, financial liabilities or both is managed and its performance is evaluated on a fair value basis, in accordance with a documented risk management or investment strategy, and information about the group is provided internally on that basis to the entity's key management personnel (as defined in PSAK No. 7: Related Party Disclosures) for example the entity's Board of Directors and Commissioner.

The Group's financial liabilities at FVTPL include derivative financial liabilities. Financial liabilities at FVTPL are stated at fair value, with gain or loss recognized in profit or loss. Fair value of the financial instruments is determined in the manner described in Note 44c.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

h. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas (Lanjutan)

Liabilitas Keuangan pada Biaya Perolehan Diamortisasi

Liabilitas keuangan meliputi utang usaha dan lainnya, utang akrual, utang obligasi, uang jaminan penyewa, liabilitas sewa, utang bank dan pinjaman lainnya, pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari liabilitas keuangan dan metode untuk mengalokasikan biaya bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran kas masa depan (mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan dan diterima oleh para pihak dalam kontrak yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premium dan diskonto lainnya) selama perkiraan umur liabilitas keuangan, atau (jika lebih tepat) digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat neto dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

Beban bunga diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk liabilitas keuangan.

Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan

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

i. Pengukuran Biaya Diamortisasi

Biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan atau liabilitas keuangan adalah jumlah aset keuangan atau liabilitas keuangan yang diukur pada saat pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok pinjaman, ditambah atau dikurangi amortisasi kumulatif menggunakan metode suku bunga efektif yang dihitung dari selisih antara nilai pengakuan awal dan nilai jatuh temponya, dan dikurangi penurunan nilai.

j. Saling Hapus antar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika Grup tersebut memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui, dan berintens untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan. Hak saling hapus dapat ada pada saat ini dari pada bersifat kontinjensi atas terjadinya suatu peristiwa di masa depan dan harus dieksekusi oleh pihak lawan, baik dalam situasi bisnis normal dan dalam peristiwa gagal bayar, peristiwa kepailitan atau kebangkrutan.

k. Kas dan Setara Kas

Untuk tujuan penyajian arus kas, kas dan setara kas terdiri dari kas, bank, dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal perolehannya serta tidak dibatasi penggunaannya.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

h. Financial Liabilities and Equity Instruments (Continued)

Financial Liabilities at Amortized Cost

Financial liabilities, which include trade and other payables, accrued payables, bonds payable, tenants' security deposits, lease liabilities, bank loans and other borrowings, are initially measured at fair value, net of transaction costs, and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

Effective Interest Method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial liability and of allocating interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash payments (including all fees and points paid or received that form an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) through the expected life of the financial liability, or (where appropriate) a shorter period to the net carrying amount on initial recognition.

Interest expense is recognized on an effective interest method for financial liabilities.

Derecognition of Financial Liabilities

The Group derecognizes financial liabilities when, and only when, the Group's obligations are discharged, cancelled or expire. The difference between the carrying amount of the financial liabilities derecognized and the consideration paid or payable is recognized in profit or loss.

i. Amortized Cost Measurement

The amortized cost of a financial asset or liability is the amount at which the financial assets or liability is measured at initial recognition, minus principal repayments, plus or minus the cumulative amortization using the effective interest rate method of any difference between the initial amount recognized and the maturity amount, minus any reduction for impairment.

j. Offsetting of Financial Assets and Financial Liabilities

Financial assets and financial liabilities are off-set and the net amount presented in the consolidated statement of financial position when, and only when, the Group has a legally enforceable right to off-set the recognized amounts, and intends either to settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously. A right to off-set must be available today rather than being contingent on a future event and must be exercisable by any of the counterparties, both in the normal course of business and in the event of default, insolvency or bankruptcy.

k. Cash and Cash Equivalents

For cash flows presentation purposes, cash and cash equivalents consist of cash on hand, cash in banks, and all unrestricted investments with maturities of three months or less from the date of placement.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

I. Investasi pada Entitas Asosiasi

Entitas asosiasi adalah suatu entitas di mana Grup mempunyai pengaruh yang signifikan dan bukan merupakan entitas anak ataupun bagian partisipasi dalam ventura bersama. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional investee tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut.

Penghasilan, aset, dan liabilitas dari entitas asosiasi dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan metode ekuitas, kecuali ketika investasi diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual, sesuai dengan PSAK No. 58, Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan. Dengan metode ekuitas, investasi pada entitas asosiasi diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk perubahan dalam bagian kepemilikan Grup atas laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi yang terjadi setelah perolehan. Ketika bagian Grup atas kerugian entitas asosiasi melebihi nilai tercatat dari investasi (yang mencakup semua kepentingan jangka panjang, yang secara substansi, membentuk bagian dari investasi neto Grup dalam entitas asosiasi), Grup menghentikan pengakuan bagiannya atas kerugian selanjutnya. Kerugian selanjutnya diakui hanya apabila Grup mempunyai kewajiban bersifat hukum atau konstruktif atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi.

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas dari tanggal pada saat investee menjadi entitas asosiasi. Setiap kelebihan biaya perolehan investasi atas bagian Grup atas nilai wajar neto dari aset yang teridentifikasi, liabilitas dan liabilitas kontinjensi dari entitas asosiasi yang diakui pada tanggal akuisisi, diakui sebagai *goodwill*. *Goodwill* termasuk dalam jumlah tercatat investasi, dan diuji penurunan nilai sebagai bagian dari investasi.

Setiap kelebihan dari kepemilikan Grup dari nilai wajar neto dari aset yang teridentifikasi, liabilitas dan liabilitas kontinjensi atas biaya perolehan investasi, sesudah pengujian kembali segera diakui di dalam laba rugi pada periode diperolehnya investasinya.

Jika perlu, jumlah tercatat investasi yang tersisa (termasuk *goodwill*) diuji penurunan nilai sesuai dengan PSAK No. 48, Penurunan Nilai Aset, sebagai suatu aset tunggal dengan membandingkan antara jumlah terpulihkan (mana yang lebih tinggi antara nilai pakai dan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual) dengan jumlah tercatatnya. Rugi penurunan nilai yang diakui pada keadaan tersebut tidak dialokasikan pada setiap aset yang membentuk bagian dari nilai tercatat investasi pada entitas asosiasi. Setiap pembalikan dari penurunan nilai diakui sesuai dengan PSAK No. 48 sepanjang jumlah terpulihkan dari investasi tersebut kemudian meningkat.

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas dari tanggal ketika investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi atau ketika investasi diklasifikasi sebagai dimiliki untuk dijual. Ketika Grup mempertahankan kepentingan dalam entitas asosiasi terdahulu dan sisa kepentingan adalah aset keuangan, Grup mengukur setiap sisa kepentingan pada nilai wajar pada tanggal tersebut dan nilai wajar dianggap sebagai nilai wajarnya pada saat pengakuan awal sesuai dengan PSAK No. 71.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

I. Investments in Associates

An associate is an entity over which the Group has significant influence and that is neither a subsidiary nor an interest in a joint venture. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee, but is not control or joint control over those policies.

The results of operations, assets and liabilities of associates are incorporated in the consolidated financial statements using the equity method of accounting, except when the investment is classified as held for sale, in which case, it is accounted for in accordance with PSAK No. 58, Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations. Under the equity method, an investment in an associate is initially recognized in the consolidated statement of financial position at cost and adjusted thereafter to recognize the Group's share of the profit or loss and other comprehensive income of the associate. When the Group's share of losses of an associate exceeds the Group's interest in that associate (which includes any long-term interests that, in substance, form part of the Group's net investment in the associate), the Group discontinues recognizing its share of further losses. Additional losses are recognized only to the extent that the Group has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate.

An investment in an associate is accounted for using the equity method from the date on which the investee becomes an associate. Any excess of the cost of acquisition over the Group's share of the net fair value of identifiable assets, liabilities and contingent liabilities of the associate recognized at the date of acquisition is recognized as *goodwill*. *Goodwill* which is included within the carrying amount of the investment and tested for impairment as part of the investment.

Any excess of the Group's share of the net fair value of the identifiable assets, liabilities and contingent liabilities over the cost of acquisition, after reassessment, is recognized immediately in profit or loss in the period in which the investment is acquired.

When necessary, the entire carrying amount of the investment (including *goodwill*) is tested for impairment in accordance with PSAK No. 48, Impairment of Assets, as a single asset by comparing its recoverable amount (higher of value in use and fair value less costs to sell) with its carrying amount. Impairment losses recognized in these circumstances are not allocated to each asset that forms part of the carrying amount of the investment in associates. Any reversal of that impairment loss is recognized in accordance with PSAK No. 48 to the extent that the recoverable amount of the investment subsequently increases.

The Group discontinues the use of the equity method from the date when the investment ceases to be an associate, or when the investment is classified as held for sale. When the Group retains an interest in the former associate and the retained interest is a financial asset, the Group measures any retained investment at fair value at that date and the fair value is regarded as its fair value on initial recognition in accordance with PSAK No. 71.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

I. Investasi pada Entitas Asosiasi (Lanjutan)

Selisih antara jumlah tercatat entitas asosiasi pada tanggal metode ekuitas dihentikan penggunaannya, dan nilai wajar setiap investasi yang tersisa dan setiap hasil dari pelepasan bagian kepentingan dalam entitas asosiasi termasuk dalam penentuan keuntungan atau kerugian pelepasan dari entitas asosiasi. Selanjutnya, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi tersebut dengan menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika entitas asosiasi telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas yang terkait. Seluruh jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi direklasifikasi ke laba rugi (sebagai penyesuaian reklasifikasi) pada saat penghentian metode ekuitas.

Grup melanjutkan penerapan metode ekuitas jika investasi pada entitas asosiasi menjadi investasi pada ventura bersama atau investasi pada ventura bersama menjadi investasi pada entitas asosiasi. Tidak terdapat pengukuran kembali ke nilai wajar pada saat perubahan kepentingan.

Jika Grup mengurangi bagian kepemilikan pada entitas asosiasi tetapi Grup tetap menerapkan metode ekuitas, Grup mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan yang telah diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan pengurangan bagian kepemilikan (jika keuntungan atau kerugian tersebut akan direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan aset atau liabilitas yang terkait).

Ketika Grup melakukan transaksi dengan entitas asosiasi, keuntungan dan kerugian yang timbul dari transaksi dengan entitas asosiasi diakui dalam laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sepanjang kepemilikan dalam entitas asosiasi yang tidak terkait dengan Grup.

Jika entitas asosiasi menggunakan kebijakan akuntansi yang berbeda dengan Grup untuk transaksi dan peristiwa serupa, maka penyesuaian perlu dilakukan untuk menyamakan kebijakan akuntansi entitas asosiasi dengan kebijakan akuntansi Grup ketika laporan keuangan entitas asosiasi tersebut digunakan oleh Grup dalam menerapkan metode ekuitas.

m. Dana/Cadangan untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel

Cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel ditentukan sebesar 0,50% - 3,00% dari jumlah pendapatan hotel setiap bulan.

Dana secara khusus disisihkan untuk menutupi cadangan dan disimpan dalam rekening bank. Bunga yang diperoleh dari rekening bank tersebut merupakan bagian dari dana cadangan.

Beban penggantian dan penambahan perabotan dan perlengkapan hotel mengurangi saldo dana cadangan.

n. Persediaan Hotel

Persediaan makanan dan minuman, perlengkapan operasional dan bahan pemeliharaan gedung yang dinyatakan berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi neto, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang.

Persediaan dicatat ke nilai realisasi neto ketika rusak, atau menjadi usang seluruhnya atau sebagian.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

I. Investments in Associates (Continued)

The difference between the carrying amount of the associate at the date the equity method was discontinued, and the fair value of any retained interest and any proceeds from disposing of a part interest in the associate, is included in the determination of the gain or loss on disposal of the associate. In addition, the Group accounts for all amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that associate on the same basis as would be required if that associate had directly disposed of the related assets or liabilities. Therefore, if a gain or loss previously recognized in other comprehensive income by that associate would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities, the Group reclassifies the gain or loss from equity to profit or loss (as a reclassification adjustment) when the equity method is discontinued.

The Group continues to use the equity method when an investment in an associate becomes an investment in a joint venture or an investment in a joint venture becomes an investment in an associate. There is no remeasurement to fair value upon such changes in ownership interests.

When the Group reduces its ownership interest in an associate but the Group continues to use the equity method, the Group reclassifies to profit or loss the proportion of the gain that had previously been recognized in other comprehensive income relating to that reduction in ownership interest (if that gain or loss would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities).

When a Group entity transacts with its associate, profits and losses resulting from the transaction with the associate are recognized in the Group's consolidated financial statements only to the extent of its interest in the associate that are not related to the Group.

If an associate uses accounting policies other than those of the Group for like transactions and event in similar circumstances, adjustment shall be made to make the associate's accounting policies conform to those of the Group when the associate's financial statements are used by the entity in applying the equity method.

m. Funds/Reserve for Replacement of Hotels Furniture and Equipment

Reserve for replacement of hotels furniture and equipment is set at 0.50% - 3.00% of total hotel revenue every month.

The funds are specifically set aside as a reserve and deposit in bank. Interest earned on bank accounts deposited is part of the reserves and funds.

Expenses for replacement and additions to hotels furniture and equipment is reduced from reserve fund balance.

n. Hotels Inventories

Inventories, which include food and beverages, operating equipment and building maintenance materials, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Cost is determined using the weighted average method.

Inventories are written down to its net realizable value when damaged, or it become wholly or partially obsolete.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

o. Persediaan Aset Real Estat

Aset real estat terdiri dari bangunan apartemen, perkantoran, dan kios yang siap dijual, tanah belum dikembangkan, tanah yang sedang dikembangkan, dan bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi neto, mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya praperolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan dalam penyelesaian pada saat tanah tersebut siap dibangun.

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

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

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

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

Grup tetap melakukan kapitalisasi biaya ke proyek pengembangan walaupun realisasi pendapatan pada masa depan lebih rendah dari nilai tercatat proyek. Atas perbedaan yang terjadi, Grup melakukan penyisihan secara periodik. Jumlah penyisihan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan ke laba rugi tahun berjalan.

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 pengembangan aset real estat.

p. Biaya Dibayar di Muka

Biaya dibayar di muka, kecuali untuk pajak final dibayar di muka, diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

o. Real Estate Assets Inventories

Real estate assets, which consist of apartments, offices, and counter units 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.

The cost of land not yet developed consists of pre-development costs and land acquisition. 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 any borrowing costs. The cost of land under development is transferred to the buildings under construction account when the land development is completed.

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

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

- Land pre-acquisition costs;
- Land acquisition costs;
- Project direct costs;
- 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; and
- Excess of costs over anticipated proceeds on the sale or transfer of commercialized public utilities, in connection with the sale of units.

The Group capitalizes the project development costs even if the realization of projected revenue is lower than the capitalized project costs. However, the Group recognizes provisions periodically for the difference that may arise. The provision is accounted for as a reduction in capitalized project costs and is charged to profit or loss for the year.

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

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

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

p. Prepaid Expenses

Prepaid expenses, except for prepaid final tax, are amortized over their beneficial periods using the straight-line method.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

q. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan - atau bagian dari bangunan - atau keduanya) yang dimiliki untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif, atau dijual dalam dalam kegiatan usaha sehari-hari. Grup mengukur properti investasinya setelah pengakuan awal menggunakan model biaya.

Properti investasi diukur sebesar biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Properti investasi kecuali tanah, disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dari aset sebagai berikut:

	Tahun/Years
Bangunan dan prasarana	20 - 30
Mesin dan peralatan	8

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Setelah penerapan PSAK No. 73, Perusahaan menganalisis fakta dan keadaan untuk masing-masing jenis hak atas tanah dalam menentukan akuntansi untuk masing-masing hak atas tanah tersebut (jika ada) sehingga dapat merepresentasikan dengan tepat suatu kejadian atau transaksi ekonomik yang mendasarinya.

Jika hak atas tanah tersebut tidak mengalihkan pengendalian atas aset pendasar kepada Perusahaan, melainkan mengalihkan hak untuk menggunakan aset pendasar, Perusahaan menerapkan perlakuan akuntansi atas transaksi tersebut sebagai sewa berdasarkan PSAK No. 73, "Sewa". Jika hak atas tanah secara substansi menyerupai pembelian tanah, maka Perusahaan menerapkan PSAK No. 13, "Properti Investasi" atau PSAK No. 16, "Aset tetap".

Biaya pengurusan legal hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Usaha ("HGU"), Hak Guna Bangunan ("HGB"), dan Hak Pakai ("HP") ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan tanah pada akun properti investasi.

Properti investasi mencakup juga properti dalam proses pembangunan dan akan digunakan sebagai properti investasi setelah selesai. Akumulasi biaya perolehan dan biaya pembangunan (termasuk biaya pinjaman yang terjadi) diamortisasi pada saat selesai dan siap untuk digunakan.

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

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, atau dimulainya sewa operasi ke pihak lain. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

q. Investment Properties

Investment properties are properties (land or a building - or part of a building - or both) held to earn rentals or for capital appreciation or both rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes, or sale in the ordinary course of business. The Group measures its investment properties subsequent to initial recognition using the cost model.

Investment properties are measured at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Investment properties, except land, are depreciated using the straight-line method based on the estimated useful lives of the assets as follows:

Buildings and facilities
Machinery and equipment

Land is stated at cost and is not depreciated.

Upon adoption of PSAK No. 73, the Company analysis the facts and circumstances for each type of land rights in determining the accounting for each of these land rights (if any) so that it can accurately represent an underlying economic event or transaction.

If the land rights do not transfer control of the underlying assets to the Company, but gives the rights to use the underlying assets, the Company applies the accounting treatment of these transactions as leases under PSAK No. 73, "Leases". If land rights are substantially similar to land purchases, the Company applies PSAK No. 13, "Investment Property" or PSAK No. 16, "Property and equipment".

Legal cost of land rights in the form of Business Usage Rights ("Hak Guna Usaha" or "HGU"), Building Usage Rights ("Hak Guna Bangunan" or "HGB") and Usage Rights ("Hak Pakai" or "HP") when the land is acquired initially are recognized as part of the cost of the land under investment properties.

Investment properties include properties in the process of development and that will be used as investment properties after completion. Accumulated acquisition and development costs (including borrowing costs incurred) are amortized when completed and ready for use.

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

Transfer is made to investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by end of owner-occupation, or inception of an operating lease with another party. Transfer is made from investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sale.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

r. Aset Tetap - Pemilikan Langsung

Aset tetap yang dimiliki untuk digunakan dalam penyediaan jasa atau untuk tujuan administratif dicatat berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya. Biaya-biaya lain yang terjadi selanjutnya yang timbul untuk menambah, mengganti, atau memperbaiki aset tetap dicatat sebagai biaya perolehan aset jika, dan hanya jika, besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke entitas dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya oleh Grup dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap seperti berikut:

	Tahun/Years
Bangunan dan prasarana	10 - 30
Peralatan kantor	4 - 8
Kendaraan	4 - 8
Perlengkapan proyek	4 - 8
Mesin dan peralatan	4 - 8

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

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

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

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya pinjaman yang terjadi selama masa pembangunan yang timbul dari utang yang digunakan untuk pembangunan aset tersebut. Akumulasi biaya perolehan akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat selesai dan siap digunakan.

s. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan, konstruksi atau pembuatan aset kualifikasian, merupakan aset yang membutuhkan waktu yang cukup lama agar siap untuk digunakan atau dijual, ditambahkan pada biaya perolehan aset tersebut, sampai dengan saat selesainya aset secara substansial siap untuk digunakan atau dijual.

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

Semua biaya pinjaman lainnya diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

r. Property and Equipment - Direct Acquisitions

Property and equipment held for use in supply of services or for administrative purposes are stated at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

The cost of maintenance and repairs is charged to profit or loss as incurred. Other costs incurred subsequently to add to, replace part of, or service an item of property and equipment, are recognized as an asset if, and only if, it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the entity and the cost of the item can be measured reliably.

Depreciation of property and equipment begins when the asset is available for use in the manner intended by the Group and is computed using the straight-line method based on the estimated useful lives of the property and equipment as follows:

	Tahun/Years
Building and facilities	10 - 30
Office equipment	4 - 8
Vehicles	4 - 8
Project equipment	4 - 8
Machine and equipment	4 - 8

Land is stated at cost and is not depreciated.

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

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

Construction in progress are stated at cost including borrowing costs incurred during the construction period arising from the debt used for the construction of the asset. Accumulated cost is transferred to the respective property and equipment account when completed and ready for use.

s. Borrowing Costs

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, assets necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are added to the cost of those assets, until such time as the assets are substantially ready for their intended use or sale.

Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings pending their expenditure on qualifying assets is deducted from the borrowing costs eligible for capitalization.

All other borrowing costs are recognized in profit or loss in the period in which they are incurred.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

s. Biaya Pinjaman (Lanjutan)

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

t. Biaya yang Ditangguhkan

Biaya yang terjadi sehubungan dengan pembangunan kantor pemasaran, ruang pameran dan kantor operasional ditangguhkan dan diamortisasi dengan metode garis lurus dengan masa manfaat 2 - 4 tahun.

u. Goodwill

Goodwill timbul atas akuisisi dari suatu bisnis yang dicatat pada biaya perolehan yang ditetapkan pada tanggal akuisisi dari bisnis tersebut (Catatan 3d) dikurangi akumulasi penurunan nilai, jika ada.

Untuk tujuan uji penurunan nilai, goodwill dialokasikan pada setiap unit penghasil kas dari Grup yang diharapkan memberikan manfaat dari sinergi kombinasi bisnis tersebut. Unit penghasil kas yang telah memperoleh alokasi goodwill diuji penurunan nilainya secara tahunan, dan ketika terdapat indikasi bahwa unit tersebut mengalami penurunan nilai. Jika jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas kurang dari jumlah tercatatnya, rugi penurunan nilai dialokasikan pertama untuk mengurangi jumlah tercatat aset atas setiap goodwill yang dialokasikan pada unit dan selanjutnya ke aset lainnya dari unit dibagi prorata atas dasar jumlah tercatat setiap aset dalam unit tersebut. Setiap kerugian penurunan nilai goodwill diakui secara langsung dalam laba rugi. Rugi penurunan nilai yang diakui atas goodwill tidak dapat dibalik pada periode berikutnya.

Pada pelepasan unit penghasil kas yang relevan, jumlah yang dapat diatribusikan dari goodwill termasuk dalam penentuan laba atau rugi atas pelepasan.

Kebijakan Grup atas goodwill yang timbul dari akuisisi entitas asosiasi dijelaskan pada Catatan 3l.

v. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan (Kecuali Goodwill)

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menelaah nilai tercatat aset nonkeuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali atas suatu aset individu, Grup mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali dari unit penghasil kas atas aset.

Estimasi jumlah terpulihkan adalah nilai tertinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dan nilai pakai. Dalam menilai nilai pakainya, estimasi arus kas masa depan didiskontokan ke nilai kini menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset yang mana estimasi arus kas masa depan belum disesuaikan.

Jika jumlah terpulihkan dari aset nonkeuangan (unit penghasil kas) lebih kecil dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan dan rugi penurunan nilai segera diakui dalam laba rugi.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

s. Borrowing Costs (Continued)

Capitalization of borrowing costs begins when the required activities to prepare the asset for use in accordance with the intention and expenditures for the asset and borrowing cost have occurred. Capitalization of borrowing cost ceases when all activities necessary to prepare the qualifying asset for its intended use are substantially completed.

t. Deferred Charges

Expenses related to constructions of marketing office, show unit and operational office are deferred and amortized using the straight-line method based on the estimated useful lives of 2 - 4 years.

u. Goodwill

Goodwill arising on an acquisition of a business is carried at cost as established at the date of acquisition of the business (Note 3d) less accumulated impairment losses, if any.

For the purpose of impairment testing, goodwill is allocated to each of the Group's cash-generating units expected to benefit from the synergies of the combination. Cash-generating units which have been allocated to goodwill are tested for impairment annually, or more frequently when there is an indication that the unit may be impaired. If the recoverable amount of the cash-generating unit is less than its carrying amount, the impairment loss is allocated first to reduce the carrying amount of any goodwill allocated to the unit and then to the other assets of the unit pro-rata on the basis of the carrying amount of each asset in the unit. Any impairment loss for goodwill is recognized directly in profit or loss. An impairment loss recognized for goodwill is not reversed in a subsequent period.

On disposal of the relevant cash generating unit, the attributed amount of goodwill is included in the determination of the profit or loss on disposal.

The Group's policy for goodwill arising on the acquisition of associates is described in Note 3l.

v. Impairment of Non-financial Assets (Except Goodwill)

At the end of each reporting period, the Group reviews the carrying amount of non-financial assets to determine whether there is any indication that those assets have suffered an impairment loss. If any such indication exists, the recoverable amount of the asset is estimated in order to determine the extent of the impairment loss (if any). Where it is not possible to estimate the recoverable amount of an individual asset, the Group estimate the recoverable amount of the cash generating unit to which the asset belongs.

Estimated recoverable amount is the higher of fair value less cost to sell and value in use. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset for which the estimates of future cash flows have not been adjusted.

If the recoverable amount of the non-financial assets (cash generating unit) is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset (cash generating unit) is reduced to its recoverable amount and an impairment loss is recognized immediately in profit or loss.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

**v. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan (Kecuali Goodwill)
(Lanjutan)**

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

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

Kepemilikan tersebut dibatasi sehingga nilai tercatat aset tidak melebihi terpulihkannya maupun nilai tercatat.

Kebijakan akuntansi untuk penurunan nilai aset keuangan dijelaskan dalam Catatan 3g; penurunan nilai untuk goodwill dijelaskan dalam Catatan 3u.

w. Liabilitas Imbalan Pascakerja

Perusahaan mengakui liabilitas imbalan pascakerja kepada karyawan sesuai dengan ketentuan minimum di dalam Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021 yang mengatur mengenai pelaksanaan dari Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang "Cipta Kerja" yang telah diganti dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang "Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang".

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

Biaya imbalan pascakerja dikategorikan sebagai berikut:

- Biaya jasa (termasuk biaya jasa kini, biaya jasa lalu serta keuntungan dan kerugian kurtailmen dan penyelesaian);
- Beban bunga; dan
- Pengukuran kembali.

Grup menyajikan dua komponen pertama dari biaya imbalan pascakerja di laba rugi. Keuntungan dan kerugian kurtailmen dicatat sebagai biaya jasa lalu.

Beban bunga dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto terhadap liabilitas imbalan pascakerja.

Seluruh pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan atau kerugian aktuarial diakui langsung melalui penghasilan komprehensif lain. Pengukuran kembali tidak mereklasifikasi laba atau rugi pada periode berikutnya.

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

x. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Kombinasi bisnis entitas sepengendali dicatat dengan menggunakan metode penyatuan kepemilikan di mana aset dan liabilitas yang diperoleh dari kombinasi bisnis dicatat oleh pengakuisisi pada jumlah tercatatnya.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

**v. Impairment of Non-financial Assets (Except Goodwill)
(Continued)**

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

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

The reversal is limited so that the carrying amount of the asset does not exceed its recoverable amount.

Accounting policy for impairment of financial assets is discussed in Note 3g; while impairment for goodwill is discussed in Note 3u.

w. Post-employment Benefits Obligations

The Company recognizes post-employment benefits liabilities to its employees in accordance with the minimum requirement in the Government Regulation No. 35 Year 2021 which regulates the implementation of Law No. 11 Year 2020 on "Job Creation" which has been replaced by Law No. 6 Year 2023 on "Stipulation of Government Regulation in Lieu of Law No. 2 Year 2022 on Job Creation Into Law".

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

Post-employment benefits expenses are categorized as follows:

- Service cost (including current service cost, past service cost, as well as gains and losses on curtailments and settlements);
- Interest expense; and
- Remeasurements.

The Group presents the first two components of post-employment benefits expenses in profit or loss. Curtailment gains and losses are accounted for as past service cost.

Interest expense is calculated by applying the discount rate to the post-employment benefits liabilities.

All re-measurements, comprising of actuarial gains or losses, are recognized immediately through other comprehensive income. Re-measurements are not reclassified to profit or loss in subsequent periods.

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

x. Business Combination Under Common Control

Business combination of entities under common control that qualifies as a business are accounted for under pooling of interest method where assets and liabilities acquired in the business combination are recorded by the acquirer at their book values.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

x. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali (Lanjutan)

Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat disajikan sebagai tambahan modal disetor dan tidak direklasifikasi ke laba rugi ketika terjadi kehilangan pengendalian.

Metode penyatuan kepemilikan diterapkan seolah-olah entitas telah bergabung sejak periode di mana entitas yang bergabung berada dalam sepengendali.

y. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Penjualan Real Estat

Grup mengakui pendapatan sesuai dengan PSAK No. 72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" dengan melakukan analisis transaksi melalui lima langkah model pengakuan pendapatan sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, di mana Grup mencatat kontrak dengan pelanggan hanya jika seluruh kriteria berikut terpenuhi:
 - Kontrak telah disetujui oleh para pihak dalam kontrak;
 - Grup dapat mengidentifikasi hak dari para pihak dan jangka waktu pembayaran atas barang yang akan dialihkan;
 - Kontrak memiliki substansi komersial; dan
 - Kemungkinan besar kelompok usaha akan menerima imbalan atas barang yang dialihkan.
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak;
3. Menentukan harga transaksi;
4. Mengalokasikan harga transaksi pada setiap kewajiban pelaksanaan; dan
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (pada suatu waktu tertentu atau sepanjang waktu).

Grup mengakui pendapatan dari penjualan real estat pada saat semua kondisi berikut terpenuhi:

- Grup telah mengalihkan risiko dan manfaat yang signifikan dari kepemilikan real estat kepada pembeli;
- Grup tidak lagi melanjutkan keterlibatan manajerial atau kendali efektif atas real estat yang dijual;
- Jumlah pendapatan dapat diukur dengan andal;
- Kemungkinan besar manfaat ekonomi yang terkait dengan transaksi tersebut akan mengalir ke Grup; dan
- Biaya yang terjadi atau yang akan terjadi sehubungan dengan transaksi penjualan dapat diukur dengan andal.

Penjualan biasanya diakui pada saat serah terima aset yang dibuktikan dengan surat serah terima.

Pendapatan Hotel

Pendapatan hotel dari hunian kamar diakui pada tanggal terhuninya sedangkan pendapatan hotel lainnya diakui pada saat barang atau jasa diserahkan kepada pelanggan.

Pendapatan Bunga

Pendapatan bunga dari aset keuangan diakui atas dasar proporsi waktu dengan mengacu pada jumlah pokok dan suku bunga efektif yang sesuai, yang merupakan suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi penerimaan kas di masa depan selama perkiraan umur aset keuangan ke jumlah tercatat aset neto pada pengakuan awal.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

x. Business Combination Under Common Control (Continued)

The difference between the transfer price and the book value is presented as additional paid-in capital and is not recycled to profit or loss when there is loss of control.

The pooling-of-interest method is applied as if the entities had been combined from the period when the merging entities were placed under common control.

y. Revenue and Expense Recognition

Real Estate Sales

The Group recognizes revenues in accordance with PSAK No. 72 "Revenue from Contracts with Customers" by performing transaction analysis through the five steps of income recognition model as follows:

1. Identify contracts with customers, whereby the Group records contracts with customers only if the following criterias are met:
 - The contract has been agreed by the parties involved in the contract;
 - The Group can identify the rights of the parties involved and the term of payment for the goods to be transferred;
 - The contract has commercial substance; and
 - It is probable that the Group will receive benefits for the goods transferred.
2. Identify the performance obligations in the contract;
3. Determine the transaction price;
4. Allocate the transaction price to each performance obligation; and
5. Recognize revenue when performance obligation is satisfied (at a point in time or over time).

The Group recognizes revenue from the sale of real estate at a point in time when all of the following conditions are fulfilled:

- The Group has transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of the real estate;
- The Group retains neither continuing managerial involvement nor effective control over the real estate sold;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Group; and
- The costs incurred or to be incurred with respect to the sales transaction can be measured reliably.

Sales are usually recognized during the handover of the asset which is evidenced by a handover letter.

Hotel Revenue

Hotel room revenue is recognized based on room occupancy while other hotel revenues are recognized when the goods are delivered or services are rendered to the customers.

Interest Revenue

Interest revenue from financial assets is recognized on the basis of the time proportion by reference to the principal amount and the appropriate effective interest rate, which is the rate that exactly discounts estimated cash receipts in the future over the expected life of the financial assets to the carrying amount of the net assets at initial recognition.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

y. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

Biaya dan Beban

Grup mengakui semua biaya dan beban pada saat terjadinya dengan dasar akrual.

Beban bunga diakui sebagai bunga yang masih harus dibayar dengan mempertimbangkan hasil efektivitas atas liabilitas tersebut.

z. Sewa

Grup sebagai Lessee

Pada awal kontrak, Grup menilai apakah kontrak tersebut adalah, atau memuat, sewa. Suatu kontrak adalah atau memuat sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset yang diidentifikasi untuk suatu periode waktu sebagai imbalan untuk imbalan.

Grup mengakui liabilitas sewa sebesar pembayaran sewa yang akan dibayar selama masa sewa, didiskontokan dengan menggunakan suku bunga pinjaman tambahan lessee. Pembayaran sewa mencakup pembayaran tetap, termasuk pembayaran tetap secara substansial, dikurangi piutang insentif sewa, pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga, dan jumlah yang diharapkan untuk dibayar dalam jaminan nilai sisa. Pembayaran sewa juga mencakup harga pelaksanaan yang wajar untuk opsi pembelian jika ditentukan untuk dilaksanakan oleh Grup, dan pembayaran denda untuk mengakhiri sewa jika jangka waktu sewa mencerminkan Grup melaksanakan opsi pengakhiran sewa.

Aset hak-guna termasuk jumlah liabilitas sewa yang diakui, biaya langsung awal yang dibayarkan, biaya pemulihan dan pembayaran sewa pada atau sebelum tanggal mulai sewa, dikurangi insentif sewa yang diterima.

Setelah tanggal awal sewa, jumlah liabilitas sewa ditingkatkan untuk mencerminkan beban bunga dan dikurangi pembayaran sewa yang dilakukan. Aset hak-guna disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus selama periode yang lebih singkat antara masa sewa dan taksiran masa manfaat aset.

Sewa jangka pendek (dengan jangka waktu kurang atau sama dengan 12 bulan) dan sewa aset bernilai rendah akan diperlakukan sama dengan sewa operasi dalam PSAK No. 30. Grup akan mengakui pembayaran sewa dengan dasar garis lurus selama periode sewa dalam laba rugi.

Aset hak-guna disajikan bersama dengan aset tetap, sementara liabilitas sewa disajikan terpisah di laporan posisi keuangan konsolidasian. Penyusutan aset hak-guna dan beban bunga atas liabilitas sewa disajikan dalam laba rugi.

Grup sebagai Lessor

Sewa di mana Grup tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan suatu aset diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Biaya langsung awal yang terjadi dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

y. Revenue and Expense Recognition (Continued)

Cost and Expenses

The Group recognize all costs and expenses when incurred on an accrual basis.

Interest expense is recognized as the interest accrues, taking into account the effective yield on the liability.

z. Leases

Group as a Lessee

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

The Group recognizes lease liabilities at the amount of lease payments that will be paid over the lease term, discounted using the lessee's incremental borrowing rate. Lease payments include fixed payments, including substantially fixed payments, less lease incentive receivables, variable lease payments that depends on index or interest rate, and the expected amount to be paid in a residual value guarantee. Lease payments also include the reasonable exercise price for purchase option if it is determined to be exercised by the Group, and the payment of penalty to terminate the lease if the lease term reflects the Group exercising the lease termination option.

The right-of-use assets include the amount of lease liabilities recognized, initial direct costs paid, restoration costs and lease payments on or before the start date of the lease, less lease incentives received.

After the inception date of the lease, the amount of the lease liabilities is increased to reflect the interest charges and less lease payments made. Right-of-use assets are depreciated using the straight-line method over the shorter period between the lease term and the estimated useful life of the asset.

Short-term leases (with term of less or equal to 12 months) and leases of low-value assets will be treated the same as operating leases in PSAK No. 30. The Group will recognize lease payments on a straight-line basis during the lease period in profit or loss.

Right-of-use assets are disclosed together with property and equipment while lease liabilities are presented separately in the consolidated statement of financial position. Depreciation of right-of-use assets and interest charges on lease liabilities are presented in profit and loss.

Group as a Lessor

Leases in which the Group does not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership of an asset are classified as operating leases.

Rental income from operating leases is recognized on a straight-line basis over the term of the relevant lease. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized on a straight-line basis over the lease term.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

z. Sewa (Lanjutan)

Grup sebagai Lessor (Lanjutan)

Uang muka sewa yang diterima dari penyewa dicatat ke dalam akun pendapatan yang diterima di muka dan akan diakui sebagai pendapatan secara berkala sesuai dengan kontrak sewa yang berlaku. Uang jaminan yang diterima dari pelanggan disajikan sebagai dari "Uang jaminan penyewa".

aa. Pajak Penghasilan

Beban pajak penghasilan merupakan jumlah pajak yang terutang dan pajak tangguhan.

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

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

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

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

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

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

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

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

z. Leases (Continued)

Group as a Lessor (Continued)

Rental income received in advance are recorded as unearned revenue and recognized as income regularly over the rental periods. Deposits received from customers are presented as part of "Tenants' security deposit".

aa. Income Tax

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

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

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

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

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

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

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

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

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

aa. Pajak Penghasilan (Lanjutan)

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

bb. Laba Per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba neto yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang dari saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan yang disesuaikan dengan jumlah saham biasa yang dibeli kembali.

Laba per saham dilusian jika ada, dihitung dengan membagi laba neto yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang telah disesuaikan dengan dampak dari semua efek berpotensi saham biasa yang dilutif.

cc. Instrumen Keuangan Derivatif

Grup menggunakan instrumen keuangan derivatif untuk mengelola eksposur atas risiko tingkat perubahan nilai tukar mata uang asing. Penggunaan derivatif lebih rinci diungkapkan pada Catatan 27.

Derivatif awalnya diakui pada nilai wajar pada tanggal kontrak dilakukan dan selanjutnya diukur pada nilai wajarnya pada setiap akhir tanggal pelaporan.

Walaupun dilakukan sebagai lindung nilai ekonomi dari eksposur terhadap risiko suku bunga dan nilai tukar mata uang asing, derivatif ini tidak ditetapkan dan tidak memenuhi persyaratan sebagai akuntansi lindung nilai dan oleh karena itu perubahan nilai wajarnya langsung diakui dalam laba rugi.

Derivatif yang melekat pada instrumen keuangan lainnya atau kontrak utama (*host contract*) lainnya diperlakukan sebagai derivatif tersendiri ketika memenuhi definisi dari derivatif jika risiko dan karakteristiknya tidak terikat pada kontrak utama dan kontrak utama tersebut tidak diukur pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar yang diakui dalam laba rugi.

Suatu derivatif disajikan sebagai aset tidak lancar atau liabilitas jangka panjang jika sisa jatuh tempo dari instrumen lebih dari 12 bulan dan tidak diharapkan akan direalisasi atau diselesaikan dalam jangka waktu 12 bulan. Derivatif lainnya disajikan sebagai aset lancar atau liabilitas jangka pendek.

dd. Pengukuran Nilai Wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur (*orderly transaction*) antara pelaku pasar (*market participants*) pada tanggal pengukuran di pasar utama atau, jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan di mana Perusahaan memiliki akses pada tanggal tersebut. Nilai wajar liabilitas mencerminkan risiko wanprestasinya.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

aa. Income Tax (Continued)

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

bb. Earning Per Share

Basic earnings per share is computed by dividing net income attributable to the equity holder of the parent by the weighted average number of shares outstanding during the year as adjusted with the effect of treasury share, if any.

Diluted earnings per share if any, is computed by dividing net income attributable to the equity holder of the parent by the weighted average number of shares outstanding as adjusted for the effects of all dilutive potential ordinary shares.

cc. Derivative Financial Instruments

The Group uses financial instruments to manage its exposure to foreign exchange rate risk. Further details on the use of derivatives are disclosed in Note 27.

Derivatives are initially recognized at fair value at the date the derivative contracts are entered into and are subsequently remeasured to their fair values at the end of each reporting period.

Although entered into as economic hedge of exposure against interest rate and foreign exchange rate risks, these derivatives are not designated and do not qualify as hedge accounting and therefore changes in fair values are recognized immediately in profit or loss.

Derivatives embedded in other financial instruments or other host contracts are treated as separate derivatives when they meet the definition of a derivative, their risks and characteristics are not closely related to those of the host contracts and the host contracts are not measured at fair value with changes in fair value recognized in profit or loss.

A derivative is presented as non-current asset or non-current liability if the remaining maturity of the instrument is more than 12 months and is not expected to be realized or settled within 12 months. Other derivatives are presented as current assets or current liabilities.

dd. Fair Value Measurement

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date in the principal market or, in its absence, the most advantageous market to which the Company has access at that date. The fair value of a liability reflects its non-performance risk.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

dd. Pengukuran Nilai Wajar (Lanjutan)

Perusahaan mengukur nilai wajar untuk instrumen keuangan yang diakui pada nilai wajar dengan menggunakan tingkat hierarki berikut ini:

- Tingkat 1 : Harga kuotasi di pasar yang aktif untuk instrumen keuangan yang sejenis;
- Tingkat 2 : Teknik penilaian berdasarkan input yang dapat diobservasi; dan
- Tingkat 3 : Teknik penilaian menggunakan input signifikan yang tidak dapat diobservasi.

ee. Informasi Segmen

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

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

ff. Provisi

Provisi diakui ketika Grup memiliki liabilitas kini (baik bersifat hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, kemungkinan besar Grup diharuskan menyelesaikan liabilitas dan estimasi andal mengenai jumlah liabilitas tersebut dapat dibuat.

Jumlah yang diakui sebagai provisi adalah hasil estimasi terbaik pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan liabilitas kini pada akhir periode pelaporan, dengan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian yang meliputi liabilitasnya. Apabila suatu provisi diukur menggunakan arus kas yang diperkirakan untuk menyelesaikan liabilitas kini, maka nilai tercatatnya adalah nilai kini dari arus kas.

Ketika beberapa atau seluruh manfaat ekonomi untuk penyelesaian provisi yang diharapkan dapat dipulihkan dari pihak ketiga, piutang diakui sebagai aset apabila terdapat kepastian bahwa penggantian akan diterima dan jumlah piutang dapat diukur secara andal.

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

dd. Fair Value Measurement (Continued)

The Company measures fair value for financial instruments recognized at fair values using the following hierarchy level:

- Level 1 : Quoted market price in an active market for an identical instrument;
- Level 2 : Valuation techniques based on observable inputs; and
- Level 3 : Valuation techniques using significant unobservable inputs.

ee. Segment Information

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

An operating segment is a component of an entity:

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

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

ff. Provisions

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

The amount recognized as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the present obligation at the end of the reporting period, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation. Where a provision is measured using the cash flows estimated to settle the present obligation, its carrying amount is the present value of those cash flows.

When some or all of the economic benefits required to settle a provision are expected to be recovered from a third party, a receivable is recognized as an asset if it is virtually certain that reimbursement will be received and the amount of the receivable can be measured reliably.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Grup, yang dijelaskan dalam Catatan 3, Manajemen diwajibkan untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi tentang jumlah tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia dari sumber lain. Estimasi dan asumsi yang terkait didasarkan pada pengalaman historis dan faktor-faktor lain yang dianggap relevan. Hasil aktualnya mungkin berbeda dari estimasi tersebut.

Estimasi dan asumsi yang mendasari ditelaah secara berkelanjutan. Revisi estimasi akuntansi diakui dalam periode di mana estimasi tersebut direvisi jika revisi hanya memengaruhi periode tersebut, atau pada periode revisi dan periode masa depan jika revisi memengaruhi periode saat ini dan masa depan.

Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi

Di bawah ini adalah pertimbangan kritis, selain dari estimasi yang telah diatur, di mana Manajemen telah membuat suatu proses penerapan kebijakan akuntansi Grup dan memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian.

Aset Real Estat - Tanah Belum Dikembangkan Pulau I dan F

Pada tanggal 6 September 2018, Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta telah menerbitkan Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tentang pencabutan beberapa keputusan Gubernur tentang pemberian izin pelaksanaan reklamasi. Izin Pelaksanaan reklamasi Pulau I dan F milik JKP dan ADP termasuk dalam Keputusan Gubernur tersebut, dengan demikian, JKP dan ADP tidak dapat melanjutkan pengembangan reklamasi Pulau I dan F (Catatan 46a).

Terkait dengan pencabutan beberapa keputusan Gubernur tentang pemberian izin pelaksanaan reklamasi tersebut, langkah-langkah hukum telah diambil oleh JKP dan ADP dan putusan terakhir yang diperoleh adalah:

a. Pulau I (JKP)

Putusan pengadilan terakhir dikeluarkan oleh Mahkamah Agung pada bulan Maret 2021, yaitu menolak Peninjauan Kembali pencabutan izin reklamasi Pulau I. Dengan demikian, Mahkamah Agung telah memenangkan gugatan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Catatan 46a).

b. Pulau F (ADP)

Pada bulan Juni 2020, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara telah memenangkan gugatan Pemerintah Provinsi DKI. Atas putusan tersebut, ADP mengajukan memori kasasi pada tanggal 17 Juli 2020. Permohonan Kasasi ADP dengan register No. 547 K/TUN/2020 telah diputus tanggal 30 Desember 2020 dengan amarnya, menolak permohonan kasasi ADP. Atas putusan ini, ADP mengajukan upaya Peninjauan Kembali pada tanggal 9 Juni 2022 dengan Register No. 191 PK/TUN/2022 dan telah diputus pada tanggal 17 Februari 2023 dengan amarnya menolak permohonan Peninjauan Kembali ADP (Catatan 46a).

Menurut pendapat ahli hukum dalam laporannya tertanggal 20 Maret 2024, JKP dan ADP masih dapat menempuh upaya administrasi dan upaya hukum yang tersedia sesuai dengan ketentuan yang ada (Catatan 46a). Berdasarkan pertimbangan tersebut, manajemen mencatat biaya-biaya terkait dengan pelaksanaan reklamasi tersebut pada akun persediaan aset real estat.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND SIGNIFICANT ESTIMATES

In the application of the Group accounting policies which are described in Note 3, Management is required to make judgments, estimates and assumptions about the carrying amounts of assets and liabilities that are not readily apparent from other sources. The estimates and associated assumptions are based on historical experience and other factors that are considered to be relevant. Actual results may differ from these estimates.

The estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognized in the period which the estimate is revised if the revision affects only that period, or in the period of the revision and future periods if the revision affects both current and future periods.

Critical Judgments in Applying Accounting Policies

Below are the critical judgments, apart from those involving estimations, that the Management has made in the process of applying the Group accounting policies and that have the most significant effect on the amounts recognized in the consolidated financial statements.

Real Estate Assets - Land Not Yet Developed Island I and F

On September 6, 2018, the Governor of DKI Jakarta has issued Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018 concerning revocation of some governor's decrees concerning the granting of permits for the implementation of reclamation. The permission to reclamation implementation of Island I and F owned by JKP and ADP are included in the Governor Decree, therefore, JKP and ADP cannot continue the development of Island I and F reclamation (Note 46a).

Regarding the revocation of several Governor's decisions regarding granting permits for the implementation of the reclamation, legal steps have been taken by JKP and ADP and the final decisions obtained are:

a. Island I (JKP)

The last court decision was issued by the Supreme Court in March 2021, namely rejecting a Judicial Review of the Island I reclamation permit. Thus, the Supreme Court has won the lawsuit by the Provincial Government of DKI Jakarta (Note 46a).

b. Island F (ADP)

In June 2020, the State Administrative High Court won the DKI Provincial Government's lawsuit. Based on this decision, ADP submitted a cassation memory on July 17, 2020. ADP's application for cassation with register No. 547 K/TUN/2020 was terminated on December 30, 2020, with the order, rejecting ADP's cassation request. Based on this decision, ADP filed a Judicial Review on June 9, 2022 with Register No. 191 PK/TUN/2022 and it was decided on February 17, 2023 with a ruling rejecting the ADP request for Judicial Review (Note 46a).

According to the opinion of legal experts in their report dated March 20, 2024, JKP and ADP can still take available administrative and legal remedies under existing provisions (Note 46a). Based on these considerations, management recorded the costs associated with carrying out the reclamation in the real estate aset inventories account.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Aset Real Estat - Tanah Belum Dikembangkan Pulau I dan F (Lanjutan)

Pada tahun 2023 dan 2022, JKP mencatat aset reklamasi masing-masing sebesar Rp 510.651.632 ribu dan Rp 510.251.632 ribu, sedangkan ADP mencatat aset reklamasi masing-masing sebesar Rp 316.026.704 ribu, yang terutama terdiri dari beban-beban untuk memperoleh izin reklamasi, biaya untuk melakukan kajian, pembuatan *master plan* dan melakukan perencanaan-perencanaan, serta beban kewajiban kontribusi, dan tambahan kontribusi yang disyaratkan dalam izin reklamasi.

Sumber Estimasi Ketidakpastian

Asumsi utama mengenai masa depan dan sumber estimasi ketidakpastian utama lainnya pada akhir periode pelaporan, yang memiliki risiko signifikan yang mengakibatkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijelaskan di bawah ini:

Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan (Kecuali Goodwill)

Penurunan nilai muncul saat nilai tercatat aset atau Unit Penghasil Kas (CGU) melebihi nilai terpulihkannya, yang lebih besar antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya.

Nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual didasarkan pada ketersediaan data dari perjanjian penjualan yang mengikat yang dibuat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati dikurangi dengan biaya tambahan yang dapat diatribusikan dengan pelepasan aset. Perhitungan nilai pakai didasarkan pada model arus kas yang didiskontokan. Data arus kas diambil dari anggaran untuk lima tahun yang akan datang dan tidak termasuk aktivitas restrukturisasi yang belum dilakukan oleh Perusahaan atau investasi signifikan di masa datang yang akan memundurkan kinerja aset dari CGU yang diuji. Nilai terpulihkan paling dipengaruhi oleh tingkat diskonto yang digunakan dalam model arus kas yang didiskontokan, sebagaimana juga jumlah arus kas masuk di masa datang yang diharapkan dan tingkat pertumbuhan yang digunakan untuk tujuan ekstrapolasi.

Berdasarkan pertimbangan manajemen, tidak terdapat indikator penurunan nilai atas aset nonkeuangan Grup pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Penurunan Nilai Goodwill

Grup diharuskan untuk menguji, secara tahunan, apakah goodwill mengalami penurunan nilai. Dalam mengestimasi penurunan nilai goodwill, manajemen melakukan analisis dan penilaian atas kemampuan unit penghasil kas, perubahan kondisi operasi entitas yang diakuisisi, dan pengalihan unit penghasil goodwill. Jika terdapat indikasi penurunan kemampuan unit penghasil kas dalam menghasilkan kas, maka dilakukan penurunan nilai goodwill pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022. Berdasarkan penilaian manajemen, tidak ada indikator penurunan nilai goodwill Grup.

Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Properti Investasi dan Aset Tetap

Masa manfaat setiap properti investasi dan aset tetap Grup ditentukan berdasarkan kegunaan yang diharapkan dari penggunaan aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman atas aset sejenis.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND SIGNIFICANT ESTIMATES (Continued)

Real Estate Assets - Land Not Yet Developed Island I and F (Continued)

In 2023 and 2022, JKP recorded a reclamation assets of Rp 510,651,632 thousand and Rp 510,251,632 thousand, respectively, ADP recorded a reclamation asset of Rp 316,026,704 thousand, respectively, which mainly consisted of expenses for obtaining reclamation permits, costs for conducting studies, making master plans and carrying out plans, as well as obligations contributions, and additional contributions required in the reclamation permit.

Key Sources of Estimation Uncertainty

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

Impairment of Non-financial Assets (Except Goodwill)

An impairment exists when the carrying value of an asset or Cash Generating Unit (CGU) exceeds its recoverable amount, which is the higher of its fair value less costs to sell and its value in use.

The fair value less costs to sell calculation is based on available data from binding sales transactions in an arm's length transaction of similar assets or observable market prices less incremental costs for disposing of the asset. The value in use calculation is based on a discounted cash flows model. The cash flows are derived from the budget for the next five years and do not include restructuring activities that the Company is not yet committed to or significant future investments that will enhance the asset's performance of the CGU being tested. The recoverable amount is most sensitive to the discount rate used for the discounted cash flows model as well as the expected future cash inflows and the growth rate used for extrapolation purposes.

Based on management's assessment, there are no indicators of impairment on the non-financial assets of the Group as of December 31, 2023 and 2022.

Impairment of Goodwill

The Group is required to test, on an annual basis, whether goodwill has suffered any impairment. In estimating the impairment of goodwill, management performs analysis and assessment of the ability of the cash generating unit, the change of the operating conditions of acquired entity and transfer of goodwill generating unit. If there are indications of a decrease in the ability of the cash generating unit in generating cash, an impairment of goodwill is provided as of December 31, 2023 and 2022. Based on management's assessment, there are no indicators of impairment on the goodwill of the Group.

Estimated Useful Lives of Investment Properties and Property and Equipment

The useful life of each item of the Group's investment properties and property and equipment are estimated based on the period over which the asset is expected to be available for use. Such estimation is based on internal technical evaluation and experience with similar assets.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Properti Investasi dan Aset Tetap (Lanjutan)

Masa manfaat setiap aset direviu secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset. Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi di masa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan biaya yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan di atas.

Perubahan masa manfaat properti investasi dan aset tetap dapat memengaruhi jumlah biaya penyusutan yang diakui dan penurunan nilai tercatat.

Nilai tercatat properti investasi dan aset tetap diungkapkan dalam Catatan 14 dan 15.

Manfaat Karyawan

Penentuan liabilitas imbalan pascakerja tergantung pada pemilihan asumsi tertentu yang digunakan oleh manajemen dalam menghitung jumlah liabilitas tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain tingkat diskonto dan tingkat kenaikan gaji. Realisasi yang berbeda dari asumsi Grup diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Walaupun asumsi Grup dianggap tepat dan wajar, namun perubahan pada kenyataannya atau asumsi yang digunakan dapat berpengaruh secara signifikan terhadap liabilitas imbalan pascakerja Grup. Nilai tercatat liabilitas imbalan pascakerja diungkapkan dalam Catatan 26.

Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Perusahaan mencatat aset keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti objektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Perusahaan menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset dan liabilitas keuangan tersebut memengaruhi laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perusahaan. Catatan 44c memberikan informasi tambahan tentang asumsi utama yang digunakan dalam menentukan nilai wajar instrumen keuangan.

Sebagian besar instrumen keuangan Perusahaan diukur dengan biaya perolehan diamortisasi kecuali aset keuangan lainnya yang diukur dengan FVOCI (Catatan 12) dan instrumen keuangan derivatif yang diukur dengan FVTPL (Catatan 27).

Perpajakan

Grup selaku wajib pajak menghitung liabilitas perpajakannya secara *self assessment* berdasarkan pada peraturan yang berlaku. Perhitungan pajak dianggap benar selama belum terdapat ketetapan dari Direktorat Jenderal Pajak atas jumlah pajak yang terutang atau ketika sampai dengan jangka waktu lima (5) tahun (masa daluwarsa pajak) tidak terdapat ketetapan pajak yang diterbitkan.

Perbedaan jumlah pajak yang terutang dapat disebabkan oleh beberapa hal seperti pemeriksaan pajak, penemuan bukti-bukti pajak baru dan perbedaan interpretasi antara manajemen dan pejabat kantor pajak terhadap peraturan pajak tertentu. Perbedaan hasil aktual dan jumlah tercatat tersebut dapat memengaruhi jumlah aset pajak tangguhan, utang pajak, dan beban pajak. Saldo utang pajak pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 diungkapkan dalam Catatan 22.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND SIGNIFICANT ESTIMATES (Continued)

Estimated Useful Lives of Investment Properties and Property and Equipment (Continued)

The estimated useful life of each asset is reviewed periodically and updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other limits on the use of the asset. It is possible, however, that future results of operations could be materially affected by changes in the amounts and timing of recorded expenses brought about by changes in the factors mentioned above.

A change in the estimated useful life of any item of investment properties and property and equipment would affect the recorded depreciation expense and decrease their carrying amount.

The carrying amounts of investment properties and property and equipment are disclosed in Notes 14 and 15.

Employee Benefits

The determination of post-employment benefits obligation depends on selection of certain assumptions used by the management for the calculation of the liability. These assumptions include discount rate and rate of increase in salaries. Different realization of the Group's assumption is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Although the assumptions of the Group are considered appropriate and reasonable, changes in fact or assumptions used can significantly affect the post-employment benefits obligation of the Group. The carrying amount of post-employment benefits obligations are disclosed in Note 26.

Fair Value of Financial Instruments

The Company carries certain financial assets at fair values, which requires the use of accounting estimates. While significant components of fair value measurement were determined using verifiable objective evidences, the amount of changes in fair values would differ if the Company utilized different valuation method. Any changes in fair values of these financial assets and liabilities would affect the Company's statement of profit or loss and other comprehensive income. Note 44c provides additional information about the key assumptions used in the determination of the fair value of financial instruments.

Most of the financial instruments of the Company are measured at amortized cost except for other financial assets measured at FVOCI (Note 12) and derivative financial instruments measured at FVTPL (Note 27).

Taxation

Group as taxpayers calculate its tax obligation by self-assessment refers to current tax regulations. The tax calculation considered correct to the extent there is no tax assessment letter from the Directorate General of Tax for the tax reported amount or within five (5) years (maximum elapse tax period) there is no tax assessment letter issued.

The difference in the tax liabilities might arise from tax audit, new tax evidences and different interpretation on certain tax regulations between management and the tax officer. Any differences between the actual result and the carrying amount could affect the amount of deferred tax assets, tax obligation, and tax expenses. The carrying amount of taxes payables as of December 31, 2023 and 2022 are disclosed in Note 22.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

**4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI
YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

Aset Pajak Tangguhan

Aset pajak tangguhan diakui atas jumlah pajak penghasilan terpulihkan (*recoverable*) pada periode mendatang sebagai akibat perbedaan temporer yang boleh dikurangkan. Justifikasi manajemen diperlukan untuk menentukan jumlah aset pajak tangguhan yang dapat diakui, sesuai dengan waktu yang tepat dan tingkat laba fiskal di masa mendatang sejalan dengan strategi rencana perpajakan ke depan.

Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha

Penyisihan penurunan nilai atas piutang usaha dibuat ketika Grup tidak mengharapkan untuk menagih seluruh jumlah piutang yang jatuh tempo. Penyisihan penurunan nilai ditentukan dengan mengelompokkan pelanggan yang memiliki karakteristik risiko yang serupa dan menilainya baik secara kolektif ataupun individual terhadap kemungkinan gagal bayar.

Penyisihan tersebut mencerminkan kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya yang merupakan kemungkinan peristiwa gagal bayar selama perkiraan umur piutang usaha, yang diukur dengan rata-rata tertimbang dari kemungkinan terjadinya gagal bayar tersebut. Pertimbangan dan estimasi diterapkan dalam menentukan tingkat penyisihan kerugian kredit ekspektasian dengan memperhitungkan karakteristik risiko kredit pelanggan dan kemungkinan terjadinya pemulihan yang dinilai secara gabungan, kolektif ataupun individual, sepanjang relevan.

Meskipun jumlah penyisihan penurunan nilai telah dianggap tepat, namun perubahan basis estimasi atau kondisi ekonomi makro masa depan dapat mengakibatkan perubahan tingkat penyisihan penurunan nilai dan dampaknya dibebankan pada laba rugi. Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo cadangan penurunan nilai dari piutang usaha adalah masing-masing sebesar Rp 1.909.119 ribu dan Rp 2.089.729 ribu (Catatan 6).

**4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND SIGNIFICANT
ESTIMATES (Continued)**

Deferred Tax Assets

Deferred tax assets are recognized for the future recoverable taxable income arising from temporary difference. Management judgment is required to determine the amount of deferred tax assets that can be recognized, based upon the likely timing on level of future taxable profits together with future strategic planning.

Allowance for Impairment Losses on Trade Receivables

Provision for impairment of trade receivables is made when the Group does not expect to collect all receivables amount that is due. The provision for impairment is determined by grouping customers with similar risk characteristics and collectively or individually assessing them for likelihood of default.

The provision reflects lifetime expected credit losses as a possible default event over the expected life of the receivables from customers, weighted by the probability of that default occurring. Judgment and estimation have been applied in determining the level of provision for expected credit losses, taking into account the credit risk characteristics of customers and the likelihood of recovery assessed on a combination of collective and individual basis as relevant.

While the provision amount for impairment is considered appropriate, changes in estimation basis or in future macroeconomic conditions could lead to a change in the level of provision for impairment and the impact is charged to profit or loss. As of December 31, 2023 and 2022, the balance of allowance for impairment of trade receivable amounted to Rp 1,909,119 thousand and Rp 2,089,729 thousand, respectively (Note 6).

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

5. KAS DAN SETARA KAS

	2023	2022
Kas		
Rupiah	3.084.151	3.158.646
Dolar Singapura	12	11
Bank		
Rupiah		
PT Bank Central Asia Tbk	51.303.864	36.615.914
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	35.857.249	7.779.105
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	28.248.424	21.927.535
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	24.174.827	1.676.992
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	17.552.128	19.881.576
PT Bank Permata Tbk	15.279.947	12.308.356
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	13.929.304	9.626.907
PT Bank QNB Indonesia Tbk	11.491.233	30.051.179
PT Bank CIMB Niaga Tbk	11.180.908	12.075.009
PT Bank UOB Indonesia	7.134.591	2.569.449
PT Bank Victoria International Tbk	5.824.291	5.629.414
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 2.000.000 ribu)	3.003.075	10.105.720
Dolar Amerika Serikat		
PT BNP Paribas Indonesia	24.255.115	33.538.141
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 2.000.000 ribu)	1.854.119	3.482.780
Dolar Singapura		
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	226.621	226.798
PT BNP Paribas	73.691	81.754
Deposito berjangka		
Rupiah		
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	135.220.308	268.223.008
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	91.200.000	175.000.000
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	76.776.878	7.000.000
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	51.000.000	17.000.000
PT Bank Permata Tbk	38.300.000	42.065.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	34.036.900	258.586.900
PT Bank Victoria International Tbk	22.840.000	33.140.000
PT Bank QNB Indonesia Tbk	15.400.000	12.000.000
PT Bank DKI	8.000.000	11.500.000
PT Bank Central Asia Tbk	4.500.000	20.500.000
PT Bank CIMB Niaga Tbk	3.500.000	12.000.000
PT Bank UOB Indonesia	500.000	25.777.935
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	-	2.000.000
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 2.000.000 ribu)	-	450.000
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	35.579.682	4.838.466
Dolar Singapura		
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	5.855.820	5.829.540
Jumlah	777.183.138	1.106.646.135
Dana/cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	(8.815.156)	(7.439.418)
Neto	768.367.982	1.099.206.717
	2023	2022
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun:		
Rupiah	2,25% - 7,25%	1,75% - 5,75%
Dolar Amerika Serikat	0,35%	0,30% - 1,25%
Dolar Singapura	0,20%	0,20%

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash on hand	
Rupiah	
Singapore Dollar	
Cash in banks	
Rupiah	
PT Bank Central Asia Tbk	
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	
PT Bank Permata Tbk	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	
PT Bank QNB Indonesia Tbk	
PT Bank CIMB Niaga Tbk	
PT Bank UOB Indonesia	
PT Bank Victoria International Tbk	
Others (each below Rp 2,000,000 thousand)	
United States Dollar	
PT BNP Paribas Indonesia	
Others (each below Rp 2,000,000 thousand)	
Singapore Dollar	
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	
PT BNP Paribas	
Time deposits	
Rupiah	
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	
PT Bank Permata Tbk	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	
PT Bank Victoria International Tbk	
PT Bank QNB Indonesia Tbk	
PT Bank DKI	
PT Bank Central Asia Tbk	
PT Bank CIMB Niaga Tbk	
PT Bank UOB Indonesia	
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	
Others (each below Rp 2,000,000 thousand)	
United States Dollar	
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	
Singapore Dollar	
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	
Total	
Funds/reserve for replacement of hotels furniture and equipment	
Net	
Interest rate per annum on time deposits:	
Rupiah	
United States Dollar	
Singapore Dollar	

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.

All cash in banks and time deposits are placed with third parties.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

5. KAS DAN SETARA KAS (Lanjutan)

Dana/Cadangan untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel

Entitas anak, BSP, SAI, BPS, PAP, TTLM, dan CIP membentuk cadangan rekening untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel dengan persentase sebesar 0,50% - 3,00% dari pendapatan hotel setiap bulan.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo kas dan setara kas dalam laporan posisi keuangan entitas induk masing-masing sebesar Rp 181.702.622 ribu dan Rp 219.112.808 ribu.

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS (Continued)

Funds/Reserve for Replacement of Hotels Furniture and Equipment

BSP, SAI, BPS, PAP, TTLM, and CIP, subsidiaries, are required to establish funds/reserve for replacements of hotels furniture and equipment, with percentage of 0.50% - 3.00% of hotels revenues per month.

At December 31, 2023 and 2022, balance of cash and cash equivalents in statement of financial position of the parent entity amounted to Rp 181,702,622 thousand and Rp 219,112,808 thousand, respectively.

6. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

a. Berdasarkan Jenis Usaha

	2023	2022	
Penjualan			Sales
Kios dan gerai	101.153.703	166.444.513	Kiosks and counters
Rumah tinggal	95.793.887	118.995.237	Housing
Apartemen	87.854.540	136.985.695	Apartments
Perkantoran	53.267.411	77.512.128	Offices
Rumah kantor	41.657.577	19.989.297	Home offices
Rumah toko	11.316.990	-	Shophouses
Pendapatan			Revenues
Sewa	47.866.015	51.169.369	Rental
Hotel	19.161.478	21.891.396	Hotel
Jumlah	458.071.601	592.987.635	Total
Cadangan kerugian penurunan nilai	(1.909.119)	(2.089.729)	Allowance for impairment losses
Neto	456.162.482	590.897.906	Net

6. TRADE RECEIVABLES FROM THIRD PARTIES

a. By Type of Business

b. Umur Piutang Usaha

	2023	2022	
Belum jatuh tempo	344.255.413	424.390.104	Not yet due
Jatuh tempo:			Past due:
1 - 30 hari	22.312.138	24.012.340	1 - 30 days
31 - 60 hari	8.743.032	5.185.490	31 - 60 days
61 - 90 hari	2.674.043	2.385.144	61 - 90 days
91 - 120 hari	70.741.827	94.948.520	91 - 120 days
Lebih dari 120 hari	7.436.029	39.976.308	More than 120 days
Jumlah	456.162.482	590.897.906	Total

b. Aging of Trade Receivables

Mutasi cadangan penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut:

Movements in the allowance for impairment of trade receivables are as follows:

	2023	2022	
Saldo awal	2.089.729	575.711	Beginning balance
Penambahan	-	1.514.018	Provision
Pemulihan	(180.610)	-	Recovery
Saldo akhir	1.909.119	2.089.729	Ending balance

Seluruh piutang usaha kepada pihak ketiga merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

All trade receivables are from third parties and are denominated in Rupiah.

Piutang usaha atas penjualan berasal dari selisih kurang penerimaan dari pelanggan dengan pengakuan pendapatan.

Trade receivables from sales are derived from the excess of revenue recognized over the advances received from customers.

Piutang sewa berasal dari sewa area pusat perbelanjaan, kantor, kios, dan toko.

Trade receivables from rental were derived from mall, offices, kiosks, and counters rent.

Piutang usaha hotel merupakan tagihan kepada tamu hotel dan biro perjalanan.

Trade receivables from hotel were derived from charges to hotel guests and travel agents.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

6. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA (Lanjutan)

Pada tahun 2023 dan 2022, piutang usaha masing-masing sebesar Rp 155.228.043 ribu dan Rp 275.360.128 ribu digunakan sebagai jaminan utang bank (Catatan 23).

Cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 1.909.119 ribu dan Rp 2.089.729 ribu pada 31 Desember 2023 dan 2022.

Berdasarkan penelaahan atas status masing-masing piutang pada akhir tahun, manajemen memutuskan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha adalah cukup karena nilai jaminan yang melekat pada piutang usaha dapat menutupi piutang usaha yang telah jatuh tempo.

7. PIUTANG LAIN-LAIN KEPADA PIHAK BERELASI

	2023
PT Pandega Citra Kelola (PCK)	3.430.643
PT Prima Buana Internusa (PBI)	2.408.410
Lain-lain	1.650.315
Jumlah	7.489.368

Piutang lain-lain kepada pihak berelasi terutama merupakan pembayaran beban yang dilakukan oleh Grup atas nama pihak berelasi. Piutang tersebut jumlahnya dapat ditagih setiap saat sesuai permintaan dan tidak dikenakan bunga.

Manajemen berpendapat bahwa piutang lain-lain kepada pihak berelasi dapat ditagih seluruhnya sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai piutang.

8. PERSEDIAAN HOTEL

	2023
Aset lancar	
Makanan dan minuman	3.871.910
Perlengkapan	3.225.792
Barang dagangan	12.210
Jumlah	7.109.912
Aset tidak lancar	
Perlengkapan operasional hotel	18.737.365

9. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT

Aset Lancar

	2023
Bangunan siap dijual	759.464.669
Bangunan dalam penyelesaian	6.335.814.306
Tanah yang sedang dikembangkan	353.722.022
Jumlah	7.449.000.997

Rincian persediaan aset real estat - aset lancar adalah sebagai berikut:

a. Bangunan Siap Dijual

	2023
Apartemen dan perkantoran siap dijual	
The Pakubuwono Spring	229.991.348
Borneo Bay Residence	228.856.273
Soho Pancoran	54.271.451
Podomoro Golf View	23.471.364
Central Park	20.002.553
Green Bay	19.179.753
Metro Park Residence	4.844.241

6. TRADE RECEIVABLES FROM THIRD PARTIES (Continued)

In 2023 and 2022, trade receivables amounting to Rp 155,228,043 thousand and Rp 275,360,128 thousand, respectively, are used as collateral for credit facilities of bank loans (Note 23).

Allowance for impairment losses amounted to Rp 1,909,119 thousand and Rp 2,089,729 thousand as of December 31, 2023 and 2022, respectively.

Based on the review of each status of the trade receivables, management believes that the allowance for impairment losses is adequate because collateral values embedded to trade receivables are able to cover the past due trade receivables.

7. OTHER RECEIVABLES FROM RELATED PARTIES

	2022	
PT Pandega Citra Kelola (PCK)	7.884.655	PT Pandega Citra Kelola (PCK)
PT Prima Buana Internusa (PBI)	3.304.390	PT Prima Buana Internusa (PBI)
Others	4.056	Others
Total	11.193.101	Total

Other receivables to related parties mainly represents payments of expenses made by the Group on behalf of the related parties. These receivables can be collected at any time upon demand and not charges with interest.

Management believes that the other receivables from related parties are fully collectible therefore no allowance for impairment losses was provided.

8. HOTEL INVENTORIES

	2022	
Current assets		
Food and beverages	4.146.261	
Supplies	2.919.121	
Merchandises	12.965	
Total	7.078.347	Total
Non-current assets		
Hotel operating equipment	18.685.502	

9. REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES

Current Assets

	2022	
Buildings ready for sale	826.630.567	
Buildings under construction	6.241.743.349	
Land under development	102.049.043	
Total	7.170.422.959	Total

Details real estate assets inventories - current assets are as follows:

a. Buildings Ready for Sale

	2022	
Apartments and offices ready for sale		
The Pakubuwono Spring	295.715.253	
Borneo Bay Residence	230.863.638	
Soho Pancoran	62.400.854	
Podomoro Golf View	21.008.666	
Central Park	20.002.553	
Green Bay	19.179.753	
Metro Park Residence	5.020.123	

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)

9. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT (Lanjutan)

a. Bangunan Siap Dijual (Lanjutan)

	2023	2022
<u>Apartemen dan perkantoran siap dijual</u> (Lanjutan)		
Soho @ Podomoro City	4.513.979	4.513.979
Grand Madison	3.988.985	15.861.444
Madison Park	1.763.510	1.763.510
The Lavande	1.600.932	1.600.932
Gading Nias	914.322	914.322
<u>Kios dan gerai siap dijual</u>		
Plaza Kenari Mas	68.951.170	74.450.581
The Plaza Balikpapan	47.349.833	47.320.773
<u>Rumah dan rumah toko siap dijual</u>		
Vimala Hills	44.436.193	20.685.424
Podomoro Golf View	3.457.348	3.457.348
Grand Taruma Karawang	1.871.414	1.871.414
Jumlah	759.464.669	826.630.567

Bangunan siap dijual Perusahaan merupakan apartemen, kios, gerai, perkantoran, rumah toko, dan rumah yang telah selesai pembangunannya dan siap untuk dijual.

Mutasi bangunan siap dijual adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Saldo awal	826.630.567	948.702.201
<u>Penambahan</u>		
Perbaikan	13.045.164	48.091.930
Reklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian	26.040.383	-
Subjumlah	39.085.547	48.091.930
<u>Pengurangan</u>		
Pembebanan ke beban pokok penjualan	106.251.445	170.163.564
Saldo akhir	759.464.669	826.630.567

b. Bangunan dalam Penyelesaian

	2023	2022
Podomoro Park Bandung	1.632.340.241	1.693.652.942
Podomoro City Deli Medan	1.207.918.228	1.198.099.997
Bukit Podomoro Jakarta	1.102.402.464	876.316.705
Podomoro Golf View	850.615.315	808.752.879
Harco Glodok	705.171.370	730.457.552
Kota Kertabumi	179.732.957	198.559.414
Podomoro Parkland	156.155.042	-
Borneo Bay Residence	143.160.958	130.832.644
Vimala Hills	123.032.459	150.188.999
Orchard Park Batam	92.525.321	109.371.487
Kota Podomoro Tenjo	88.104.018	292.667.963
Grand Taruma Karawang	44.455.358	42.642.192
The Plaza Balikpapan	10.200.575	10.200.575
Jumlah	6.335.814.306	6.241.743.349

Bangunan dalam penyelesaian merupakan biaya perolehan bangunan rumah tinggal, rumah kantor, rumah toko, kios, apartemen, dan perkantoran yang masih dalam proses konstruksi setelah dikurangi dengan pengakuan beban pokok penjualan. Manajemen berpendapat tidak terdapat hambatan dalam penyelesaian proyek.

9. REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES (Continued)

a. Buildings Ready for Sale (Continued)

<u>Apartments and offices ready for sale</u> (Continued)	
Soho @ Podomoro City	
Grand Madison	
Madison Park	
The Lavande	
Gading Nias	
<u>Kiosks and counters ready for sale</u>	
Plaza Kenari Mas	
The Plaza Balikpapan	
<u>Houses and shophouses ready for sale</u>	
Vimala Hills	
Podomoro Golf View	
Grand Taruma Karawang	
Total	

The Company's buildings ready for sale represents apartments, kiosks, counters, offices, shophouses, and houses which have been completed and ready for sale.

Movement of buildings ready for sale are as follows:

<u>Additions</u>	
Improvements	
Reclassification from buildings under construction	
<u>Sub-total</u>	
<u>Deduction</u>	
Charged to cost of sales	
Ending balance	

b. Buildings under Construction

Podomoro Park Bandung	
Podomoro City Deli Medan	
Bukit Podomoro Jakarta	
Podomoro Golf View	
Harco Glodok	
Kota Kertabumi	
Podomoro Parkland	
Borneo Bay Residence	
Vimala Hills	
Orchard Park Batam	
Kota Podomoro Tenjo	
Grand Taruma Karawang	
The Plaza Balikpapan	
Total	

Buildings under construction consist of acquisition cost of housing, home offices, shophouses, kiosks, apartments, and offices under construction, net of costs of sales recognized. Management believes that there are no constraints in the completion of the projects.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

9. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT (Lanjutan)

b. Bangunan dalam Penyelesaian (Lanjutan)

Mutasi bangunan dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Saldo awal	6.241.743.349	5.862.266.052
<u>Penambahan</u>		
Pembangunan konstruksi	1.063.539.235	1.160.894.928
Reklasifikasi dari tanah dalam pengembangan	166.679.938	986.147.002
Kapitalisasi biaya pinjaman	46.648.001	56.883.150
Reklasifikasi dari properti investasi	1.641.193	-
Subjumlah	1.278.508.367	2.203.925.080
<u>Pengurangan</u>		
Pembebanan ke beban pokok penjualan	1.158.397.027	1.778.837.395
Reklasifikasi ke properti investasi	-	45.610.388
Reklasifikasi ke bangunan siap dijual	26.040.383	-
Subjumlah	1.184.437.410	1.824.447.783
Saldo akhir	6.335.814.306	6.241.743.349

Jumlah beban bunga pinjaman yang dikapitalisasi ke persediaan aset real estat pada tahun 2023 dan 2022 sebesar Rp 67.981.712 ribu dan Rp 56.208.025 ribu.

c. Tanah Yang Sedang Dikembangkan

Pada tahun 2023, tanah yang sedang dikembangkan merupakan tanah milik AKS, PAP, dan PGK yang telah dikembangkan untuk membangun proyek.

Pada tahun 2022, tanah yang sedang dikembangkan merupakan tanah milik AKS dan PAP yang telah dikembangkan untuk membangun proyek.

Mutasi tanah yang sedang dikembangkan adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Saldo awal	102.049.043	955.622.413
<u>Penambahan</u>		
Pengembangan tanah	50.392.295	132.573.632
Reklasifikasi dari tanah belum dikembangkan	367.960.622	-
Subjumlah	418.352.917	132.573.632
<u>Pengurangan</u>		
Reklasifikasi ke bangunan dalam penyelesaian	166.679.938	986.147.002
Saldo akhir	353.722.022	102.049.043

Merupakan real estat yang belum dikembangkan dengan rincian sebagai berikut:

	2023	2022
Perusahaan	44.646.736	45.108.950
Entitas anak:		
KUS	3.278.756.023	3.220.271.437
BSM	751.324.303	758.074.303
TKB	90.776.483	90.776.483
CCB	68.410.397	68.410.397
BMI	22.331.972	22.331.972
PBA	2.455.046	2.455.046
PGK	-	367.960.622
Jumlah	4.258.700.960	4.575.389.210

9. REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES (Continued)

b. Buildings under Construction (Continued)

Movement of buildings under construction are as follows:

	2023	2022
Beginning balance	5.862.266.052	5.862.266.052
<u>Additions</u>		
Construction development	1.160.894.928	1.160.894.928
Reclassification from land under development	986.147.002	986.147.002
Capitalization of borrowing costs	56.883.150	56.883.150
Reclassifications from investment properties	-	-
Sub-total	2.203.925.080	2.203.925.080
<u>Deduction</u>		
Charged to cost of sales	1.778.837.395	1.778.837.395
Reclassification to investment properties	45.610.388	45.610.388
Reclassification to buildings ready for sale	-	-
Sub-total	1.824.447.783	1.824.447.783
Ending balance	6.241.743.349	6.241.743.349

Total interest expense capitalized to real estate assets inventories in 2023 and 2022 amounted to Rp 67,981,712 thousand and Rp 56,208,025 thousand, respectively.

c. Land Under Development

In 2023, land under development represents land owned by AKS, PAP, and PGK which have started the project development.

In 2022, land under development represents land owned by AKS and PAP which have started the project development.

Movement of land under development are as follows:

	2023	2022
Beginning balance	955.622.413	955.622.413
<u>Additions</u>		
Land development	132.573.632	132.573.632
Reclassification from land not yet development	-	-
Sub-total	132.573.632	132.573.632
<u>Deduction</u>		
Reclassification to building under construction	986.147.002	986.147.002
Ending balance	102.049.043	102.049.043

Details of real estate not yet developed are as follows:

	2023	2022
The Company	44.646.736	45.108.950
Subsidiaries:		
KUS	3.278.756.023	3.220.271.437
BSM	751.324.303	758.074.303
TKB	90.776.483	90.776.483
CCB	68.410.397	68.410.397
BMI	22.331.972	22.331.972
PBA	2.455.046	2.455.046
PGK	-	367.960.622
Total	4.258.700.960	4.575.389.210

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

9. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT (Lanjutan)

c. Tanah Yang Sedang Dikembangkan (Lanjutan)

Aset Tidak Lancar

Real estat belum dikembangkan berupa tanah milik:

- Perusahaan, seluas 6.775 m² terletak di Jl. Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat.
- BSL (entitas anak BSM), seluas 193.003 m² terletak di Rorotan, Jakarta Timur.
- CCB, seluas 151.310 m² terletak di Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Makassar.
- BMI, seluas 27.696 m² terletak di Karawang.
- Real estat belum dikembangkan milik TKB dan PBA (entitas anak) pada tahun 2023 dan 2022 merupakan biaya-biaya yang dikeluarkan dan kapitalisasi biaya untuk mendapatkan hak atas tanah, konsultan, perizinan dan lain-lain.
- AM (entitas anak PGK), seluas 885.007 m², terletak di Desa Karawang Kulon, Karawang Barat, Jawa Barat, pada tahun 2022

Hak legal atas tanah aset real estat berupa SHGB atas nama Grup berjangka waktu 20 - 30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2027 - 2045. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan, proses sertifikasi hak atas tanah dan balik nama karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Aset Reklamasi

Real estate belum dikembangkan milik entitas anak KUS (dari MWS dan ADP) dan entitas anak BSM (dari JKP) merupakan aset reklamasi. Pada tahun 2023 dan 2022, merupakan biaya-biaya yang dikeluarkan dan dikapitalisasi biaya untuk mendapatkan hak atas tanah, biaya konsultan, biaya perizinan, biaya-biaya sehubungan dengan kontribusi sebagai syarat perolehan perizinan dan lain-lain.

Merupakan aset reklamasi dengan rincian sebagai berikut:

	2023
MWS (Pulau G)	2.962.755.848
JKP (Pulau I)	510.651.632
ADP (Pulau F)	316.026.704
Jumlah	3.789.434.184

Pada tahun 2023 dan 2022, persediaan aset real estat masing-masing sebesar Rp 1.904.478.711 ribu dan Rp 1.522.562.605 ribu digunakan sebagai jaminan utang bank (Catatan 23).

Berdasarkan penelaahan terhadap aset real estat pada akhir periode pelaporan, manajemen berkeyakinan bahwa tidak perlu dilakukan penurunan nilai persediaan aset real estat.

10. PAJAK DIBAYAR DI MUKA

	2023
Pajak Penghasilan	
Pasal 21 - entitas anak	-
Pasal 23 - entitas anak	-
Pajak Pertambahan Nilai	155.398.460
Jumlah	155.398.460

9. REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES (Continued)

c. Land Under Development (Continued)

Non-current Assets

Real estate not yet developed represents land owned by:

- The Company, measuring 6,775 m² located at Jl. Tanjung Duren Selatan, West Jakarta.
- BSL (subsidiary of BSM), measuring 193,003 m², located at Rorotan, East Jakarta.
- CCB, measuring 151,310 m² located at Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Makassar.
- BMI, measuring 27,696 m², located in Karawang.
- Real estate not yet developed, owned by TKB and PBA (subsidiary) in 2023 and 2022 are capitalized costs for landrights, consultant, and license costs, and etc.
- AM (subsidiary of PGK), measuring 885,007 m², located at Desa Karawang Kulon, Karawang Barat, West Java, in 2022.

The legal rights over the land in the form of SHGB under the name of the Group has a period of 20 - 30 years until 2027 - 2045. Management believes that there will be no difficulty in the extension of the landrights, certification process and transfer of title since all the land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

Reclamation Assets

Real estate not yet developed as owned by KUS subsidiaries (from MWS and ADP) and BSM subsidiaries (from JKP) are reclamation assets. In 2023 and 2022, the account consists of capitalized costs for landrights, consultant fee, license costs, costs related to contributions as a condition of obtaining the permit and others.

Details of reclamation assets are as follows:

	2022	
	2.904.271.260	MWS (Island G)
	510.251.632	JKP (Island I)
	316.026.704	ADP (Island F)
Total	3.730.549.596	

In 2023 and 2022, real estate assets inventory amounting to Rp 1,904,478,711 thousand and Rp 1,522,562,605 thousand, respectively, are used as collateral for bank loans (Note 23).

Based on the review of real estate assets at the end of the reporting period, management believes that there is no decline in the value of real estate assets inventories.

10. PREPAID TAXES

	2022	
	231.187	Income taxes
	-	Article 21 - subsidiaries
	179.456.992	Article 23 - subsidiaries
		Value Added Tax
Total	179.688.179	

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

11. BIAYA DIBAYAR DI MUKA

	2023
Beban pajak final	164.578.082
Sewa	68.193
Lain-lain	20.463.077
Jumlah	185.109.352

12. ASET KEUANGAN LAINNYA

	2023
Aset keuangan lainnya "FVOCI":	
Investasi SHREIT	-
Investasi saham	12.481.252
Subjumlah	12.481.252
Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi:	
Deposito berjangka pada pihak ketiga	170.399.439
Rekening bank yang dibatasi penggunaannya	1.219.832.621
Dana yang dibatasi penggunaannya	106.851.504
Jumlah	1.509.564.816

Investasi Saham

Pada tahun 2023, BMI (entitas anak), telah melakukan penjualan saham PT Trans Heksa Karawang (THK) sebanyak 7.328.504 lembar saham atau senilai Rp 7.328.504 ribu, sesuai dengan Akta No. 4 tanggal 26 September 2023. Dengan penjualan saham ini, kepemilikan BMI atas THK menjadi 3,92% dari 10,48% pada tahun 2022. Laba atas penjualan sebagian investasi saham adalah sebesar Rp 2.579.176 ribu.

Pada tahun 2023 dan 2022, MWS (entitas anak KUS), memiliki 11,11% kepemilikan saham PT Pembangunan Kota Tua Jakarta (PKTJ).

Pada tahun 2023 dan 2022, investasi saham diukur pada nilai wajar masing-masing sebesar Rp 12.481.252 ribu dan Rp 17.033.781 ribu.

Investasi SHREIT

Akun ini merupakan investasi Perusahaan pada *Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust* (SHREIT).

Berdasarkan surat dari Strategic Property Investors Co., Ltd. No. SPI 33/2023 tanggal 29 September 2023 bahwa para pemegang unit perwalian telah menyetujui pembubaran dan likuidasi SHREIT, di mana SHREIT telah melepas aset utama dan membagikan hasil pengurangan modal kepada seluruh pemegang unit perwalian. Pada tanggal 30 Oktober 2023, Perusahaan telah memperoleh pengembalian atas investasi SHREIT sebesar Rp 124.100.658 ribu.

Deposito Berjangka pada Pihak Ketiga

	2023
Rupiah	
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	56.807.305
PT Bank Permata Tbk	30.742.152
PT Bank CIMB Niaga Tbk	23.241.243
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	21.959.925
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	13.161.649
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	11.171.397
PT Bank UOB Indonesia	9.441.548
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 3.000.000 ribu)	3.874.220
Jumlah	170.399.439

Tingkat bunga deposito berjangka per tahun:
Rupiah

1,45% - 5,00%

11. PREPAID EXPENSES

	2022
Final tax	180.496.761
Rent	75.832
Others	15.149.800
Total	195.722.393

12. OTHER FINANCIAL ASSETS

	2022
Financial assets at "FVOCI":	
Investments in SHREIT	150.284.387
Investments in shares	17.033.781
Sub-total	167.318.168
Financial asset at amortized cost:	
Time deposits with third parties	191.004.329
Restricted cash in banks	23.989.177
Restricted fund	-
Total	382.311.674

Investments in Shares

In 2023, BMI (a subsidiary), has sold 7,328,504 shares to PT Trans Heksa Karawang (THK) or amounted to Rp 7,328,504 thousand, in accordance with Deed No. 4 dated September 26, 2023. With the sale of these shares, ownership of BMI to THK become 3.92% from 10.48% in 2022. Gain on partial sale of investment in shares amounted to Rp 2,579,176 thousand.

In 2023 and 2022, MWS (subsidiary of KUS), holds 11.11% in PT Pembangunan Kota Tua Jakarta (PKTJ).

In 2023 and 2022, investment in shares are measured at fair value amounted to Rp 12,481,252 thousand and Rp 17,033,781 thousand, respectively.

Investments in SHREIT

This account represents investment of the Company in *Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust* (SHREIT).

According to a letter from Strategic Property Investors Co., Ltd. No. SPI 33/2023 dated September 29, 2023, the trust unitholders have agreed to the dissolution and liquidation of SHREIT, in which SHREIT has released its main assets and distributed the proceeds of the capital reduction to all trust unit holders. On October 30, 2023, the Company received Rp 124,100,658 thousand as a return of its SHREIT investment.

Time Deposits with Third Parties

	2022
Rupiah	
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	64.248.037
PT Bank Permata Tbk	30.879.429
PT Bank CIMB Niaga Tbk	30.906.112
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	24.189.381
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	19.121.445
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	8.607.092
PT Bank UOB Indonesia	9.751.782
Others (each below Rp 3,000,000 thousand)	3.301.051
Total	191.004.329

Interest rate per annum on time deposits:
Rupiah

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

12. ASET KEUANGAN LAINNYA (Lanjutan)

Deposito berjangka pada pihak ketiga yang dijaminkan dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli oleh Bank yang bersangkutan. Pencairan deposito berjangka akan dilakukan secara bertahap sesuai dengan kemajuan penyelesaian pekerjaan dan dokumen-dokumen terkait sebagaimana dirinci dalam perjanjian (Catatan 42d).

Rekening Bank yang Dibatasi Penggunaannya

	2023	2022
Rupiah		
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	1.052.408.467	-
PT Bank QNB Indonesia Tbk	18.589.375	10.000.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	4.587.464	6.861.495
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	3.680.196	2.937.156
PT Bank CIMB Niaga Tbk	-	2.500.000
PT Bank Central Asia Tbk	-	1.350.357
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 1.000.000 ribu)	907.060	340.169
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	139.660.059	-
Jumlah	1.219.832.621	23.989.177

Pada tahun 2023, rekening bank yang dibatasi penggunaannya pada PT Bank Danamon Indonesia Tbk merupakan pinjaman *Tranche B* dalam rangka rencana *Tender Offer* pembelian kembali *Senior Notes* 5,95% yang terutang sebesar \$AS 131.960 ribu. Jika rencana *Tender Offer* gagal, Perusahaan diharuskan mengembalikan pinjaman tersebut kepada PT Bank Danamon Indonesia Tbk.

Seluruh rekening bank yang dibatasi penggunaannya, merupakan rekening yang dibatasi penggunaannya oleh masing-masing bank sehubungan dengan utang bank jangka panjang (Catatan 23).

Dana yang Dibatasi Penggunaannya

	2023
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	91.851.504
PT Bank Central Asia Tbk	15.000.000
Jumlah	106.851.504

Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya merupakan dana yang disisihkan khusus untuk pengembalian uang jaminan sewa pada saat masa sewa berakhir.

13. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

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

	2023	2022
PT CPM Assets Indonesia (CPMAI)	962.348.956	998.557.075
PT NSM Assets Indonesia (NSMAI)	383.864.443	-
PT Duta Karya Adhitama (DKA)	201.499.102	202.289.173
PT Citra Gemilang Nusantara (CGN)	18.302.589	18.963.593
PT Manggala Gelora Perkasa (MGP)	(16.270.675)	160.290.123
Jumlah	1.549.744.415	1.380.099.964

CPMAI

Pada bulan September 2022, Perusahaan menempatkan 857.343 lembar saham seri B sebesar Rp 981.344.805 ribu atau setara dengan 28,58% kepemilikan CPMAI.

12. OTHER FINANCIAL ASSETS (Continued)

Time deposits with third parties are guarantees related to the credit facilities provided by the banks to the Group. The withdrawal of time deposits will be made in accordance with the progress of the completion of construction and the related documents as specified in each respective agreement (Note 42d).

Restricted Cash in Banks

	2023	2022
Rupiah		
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	-	-
PT Bank QNB Indonesia Tbk	10.000.000	10.000.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	6.861.495	6.861.495
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	2.937.156	2.937.156
PT Bank CIMB Niaga Tbk	2.500.000	2.500.000
PT Bank Central Asia Tbk	1.350.357	1.350.357
Others (each below Rp 1,000,000 thousand)	340.169	340.169
United States Dollar		
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	-	-
Total	23.989.177	23.989.177

In 2023, restricted cash in PT Bank Danamon Indonesia Tbk is a *Tranche B* loan in order to tender offer for buyback 5.95% owed *Senior Notes* amounted to US\$ 131,960 thousand. If the *Tender Offer* fails, the Company must return the loan to PT Bank Danamon Indonesia Tbk.

All restricted cash in banks are bank accounts which are required by respective banks in relation to the long-term bank loans (Note 23).

Restricted Funds

	2023
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	91.851.504
PT Bank Central Asia Tbk	15.000.000
Total	106.851.504

Restricted funds pertains to fund set aside especially for repayment security deposits when the rental period ends.

13. INVESTMENTS IN ASSOCIATES

Details of investment in associates accounted for under the equity method are as follows:

	2023	2022
PT CPM Assets Indonesia (CPMAI)	962.348.956	998.557.075
PT NSM Assets Indonesia (NSMAI)	383.864.443	-
PT Duta Karya Adhitama (DKA)	201.499.102	202.289.173
PT Citra Gemilang Nusantara (CGN)	18.302.589	18.963.593
PT Manggala Gelora Perkasa (MGP)	(16.270.675)	160.290.123
Total	1.549.744.415	1.380.099.964

CPMAI

In September 2022, the Company obtained 857,343 series B shares amounting to Rp 981,344,805 thousand or equivalent to 28.58% ownership of CPMAI.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

13. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)

NSMAI

Pada bulan September 2023, Perusahaan menempatkan 4.335.577 lembar saham seri B melalui TMI (entitas anak) sebesar Rp 383.672.551 ribu atau setara dengan 28,58% kepemilikan NSMAI.

DKA

Pada bulan Oktober 2022, Perusahaan menempatkan 138.790 lembar saham seri B sebesar Rp 202.999.944 ribu atau setara dengan 30,07% kepemilikan DKA.

CGN

CGN berkedudukan di Jakarta dengan nama proyek Lindeteves Trade Center dengan persentase kepemilikan Perusahaan sebesar 35,00%.

MGP

MGP berkedudukan di Jakarta dengan nama proyek Senayan City dengan persentase kepemilikan Perusahaan sebesar 25,50%.

Investasi pada Perusahaan tersebut di atas diperoleh terutama untuk tujuan potensi pertumbuhan jangka panjang, karena seluruh entitas tersebut bergerak dalam industri properti yang sama dengan industri Grup.

Mutasi investasi pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

13. INVESTMENTS IN ASSOCIATES (Continued)

NSMAI

In September 2023, the Company obtained 4,335,577 series B shares through TMI (subsidiary) amounting to Rp 383,672,551 thousand or equivalent to 28.58% ownership of NSMAI.

DKA

In October 2022, the Company obtained 138,790 series B shares amounting to Rp 202,999,944 thousand or equivalent to 30.07% ownership of DKA.

CGN

CGN is domiciled in Jakarta whose project is named Lindeteves Trade Center with percentage ownership by the Company is at 35.00%.

MGP

MGP is domiciled in Jakarta whose project is named Senayan City with percentage ownership by the Company is at 25.50%.

These investments are held primarily for long-term growth potential, since these companies are engaged in the property business similar to the Group.

Movements of investments in associates are as follows:

	CPMAI		
	2023	2022	
Saldo awal	998.557.075	-	Beginning balance
Penyertaan awal	-	981.344.805	Initial investment
Perubahan tahun berjalan			Changes during the year
Pembagian dividen	(14.960.635)	-	Dividends distribution
Bagian laba (rugi) neto	(21.243.127)	17.212.259	Share in net profit (loss)
Bagian penghasilan komprehensif lain	(4.357)	11	Share in other comprehensive income
Saldo akhir	962.348.956	998.557.075	Ending balance
	NSMAI		
	2023		
Saldo awal	-	-	Beginning balance
Penyertaan awal	383.672.551	-	Initial investment
Perubahan tahun berjalan			Changes during the year
Bagian laba neto	191.892	-	Share in net profit
Saldo akhir	383.864.443		Ending balance
	DKA		
	2023	2022	
Saldo awal	202.289.173	-	Beginning balance
Penyertaan awal	-	202.999.944	Initial investment
Perubahan tahun berjalan			Changes during the year
Bagian rugi neto	(790.071)	(710.771)	Share in net loss
Saldo akhir	201.499.102	202.289.173	Ending balance
	CGN		
	2023	2022	
Saldo awal	18.963.593	14.566.792	Beginning balance
Perubahan tahun berjalan			Changes during the year
Bagian laba neto	2.908.325	4.484.458	Share in net profit
Penurunan modal saham	(3.500.000)	-	Decrease in share capital
Bagian penghasilan komprehensif lain	(69.329)	(87.657)	Share in other comprehensive income
Saldo akhir	18.302.589	18.963.593	Ending balance

13. INVESTMENTS IN ASSOCIATES (Continued)

The summarized financial information below represents the amounts as shown in the associates' financial statements prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

49

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)

13. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)

13. INVESTMENTS IN ASSOCIATES (Continued)

	2022				
	CPMAI	DKA	CGN	MGP	
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain					Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
Penjualan dan pendapatan usaha Beban	149.644.611 (97.280.572)	- (2.806.189)	35.633.656 (22.820.719)	526.798.096 (204.528.438)	Sales and revenues Expenses
Peningkatan (penurunan) nilai wajar atas properti investasi	867.789.183	-	-	(246.206.948)	Increase (decrease) in fair value of properties investment
Laba (rugi) tahun berjalan	920.153.222	(2.806.189)	12.812.937	76.062.710	Profit (loss) for the year
Penghasilan komprehensif lain	41	-	(250.451)	(1.046.712)	Other comprehensive
Jumlah laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	920.153.263	(2.806.189)	12.562.486	75.015.998	Total comprehensive profit (loss) for the year

Rekonsiliasi dari ringkasan informasi keuangan entitas asosiasi terhadap jumlah tercatat dari bagian entitas asosiasi yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

Reconciliation from the summary financial information of the associate against the carrying amount from associate's portion recognized in the consolidated financial statements is as follows:

	CPMAI		
	2023	2022	
Aset neto entitas asosiasi	4.667.422.497	4.308.619.942	Net assets of the associate
Proporsi bagian kepemilikan Grup sebelum penyesuaian	1.333.949.350	1.231.403.579	Proportion of the Group ownership interest before adjustment
Penyesuaian model nilai wajar ke metode biaya	(371.600.394)	(232.846.504)	Adjustment of fair value model to cost model
Proporsi bagian kepemilikan Grup setelah penyesuaian	962.348.956	998.557.075	Proportion of the Group ownership interest after adjustment
	NSMAI		
	2023	2022	
Aset neto entitas asosiasi	1.576.521.584		Net assets of the associate
Proporsi bagian kepemilikan Grup sebelum penyesuaian	450.569.869		Proportion of the Group ownership interest before adjustment
Penyesuaian model nilai wajar ke metode biaya	(66.705.426)		Adjustment of fair value model to cost model
Proporsi bagian kepemilikan Grup setelah penyesuaian	383.864.443		Proportion of the Group ownership interest after adjustment
	DKA		
	2023	2022	
Aset neto entitas asosiasi setelah selisih nilai wajar atas pengakuan awal	670.100.106	672.727.546	Net assets of the associate after adjustment fair value from intial recognition
Proporsi bagian kepemilikan Grup setelah penyesuaian	201.499.102	202.289.173	Proportion of the Group ownership interest after adjustment
	CGN		
	2023	2022	
Aset neto entitas asosiasi	52.293.110	54.181.691	Net assets of the associate
Proporsi bagian kepemilikan Grup	18.302.590	18.963.593	Proportion of the Group ownership interest
	MGP		
	2023	2022	
Aset neto entitas asosiasi	3.148.625.952	3.964.225.525	Net assets of the associate
Proporsi bagian kepemilikan Grup sebelum penyesuaian	802.899.618	1.010.877.509	Proportion of the Group ownership interest before adjustment
Penyesuaian model nilai wajar ke metode biaya	(819.170.293)	(850.587.385)	Adjustment of fair value model to cost model
Proporsi bagian kepemilikan Grup setelah penyesuaian	(16.270.675)	160.290.124	Proportion of the Group ownership interest after adjustment

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

13. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)

CPMAI, NSMAI, dan MGP mengukur properti investasi menggunakan metode nilai wajar. Perusahaan melakukan penyesuaian dari metode nilai wajar ke metode biaya pada laporan keuangan konsolidasian.

13. INVESTMENTS IN ASSOCIATES (Continued)

CPMAI, NSMAI, and MGP measures their investment properties using fair value model. The Group makes adjustment from fair value model to cost model in the consolidated financial statements.

14. PROPERTI INVESTASI

14. INVESTMENT PROPERTIES

2023						
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Biaya perolehan					Acquisition cost	
Tanah	769.902.517	4.125.146	109.721.684	-	664.305.979	Land
Bangunan dan prasarana	6.859.340.279	89.005.524	644.628.457	5.108.134	6.308.825.480	Building and facilities
Mesin dan peralatan	351.468.600	2.431.272	72.626.447	-	281.273.425	Machinery and equipment
Aset dalam penyelesaian	1.057.165.938	34.877.078	-	(6.736.248)	1.085.306.768	Construction-in-progress
Subjumlah	9.037.877.334	130.439.020	826.976.588	(1.628.114)	8.339.711.652	Sub-total
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation	
Bangunan dan prasarana	1.786.240.747	217.716.435	142.752.008	676.846	1.861.882.020	Building and facilities
Mesin dan peralatan	242.624.752	28.323.029	71.474.972	-	199.472.809	Machinery and equipment
Subjumlah	2.028.865.499	246.039.464	214.226.980	676.846	2.061.354.829	Sub-total
Jumlah tercatat	7.009.011.835				6.278.356.823	Net carrying amount
2022						
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Biaya perolehan					Acquisition cost	
Tanah	1.073.523.144	-	348.958.075	45.337.448	769.902.517	Land
Bangunan dan prasarana	7.652.833.491	74.889.821	1.130.849.264	262.466.231	6.859.340.279	Building and facilities
Mesin dan peralatan	389.422.532	3.860.497	117.321.716	75.507.287	351.468.600	Machinery and equipment
Aset dalam penyelesaian	1.052.253.908	38.169.035	-	(33.257.005)	1.057.165.938	Construction-in-progress
Subjumlah	10.168.033.075	116.919.353	1.597.129.055	350.053.961	9.037.877.334	Sub-total
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation	
Bangunan dan prasarana	2.025.067.218	252.845.646	473.431.225	(18.240.892)	1.786.240.747	Building and facilities
Mesin dan peralatan	257.890.666	33.639.864	67.146.670	18.240.892	242.624.752	Machinery and equipment
Subjumlah	2.282.957.884	286.485.510	540.577.895	-	2.028.865.499	Sub-total
Jumlah tercatat	7.885.075.191				7.009.011.835	Net carrying amount

Pada tahun 2023, aset dalam penyelesaian terdiri dari Mal the Plaza Balikpapan dan pusat perbelanjaan di Bandung, dan pada tahun 2022, aset dalam penyelesaian terdiri dari Mal The Plaza Balikpapan dan Park Avenue Batam. Aset dalam penyelesaian diperkirakan selesai pada tahun 2024-2026.

In 2023, construction-in-progress consists of The Plaza Balikpapan Mall and shopping centre in Bandung, and in 2022, construction-in-progress consists of The Plaza Balikpapan Mall and Park Avenue Batam. Construction-in-progress are estimated to be completed in 2024-2026.

Jumlah beban bunga pinjaman yang dikapitalisasi ke properti investasi dalam penyelesaian pada tahun 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 21.333.711 ribu dan Rp 21.853.594 ribu.

Total borrowing cost capitalized to construction-in-progress in the completion of investment properties in 2023 and 2022 amounted to Rp 21,333,711 thousand and Rp 21,853,594 thousand, respectively.

Penghasilan sewa dari properti investasi masing-masing sebesar Rp 545.336.353 ribu dan Rp 728.391.985 ribu pada tahun 2023 dan 2022 (Catatan 32).

Rent income from investment properties amounted to Rp 545,336,353 thousand and Rp 728,391,985 thousand in 2023 and 2022, respectively (Note 32).

Beban penyusutan sebesar Rp 246.039.464 ribu dan Rp 286.485.510 ribu pada tahun 2023 dan 2022 disajikan sebagai beban langsung (Catatan 33).

Depreciation expenses amounting to Rp 246,039,464 thousand and Rp 286,485,510 thousand in 2023 and 2022, respectively, were recorded as part of direct costs (Note 33).

Hak legal atas tanah properti investasi berupa SHGB dan SHMSRS atas nama Grup berjangka waktu 20 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2027 - 2045. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

The legal rights over the land of investment properties in the form of SHGB and SHMSRS under the name of the Group has a period of 20 years until 2027 - 2045. Management believes that there will be no difficulty in the extension of the landrights since all the land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

14. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan)

Pada tahun 2023 dan 2022, nilai wajar properti investasi telah dilakukan penilaian oleh KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, KJPP Susan Widjojo & Rekan, dan KJPP Rengganis, Hamid & Rekan, penilai independen berdasarkan metode biaya dan pendapatan yang didukung oleh nilai pasar pada saat penilaian.

Nilai wajar properti investasi pada tahun 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 13.294.922.000 ribu dan Rp 14.547.304.000 ribu. Nilai wajar properti investasi di atas nilai buku pada tahun 2023 dan 2022.

Pada tahun 2023 dan 2022, properti investasi dijual dengan harga masing-masing Rp 1.300.000.000 ribu dan Rp 4.082.500.000 ribu (Catatan 32).

Sebagian properti investasi digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang (Catatan 23).

Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan asuransi cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian properti investasi yang dipertanggungkan.

14. INVESTMENT PROPERTIES (Continued)

In 2023 and 2022, the fair value of investment properties has been assessed by KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, KJPP Susan Widjojo & Rekan, and KJPP Rengganis, Hamid & Rekan, independent appraisers based on cost and income method, supported by the market value at the time of assessment.

Fair value of investment properties in 2023 and 2022 amounted to Rp 13,294,922,000 thousand and Rp 14,547,304,000 thousand, respectively. Fair values of investment properties exceeded their carrying amounts in 2023 and 2022.

In 2023 and 2022, investment properties were sold for Rp 1,300,000,000 thousand and Rp 4,082,500,000 thousand respectively (Note 32).

Some of investment properties were used as collateral for long-term bank loans (Note 23).

Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses on the investment properties insured.

15. ASET TETAP

15. PROPERTY AND EQUIPMENT

2023						
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Biaya perolehan						Acquisition cost
Tanah	455.452.325	-	-	-	455.452.325	Land
Bangunan dan prasarana	3.615.959.142	31.517.193	-	(21.531.228)	3.625.945.107	Building and facilities
Peralatan kantor	477.930.726	12.679.298	12.325	(742.350)	489.855.349	Office equipment
Kendaraan	44.848.656	2.606.109	2.235.909	685.703	45.904.559	Vehicles
Perlengkapan proyek	5.554.905	22.188	-	-	5.577.093	Project equipment
Mesin dan peralatan	279.734.178	2.998.568	-	-	282.732.746	Machinery and equipment
Aset dalam penyelesaian	6.857.659	818.450	-	4.240.273	11.916.382	Construction in progress
Subjumlah	4.886.337.591	50.641.806	2.248.234	(17.347.602)	4.917.383.561	Sub-total
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
Bangunan dan prasarana	762.121.559	128.443.121	-	-	890.564.680	Building and facilities
Peralatan kantor	338.897.253	78.886.330	12.325	(920.474)	416.850.784	Office equipment
Kendaraan	35.323.981	2.865.223	2.235.909	221.169	36.174.464	Vehicles
Perlengkapan proyek	5.452.195	63.210	-	327	5.515.732	Project equipment
Mesin dan peralatan	104.580.745	32.341.707	-	-	136.922.452	Machinery and equipment
Subjumlah	1.246.375.733	242.599.591	2.248.234	(698.978)	1.486.028.112	Sub-total
Jumlah tercatat	3.639.961.858				3.431.355.449	Net carrying amount

2022						
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Biaya perolehan						Acquisition cost
Tanah	455.202.325	250.000	-	-	455.452.325	Land
Bangunan dan prasarana	3.546.782.255	42.743.039	97.285	26.531.133	3.615.959.142	Building and facilities
Peralatan kantor	465.668.850	12.862.822	639.446	38.500	477.930.726	Office equipment
Kendaraan	44.518.276	2.134.317	1.803.937	-	44.848.656	Vehicles
Perlengkapan proyek	5.549.209	32.455	26.259	(500)	5.554.905	Project equipment
Mesin dan peralatan	277.538.914	2.225.264	30.000	-	279.734.178	Machinery and equipment
Aset dalam penyelesaian	37.335.735	1.490.497	-	(31.968.573)	6.857.659	Construction in progress
Subjumlah	4.832.595.564	61.738.394	2.596.927	(5.399.440)	4.886.337.591	Sub-total
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
Bangunan dan prasarana	630.027.202	132.194.685	62.328	(38.000)	762.121.559	Building and facilities
Peralatan kantor	256.281.628	83.216.584	639.459	38.500	338.897.253	Office equipment
Kendaraan	34.116.068	2.893.622	1.685.709	-	35.323.981	Vehicles
Perlengkapan proyek	5.406.427	72.527	26.259	(500)	5.452.195	Project equipment
Mesin dan peralatan	71.543.872	33.052.498	15.625	-	104.580.745	Machinery and equipment
Subjumlah	997.375.197	251.429.916	2.429.380	-	1.246.375.733	Sub-total
Jumlah tercatat	3.835.220.367				3.639.961.858	Net carrying amount

Penjualan aset tetap adalah sebagai berikut:

Sale of property and equipment is as follows:

	2023	2022	
Penerimaan dari penjualan aset tetap	337.840	948.950	Proceeds from sale of property and equipment
Jumlah tercatat	-	167.547	Net carrying amount
Labanya penjualan aset tetap	337.840	781.403	Gain on sale of property and equipment

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

15. ASET TETAP (Lanjutan)

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	2023
Beban langsung (Catatan 33)	209.157.532
Beban penjualan (Catatan 34)	182.276
Beban umum dan administrasi (Catatan 35)	33.259.780
Jumlah	242.599.588

Pada tahun 2023 dan 2022, aset dalam penyelesaian terutama terdiri dari rencana pembangunan hotel oleh KPP yang diperkirakan selesai pada tahun 2027.

Hak legal atas tanah berupa SHGB atas nama Grup berjangka waktu 20 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2027 - 2045. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

Sebagian aset tetap digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang (Catatan 23).

Sebagian persediaan aset real estat, aset tetap, dan properti investasi milik Grup telah diasuransikan pada beberapa perusahaan asuransi, pihak ketiga, terhadap risiko kecelakaan, pencurian, dan risiko lainnya adalah sebagai berikut:

	2023
Nilai pertanggungan aset	17.662.858.122
Jumlah tercatat aset yang diasuransikan	6.149.160.684

Nilai wajar aset tetap telah dilakukan penilaian oleh penilai independen, KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, KJPP Susan Widjojo & Rekan, dan KJPP Rengganis, Hamid & Rekan untuk tahun 2023 dan 2022.

Nilai wajar aset tetap pada tahun 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 5.022.973.000 ribu dan Rp 5.122.171.000 ribu. Nilai wajar aset tetap di atas nilai buku pada 2023 dan 2022.

Berdasarkan penelaahan terhadap aset tetap pada akhir periode, manajemen berkeyakinan bahwa tidak perlu dilakukan penurunan nilai aset tetap.

16. ASET HAK-GUNA

Akun ini merupakan biaya sehubungan dengan sewa Grup sebagai penyewa, dengan rincian sebagai berikut:

	2023	
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions
Biaya perolehan	82.794.973	-
Akumulasi penyusutan	(16.305.271)	(3.430.529)
Jumlah tercatat	66.489.702	
	2022	
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions
Biaya perolehan	93.339.303	1.806.024
Akumulasi penyusutan	(24.618.631)	(4.036.994)
Jumlah tercatat	68.720.672	

15. PROPERTY AND EQUIPMENT (Continued)

Depreciation expenses were allocated as follows:

	2022	
Direct costs (Note 33)	212.668.755	
Selling expenses (Note 34)	387.314	
General and administrative expenses (Note 35)	38.373.847	
Total	251.429.916	

In 2023 and 2022, construction-in-progress consists of hotel development plans by KPP which are estimated to be completed in 2027.

The legal rights over the land in the form of SHGB under the name of the Group have a period of 20 years until 2027 - 2045. Management believes that there will be no difficulty in the extension of the landrights since all the land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

Some of property and equipment were used as collateral for long-term bank loans (Note 23).

Part of real estate assets inventories, property and equipment, and investment properties owned by the Group were insured with several third party insurance companies against accident, theft, and other risks with details as follows:

	2022	
Total amount of insured assets	16.236.933.247	
Carrying amount of insured assets	8.413.158.329	

Fair value of property and equipment has been assessed by independent appraisers, KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, KJPP Susan Widjojo & Rekan, and KJPP Rengganis, Hamid & Rekan for 2023 and 2022.

Fair value of property and equipment as of 2023 and 2022 amounted to Rp 5,022,973,000 thousand and Rp 5,122,171,000 thousand, respectively. Fair values of property and equipment exceeded their carrying amounts in 2023 and 2022.

Based on the review of property and equipment at the end of the period, management believes that there is no decline in the value of property and equipment.

16. RIGHT-OF-USE ASSETS

This account represents cost related to leases of the Group as lessee, with details as follows:

	2023	
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Saldo Akhir/ Ending Balance
Acquisition cost	82.794.973	82.794.973
Accumulated depreciation	(19.735.800)	(16.305.271)
Net carrying amount	63.059.173	
	2022	
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Saldo Akhir/ Ending Balance
Acquisition cost	93.339.303	82.794.973
Accumulated depreciation	(24.618.631)	(16.305.271)
Net carrying amount	68.720.672	

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

16. ASET HAK-GUNA (Lanjutan)

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	2023
Beban langsung (Catatan 33)	750.000
Beban umum dan administrasi (Catatan 35)	2.680.529
Jumlah	3.430.529

17. BIAYA YANG DITANGGUHKAN

Merupakan biaya pembangunan kantor pemasaran dan ruang pameran untuk proyek milik Grup dengan rincian sebagai berikut:

	2023
Biaya perolehan	119.853.284
Akumulasi amortisasi	(93.798.093)
Neto	26.055.191

Beban amortisasi sebesar Rp 8.687.585 ribu dan Rp 3.662.691 ribu masing-masing pada tahun 2023 dan 2022, dialokasikan sebagai bagian dari beban penjualan (Catatan 34).

18. UTANG BANK

Akun ini merupakan fasilitas kredit jangka pendek yang diperoleh dari:

	2023
TK - PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)	69.414.500
BSP - PT Bank Pan Indonesia Tbk (Bank Panin)	7.991.209
Jumlah	77.405.709

TK

Pada bulan Mei 2021, TK memperoleh fasilitas Kredit Konstruksi *Revolving* Terbatas dari BTN sebesar Rp 100.000.000 ribu dan *Revolving* terbatas sampai dengan Rp 200.000.000 ribu atau sampai dengan pembangunan unit ke-281, dengan jangka selama 60 bulan sampai dengan bulan Mei 2026. Pinjaman ini digunakan untuk pembangunan tahap awal sebanyak 151 unit rumah dan ruko dan tahap berikutnya sebanyak 130 unit beserta sarana dan prasarannya pada proyek Kota Kertabumi, Karawang.

Pinjaman ini dikenakan bunga mengambang dan tidak ada jadwal pembayaran cicilan secara bulanan.

Pada tahun 2023 dan 2022, tingkat suku bunga per tahun adalah sebesar 9,90%.

Pinjaman ini diberikan dengan agunan berupa:

- Tanah dan bangunan pada proyek Kota Kertabumi, Karawang dengan jumlah luas lahan seluas 55.336 m²;
- LoU APL dan LoU Aking Saputra kepada PGK, dan LoU PGK kepada TK;
- Instruksi pembayaran atas seluruh hasil pendapatan dan transaksi perumahan dan ruko Kota Kertabumi;
- Cessie atas piutang penjualan proyek Kota Kertabumi; dan
- Subordinasi yang menyatakan utang pada pihak ketiga tidak akan dilunasi sebelum kredit pada BTN dilunasi.

16. RIGHT-OF-USE ASSETS (Continued)

Depreciation expenses were allocated as follows:

	2022	
	750.000	Direct costs (Note 33)
	3.286.994	General and administrative expenses (Note 35)
Total	4.036.994	Total

17. DEFERRED CHARGES

This account represents costs related to the construction of marketing offices and show units of the Group, with details as follows:

	2022	
	130.423.112	Cost
	(85.110.508)	Accumulated amortization
Net	45.312.604	Net

Amortization expense amounting to Rp 8,687,585 thousand and Rp 3,662,691 thousand, respectively, in 2023 and 2022, were recorded under selling expenses (Note 34).

18. BANK LOANS

This account represents short-term loan facilities, with details as follows:

	2022	
TK - PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)	80.202.000	TK - PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)
BSP - PT Bank Pan Indonesia Tbk (Bank Panin)	3.253.977	BSP - PT Bank Pan Indonesia Tbk (Bank Panin)
Total	83.455.977	Total

TK

In May 2021, TK obtained a Limited Revolving Construction Loan facility from BTN amounting to Rp 100,000,000 thousand and limited revolving up to Rp 200,000,000 thousand or up to the 281st units development, for a period of 60 months until May 2026. The loan will be used for early stage construction of 151 units houses and shophouses and next stage of 130 units along with the facilities at Kota Kertabumi project, Karawang.

This loan bears floating interest and there is no monthly installment payment schedule.

In 2023 and 2022, the interest rate is 9.90% per annum.

The loan facility is secured by the following collaterals:

- Land and building at Kota Kertabumi project, Karawang with an area of 55,336 m²;
- LoU APL and LoU Aking Saputra towards PGK, and LoU PGK towards TK;
- Standing instruction from all revenues and transactions of houses and shophouses at Kota Kertabumi;
- Cessie from sales receivables at Kota Kertabumi; and
- Subordination stating that payable to third party will not be paid-off before credit to BTN is paid-off.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

18. UTANG BANK (Lanjutan)

TK (Lanjutan)

Perjanjian pinjaman juga mencakup persyaratan tertentu sebagai berikut:

- Wajib menjaga rasio agunan riil minimal 125% selama jangka waktu kredit;
- Wajib menjaga *financial covenant* selama jangka waktu kredit yang tercermin dari *DER* maksimal 500%, rasio modal disetor terhadap kredit minimal sebesar 10,00%, dan menjaga ekuitas selalu positif; dan
- Menyediakan dana sebesar 3% dari sisa pokok kredit di BTN sampai dengan kredit lunas.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 10.787.500 ribu dan Rp 19.798.000 ribu.

BSP

Merupakan pinjaman dari Bank Panin dalam bentuk pinjaman Rekening Koran dengan jumlah maksimum sebesar Rp 15.000.000 ribu yang digunakan untuk modal kerja. Jangka waktu pinjaman 12 bulan sampai dengan 31 Maret 2024.

Pada tahun 2023 dan 2022, tingkat bunga per tahun sebesar 9,00%.

Fasilitas pinjaman ini dijamin bersamaan dengan utang Bank Panin jangka panjang (Catatan 23).

19. SURAT UTANG JANGKA MENENGAH

Berdasarkan pada Akta No. 100 tanggal 15 Agustus 2019, SMD, (entitas anak), menerbitkan surat utang jangka menengah (MTN) dengan nilai pokok sebesar Rp 350.000.000 ribu dengan tingkat bunga sebesar 11,00% per tahun yang akan dibayarkan setiap bulan sejak tanggal penerbitan, kecuali pembayaran bunga terakhir yang akan dibayarkan bersamaan dengan tanggal pelunasan pokok MTN. Jangka waktu MTN ini adalah 370 hari sejak tanggal penerbitan dengan harga jual pada saat penawaran adalah sebesar 100% dari pokok MTN.

Hasil penerbitan surat utang ini dipergunakan untuk pembiayaan proyek dan pengembangan superblok Podomoro City Deli Medan.

MTN ini dijamin dengan:

- MTN tidak dijamin dengan jaminan kebendaan khusus, tetapi dijamin dengan seluruh harta kekayaan SMD baik barang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada;
- Jaminan Perusahaan PT Sumber Menara Deli (pemegang saham); dan
- Pernyataan Kesanggupan dari Perusahaan sebagai pemegang saham.

Berdasarkan Akta No. 20 tanggal 24 Agustus 2020 dari Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta, mengenai addendum kedua perjanjian penerbitan MTN tahun 2019, terjadi perubahan jangka waktu MTN dari sebelumnya 370 hari menjadi 2 tahun yang akan jatuh tempo pada tanggal 22 Agustus 2021 dengan tingkat suku bunga menjadi 11,61% per tahun terhitung sejak Januari 2021.

Berdasarkan Akta No. 4 tanggal 3 Agustus 2021 dari M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, mengenai addendum ketiga perjanjian penerbitan MTN Tahun 2019 yaitu, perpanjangan jangka waktu MTN dari sebelumnya jatuh tempo pada tanggal 22 Agustus 2021 menjadi tanggal 22 Agustus 2023 dengan tingkat suku bunga menjadi 9,50% per tahun terhitung sejak 22 Agustus 2021.

Berdasarkan Akta No. 21 tanggal 17 Juli 2023 dari M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, mengenai addendum keempat perjanjian penerbitan MTN SMD tahun 2019 yaitu, perpanjangan jangka waktu MTN dari sebelumnya jatuh tempo pada tanggal 22 Agustus 2023 menjadi tanggal 22 Agustus 2025 dengan tingkat suku bunga menjadi 9,50% per tahun terhitung sejak tanggal 22 Agustus 2023.

18. BANK LOANS (Continued)

TK (Continued)

The loan facility includes certain covenants as follows:

- Maintain real collateral ratio minimum 125% over the credit period;
- Maintain financial covenants over the credit period which is reflexed with *DER* maximum 500%, paid-in capital to debt ratio minimum 10.00%, and keep the positively retained earnings; and
- Provide an escrow fund of 3% of remaining principal in BTN until paid off.

Payment of bank loan in 2023 and 2022 amounted to Rp 10,787,500 thousand and Rp 19,798,000 thousand, respectively.

BSP

This represents loan from Bank Panin, which is an overdraft loan facility with maximum credit of Rp 15,000,000 thousand and will be used for working capital. The loan has a term of 12 months until March 31, 2024.

In 2023 and 2022, the interest rate per annum is at 9.00%.

This loan facility is secured together with long-term debt from Bank Panin (Note 23).

19. MEDIUM TERM NOTES

Based on the Deed No. 100 dated August 15, 2019, SMD, (a subsidiary), issued medium term notes (MTN) amounting to Rp 350,000,000 thousand with fixed interest rate of 11.00% per annum to be paid every month from the date of issue, except for the final interest payment to be paid together with the MTN principal repayment date. The term of the MTN is 370 days after issuance date with the selling price at the time of the offering amounting to 100% of the principal MTN.

The proceeds of the notes issuance were used for project financing and development of superblock Podomoro City Deli Medan.

The MTN is guaranteed by:

- Overall assets owned by SMD in form of moveable or immovable assets, also existing assets or will-be-achieved assets in the future;
- Corporate Guarantee of PT Sumber Menara Deli (shareholder); and
- Letter of Undertaking of the Company as shareholder.

Based on Deed No. 20 dated August 24, 2020 of Rini Yulianti, S.H., Notary in Jakarta, regarding the 2nd addendum of issued agreement of the MTN Year 2019, there are changes in the term of the MTN from 370 days to 2 years and will be due on August 22, 2021 with interest rate of 11.61% per annum starting from January 2021.

Based on Deed No. 4 dated August 3, 2021 of M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, regarding the 3rd addendum of issued agreement of the MTN Year 2019, there is extension of term of the MTN from its previous maturity of August 22, 2021 to August 22, 2023, with an interest rate of 9.50% per annum starting from August 22, 2021.

Based on Deed No. 21 dated July 17, 2023 of M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, on the fourth addendum to the 2019 SMD MTN issuance agreement, namely, the extension of the MTN period from previously due on August 22, 2023 to August 22, 2025 with the interest rate of 9.50% per annum calculated from August 22, 2023.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

20. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

Pada tahun 2023 dan 2022, utang usaha kepada pihak ketiga merupakan utang kepada pemasok dan kontraktor masing-masing sebesar Rp 794.715.963 ribu dan Rp 928.535.059 ribu.

Seluruh utang usaha kepada pihak ketiga dalam mata uang Rupiah. Seluruh utang usaha berjangka waktu 30 sampai dengan 60 hari dan tanpa jaminan.

20. TRADE PAYABLES TO THIRD PARTIES

In 2023 and 2022, the trade payables to third parties are payables to suppliers and contractors amounting to Rp 794,715,963 thousand and Rp 928,535,059 thousand, respectively.

All trade payables to third parties, are denominated in Rupiah. All trade payables have credit terms of 30 to 60 days and are not secured.

21. UTANG LAIN-LAIN KEPADA PIHAK BERELASI

	2023
PT Prima Buana Internusa (PBI)	2.076.396
PT Caturmas Kelola Sukses (CKS)	1.170.618
Lain-lain	433
Jumlah	3.247.447

Utang lainnya kepada pihak berelasi merupakan utang dalam mata uang Rupiah dan merupakan pembayaran terlebih dahulu atas biaya-biaya Grup dan penerimaan pinjaman oleh Grup.

Utang lain-lain kepada pihak berelasi diberikan tanpa bunga, tanpa jaminan, dan akan diselesaikan dalam jangka waktu satu tahun.

21. OTHER PAYABLES TO RELATED PARTIES

	2022	
PT Prima Buana Internusa (PBI)	5.023.683	PT Prima Buana Internusa (PBI)
PT Caturmas Kelola Sukses (CKS)	1.222.507	PT Caturmas Kelola Sukses (CKS)
Lain-lain	433	Others
Jumlah	6.246.623	Total

Other payables to related parties are denominated in Rupiah and represents advance payment of expenses for the Group and loans received by the Group.

Other payables to related parties are not subject to interest, have no collateral, and will be settled in one year.

22. UTANG PAJAK

	2023
Pajak Penghasilan	
Pasal 21	5.057.225
Pasal 23	926.193
Pasal 25	23.032
Pasal 26	252.926
Pasal 29 (Catatan 38c)	677.455
Pajak Penghasilan Final	
Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	10.168.998
Persewaan tanah dan bangunan	1.597.606
Jasa konstruksi	4.022.783
Pajak Pertambahan Nilai	17.283.299
Pajak hotel dan restoran	10.618.098
Jumlah	50.627.615

22. TAXES PAYABLES

	2022	
Income taxes		
Article 21	5.544.961	
Article 23	1.520.302	
Article 25	3.805	
Article 26	254.396	
Article 29 (Note 38c)	1.110.906	
Final Tax Expense		
Transfer of land rights and/or buildings	11.847.933	
Land and building rent	1.614.218	
Construction services	4.249.370	
Value Added Tax	5.898.728	
Hotel and restaurant tax	9.853.086	
Total	41.897.705	Total

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG

	2023
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	1.950.000.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	912.179.000
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	722.078.849
PT Bank QNB Indonesia Tbk	544.186.385
PT Bank Permata Tbk	500.016.087
PT Bank Victoria International Tbk	216.670.296
PT Bank Pan Indonesia Tbk	116.411.201
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	111.224.500
PT Bank CIMB Niaga Tbk	-
Subjumlah	5.072.766.318
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	(17.180.944)
Jumlah	5.055.585.374
Jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(2.400.870.890)
Porsi jangka panjang	2.654.714.484
Tingkat suku bunga per tahun	9,00% - 11,00%

23. LONG-TERM BANK LOANS

	2022	
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	-	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	969.129.000	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	771.413.827	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank QNB Indonesia Tbk	567.136.927	PT Bank QNB Indonesia Tbk
PT Bank Permata Tbk	539.143.838	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Victoria International Tbk	242.977.984	PT Bank Victoria International Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	158.271.201	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	80.444.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	21.000.000	PT Bank CIMB Niaga Tbk
Sub-total	3.349.516.777	Sub-total
Unamortized transaction costs	(19.125.640)	Unamortized transaction costs
Total	3.330.391.137	Total
Current maturities	(471.151.268)	Current maturities
Non-current portion	2.859.239.869	Non-current portion
Interest rate per annum	9,00% - 11,00%	Interest rate per annum

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Jadwal pembayaran kembali utang bank adalah sebagai berikut:

	2023	2022	
Jatuh tempo dalam tahun			Due in the year
2023	-	423.262.000	2023
2024	2.403.599.879	493.598.229	2024
2025	556.882.618	559.513.173	2025
2026 dan seterusnya	2.112.283.821	1.873.143.375	2026 and thereafter
Jumlah	5.072.766.318	3.349.516.777	Total

Biaya perolehan diamortisasi atas pinjaman yang diperoleh adalah sebagai berikut:

	2023	2022	
Saldo utang bank	5.055.585.374	3.330.391.137	Bank loans balance
Biaya bunga masih harus dibayar	86.482.446	25.803.254	Accrued interest
Jumlah	5.142.067.820	3.356.194.391	Total

Biaya bunga pinjaman masih harus dibayar dicatat dalam akun utang akrual pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

PT Bank Danamon Indonesia Tbk (Danamon)

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 4 tanggal 7 Juli 2023 yang dibuat di hadapan M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta. Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit berupa *bridging loan* dari Bank Danamon dengan jumlah sebesar Rp 1.800.000.000 ribu.

Berdasarkan Perubahan Akta Perjanjian Kredit No. 5 tanggal 4 Oktober 2023 yang dibuat di hadapan M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit berupa *bridging loan* dari Bank Danamon dengan jumlah sebesar Rp 2.800.000.000 ribu terdiri dari:

- Tranche A: Rp 1.800.000.000 ribu.
- Tranche B: Rp 1.000.000.000 ribu.

Fasilitas kredit ini memiliki jangka waktu 18 bulan sejak akad kredit dan tingkat suku bunga 10,00% per tahun.

Pinjaman ini diberikan sehubungan dengan pelaksanaan penawaran untuk membeli secara tunai atas *Senior Notes* 5,95% yang akan jatuh tempo pada 2 Juni 2024 yang diterbitkan oleh APL Realty Holdings Pte., Ltd., (APLR), entitas anak.

Untuk menjamin utang Perusahaan kepada Bank Danamon, Perusahaan dan beberapa anak Perusahaan telah menandatangani beberapa dokumen jaminan, termasuk antara lain:

- 1) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dari PT Tiara Metropolitan Indah (TMI) sehubungan dengan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) atas nama TMI untuk Mal Neo SOHO;
- 2) SKMHT dari APL sehubungan dengan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) yang terdaftar atas nama Perusahaan untuk gedung perkantoran (SKMHT Perusahaan); dan
- 3) SKMHT dari PT Karya Pratama Propertindo (KPP), entitas anak, sehubungan dengan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas bidang tanah atas nama KPP yang berlokasi di Desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali (SKMHT KPP).

Pada tanggal 26 September 2023, TMI (entitas anak) telah melakukan penjualan 152 SHMSRS atas Mal Neo SOHO. Sehubungan dengan penjualan ini, TMI antara lain melakukan pembagian dividen sebesar Rp 850.000.000 ribu kepada Perusahaan yang digunakan untuk melakukan pembayaran sebagian utang Perusahaan kepada Bank Danamon.

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

The loan repayment schedule are as follows:

	2023	2022	
Jatuh tempo dalam tahun			Due in the year
2023	-	423.262.000	2023
2024	2.403.599.879	493.598.229	2024
2025	556.882.618	559.513.173	2025
2026 and thereafter	2.112.283.821	1.873.143.375	2026 and thereafter
Total	5.072.766.318	3.349.516.777	Total

The amortized cost of the bank loans are as follows:

	2023	2022	
Bank loans balance	5.055.585.374	3.330.391.137	Bank loans balance
Accrued interest	86.482.446	25.803.254	Accrued interest
Total	5.142.067.820	3.356.194.391	Total

Accrued interest is recorded as part of accrued payables in the consolidated statement of financial position.

PT Bank Danamon Indonesia Tbk (Danamon)

Based on the Deed of Loan agreement No. 4 dated July 7, 2023, made before M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, the Company obtained loan facilities of bridging loan from Bank Danamon amounted to Rp 1,800,000,000 thousand.

Based on the Amendment to the Deed of Loan Agreement No. 5 dated October 4, 2023 made before M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, the Company acquired a bridging loan from Bank Danamon amounted to Rp 2,800,000,000 thousand consisting of:

- Tranche A: Rp 1,800,000,000 thousand.
- Tranche B: Rp 1,000,000,000 thousand.

The loan facilities has a term of 18 months and the interest rate is 10.00% per annum.

The loan is given to the company in relation to the exercise of the offer to purchase by cash the 5.95% Senior Notes that will mature in June 2, 2024 issued by APL Realty Holdings Pte., Ltd., (APLR), subsidiary.

To secure the Company's loan from Bank Danamon, the Company and its relevant subsidiaries have signed several guarantee documents, including among others:

- 1) Power of Attorney to Mortgage (POA to Mortgage) from PT Tiara Metropolitan Indah (TMI) in relation to the strata title certificates (SHMSRS) under the name of TMI over the Neo SOHO Mall;
- 2) POA to Mortgage from the Company in relation to the strata title certificates (SHMSRS) under the name of the Company over the office building (Company's POA to Mortgage); and
- 3) POA to Mortgage from PT Karya Pratama Propertindo (KPP) in relation to the right to build (HGB) certificates under the name of KPP over the land plots located in Kedewatan Village, Ubud District, Gianyar Regency, Bali (KPP's POA to Mortgage).

On September 26, 2023, TMI (subsidiary), has sold 152 of SHMSRS of Neo SOHO Mall. In relation with the sale, TMI has distributed dividend amounted to Rp 850,000,000 thousand to the Company which is used to repay the part of the bank loan to Bank Danamon.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Danamon Indonesia Tbk (Danamon) (Lanjutan)

Pada tanggal 2 Oktober 2023, Bank Danamon telah menerima pembayaran sebagian utang Perusahaan sebesar Rp 850.000.000 ribu.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

Akun ini merupakan fasilitas pinjaman yang diperoleh dengan saldo terutang sebagai berikut:

	2023
PCN	577.429.000
PAP	334.750.000
Jumlah	912.179.000
Dikurangi: biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi	(3.762.387)
Neto	908.416.613

Berdasarkan Perjanjian Kredit Investasi No. 39 dan 40 tanggal 21 Agustus 2017 dibuat antara BNI dan PCN, dan perubahan terakhir dengan surat Perpanjangan Restrukturisasi Fasilitas Kredit No. COB1/27/167/R tanggal 28 April 2023, BNI setuju untuk melakukan restrukturisasi sehubungan dengan kebijakan Covid-19 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

1. Kredit Investasi *Tranche 1* - maksimal sebesar Rp 173.453.000 ribu dengan jangka waktu 132 bulan sejak akad kredit ditandatangani atau terhitung sejak tanggal 21 Agustus 2017 sampai dengan 20 Agustus 2028, dengan jadwal angsuran dimulai sejak April 2023 sampai dengan Agustus 2028 yang akan digunakan PCN untuk pembiayaan renovasi Plaza Balikpapan dan pembangunan *Promenade Gourmet Tower* dan gedung parkir yang terletak di Balikpapan, Kalimantan Timur.
2. Kredit Investasi *Tranche 2* - maksimal sebesar Rp 406.676.000 ribu dengan jangka waktu 117 bulan sejak akad kredit ditandatangani atau terhitung sejak tanggal 21 Agustus 2017 sampai dengan 20 Mei 2027, dengan jadwal angsuran dimulai sejak April 2023 sampai dengan Mei 2027 yang akan digunakan PCN untuk tambahan pembiayaan pembangunan mal dan apartemen Borneo Bay Residences I yang terletak di Balikpapan, Kalimantan Timur.

Tingkat suku bunga efektif pada fasilitas kredit sebesar 9,70% dengan ketentuan sebagai berikut:

- 6,00% efektif per tahun berlaku selama 12 bulan sejak bulan April 2023 sampai dengan bulan Maret 2024;
- 3,70% efektif per tahun di tangguhkan selama 12 bulan sejak bulan April 2023 sampai dengan bulan Maret 2024;
- Bunga yang ditangguhkan dibayarkan selama 24 bulan sejak bulan April 2024 sampai dengan bulan Maret 2026;
- Tarif bunga per bulan April 2024 adalah sebesar 9,70% efektif per tahun.

Fasilitas kredit tersebut di atas dijamin dengan:

- Tanah sebanyak 21 bidang seluas 74.419 m² dan 1 SHMSRS seluas 8.445 m²;
- Bangunan Balikpapan Trade Center;
- Bangunan Plaza Balikpapan;
- Bangunan Borneo Bay;
- Fidusia atas pendapatan penjualan apartemen Borneo Bay Residence;
- Fidusia atas pendapatan sewa Plaza Balikpapan dan pendapatan sewa di Trade Centre; dan
- Pendapatan yang diterima dari klaim asuransi atas renovasi Plaza Balikpapan, pembangunan Promenade Gourmet Tower, dan gedung parkir serta pembangunan Mal dan Apartemen Borneo Bay Residence.

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Bank Danamon Indonesia Tbk (Danamon) (Continued)

On October 2, 2023, the Company partially paid the bank loan amounting to Rp 850,000,000 thousand.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

This account represents loan facilities, with details as follows:

	2022	
PCN	580.129.000	PCN
PAP	389.000.000	PAP
Jumlah	969.129.000	Total
Dikurangi: biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi	(4.389.202)	Less: Unamortized transaction costs
Neto	964.739.798	Net

Based on Investment Loan Agreement No. 39 and 40 dated August 21, 2017 between BNI and PCN, and the latest changes to restructured loan agreement No. COB1/27/167/R dated April 28, 2023, in connection due to covid 19 policy BNI agreed to provide PCN investment loan facility as follows:

1. *Tranche 1 Investment Loan* - a maximum of Rp 173,453,000 thousand with a period of 132 months from the signing of the loan agreement or from August 21, 2017 to August 20, 2028, with an installment schedule starting from April 2023 to August 2028 which will be by PCN used to finance the renovation of Plaza Balikpapan and the construction of the Promenade Gourmet Tower and a parking building located in Balikpapan, East Kalimantan.
2. *Tranche 2 Investment Loan* - a maximum of Rp 406,676,000 thousand with a period of 117 months from the signing of the loan agreement or from August 21, 2017 to May 20, 2027, with an installment schedule starting from April 2023 to May 2027 which will be used by PCN for additional financing for the construction of Borneo mall and apartments Bay Residences I located in Balikpapan, East Kalimantan.

The effective interest rate on the loan facility is 9.70% with the following conditions:

- 6.00% effective per year valid for 12 months from April 2023 to March 2024;
- 3.70% effective per year deferred valid for 12 months from April 2023 to March 2024;
- Deferred interest is paid for 24 months from April 2024 to March 2026;
- The effective interest rate starting April 2024 is 9.70% per annum.

The loan facilities are secured by:

- 21 land of 74,419 m² and 1 SHMSRS with an area of 8,445 m²;
- Balikpapan Trade Center Building;
- Plaza Balikpapan Building;
- Borneo Bay Building;
- Fiduciary on sales revenue of Borneo Bay Residence apartment;
- Fiduciary on rent revenue of Plaza Balikpapan and rent revenue at Trade Centre; and
- Income received from insurance claims on renovation of Plaza Balikpapan, the construction of the Promenade Gourmet Tower, and the parking lot building and the construction of Mall and Borneo Bay Residence Apartment.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI) (Lanjutan)

PCN

Sehubungan dengan pinjaman di atas, PCN tidak diperkenankan, antara lain:

- Memperoleh pinjaman kepada pihak lain kecuali utang pemegang saham dalam rangka kegiatan usaha;
- Menggadaikan saham PCN;
- Membagikan dividen yang menyebabkan tidak terpenuhinya *financial covenant*;
- Melunasi seluruh atau sebagian utang kepada pemegang saham;
- Melunasi atau memberikan pinjaman kepada pihak lain;

PCN juga harus menjaga rasio-rasio pada laporan keuangan, antara lain:

- *Current ratio* minimum 1x;
- *Debt to equity ratio* maksimal 2,5x;
- *Net operating cash flows/principal* minimal 100%; dan
- *Loan to value* maksimal 70,00%.

Pada tanggal 31 Desember 2022, PCN telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2023 dan 2022 sebesar Rp 2.700.000 ribu dan Rp 10.500.000 ribu.

PAP

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 15 tanggal 10 Februari 2017 dibuat antara BNI dan PAP, BNI setuju untuk memberikan kepada PAP fasilitas Kredit Investasi sebesar Rp 350.000.000 ribu dengan jangka waktu 132 bulan termasuk 24 bulan *grace period* sejak akad kredit ditandatangani dan ditambah 12 bulan untuk periode, April 2020 sampai dengan Maret 2021, yang akan digunakan untuk pembiayaan pembangunan Pullman Hotel Vimala Hills yang terletak di Gadog, Jawa Barat.

Pada tahun 2023 dan 2022, tingkat suku bunga efektif pada fasilitas kredit adalah sebesar 9,70% per tahun.

Berdasarkan Perjanjian Kredit Restrukturisasi Kebijakan Covid-19 No. COB1/27/166/R tanggal 28 April 2023, BNI setuju untuk memberikan perpanjangan jangka waktu pinjaman atas fasilitas Kredit Investasi sebesar Rp 350.000.000 ribu semula 132 bulan menjadi 144 bulan, terhitung sejak awal ditandatangani sampai dengan 9 Februari 2029.

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 10 Februari 2017 dibuat antara BNI dan PAP, dan berdasarkan Perjanjian Kredit Restrukturisasi No. 15 tanggal 8 Juni 2020, BNI setuju untuk memberikan Kredit Modal Kerja sebesar Rp 125.000.000 ribu dengan jangka waktu 84 bulan termasuk 48 bulan *grace period* sejak akad kredit ditandatangani yang akan digunakan untuk tambahan modal kerja untuk proyek rumah dan vila.

Pada tahun 2023 dan 2022, tingkat suku bunga efektif untuk fasilitas kredit ini adalah sebesar 9,70% per tahun.

Fasilitas kredit ini dijamin dengan:

- Tanah dan bangunan atas hotel bintang lima yang terletak di Jalan Raya Puncak Simpang Gadog, Desa Sukamahi dan Desa Bendungan, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor; dan
- Pendapatan penjualan rumah dan vila Vimala Hills.

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI) (Continued)

PCN

In connection with the loan above, PCN is not allowed, among others, to:

- Obtain loans from other parties except shareholder debt in the context of business activities;
- Pledge PCN shares;
- Distribute dividends that result in non-fulfillment of financial covenants;
- Pay off all or part of debt to shareholders;
- Pay off or provide loans to other parties;

PCN also must maintain ratios in financial report, among others:

- Minimum current ratio of 1x;
- Maximum debt to equity ratio of 2.5x;
- Minimum net operating cash flows/principal 100%; and
- Maximum loan to value 70.00%.

As of December 31, 2022, PCN has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loans in 2023 and 2022 amounted to Rp 2,700,000 thousand and Rp 10,500,000 thousand, respectively.

PAP

Based on Loan Agreement No. 15 dated February 10, 2017 between BNI and PAP, BNI agreed to provide PAP an Investment Loan facility amounted to Rp 350,000,000 thousand for 132 months including 24 months grace period since the agreement has been signed and additional 12 months for period, April 2020 to March 2021, which will be used to build Pullman Hotel Vimala Hills which is located in Gadog, West Java.

In 2023 and 2022, the effective interest rate for this loan facility is 9.70% per annum.

Based on Covid-19 Policy Restructuring Loan Agreement No. COB1/27/166/R dated April 28, 2023, BNI agreed to provide an extension of the loan term for the Investment Loan facility of Rp 350,000,000 thousand from 132 months to 144 months, starting from initial signing until February 9, 2029.

Based on Loan Agreement No. 16 dated February 10, 2017 between BNI and PAP, and based on Restructured Loan Agreement No. 15 dated June 8, 2020, BNI agreed to provide Working Capital Loan facility amounting to Rp 125,000,000 thousand for 84 months including 48 months grace period since the agreement has been signed which will be used as an additional working capital for landed house and villa projects.

In 2023 and 2022, the effective interest rate for this loan facility is 9.70% per annum.

The loan facilities are secured by:

- Land and 5-star-hotel building located in Jalan Raya Puncak Simpang Gadog, Desa Sukamahi and Desa Bendungan, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor; and
- Sales of houses and villa Vimala Hills.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PAP (Lanjutan)

PAP diwajibkan mempertahankan rasio-rasio keuangan sebagai berikut:

- *Current ratio* minimum 1x;
- *Debt to equity ratio* maksimum 2,5x;
- *Net operating cash flow* minimal 100,00%; dan
- *Debt service coverage* minimal 100,00%.

Pada tanggal 31 Desember 2023, PAP telah memenuhi ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2023 dan 2022 sebesar Rp 54.250.000 ribu dan Rp 60.500.000 ribu.

PAP telah melunasi fasilitas Kredit Modal Kerja telah dilunasi pada tanggal 26 Januari 2024.

PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank)

Merupakan fasilitas pinjaman yang diperoleh:

	2023
SMD	722.078.848
CPKA	-
Jumlah	722.078.848
Dikurangi: biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi	(7.744.753)
Neto	714.334.095

SMD

Berdasarkan Akta Perjanjian No. 34 tanggal 26 Maret 2018, SMD memperoleh fasilitas kredit dengan jumlah maksimum Rp 1.300.000.000 ribu yang digunakan untuk membiayai konstruksi pusat perbelanjaan atau mal dan apartemen proyek Podomoro City Deli Medan dan refinancing MTN, dengan jangka waktu pinjaman antara 90-96 bulan termasuk *grace period* 18-21 bulan sejak akad kredit.

Sesuai dengan Perubahan Perjanjian Kredit No. 97G/PrbPK/CDU1/2022 tanggal 21 Juni 2022 dan No. 34B/PrbPK/CDU1/2023 tanggal 31 Maret 2023, Bank menyetujui Restrukturisasi terkait Covid-19 mengenai jangka waktu fasilitas kredit, perubahan jadwal, dan pembayaran angsuran. Dengan perubahan ini, fasilitas *Tranche A* menjadi berakhir pada tanggal 26 Maret 2027, fasilitas *Tranche B* dan *Tranche C* akan berakhir pada tanggal 26 September 2026.

Pada tahun 2023 dan 2022, pinjaman ini dikenakan suku bunga masing-masing sebesar 10,90% dan 10,50% per tahun.

Fasilitas kredit berjangka ini terbagi dalam *Tranche* sebagai berikut:

- *Tranche A* : Rp 350.000.000.000
- *Tranche B* : Rp 650.000.000.000
- *Tranche C* : Rp 300.000.000.000

Pinjaman ini dijamin dengan agunan berupa:

- Jaminan berupa tanah dan bangunan atas nama SMD, yang setelah SMD memperoleh Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS), maka jaminan bagi Maybank adalah seluruh SHMSRS Mal Podomoro City Deli Medan dengan ketentuan seluruh *covenant* yang tercantum dalam perjanjian kredit terpenuhi;
- Piutang usaha atas nama SMD;
- Tagihan klaim asuransi atas Podomoro City Deli Medan;
- Gadai rekening SMD;
- LoU dari APL;
- *Top up* dan subordinasi dari APL;
- *Top up* dan subordinasi dari SUMD; dan
- *Corporate guarantee* dari SUMD.

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PAP (Continued)

PAP is required to maintain the following financial ratios:

- *Minimum current ratio* of 1x;
- *Debt to equity ratio* maximum of 2.5x;
- *Net operating cash flow* minimum at 100.00%; and
- *Minimum debt service coverage* at 100.00%.

As of December 31, 2023, PAP has complied with the covenants of the loan agreement.

Payments of bank loan in 2023 and 2022 amounted to Rp 54,250,000 thousand and Rp 60,500,000 thousand, respectively.

PAP has fully paid the Working Capital Loan facility on January 26, 2024.

PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank)

Represents loan facilities, with details as follows:

	2023	2022	
SMD	722.078.848	739.463.827	SMD
CPKA	-	31.950.000	CPKA
Jumlah	722.078.848	771.413.827	Total
Dikurangi: biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi	(7.744.753)	(8.528.161)	Less: unamortized transaction costs
Neto	714.334.095	762.885.666	Net

SMD

Based on Deed of Agreement No. 34 dated March 26, 2018, SMD obtained a loan facility with a maximum amount of Rp 1,300,000,000 thousand which was used to finance the construction of shopping centers or malls and apartments for the Podomoro City Deli Medan project and refinancing MTN, with a loan term of between 90-96 months including *grace period* 18-21 months from the loan agreement.

In accordance with Amendment to Loan Agreement No. 97G/PrbPK/CDU1/2022 dated June 21, 2022 and No. 34B/PrbPK/CDU1/2023 dated March 31, 2023, the Bank approved the restructuring about Covid-19 of the credit facility term, changes to the installment schedule, and loan installment payments. With this change, *Tranche A* facilities will end on March 26, 2027, *Tranche B* and *Tranche C* facilities will end on September 26, 2026.

In 2023 and 2022, the effective interest rate for this loan facility is 10.90% and 10.50% per annum, respectively.

This term loan facility is divided into *Tranches* as follows:

- *Tranche A* : Rp 350,000,000,000
- *Tranche B* : Rp 650,000,000,000
- *Tranche C* : Rp 300,000,000,000

This loan is secured by collateral in the form of:

- Collateral such land and building on behalf of SMD, that after SMD obtained the strata title certificates (SHMSRS), thus, the collateral would have been all SHMSRS of Podomoro City Deli Medan Mall, with clause that all covenants have been entirely fulfilled;
- Trade receivables on behalf of SMD;
- Claim of insurance of Podomoro City Deli Medan;
- Pledge on SMD's account;
- LoU of APL;
- Top up and subordinate from APL;
- Top up and subordinate from SUMD; and
- Corporate guarantee of SUMD.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank) (Lanjutan)

SMD (Lanjutan)

Perjanjian-perjanjian mencakup persyaratan tertentu untuk menjaga rasio-rasio keuangan sebagai berikut:

- *Current ratio* minimum 1x;
- *EBITDA/Financial Payment* Minimum 1x; dan
- *Interest Bearing Debt to Equity* maksimum 2,5x.

Pada tahun 2023 dan 2022, SMD telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 17.384.978 ribu dan Rp 49.471.954 ribu.

CPKA

Berdasarkan pada Akta Perjanjian Kredit No. 8, tanggal 10 Juni 2016 dan perubahan Perjanjian Kredit No. 142/PrbPK/CDU1/2020 tanggal 11 Juni 2020, dan perjanjian restrukturisasi No. S.2021.73/DIR GLOBALBAKING - LC & MNC tanggal 19 Juli 2021, CPKA mendapatkan fasilitas pembiayaan sebesar maksimal Rp 200.000.000 ribu dengan jangka waktu 90 bulan ditambah *grace period* dengan jangka waktu 12 bulan sejak akad kredit, yang akan digunakan untuk pembiayaan pembangunan proyek SOHO Pancoran yang berlokasi di Pancoran.

Pinjaman diangsur setiap 3 bulan dan jatuh tempo 10 Desember 2023.

Pada tahun 2023 dan 2022, tingkat suku bunga adalah sebesar 10,50% per tahun.

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan struktur jaminan sebagai berikut:

- Sebidang tanah Hak Guna Bangunan seluas 7.770 m² yang terletak di Jakarta Selatan, Kecamatan Tebet Barat terdaftar atas nama CPKA;
- Fidusia atas tagihan-tagihan dan tagihan klaim asuransi yang dimiliki oleh CPKA; dan
- Pernyataan dan kesanggupan (*Letter of Undertaking*) dari para pemegang saham CPKA.

CPKA tidak diperkenankan untuk melakukan merger, akuisisi, menjual dan mengalihkan aset yang dijaminkan kepada bank lain maupun pihak ketiga lainnya.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk menjaga rasio-rasio keuangan sebagai berikut:

- *Current ratio* minimum 1x;
- *Debt to equity ratio* maksimal 2,5x; dan
- *NCAO/FP* minimum 1,25x.

Pada tahun 2022, CPKA telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 31.950.000 ribu dan Rp 17.500.000 ribu.

CPKA telah melunasi pinjaman tersebut pada tanggal 16 November 2023.

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNB)

BPS

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 35 tanggal 24 Juni 2019 yang dibuat antara QNB dan BPS, QNB setuju untuk memberikan kepada Perusahaan fasilitas Kredit *Term Loan I* sebesar Rp 538.624.000 ribu dan *Term Loan II*, sebesar Rp 31.376.000 ribu dengan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun sejak 25 Juni 2019 sampai 25 Juni 2029, yang akan digunakan untuk pembayaran *roof top bar* dan *beach club* Hotel Indigo Seminyak Bali, yang berlokasi di Seminyak, Bali.

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank) (Continued)

SMD (Continued)

The loan agreement includes certain covenants to maintain financial ratios, including:

- *Current ratio* minimum 1x;
- *EBITDA/Financial Payment* Minimum 1x; and
- *Interest Bearing Debt to Equity* maximum 2.5x.

In 2023 and 2022, SMD has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2023 and 2022 amounted Rp 17,384,978 thousand and Rp 49,471,954 thousand, respectively.

CPKA

Based on the Loan Agreement Deed No. 8 dated June 10, 2016 and the changes of Loan Agreement No. 142/PrbPK/CDU1/ 2020, date June 11, 2020, and restructured credit agreement No. S.2021.73/DIR GLOBALBAKING - LC & MNC dated July 19, 2021, CPKA obtained maximum financing facility amounting Rp 200,000,000 thousand. With a period of 90 months including 12 months of *grace period* since the loan agreement, which facility will be used to develop SOHO Pancoran project in Pancoran.

The loan is paid in installments every 3 months and is due December 10, 2023.

In 2023 and 2022, the interest rate is 10.50% per annum.

The loan facility is secured by the following guarantee structure:

- Land with Use Right measuring 7,770 m² located in South Jakarta, Tebet Barat which are registered under name of CPKA;
- Fiduciary of receivable and insurance claim which owned by CPKA; and
- Statement and Letter of Undertaking from shareholders of CPKA.

CPKA is not permitted to merge, acquisition, sell and transfer assets pledged to other banks or other third parties.

The loan agreement includes certain covenants to maintain financial ratios, including:

- *Minimum current ratio* of 1x;
- *Debt to equity ratio* maximum up to 2.5x; and
- *Minimum NCAO/FP* is 1.25x.

In 2022, CPKA has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2023 and 2022 amounted Rp 31,950,000 thousand and Rp 17,500,000 thousand, respectively.

CPKA has been paid off the loan on November 16, 2023.

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNB)

BPS

Based on Credit Agreement No. 35 dated June 24, 2019 made between loan QNB and BPS, QNB agreed to provide the Company with *Term Loan I* loan facility amounting to Rp 538,624,000 thousand and a *Term Loan II*, amounting to Rp 31,376,000 thousand with a term 10 (ten) years from June 25, 2019 to June 25, 2029, which will be used to pay for the *roof top bar* and *beach club* of Hotel Indigo Seminyak Bali, located in Seminyak, Bali.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNB) (Lanjutan)

BPS (Lanjutan)

Pada tahun 2023 dan 2022, tingkat suku bunga sebesar 10,00% per tahun (*floating*).

BPS mengajukan permohonan restrukturisasi yang disetujui pada 8 Desember 2021. Dengan syarat restrukturisasi yaitu penangguhan pembayaran pokok fasilitas *Term Loan* sampai dengan Rp 32.993.980 ribu, penangguhan pembayaran pokok selama 15 bulan terakhir dari Juli 2021 sampai dengan September 2022, tidak ada perpanjangan tenor, penangguhan 50,00% pembayaran bunga *term loan* sejumlah Rp 11.340.000 ribu, akan dibayarkan secara merata selama Januari sampai dengan Juni 2022. Suku bunga untuk periode Juli 2021 sampai dengan Juni 2022 sebesar 8,00% per tahun dan untuk periode Juli 2022 sampai dengan 25 Juni 2029 sebesar 10,00% per tahun *floating*. Perjanjian restrukturisasi dicantumkan dalam Akta No. 8 tanggal 8 Desember 2021 oleh Notaris M. Nova Faisal, S.H., M.Kn.

BPS mengajukan permohonan restrukturisasi terkait Covid-19 yang disetujui pada tanggal 25 Mei 2023. Dengan syarat restrukturisasi yaitu penjadwalan kembali pembayaran bunga yang ditangguhkan April sampai dengan November 2022 (8 bulan) sebesar Rp 17.849.000 ribu. Terdapat perpanjangan tenor yang semula selesai pada 25 Juni 2029 menjadi 25 Juni 2031. Suku bunga utang bank untuk periode bulan Juli 2021 sampai dengan Juni 2022 sebesar 8,00% per tahun, untuk periode dimulai pada Juli 2022 sebesar 10,00% per tahun *floating*, atau sesuai dengan kebijakan bank. Perjanjian restrukturisasi dicantumkan dalam Akta No. 16 tanggal 25 Mei 2023 oleh Notaris M. Nova Faisal, S.H., M.Kn.

Fasilitas pinjaman di atas dijamin dengan jaminan antara lain:

- Tanah dan Bangunan Indigo Hotel Bali Seminyak Beach berlokasi di Jl. Camplung Tanduk No. 10 Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Bali atas nama PT Bali Perkakasukses dengan nilai pengikatan sebesar Rp 855.000.000 ribu;
- Debt Service Reserve Account Rp 10.000.000 ribu;
- Gadai atas rekening giro atas nama BPS; dan
- Fidusia atas hak klaim asuransi hotel.

BPS diwajibkan mempertahankan rasio keuangan tertentu, sebagai berikut:

- *Gearing ratio* maksimal sebesar 1,5x; dan
- *Debt service coverage* minimal 1,10x.

BPS juga dilarang untuk melakukan kegiatan tanpa persetujuan tertulis dari Bank antara lain merger, akuisisi, mengubah susunan direksi, mengubah anggaran dasar, melakukan investasi, memberikan atau melunasi pinjaman, utang kepada pemegang saham, mengikatkan diri sebagai penjamin, menjual atau menjaminkan harta kekayaan/saham BPS, melakukan likuidasi, menerbitkan atau menjual saham kecuali dikonversi menjadi modal dan dibuat secara notarial, membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar, menarik kembali modal yang sudah disetor, menunggang kewajiban kepada QNB dan melakukan tindakan melanggar hukum.

BPS wajib memelihara dana cadangan yang dicatat sebagai rekening bank yang dibatasi penggunaannya dalam laporan posisi keuangan. Pelanggaran atas persyaratan pinjaman tersebut akan berdampak dari pihak Bank bisa sewaktu-waktu menarik pinjaman tersebut.

Pada tahun 2023 dan 2022, BPS telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 22.950.542 ribu dan nihil.

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNB) (Continued)

BPS (Continued)

In 2023 and 2022, the interest rate is 10.00% per annum (*floating*).

BPS submitted a restructuring application which was approved on December 8, 2021. With the terms of the restructuring, namely deferral of principal payment of Term Loan facility up to Rp 32,993,980 thousand, deferral of principal payment for the last 15 months from July 2021 to September 2022, no extension of tenor, deferral of 50.00% of interest payment on term loan amounting to Rp 11,340,000 thousand, will be paid evenly during January to June 2022. The interest rate for the period July 2021 to June 2022 is 8.00% per annum and for the period July 2022 to June 25, 2029 is 10.00% per annum *floating*. The restructuring agreement is stated in Deed No. 8 dated December 8, 2021 by Notary M. Nova Faisal, S.H., M.Kn.

BPS has submitted restructuring due to Covid-19 and was approved on May 25, 2023. With the condition that rescheduling of deferred interest payment from April to November 2022 (8 months) amounting to Rp 17,849,000 thousand. There is an extension of tenor which was originally ended on June 25, 2029 to June 25, 2031. The interest rate for the period from July 2021 to June 2022 is 8.00% per annum and for the period starting July 2022 is 10.00% per annum *floating*, or in accordance with bank policy. The restructuring agreement is stated in Deed No. 16 dated May 25, 2023 by Notary M. Nova Faisal, S.H., M.Kn.

Loan facility is secured by, among others:

- Land and Buildings Indigo Hotel Bali Seminyak Beach is located on Jl. Camplung Tanduk No. 10 Seminyak Village, Kuta District, Badung Regency, Bali under the name of PT Bali Perkakasukses with a binding value of Rp 855,000,000 thousand;
- Debt Service Reserve Account Rp 10,000,000 thousand;
- Pawn a checking account in the name of BPS; and
- Fiduciary of hotel insurance claim rights.

BPS are required to maintain certain financial ratios including:

- A maximum *gearing ratio* of 1.5x; and
- *Debt service coverage* at least 1.10x.

BPS are also prohibited from carrying out activities without written approval from the Bank, including mergers, acquisitions, changing the composition of the board of directors, changing the articles of association, making investments, giving or paying off loans, debts to shareholders, binding themselves as guarantors, selling or pledging assets/shares BPS, conduct liquidation, issue or sell shares unless converted into capital and made notarial, enter into unfair agreements and transactions, withdraw paid-up capital, arrears obligations to QNB and commit unlawful acts.

BPS are required to maintain reserve funds that are recorded as restricted bank accounts in the statement of financial position. Violation of the loan terms will result in the Bank being able to withdraw the loan at any time.

In 2023 and 2022, BPS has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2023 and 2022 amounted to Rp 22,950,542 thousand and nil, respectively.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Permata Tbk (Permata)

	2023
TTLM	448.889.934
DPI	51.126.153
Jumlah	500.016.087
Dikurangi:	
Biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi	(2.947.473)
Neto	497.068.614

TTLM

Pada tanggal 5 September 2018, TTLM telah mendapatkan fasilitas pinjaman *Term Loan* dari Permata untuk membiayai konstruksi atas proyek Bandung International Convention Centre (termasuk Convention Hall, Hotel Pullman, Hotel Ibis Style, dan seluruh fasilitas pendukungnya) sebesar Rp 500.000.000 ribu yang telah diaktakan pada Akta No. 1 oleh Notaris Ny. Hj. Julia Chairani Rachman, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta. Melalui surat No. 198/BP/LOO/CRC-JKT/WB/IV/2021 tanggal 15 April 2021, dan perubahan terakhir dengan surat No. 172/BP/LOO/CRC JKT/WB/III/2022 tanggal 29 Maret 2022, TTLM telah mendapatkan persetujuan restrukturisasi fasilitas pinjaman *Term Loan*-Perubahan dari Permata dengan jangka waktu selama 123 bulan termasuk *availability period* dan *grace period* 18 bulan sejak perjanjian pinjaman ditandatangani.

Pada tahun 2023 dan 2022, tingkat suku bunga sebesar 9,25% per tahun.

Fasilitas pinjaman di atas dijamin dengan jaminan antara lain:

- Fidusia piutang TTLM senilai Rp 600.000.000 ribu;
- *Assignment of contract - power of attorney* Perjanjian Kerja sama antara Pemerintah Provinsi Jawa Barat dengan TTLM; dan
- Fidusia bangunan Bandung *International Convention Centre* dan dua hotel senilai Rp 500.000.000 ribu.

TTLM harus memenuhi persyaratan yang diberikan oleh bank antara lain menjaga rasio keuangan tertentu dan membagikan dividen dengan pemberitahuan tertulis kepada bank selama rasio keuangan tersebut terpenuhi.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk wajib menjaga beberapa rasio keuangan tertentu antara lain:

- *Leverage Ratio* maksimal 2,5x, dan
- *Debt Service Coverage Ratio* minimal 1,25x

Pada tahun 2023 dan 2022, TTLM telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2023 dan 2022 sebesar Rp 28.902.520 ribu dan Rp 11.376.011 ribu.

DPI

Pada tanggal 19 Juli 2019, DPI memperoleh fasilitas kredit dari PT Bank Permata Tbk sebesar Rp 75.000.000 ribu dengan jangka waktu 7 tahun sejak akad kredit, tujuan penggunaan fasilitas yaitu untuk pembangunan *Commercial Area* "Orchard Park Avenue" Batam.

Pada tahun 2023 dan 2022, tingkat suku bunga sebesar 9,50% (*floating*) per tahun.

Fasilitas pinjaman di atas dijamin dengan:

- Tanah dan bangunan *Commercial Area* "Orchard Park Avenue" Batam atas nama DPI seluas 21.869 m²; dan
- *Letter of Undertaking (LoU)* dari seluruh pemegang saham DPI.

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Bank Permata Tbk (Permata)

	2022	
TTLM	477.792.455	TTLM
DPI	61.351.383	DPI
Jumlah	539.143.838	Total
Dikurangi:		Less:
Unamortized transaction costs	(2.808.563)	
Net	536.335.275	Net

TTLM

On September 5, 2018, TTLM obtained a *Term Loan* facility from Permata to finance the construction of the Bandung *International Convention Center* project (including Convention Hall, Pullman Hotel, Ibis Style Hotel, and all supporting facilities) of Rp 500,000,000 thousand which was notarized by Deed No. 1 by Ny. Hj. Julia Chairani Rachman, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta. With letter No. 198/BP/LOO/CRC-JKT/WB/IV/2021 dated April 15, 2021 and the latest changes with letter No. 172/BP/LOO/CRC-KT/WB/III/2022 dated March 29, 2022, TTLM has obtained a *Term Loan-Changes* loan facility restructured agreement from Permata with a period of 123 months including *availability period* and *grace period* of 18 months since the loan agreement was signed.

In 2023 and 2022, the interest rate is 9.25% per annum.

This Loan facility is secured by, among others:

- Fiduciary of TTLM's trade receivables as of Rp 600,000,000 thousand;
- Assignment of contract - power of attorney the Cooperation Agreement between the Government of West Java and TTLM; and
- Fiduciary of Bandung *International Convention Centre* and two hotels as of Rp 500,000,000 thousand.

TTLM must meet the requirements given by the bank, including maintaining certain financial ratios and dividends by written notice to the bank during the financial ratios are met.

The loan agreement contains certain covenants to maintain certain financial ratios, among others:

- Maximum *Leverage Ratio* of 2.5x, and
- Minimum *Debt Service Coverage Ratio* of 1.25x

In 2023 and 2022, TTLM has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loans in 2023 and 2022 amounted to Rp 28,902,520 thousand and Rp 11,376,011 thousand, respectively.

DPI

On July 19, 2019, DPI obtained loan facility from PT Bank Permata Tbk amounted to Rp 75,000,000 thousand for a period of 7 years since the loan agreement date, which will be used for the construction of a *Commercial Area* "Orchard Park Avenue" Batam.

In 2023 and 2022, the interest rate is 9.50% (*floating*) per annum.

This Loan facility is secured by:

- Land and building *Commercial Area* "Orchard Park Avenue" Batam on behalf of DPI covering an area of 21,869 m²; and
- *Letter of Undertaking (LoU)* from all DPI's shareholders.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Permata Tbk (Permata) (Lanjutan)

DPI (Lanjutan)

DPI dilarang, kecuali mendapat persetujuan tertulis dari Bank, untuk mendapatkan tambahan pinjaman, menjual aset tetap, menyediakan jaminan, memberikan aset DPI sebagai jaminan ke bank lain atau pihak lain, dan melakukan perubahan komposisi pemegang saham dan manajemen. *Negative covenant* ini akan diperiksa per triwulan.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk wajib menjaga beberapa rasio keuangan antara lain *Debt Service Coverage Ratio* minimal 1,25x dari aktivitas Orchard Park Avenue.

Pada tahun 2023 dan 2022, DPI telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 10.225.231 ribu dan Rp 7.605.543 ribu.

PT Bank Victoria International Tbk (Victoria)

KUS

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 03 dan 04 pada tanggal 5 April 2018 dan perubahan Perjanjian Kredit tanggal 20 Mei 2020, KUS memperoleh fasilitas Kredit Investasi sebesar Rp 240.000.000 ribu dengan jangka waktu 92 bulan sejak akad kredit, yang akan digunakan untuk *take over* fasilitas kredit di Bank BTN dan Bank Permata dan untuk perbaikan gedung Green Bay Pluit.

Fasilitas Kredit Investasi ini terbagi sebagai berikut:

- i. TLKK I : Rp 91.000.000 ribu;
- ii. TLKK II : Rp 149.000.000 ribu;
- iii. FLKK : Rp 32.300.000 ribu.

Pada tanggal 26 Februari 2021, berdasarkan Surat Perubahan Kredit (SPK) No. 024/SPK/CBG-VIC/II/2021, KUS mendapat restrukturisasi fasilitas kredit terkait Covid-19 sebagai berikut:

1. Penambahan *Grace Period* selama 12 bulan dimulai dari Desember 2020 sampai dengan Desember 2021;
2. Penambahan jangka waktu kredit selama 12 bulan menjadi jatuh tempo pada Desember 2026 (sebelumnya jatuh tempo pada Desember 2025); dan
3. Penurunan suku bunga sebesar 0,5% menjadi 10,00% *per annum* efektif Februari 2021.

Pada tanggal 27 Oktober 2021, berdasarkan Surat Perubahan ke-3 terhadap Perjanjian Kredit dengan memakai Jaminan No. 03 dan 04, KUS mendapat restrukturisasi fasilitas kredit terkait Covid-19 sebagai berikut:

1. Penambahan *Grace Period* selama 12 bulan dimulai dari Desember 2021 sampai dengan Desember 2022; dan
2. Penambahan jangka waktu kredit selama 12 bulan menjadi jatuh tempo pada Desember 2027 (sebelumnya jatuh tempo pada Desember 2026).

Berdasarkan Persetujuan Fasilitas Kredit No. 054/SPK/CBG-VIC/VI/2022 tanggal 21 April 2022, KUS memperoleh fasilitas kredit tambahan FLKK sebesar Rp 32.300.000 ribu dengan jangka waktu 68 bulan sejak akad kredit yang digunakan untuk *take over* fasilitas kredit di Victoria Syariah yang digunakan untuk *refinancing* pembangunan dan renovasi Mal Baywalk.

Pada tanggal 18 Mei 2022, berdasarkan surat No. 071/CBG/SK/V/22, Victoria Syariah telah melakukan pengalihan fasilitas kredit KUS dari Victoria Syariah ke Victoria.

Pada tanggal 10 Oktober 2022, berdasarkan Surat Perubahan ke-4 terhadap Perjanjian Kredit No. 03 dan 04, KUS mendapat restrukturisasi fasilitas kredit terkait Covid-19 dengan cara memperpanjang jangka waktu fasilitas kredit selama 60 bulan menjadi jatuh tempo pada Desember 2032 (sebelumnya jatuh tempo pada Desember 2027).

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Bank Permata Tbk (Permata) (Continued)

DPI (Continued)

DPI is prohibited, unless obtaining written approval from the Bank, to obtain additional loans, sell fixed assets, provide collateral, provide DPI's assets as collateral to other banks or other parties, and make changes to the composition of shareholders and management. These negative covenants will be inspected quarterly.

The loan agreement contains certain covenants to maintain certain financial ratios, among others, minimum Debt Service Coverage Ratio of 1.25x from Orchard Park Avenue activities.

In 2023 and 2022, DPI has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loans in 2023 and 2022, amounted to Rp 10,225,231 thousand and Rp 7,605,543 thousand, respectively.

PT Bank Victoria International Tbk (Victoria)

KUS

Based on Loan Agreement No. 03 and 04 on April 5, 2018 and changes of Loan Agreement dated May 20, 2020, KUS obtained Investment Loan facility amounting to Rp 240,000,000 thousand for a period of 92 months since the loan agreement date, which will be used to take over the loan facilities at Bank BTN and Bank Permata and to renovate Green Bay Pluit.

The Investment Loan facility consist of as follows:

- i. TLKK I : Rp 91,000,000 thousand;*
- ii. TLKK II : Rp 149,000,000 thousand;*
- iii. FLKK : Rp 32,300,000 thousand.*

On February 26, 2021, based on Loan Changes Letter (SPK) No. 024/SPK/CBG-VIC/II/2021, KUS received a loan facility restructuring due to Covid-19 with the following:

- 1. Added Grace Period for 12 months starting from December 2020 to December 2021;*
- 2. Additional loan terms of 12 months will be due in December 2026 (previously due in December 2025); and*
- 3. Reduction of interest rate by 0.5% to 10.00% per annum, effective February 2021.*

On October 27, 2021, based on Amendment Letter 3rd to the Credit Agreement No. 03 and 04, KUS received a loan facility restructuring due to Covid-19 with the following:

- 1. Additional Grace Period for 12 months starting from December 2021 to December 2022; and*
- 2. Additional loan terms of 12 months will be due in December 2027 (previously due in December 2026).*

Based on the Loan Facility Agreement No. 054/SPK/CBG-VIC/IV/2022 dated April 21, 2022, KUS received the additional loan facility FLKK amounting to Rp 32,300,000 thousand for a period of 68 months since the loan agreement date, which will be used to take over the loan facilities at Victoria Syariah which will be used for refinancing the construction and renovation of the Baywalk Mall.

On May 18, 2022, based on letter No. 071/CBG/SK/V/22, Victoria Syariah has transferred the loan facility of KUS from Victoria Syariah to Victoria.

On October 10, 2022, based on Amendment Letter 4th to the Loan Agreement No. 03 and 04, KUS received a loan facility restructuring due to Covid-19 by extending the loan term of 60 months and will be due in December 2032 (previously due in December 2027).

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Victoria International Tbk (Victoria) (Lanjutan)

KUS (Lanjutan)

Pada tahun 2023 dan 2022, tingkat suku bunga masing-masing sebesar 10,00% per tahun.

Fasilitas kredit investasi ini dijamin dengan jaminan sebagai berikut:

- Tanah dan bangunan di Jl. Pluit Karang Ayu blok B1, Penjaringan, Jakarta Utara, yang diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I dengan nilai APHT sebesar 110% dari jumlah fasilitas, yang mana setelah dilakukan pemecahan menjadi SHMSRS, maka jaminan yang baru adalah SHMSRS Mal Baywalk; dan
- Letter of Undertaking APL, CUS, dan LKM sebagai pemegang saham.

KUS diwajibkan untuk memenuhi batasan-batasan tertentu sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian, antara lain:

- Menggunakan fasilitas kredit yang diterima selain dari tujuan dan keperluan yang telah disepakati sebelumnya sesuai Perjanjian Kredit berikut perubahannya;
- Melakukan merger, akuisisi dan penjualan atau pemindahtanganan atau melepaskan hak atas harta kekayaan KUS;
- Mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham yang agendanya adalah mengubah anggaran dasar KUS, terutama tentang struktur permodalan dan susunan pemegang saham, serta susunan Direksi dan Komisaris, kecuali untuk peningkatan modal;
- Mengikatkan diri sebagai penjamin/penanggung (Corporate Guarantor) terhadap pihak lain dan/atau menjaminkan harta kekayaan KUS untuk kepentingan pihak lain, kecuali yang telah ada pada saat fasilitas kredit ini diberikan;
- Melakukan pelunasan pinjaman pemegang saham/afiliasi;
- Memperoleh kredit dalam bentuk apapun dari pihak lain baik untuk modal kerja maupun investasi, kecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim atau pinjaman subordinasi dari pemegang saham;
- Melakukan perluasan atau penyempitan usaha yang dapat memengaruhi pengembalian jumlah utang KUS kepada kreditur;
- Melakukan investasi lainnya dan/atau menjalankan usaha yang tidak mempunyai hubungan dengan usaha yang sedang dijalankan, kecuali investasi lainnya yang telah ada saat ini;
- Mengajukan permohonan kepailitan dan/atau penundaan pembayaran utang kepada Pengadilan Niaga;
- Mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan/atau kewajiban KUS berdasarkan Perjanjian Kredit kepada pihak lain; dan
- Memberikan pinjaman kepada pihak lain, terkecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim atau kegiatan operasional sehari-hari.

Pada tahun 2023 dan 2022, KUS telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Pembayaran utang bank pada tahun 2023 adalah sebesar Rp 26.307.688 ribu.

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Bank Victoria International Tbk (Victoria) (Continued)

KUS (Continued)

In 2023 and 2022, the interest rate is 10.00% per annum, respectively.

The investment loan facilities are secured by as follows:

- Land and building at Jl. Pluit Karang Ayu blok B1, Penjaringan, North Jakarta, which is secured by the right of Dependent Rank I with an APHT value of 110% over the facility amount, which after splitting into SHMSRS, the new guarantee is SHMSRS Baywalk Mall; and
- Letter of Undertaking of APL, CUS, and LKM as the shareholders.

KUS is required to meet certain covenants as stated in the loan agreement, among others:

- Use a credit facility received other than the purpose and purpose agreed upon in accordance with the Credit Agreement and its changes;
- Conducting merger, acquisition and sale or alienation or relinquish rights to the assets of KUS;
- Hold a General Meeting of Shareholders whose agenda is to amend the articles of association of KUS, especially regarding the capital structure and composition of shareholders, as well as the composition of the Directors and Commissioners, except for increasing capital;
- Introduce yourself as a guarantor (Corporate Guarantor) to other parties and/or guarantee KUS assets for the benefit of other parties, except those that exist when the credit facility is provided;
- Repay shareholder/affiliate loans;
- Obtain loan in any form from other parties both for working capital and investment, except in the context of normal trade transactions or subordinated loans from shareholders;
- Conduct business expansion or narrowing that can affect the return of KUS debt to the creditor;
- Make other investments and/or run a business that has no relationship with the business that is being run, except for other investments that already exist;
- Submit a request for bankruptcy and/or postponement payment of debt to the Commercial Court;
- Transfer part or all of KUS rights and/or obligations under the Loan Agreement to another party; and
- Providing loans to other parties, except in the context of normal trade transactions or daily operational activities.

In 2023 and 2022, KUS has complied with the covenant of this loan agreement.

Payment of bank loan in 2023 amounted to Rp 26,307,688 thousand.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)

BSP

Berdasarkan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit dan Jaminan No. 82 tanggal 27 April 2017, BSP telah memperoleh persetujuan perubahan dan penambahan fasilitas pinjaman dari Bank Panin menjadi:

1. Pinjaman jangka panjang "A" dengan jumlah maksimum sebesar Rp 300.000.000 ribu yang digunakan untuk restrukturisasi fasilitas pinjaman. Jangka waktu pinjaman sampai dengan Desember 2025 termasuk 12 bulan masa tenggang (*grace period*). Pada tahun 2023 dan 2022, tingkat suku bunga mengambang sebesar 9,00% per tahun.
2. Pinjaman jangka panjang "B" dengan jumlah maksimum sebesar Rp 40.000.000 ribu yang digunakan untuk biaya penyelesaian proyek termasuk penggantian dana talangan pemegang saham Rp 15.000.000 ribu. Jangka waktu pinjaman sampai dengan Desember 2025 termasuk 12 bulan masa tenggang (*grace period*). Pada tahun 2023 dan 2022, tingkat suku bunga mengambang adalah sebesar 9,00% per tahun.
3. Pinjaman jangka panjang "C" dengan jumlah maksimum sebesar Rp 60.000.000 ribu yang digunakan untuk pembiayaan renovasi Mal Festival CityLink dan Hotel POP serta *capital expenditure* untuk pengadaan *chiller* Mal Festival CityLink. Jangka waktu pinjaman sampai dengan bulan Desember 2025 termasuk 1 bulan masa tenggang (*grace period*). Pada tahun 2023 dan 2022, tingkat suku bunga mengambang adalah sebesar 9,00% per tahun.

Berdasarkan Akta No. 10 tanggal 25 April 2022 dan restrukturisasi kredit No. 020/SAM-CIB/EXT/22 tanggal 18 April 2022, BSP mendapatkan persetujuan dari Bank Panin atas penyesuaian jadwal angsuran pembayaran pokok pinjaman tanpa perpanjangan fasilitas kredit.

Berdasarkan surat perpanjangan fasilitas kredit No. 0880/CIB/EXT/23 tanggal 14 Juni 2023, BSP telah memperoleh persetujuan perubahan jadwal pembayaran pokok fasilitas pinjaman. BSP akan membayar angsuran 3 bulanan dengan jadwal angsuran sebagai berikut:

- a. Pinjaman A
 - i) Juni 2023 - Desember 2023, Rp 7.500.000 ribu per bulan;
 - ii) Maret 2024 - Desember 2024, Rp 10.000.000 ribu per bulan;
 - iii) Maret 2025 - September 2025, Rp 13.500.000 ribu per bulan; dan
 - iv) Desember 2025, Rp 13.775.000 ribu.
- b. Pinjaman B
 - i) Juni 2023 - Desember 2023, Rp 1.000.000 ribu per bulan;
 - ii) Maret 2024 - Desember 2024, Rp 1.250.000 ribu per bulan;
 - iii) Maret 2025 - September 2025, Rp 1.700.000 ribu per bulan; dan
 - iv) Desember 2025, Rp 1.659.201 ribu.
- c. Pinjaman C
 - i) Juni 2023 - Desember 2024, Rp 2.500.000 ribu per bulan;
 - ii) Maret 2025 - September 2025, Rp 3.800.000 ribu per bulan; dan
 - iii) Desember 2025, Rp 3.890.000 ribu.

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)

BSP

Based on Deed of Changes in Agreement and Warranty No. 82 dated April 27, 2017, BSP has obtained approval for changes and additional loan from Bank Panin, which include, among others:

1. Long-term loan "A" with a maximum amount of Rp 300,000,000 thousand used for restructuring of loan facility. This loan is payable in monthly installment until December 2025, which includes 12 months grace period. In 2023 and 2022, floating interest rate is 9.00% per annum.
2. Long-term loan "B" with a maximum amount of Rp 40,000,000 thousand used for project completion cost including bailout to shareholders amounting to Rp 15,000,000 thousand. This loan is payable in monthly installment until December 2025, which includes 12 months grace period. In 2023 and 2022, floating interest rate is 9.00% per annum.
3. Long-term loan "C" with a maximum amount of Rp 60,000,000 thousand used for renovation of Festival CityLink Mall and POP Hotel and capital expenditure for chiller of Festival CityLink Mall. This loan is payable in monthly installment until December 2025 which includes 1 month grace period. In 2023 and 2022, floating interest rate is 9.00% per annum.

Based on Deed No. 10 dated April 25, 2022 and credit restructuring No. 020/SAM-CIB/EXT/22 dated April 18, 2022, BSP obtained approval from Bank Panin for adjusting the installment schedule for repaying the principal without extending the loan facility.

Based on the loan facility extension letter No. 0880/CIB/EXT/23 dated June 14, 2023, BSP has obtained approval for a change in the repayment schedule for the principal of the loan facility. BSP will pay 3 monthly installments with the installment schedule as follows:

- a. Loan A
 - i) June 2023 - December 2023, Rp 7,500,000 thousand per month;
 - ii) March 2024 - December 2024, Rp 10,000,000 thousand per month;
 - iii) March 2025 - September 2025, Rp 13,500,000 thousand per month; and
 - iv) December 2025, Rp 13,775,000 thousand.
- b. Loan B
 - i) June 2023 - December 2023, Rp 1,000,000 thousand per month;
 - ii) March 2024 - December 2024, Rp 1,250,000 thousand per month;
 - iii) March 2025 - September 2025, Rp 1,700,000 thousand per month; and
 - iv) December 2025, Rp 1,659,201 thousand.
- c. Loan C
 - i) June 2023 - December 2024, Rp 2,500,000 thousand per month;
 - ii) March 2025 - September 2025, Rp 3,800,000 thousand per month; and
 - iii) December 2025, Rp 3,890,000 thousand.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) (Lanjutan)

BSP (Lanjutan)

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan:

- APHT atas tanah dan seluruh bangunan (termasuk mal, hotel, dan ballroom/convention) Proyek Festival CityLink di Jl. Peta No. 241, Bandung, dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp 426.000.000 ribu;
- *Fiduciaire Eigendoms Overdracht (FEO)* mesin dan peralatan proyek Festival CityLink di Jl. Peta No. 241, Bandung dengan nilai Rp 50.000.000 ribu; dan
- FEO atas piutang sewa Debitur termasuk Mal, Hotel Harris, dan Hotel POP dengan nilai Rp 10.000.000 ribu.

BSP diwajibkan untuk memenuhi batasan-batasan tertentu sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian, antara lain:

- Membubarkan badan hukum;
- Mengubah susunan pemegang saham atau komposisi kepemilikan;
- Mengikatkan diri sebagai penjamin/penanggung (*Corporate Guarantor*) terhadap pihak lain dan/atau menjaminkan harta kekayaan BSP untuk kepentingan pihak lain, kecuali yang telah ada pada saat fasilitas kredit ini diberikan;
- Mengajukan permohonan kepailitan;
- Mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan kewajiban kepada pihak lain;
- Menjual atau menyewakan aset, kecuali untuk transaksi umum BSP;
- Memperoleh pinjaman dari pihak lain, kecuali pinjaman subordinasi dari pemegang saham;
- Memberikan pinjaman kepada pihak lain;
- Membayar utang kepada pihak lain;
- Membuat pembayaran sebelum jatuh tempo;
- Lalai atas setiap perjanjian kepada pihak ketiga;
- Menjalankan usaha di luar usaha yang sedang dijalankan; dan
- Menarik kembali modal disetor.

Pada tahun 2023 dan 2022, BSP telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian kredit.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 44.000.000 ribu dan Rp 16.000.000 ribu

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)

	2023
PMKM	62.400.500
AM	47.444.000
DPI	1.380.000
Jumlah	111.224.500
Dikurangi:	
Biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi	(1.228.989)
Neto	109.995.511

PMKM

Pada bulan Agustus 2021, PMKM memperoleh fasilitas Kredit Konstruksi *Revolving* Terbatas dari BTN sebesar Rp 300.000.000 ribu dan *Revolving* terbatas sampai dengan Rp 562.500.000 ribu atau sampai dengan pembangunan unit ke-910, dengan jangka selama 72 bulan sampai dengan bulan Agustus 2027. Pinjaman ini digunakan untuk pembangunan tahap awal sebanyak 543 unit rumah beserta sarana dan prasarannya pada proyek Podomoro Park, Buah Batu, Bandung.

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) (Continued)

BSP (Continued)

These Loan facilities are secured by:

- APHT of land and all buildings (including mall, hotel, and ballroom/convention) over Festival CityLink Project on Jl. Peta No. 241, Bandung, with a mortgage value of Rp 426,000,000 thousand;
- *Fiduciaire Eigendoms Overdracht (FEO)* on machinery and equipment Festival CityLink project on Jl. Peta No. 241, Bandung with a value of Rp 50,000,000 thousand; and
- FEO on lease receivables from Debtors including Mall, Harris hotel, and POP hotel with a value of Rp 10,000,000 thousand.

BSP is required to meet certain covenants as stated in the loan agreement, among others:

- Dissolving the legal entity;
- Changing the shareholder composition or ownership composition;
- Bind themselves as guarantor/guarantor (*Corporate Guarantor*) for other parties and/or pledge BSP's assets for the benefit of other parties, except those that existed at the time this credit facility was granted;
- Apply for bankruptcy;
- Transfer part or all of the rights and obligations to another party;
- Sell or rent assets, except for general BSP transactions;
- Obtain loans from other parties, except for subordinated loans from shareholders;
- Provide loans to other parties;
- Pay debts to other parties;
- Make payments before they are due;
- Neglect of any agreements with third parties;
- Running a business other than the business being run; and
- Withdraw paid-in capital.

In 2023 and 2022, BSP has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2023 and 2022 amounted to Rp 44,000,000 thousand and Rp 16,000,000 thousand, respectively.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)

	2023	2022
PMKM	62.400.500	33.764.000
AM	47.444.000	-
DPI	1.380.000	46.680.000
Jumlah	111.224.500	80.444.000
Dikurangi:		
Biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi	(1.228.989)	(1.642.222)
Neto	109.995.511	78.801.778

PMKM

On August 2021, PMKM obtained a Limited Revolving Construction Loan facility from BTN amounting to Rp 300,000,000 thousand and limited revolving up to Rp 562,500,000 thousand or up to 910th units development, for a period of 72 months until August 2027. The loan will be used to build in early stage of 543 units houses along with the facilities at Podomoro Park project, Buah Batu, Bandung.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) (Lanjutan)

PMKM (Lanjutan)

Pinjaman ini dikenakan bunga mengambang dan tidak ada jadwal pembayaran cicilan secara bulanan.

Pada tahun 2023 dan 2022, tingkat suku bunga adalah sebesar 9,90% per tahun.

Pengembalian pokok pinjaman dilakukan dari hasil penjualan setiap unit rumah dan ruko pada proyek Podomoro Park, Buah Batu, Bandung yang pembiayaannya dibiayai oleh BTN.

Pinjaman ini diberikan dengan agunan berupa:

- Tanah dan bangunan pada proyek Podomoro Park, Buah Batu, Bandung dengan jumlah luas lahan seluas minimal 228.438 m²;
- LoU APLN kepada CTM; LoU CTM kepada PMKM; LoU PT Kembar Mas kepada PMKM; LoU PT Indofica kepada CTM; LoU Dokter Tony, Chatarina Dewi Wijaya Khoe, Lilly Melanny, Gouw Setia Gandawijaya, Wie Liong, dan Jusuf Tjandra Djaja kepada PMKM;
- Instruksi pembayaran atas seluruh hasil pendapatan dan transaksi perumahan proyek Podomoro Park, Buah Batu, Bandung;
- Cessie atas piutang penjualan proyek Podomoro Park Buah Batu Bandung; dan
- Akta subordinasi yang menyatakan utang kepada pemegang saham tidak akan dilunasi sebelum kredit pada BTN dilunasi.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk wajib menjaga beberapa rasio keuangan tertentu antara lain:

- Rasio DER maksimal 500%
- Rasio kecukupan modal disetor minimal 10,00%, dan
- Current ratio sebesar 120% sampai fasilitas kredit dibayarkan.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 121.363.500 ribu dan Rp 113.393.000 ribu.

AM

Berdasarkan akta No. 85 tanggal 29 November 2023 yang dibuat di hadapan Dede Tresnawati, S.H., Notaris di Karawang, AM mendapatkan fasilitas Kredit Konstruksi dari BTN. AM memperoleh kredit bersifat *non-Revolving* dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 300.000.000 ribu dengan jangka waktu 48 bulan atau 4 tahun.

Pinjaman ini dikenakan bunga mengambang dan tidak ada jadwal pembayaran cicilan secara bulanan.

Pada tahun 2023, tingkat suku bunga sebesar 9,90% per tahun.

Pinjaman ini diberikan dengan agunan berupa:

- Tanah dan bangunan (diikat Hak Tanggungan) yang akan dibangun perumahan Parkland Podomoro, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - Atas SHGB dengan luas keseluruhan 135.359 m² atas nama AM;
 - Atas Sertifikat Hak Milik seluas minimal 29.105 m² wajib dijadikan agunan setelah dilakukan penurunan hak dan balik nama menjadi SHGU atas nama AM dan kemudian dilakukan pengikatan Hak Tanggungan; dan
 - AM dapat mengajukan roya atau pelepasan agunan selama rasio di atas nilai agunan terhadap fasilitas kredit terpenuhi minimal 125%.
- Fidusia atas piutang penjualan unit rumah dan shophouse pada proyek Parkland Podomoro;
- Standing instruction atas seluruh pendapatan dan transaksi perumahan Parkland Podomoro ke rekening AM di BTN; dan
- Pencairan subordinasi, yang mana tidak akan melunasi utang kepada pihak lain sebelum utang BTN lunas.

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) (Continued)

PMKM (Continued)

The Loan bears floating interest and without monthly payment installment schedule.

In 2023 and 2022, interest rate for this loan facility is 9.90% per annum.

Payment for principal loan is made from sale of houses and shophouses in Podomoro Park project, Buah Batu, Bandung project that was funded by BTN.

The loan facility is secured by the following collaterals:

- Land and building at Podomoro Park project, Buah Batu, Bandung, with a minimum area of 228,438 m²;
- LoU APLN towards CTM; LoU CTM towards PMKM; LoU PT Kembar Mas towards PMKM; LoU PT Indofica towards CTM; LoU Dokter Tony, Chatarina Dewi Wijaya Khoe, Lilly Melanny, Gouw Setia Gandawijaya, Wie Liong, and Jusuf Tjandra Djaja towards PMKM;
- Standing instruction from all revenues and transactions of houses at Podomoro Park project, Buah Batu, Bandung;
- Cessie from sales receivables of Podomoro Park project, Buah Batu Bandung; and
- Subordination Deed stating that payable to shareholders will not be paid off before credit to BTN is paid-off.

The loan agreement contains certain covenant to maintain certain financial ratios, among others:

- Maximum DER ratio of 500%
- Minimum capital adequacy ratio of 10.00%, and
- Current ratio of 120% until the credit facility is paid-off.

Payments of bank loans in 2023 and 2022 amounted to Rp 121,363,500 thousand and Rp 113,393,000 thousand, respectively.

AM

Based on deed No. 85 dated November 29, 2023 made before Dede Tresnawati, S.H., Notary in Karawang, AM to obtain a Construction Loan facility from BTN. AM obtained non-Revolving credit with a maximum loan of Rp 300,000,000 thousand with a term of 48 months or 4 years.

This loan bears floating interest and there is no monthly installment payment schedule.

In 2023, the interest rate is 9.90% per annum.

This loan is provided with collateral in the form of:

- Land and buildings (bound by Mortgage) on which Parkland Podomoro housing will be built, with the following conditions:
 - Over SHGB with a total area of 135,359 m² in the name of AM;
 - The Certificate of Ownership with an area of at least 29,105 m² must be used as collateral after reducing the rights and changing the name to SHGU in the name of AM and then binding the Mortgage Rights; and
 - AM can apply for a loan or release of collateral as long as the ratio above the value of the collateral to the credit facility is met at a minimum of 125%.
- Fiduciary on receivables from sales of house units and shophouses in the Parkland Podomoro project;
- Standing instructions for all Parkland Podomoro housing income and transactions to AM's account at BTN; and
- Disbursement of subordination, which will not pay off debts to other parties before BTN's debts are paid off.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) (Lanjutan)

AM (Lanjutan)

Perjanjian pinjaman juga mencakup persyaratan tertentu di antaranya:

- Wajib menjaga rasio agunan riil minimal 1,25% selama jangka waktu kredit,
- Wajib menjaga *financial covenant* selama jangka waktu kredit yang tercermin dari:
 - Rasio DER maksimal 300%;
 - Rasio modal disetor terhadap kredit minimal sebesar 10,00%; dan
 - Menjaga ekuitas selalu positif.

Tidak ada pembayaran utang bank selama tahun 2023.

DPI

Berdasarkan Akta Perjanjian No. 127 tanggal 26 April 2017, DPI memperoleh fasilitas kredit konstruksi dengan jumlah maksimum sebesar Rp 207.000.000 ribu yang digunakan untuk membiayai pembangunan Orchard Park Tahap 2, jangka waktu pinjaman *non-revolving* ini adalah 60 bulan sejak tanggal akta ini ditandatangani.

Selama tahun 2023 dan 2022, suku bunga sebesar 11,00% per tahun dan akan disesuaikan setiap tahunnya.

Pinjaman ini dijamin dengan agunan berupa:

- Tanah lokasi proyek pembangunan Orchard Park Tahap 2 yang berlokasi di Jl. Orchard Boulevard, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Provinsi Kepulauan Riau beserta bangunan yang ada dan akan ada di atasnya dengan bukti kepemilikan sebagai berikut: 183 HGB unit rumah pada Orchard Park dan 2 bidang tanah seluas 107.455 m², dan seluas 19.989 m² yang setelah kedua HGB yang disebutkan tersebut dipecah menjadi unit rumah sebanyak 122 HGB atas unit rumah di Orchard Park; dan
- Agunan tambahan berupa fidusia atas piutang yang berkaitan dengan pembangunan proyek yang dibiayai oleh Bank.

DPI diwajibkan untuk memenuhi batasan-batasan tertentu sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian, antara lain:

- Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek tersebut kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim;
- Mengikatkan diri sebagai penjamin utang, kecuali terhadap kegiatan usaha sehari-hari;
- Mengubah anggaran dasar DPI (terkait modal, kepemilikan dan pengurus);
- Melakukan merger atau akuisisi;
- Memberikan pinjaman kepada pemegang saham atau pihak terafiliasi;
- Membubarkan DPI dan meminta dinyatakan pailit;
- Menyewakan DPI kepada pihak ketiga;
- Memindahtangankan DPI dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga; dan
- Menggunakan rekening bank lain selain rekening DPI di bank BTN terkait transaksi keuangan proyek yang dibiayai.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk wajib menjaga beberapa rasio keuangan tertentu, antara lain:

- Menjaga nilai *Debt to Equity Ratio (DER)* tidak melebihi 500%; dan
- Menjaga kecukupan modal disetor minimal 10,00% dari jumlah terutang.

Pada tahun 2023 dan 2022, DPI telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian kredit.

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) (Continued)

AM (Continued)

The loan agreement also includes certain requirements including:

- Must maintain a minimum real collateral ratio of 1.25% during the credit period,
- Must maintain financial covenants during the credit period as reflected in:
 - Maximum DER ratio 300%;
 - Minimum paid-in capital to credit ratio of 10.00%; and
 - Keep equity always positive.

There is no payment of bank loan in 2023.

DPI

Based on Deed No. 127 dated April 26, 2017, DPI has obtained construction loan facility with a maximum fund amounted to Rp 207,000,000 thousand used to fund construction of Orchard Park Phase 2, non-revolving for 60 months from signing date of the deed.

In 2023 and 2022, the interest rate is 11.00% per annum and will be reviewed every year.

Loan facility is secured by the following collaterals:

- Land development Orchard Park Phase 2 located in Jl. Orchard Boulevard, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Provinsi Kepulauan Riau and all buildings with legal rights as follows: 183 HGB unit houses at Orchard Park and 2 land with an area of 107,455 m², and 19,989 m² and after both of the Land Rights stated above are divided into certificates as many as 122 Land Rights for unit of houses at Orchard Park; and
- Additional collaterals, fiduciary of receivable related to the construction of projects financed by the Bank.

DPI is required to meet certain covenants as stated in the loan agreement, among others:

- Obtain loan facilities from other parties in connection with the project except for loans from shareholders and common trade transactions;
- Binding yourself as a guarantor of debt, except for daily business activities;
- Change the articles of association of DPI (related to capital, ownership and management);
- Carry out a merger or acquisition;
- Provide loans/debt to shareholders or affiliated parties;
- Liquidate the DPI and request bankruptcy;
- Lease DPI to third parties;
- Transfer the DPI in any form or under any name and for any purpose whatsoever to a third party; and
- Use bank account other than the DPI's account at BTN bank in relation to the financed project financial transactions.

The loan agreement includes certain requirements to maintain certain financial ratios, including:

- Maintain Debt to Equity Ratio (DER) value next exceeding 500%; and
- Maintain sufficient paid-in capital of at least 10.00% of the outstanding amount.

In 2023 and 2022, DPI has complied with the covenant of this loan agreement.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) (Lanjutan)

DPI (Lanjutan)

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 45.300.000 ribu dan Rp 59.920.000 ribu.

PT Bank CIMB Niaga Tbk (CIMB Niaga)

WSS

Berdasarkan Pernyataan Kembali tanggal 28 Mei 2016 atas Perjanjian Kredit tanggal 28 Mei 2012, Surat Persetujuan Restrukturisasi Perjanjian Kredit No. 354/OL/CS/COMMBA/VI/2020 tanggal 25 Juni 2020, dan perubahan ke-9 dan pernyataan kembali Perjanjian Kredit No. 108/LGL/PK/NAT/V/12 pada tanggal 24 Desember 2021, WSS memperoleh fasilitas pinjaman investasi sebesar Rp 190.000.000 ribu yang digunakan untuk pembelian gedung Harco Glodok dan menambah fasilitas pinjaman transaksi khusus sebesar Rp 350.000.000 ribu dengan tingkat suku bunga mengambang untuk pembangunan kios Harco Glodok.

Jangka waktu masing-masing adalah 36 bulan dan 66 bulan (dengan *grace period* 4 dan 19 bulan) dan jatuh tempo pada 28 Desember 2018 dan 28 Desember 2021. Tingkat suku bunga pinjaman adalah sebesar 9,50% per tahun.

Pada tanggal 26 Juni 2020, terdapat restrukturisasi dengan memperpanjang waktu atas fasilitas kredit sebesar Rp 350.000.000 ribu dengan *outstanding* per tanggal 4 Juni 2020 sebesar Rp 70.205.000 ribu. Jatuh tempo fasilitas kredit sampai dengan tanggal 28 Desember 2021.

Pada tanggal 22 Desember 2021, terdapat restrukturisasi dengan memperpanjang waktu angsuran selama 24 bulan yang berakhir pada tanggal 28 Desember 2023 atas fasilitas kredit sebesar Rp 350.000.000 ribu dengan *outstanding* per tanggal 22 Desember 2021 sebesar Rp 49.861.506 ribu dan per tanggal 28 Desember 2021 menjadi Rp 42.000.000 ribu dengan detail yaitu Rp 4.861.506 ribu dibayar oleh WSS dan Rp 3.000.000 ribu dari *sinking fund*. Dana *sinking fund* per tanggal 28 Desember 2021 menjadi Rp 2.500.000 ribu dengan detail yaitu Rp 3.000.000 ribu digunakan untuk pembayaran pinjaman.

Pinjaman ini diberikan dengan agunan berupa:

- Jaminan hak atas tanah dan bangunan proyek Harco Glodok dengan jumlah nilai agunan Rp 489.555.000 ribu;
- Meningkatkan nilai agunan dari piutang usaha dari Rp 100.000.000 ribu menjadi Rp 582.000.000 ribu; dan
- Membuka rekening *escrow* untuk mengamankan pembayaran pokok dan bunga.

Selanjutnya, WSS diharuskan untuk mematuhi batasan-batasan pinjaman berikut:

- Pertahankan rasio utang terhadap modal tidak lebih dari 2,5x;
- Dividen yang dibagikan tidak boleh melebihi laba untuk tahun tersebut; dan
- WSS tidak diperbolehkan meminjam uang dari dan/atau memberikan pinjaman kepada pihak ketiga.

Pada tahun 2022, WSS telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian kredit.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 21.000.000 ribu.

WSS telah melunasi pinjaman pada tanggal 23 Desember 2023.

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) (Continued)

DPI (Continued)

Payments of bank loans in 2023 and 2022, amounted to Rp 45,300,000 thousand and Rp 59,920,000 thousand, respectively.

PT Bank CIMB Niaga Tbk (CIMB Niaga)

WSS

Based on the Amendment Agreement on May 28, 2016, of Loan Facility dated May 28, 2012, Approval of Restructured Loan Agreement No. 354/OL/CS/COMMBA/VI/2020 dated June 25, 2020, and the 9th amendment and restatement of Loan Agreement No. 108/LGL/PK/NAT/V/2012 on December 24, 2021, WSS obtained investment loan amounting to Rp 190,000,000 thousand which is used to purchase Harco Glodok building and additional facility for speciality transaction amounting to Rp 350,000,000 thousand with floating interest rate which is used to build Harco Glodok kiosks.

The terms of the loans are 36 months and 66 months (with *grace period* of 4 and 19 months) and mature on December 28, 2018 and December 28, 2021, respectively. The interest rate is 9.50% per annum.

On June 26, 2020, there was a restructuring by extending the loan facility amounting to Rp 350,000,000 thousand with an *outstanding* as of June 4, 2020 amounting to Rp 70,205,000 thousand. The loan facility will be due until December 28, 2021.

On December 22, 2021, there was a restructuring by extending the installment period for 24 months ending on December 28, 2023 for a loan facility of Rp 350,000,000 thousand with an *outstanding* as of December 22, 2021 of Rp 49,861,506 thousand and as of December 28, 2021, to Rp 42,000,000 thousand with details of Rp 4,861,506 thousand paid by WSS and Rp 3,000,000 thousand from the sinking fund. The sinking fund as of December 28, 2021, will be Rp 2,500,000 thousand with details of Rp 3,000,000 thousand used for loan payments.

The loan facility is secured by the following collaterals:

- Collateral of the land and building titles of Harco Glodok project with total collateral value of Rp 489,555,000 thousand;
- Increase the value of collateral from trade receivables from Rp 100,000,000 thousand to Rp 582,000,000 thousand; and
- Open an *escrow* account to secure the principal and interest payments.

Further, WSS is required to comply on the following loan covenants:

- Maintain the debt to equity ratio no more than 2.5x;
- Dividend distributed must not exceed the profit for the year; and
- WSS is not allowed to borrow money from and/or provide loans to third parties.

In 2022, WSS has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2023 and 2022, amounted to Rp 21,000,000 thousand.

WSS has fully paid the bank loan has been paid-off on December 23, 2023.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

24. UTANG OBLIGASI

	2023
Senior Notes Tahun 2017	2.034.295.360
Dikurangi: Biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi	(5.350.279)
Neto	2.028.945.081

Biaya perolehan diamortisasi atas utang obligasi yang diperoleh adalah sebagai berikut:

	2023
Saldo utang obligasi	2.028.945.080
Biaya bunga masih harus dibayar	9.414.267
Jumlah	2.038.359.347

Biaya bunga pinjaman masih harus dibayar dicatat dalam akun utang akrual pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

APLR, Senior Notes Tahun 2017

Pada tanggal 2 Juni 2017, APLR (entitas anak), menerbitkan Senior Notes Tahun 2017 sebesar USD 300.000 ribu dengan tingkat bunga tetap 5,95% per tahun dan terutang setiap 6 (enam) bulan. Jangka waktu Senior Notes ini adalah 7 (tujuh) tahun sampai dengan 2 Juni 2024, dengan harga jual pada saat penawaran adalah sebesar 100% dari nilai nominal obligasi.

Obligasi tercatat di Bursa Efek Singapura dengan Bank of New York Mellon bertindak sebagai Wali Amanat.

Hasil penerbitan obligasi digunakan untuk: (i) Pelunasan Obligasi II Agung Podomoro Land Tahun 2012 yang jatuh tempo pada bulan Agustus 2017 sebesar Rp 1.200.000.000 ribu; (ii) Pelunasan utang Perusahaan kepada Bank Maybank Indonesia sebesar Rp 865.000.000 ribu; (iii) Pelunasan utang lainnya; (iv) Belanja barang modal; dan (v) Pengembangan real estat lainnya.

Senior Notes ini diperingkat oleh Fitch Rating adalah CCC pada tahun 2023 dan 2022.

Obligasi ini dijamin dengan tanpa syarat dan tanpa dapat ditarik kembali oleh Perusahaan sebagai Parent Guarantor dan entitas anak tertentu.

Perusahaan dan entitas anak penjamin wajib menjaga rasio keuangan tertentu seperti minimal Rasio Penutupan Biaya Tetap dan rasio utang dijamin yang belum diselesaikan terhadap jumlah aset.

Pada 2023, Perusahaan telah memenuhi syarat dan kondisi yang ditetapkan tersebut.

Persetujuan Buy Back

Pada tanggal 11 Juli 2023, Perusahaan memulai undangan kepada seluruh pemegang Senior Notes yang memenuhi syarat untuk mengajukan penawaran atas obligasi mereka masing-masing. Pertimbangan tender ditawarkan dengan harga USD 600 per USD 1.000 jumlah pokok senior note ditambah bunga yang masih harus dibayar. Pada tanggal 24 Juli 2023, nilai tercatat sebesar USD 168.040 ribu telah ditender secara sah sesuai dengan penawaran tersebut dan USD 100.824 ribu kemudian dibayarkan untuk melunasi nilai tercatat ini pada tanggal 2 Agustus 2023. Jumlah pokok keseluruhan yang terutang adalah USD 131.960 ribu pada tanggal 31 Desember 2023. Keuntungan dari pembelian kembali telah dicatat pada "Keuntungan (kerugian) lainnya - neto" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Permohonan Persetujuan telah selesai dilaksanakan pada tanggal 2 Agustus 2023 dan Perusahaan, melalui APLR telah memperoleh persetujuan yang diperlukan dari para pemegang Senior Notes yang memenuhi syarat untuk mengubah ketentuan tertentu dari indenture tanggal 2 Juni 2017.

25. UANG MUKA PENJUALAN DAN PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

24. BONDS PAYABLE

	2022
Senior Notes Year 2017	4.719.300.000
Less: Unamortized transaction costs	(20.779.803)
Net	4.698.520.197

Amortized acquisition costs for the bonds payable are as follows:

	2022
Balance of bonds payable	4.698.520.197
Accrued interest	23.339.863
Total	4.721.860.060

Accrued interest is recorded as part of accrued payables on the consolidated statement of financial position.

APLR, Senior Notes Year 2017

On June 2, 2017, APLR, (subsidiary), issued a Senior Notes Year 2017 amounting to USD 300,000 thousand with a fixed interest rate of 5.95% per annum and payable every 6 (six) months. The term of the Senior Notes is 7 years up to June 2, 2024, with the selling price at the time of the offering amounting to 100% of the nominal value of the bonds.

The Senior Notes are listed on the Singapore Stock Exchange, with Bank of New York Mellon acting as Trustee.

The proceeds of the Senior Notes issuance is used to: (i) Redemption of Bonds II Agung Podomoro Land Year 2012 which was due on August 2017 amounting to Rp 1,200,000,000 thousand; (ii) Settlement of the Company's debts to Bank Maybank Indonesia amounting to Rp 865,000,000 thousand; (iii) Other debt repayment; (iv) Capital expenditure; and (v) Other real estate developments.

The Senior Notes are rated by Fitch Rating as CCC as of 2023 and 2022.

The Senior Notes are unconditionally and irrevocably guaranteed by the Company as Parent Guarantor and certain subsidiary entities.

The Company and subsidiary guarantors are required to maintain certain financial ratio such as minimum Fixed Charge Coverage Ratio and outstanding secure indebtedness to total assets.

In 2023, the Company has fulfilled all terms and conditions required by the obligations.

Buy Back Agreement

On July 11, 2023, the Company commenced an invitation to all eligible holders of the senior notes to tender an offer for their respective notes. The tender consideration was offered at a price of USD 600 per USD 1,000 in principal amount of the Senior Notes plus accrued interest. On July 24, 2023, a carrying amount of USD 168,040 thousand had been validly tendered pursuant to the offer and USD 100,824 thousand was subsequently paid to settle this carrying amount on August 2, 2023. The outstanding aggregate principal amount was USD 131,960 thousand as at December 31, 2023. The gain on buyback of bonds has been recorded in "Other gains (losses) - net" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

The Approval Application was completed on August 2, 2023 and the Company, through APLR, has obtained the necessary approvals from qualified Senior Notes holders to amend certain provisions of the indenture dated June 2, 2017.

25. ADVANCES FROM CUSTOMERS AND UNEARNED REVENUES

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

	2023	2022	
Uang muka			Advances from customers
Penjualan	3.579.750.545	3.927.505.501	Sales
Titipan pelanggan	338.976.744	701.021.072	Customer deposits
Pendapatan diterima di muka			Unearned revenues
Sewa	325.971.817	289.883.913	Rent
Jumlah	4.244.699.106	4.918.410.486	Total
Bagian yang direalisasi dalam waktu satu tahun	(1.255.661.152)	(2.390.747.586)	Realizable within one year
Bagian yang direalisasi lebih dari satu tahun	2.989.037.954	2.527.662.900	Net of realizable within one year

Uang muka penjualan merupakan uang muka penjualan unit apartemen, perkantoran, perumahan, kios, gerai, rumah kantor, dan rumah toko yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan.

Pendapatan sewa diterima di muka dari sewa merupakan uang muka sewa yang diterima dari penyewa.

Grup melakukan transaksi atas pendapatan diterima di muka yang jumlahnya material dengan pihak-pihak berikut:

- PT Trans Retail Indonesia (Transmart);
- PT Panen Lestari Internusa (SOGO); dan
- Kawan Lama Grup.

Advances from customers - sales represent sale of apartments, offices, houses, kiosks, counters, home offices, and shophouses, which have not yet met the criteria of revenue recognition.

Unearned rent revenues - rent represent advance rent received from the tenants.

The Group had transactions for unearned revenue in material amounts with the following parties:

- PT Trans Retail Indonesia (Transmart);
- PT Panen Lestari Internusa (SOGO); and
- Kawan Lama Group.

26. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA

Perusahaan mengakui liabilitas imbalan pascakerja kepada karyawan sesuai dengan ketentuan minimum di dalam Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021 yang mengatur mengenai pelaksanaan dari Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang "Cipta Kerja" yang telah diganti dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang "Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang". Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan pascakerja tersebut adalah 1.410 dan 1.282 karyawan masing-masing pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Liabilitas imbalan pascakerja tidak didanai. Grup memiliki risiko aktuarial seperti: risiko tingkat suku bunga dan risiko tingkat kenaikan gaji.

Risiko Tingkat Bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko Tingkat Kenaikan Gaji

Nilai kini liabilitas imbalan pascakerja dihitung dengan mengacu pada gaji masa depan peserta program. Dengan demikian, kenaikan gaji peserta program akan meningkatkan liabilitas program itu.

Beban imbalan pascakerja sebesar Rp 19.478.634 ribu dan Rp 17.140.595 ribu masing-masing termasuk dalam beban umum dan administrasi pada tahun 2023 dan 2022 (Catatan 35).

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasti adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Saldo awal	155.249.840	149.733.423
Beban jasa kini	14.834.805	16.343.841
Beban bunga	10.666.447	9.545.958
Biaya jasa lalu - Dampak Siaran Pers DSAK-IAI	-	(7.367.929)
Dampak kurtailmen	(6.022.618)	(1.381.275)
Pembayaran manfaat	(4.654.149)	(14.338.986)
Perubahan program manfaat	-	(376)

26. POST-EMPLOYMENT BENEFITS OBLIGATION

The Company recognizes post-employment benefits liabilities to its employees in accordance with the minimum requirement in the Government Regulation No. 35 Year 2021 which regulates the implementation of Law No. 11 Year 2020 on "Job Creation" which has been replaced by Law No. 6 Year 2023 on "Stipulation of Government Regulation in Lieu of Law No. 2 Year 2022 on Job Creation Into Law". The number of employees entitled to such benefits is 1,410 and 1,282 as of December 31, 2023 and 2022, respectively.

The post-employment benefits obligation is unfunded. The Group is exposed to actuarial risks such as: interest rate risk and salary increment rate risk.

Interest Rate Risk

A decrease in the bond interest rate will increase the benefit liability.

Salary Increment Rate Risk

The present value of the post-employment benefits obligation is calculated by reference to the future salaries of plan participants. As such, an increase in the salary of the plan participants will increase the plan's liability.

Employee benefits expense amounted to Rp 19,478,634 thousand and Rp 17,140,595 thousand were included in general and administrative expenses in 2023 and 2022, respectively (Note 35).

Movements in the present value of the post-employment benefits liabilities were as follows:

	2023	2022
Beginning balance	149.733.423	149.733.423
Current service costs	16.343.841	16.343.841
Interest costs	9.545.958	9.545.958
Past service cost - Impact Press Release DSAK-IAI	(7.367.929)	(7.367.929)
Curtailment effect	(1.381.275)	(1.381.275)
Benefits paid	(14.338.986)	(14.338.986)
Changes in benefit liability	(376)	(376)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

26. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA (Lanjutan)

	2023
Pengukuran kembali (keuntungan) kerugian	
Perubahan asumsi keuangan	1.230.596
Penyesuaian atas pengalaman	(9.597.683)
Saldo akhir	161.707.238

Perhitungan imbalan pascakerja dihitung oleh Kantor Konsultan Aktuaria Tubagus Syafrial & Amran Nangasan untuk tahun 2023 dan 2022. Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuarial adalah sebagai berikut:

	2023
Tingkat diskonto per tahun	6,40% - 6,76%
Tingkat kenaikan gaji per tahun	5,00% - 8,00%
Usia pensiun normal	57 tahun/years
Tingkat kematian	100 % TMI IV 2019

Tidak ada perubahan dalam metode dan asumsi yang digunakan dalam penyusunan analisis sensitivitas dari tahun sebelumnya.

Perubahan sebesar satu persen pada tingkat diskonto akan berdampak pada nilai kini liabilitas imbalan pascakerja dan biaya jasa kini sebagai berikut:

	2023
Kenaikan 1%	
Nilai kini	(151.037.318)
Beban jasa kini	(12.484.950)
Penurunan 1%	
Nilai kini	165.132.197
Beban jasa kini	14.672.313

Perubahan sebesar satu persen pada tingkat kenaikan gaji akan berdampak pada nilai kini liabilitas imbalan pascakerja dan biaya jasa kini sebagai berikut:

	2023
Kenaikan 1%	
Nilai kini	164.527.135
Beban jasa kini	14.592.065
Penurunan 1%	
Nilai kini	(151.454.601)
Beban jasa kini	(12.536.120)

Analisis sensitivitas yang disajikan di atas mungkin tidak mewakili perubahan aktual dalam liabilitas imbalan pascakerja karena kemungkinan besar perubahan asumsi tidak akan terjadi secara terpisah karena beberapa asumsi mungkin berkorelasi.

27. INSTRUMEN KEUANGAN DERIVATIF

Perusahaan menandatangani perjanjian USD IDR Cancellable Call Spread dengan PT Bank BNP Paribas Indonesia. Perjanjian dengan PT Bank BNP Paribas Indonesia memiliki opsi pembatalan dari Perusahaan.

Tujuan Perusahaan adalah untuk mengelola risiko nilai tukar mata uang terhadap Senior Notes dalam Dolar Amerika Serikat yang diterbitkan oleh APLR.

Tanggal efektif kontrak derivatif 8 Juni 2017 dan tanggal berakhir 30 Mei 2024 dengan nilai nosional \$AS 300.000 ribu di mana lower strike dan upper strike masing-masing sebesar Rp 15.000 dan Rp 35.000.

Kontrak derivatif di atas, telah mengalami perubahan terakhir dengan kontrak tanggal 13 Mei 2020 di mana lower strike dan upper strike masing-masing sebesar Rp 15.000 dan Rp 20.000.

26. POST-EMPLOYMENT BENEFITS OBLIGATION (Continued)

	2022	
Remeasurement (gains) losses		
Changes in financial assumptions	4.142.191	
Experience adjustments	(1.427.007)	
Ending balance	155.249.840	

The cost of providing post-employment benefits is calculated by Tubagus Syafrial & Amran Nangasan Actuarial Consultant Office for 2023 and 2022. The actuarial valuation was carried out using the following key assumptions:

	2022	
Discount rate per annum	6,93% - 8,21%	
Salary increment rate per annum	7%	
Normal retirement age	57 tahun/years	
Mortality rate	100 % TMI IV 2019	

There are no changes in the methods and assumptions used in preparing the sensitivity analysis from prior years.

One percent change in the discount rate will have an impact on the present value of post-employment benefits obligation and current service costs as follows:

	2022	
Increase 1%		
Current value	146.515.198	
Current service cost	12.510.035	
Decrease 1%		
Current value	160.513.725	
Current service cost	14.699.878	

One percent change in the rate of increase in salary increment rate will have an impact on the present value of post-employment benefits obligation and current service costs as follows:

	2022	
Increase 1%		
Current value	159.968.304	
Current service cost	14.626.003	
Decrease 1%		
Current value	(146.879.969)	
Current service cost	(12.555.933)	

The sensitivity analysis presented above may not represent the actual change in the post-employment benefits obligation as it is unlikely that the change in assumption would occur in isolation the another as some assumptions may be correlated.

27. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

The Company entered into USD IDR Cancellable Call Spread Agreement with PT Bank BNP Paribas Indonesia. Agreement with PT Bank BNP Paribas Indonesia has cancellation option by the Company.

The Company's intention is to manage the foreign exchange risk on the Senior Notes in United States Dollar issued by APLR.

Effective date of derivative contract is June 8, 2017 and termination date is May 30, 2024 with notional amount of US\$ 300,000 thousand, where lower strike and upper strike are Rp 15,000 and Rp 35,000, respectively.

The above derivative contract have been amended with latest contract dated May 13, 2020 where lower strike and upper strike are Rp 15,000 and Rp 20,000.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

27. INSTRUMEN KEUANGAN DERIVATIF (Lanjutan)

Berdasarkan Surat Perjanjian Pengakhiran tanggal 31 Mei 2023, BNP Paribas dan Perusahaan mengakhiri dan membatalkan seluruh hak, tugas, klaim dan kewajiban dalam kontrak derivatif sejak tanggal 5 Juni 2023. Oleh karena itu, saldo aset derivatif pada 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar nihil dan Rp 95.303.149 ribu.

Keuntungan (kerugian) instrumen keuangan derivatif Perusahaan pada tahun 2023 dan 2022 masing-masing sebesar (Rp 95.303.149) ribu dan Rp 147.178.190 ribu.

28. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership (%)	Jumlah Modal Disetor/ Total Paid-up Capital	Name of Shareholders
PT Indofica	18.777.785.148	82,72	1.877.778.515	PT Indofica
Trihatma Kusuma Haliman	1.134.702.185	5,00	113.470.219	Trihatma Kusuma Haliman
Direksi dan Komisaris	5.004.000	0,02	500.400	Board of Directors and Commissioner
Masyarakat umum (masing-masing di bawah 5%)	2.781.835.446	12,26	278.183.544	Public (each below 5%)
Jumlah	22.699.326.779	100,00	2.269.932.678	Total

Modal ditempatkan dan disetor penuh adalah saham biasa yang memberikan hak satu suara per saham dan berpartisipasi dalam dividen.

29. TAMBAHAN MODAL DISETOR

27. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS (Continued)

Based on the Termination Agreement dated May 31, 2023, BNP Paribas and the Company agreed to terminate and cancel all rights, duties, claims, and obligations under derivative contract with effect from June 5, 2023. Therefore, the balance of derivative asset as at December 31, 2023 and 2022 amounted to nil and Rp 95,303,149 thousand, respectively.

Gain (loss) on derivative financial instruments of the Company in 2023 and 2022 amounted to (Rp 95,303,149) thousand and Rp 147,178,190 thousand, respectively.

28. SHARE CAPITAL

The composition of the Company's shareholders as of December 31, 2023, and 2022 are as follows:

The subscribed and fully paid shares are ordinary shares which entitle the holder to carry one vote per share and to participate in dividends.

29. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

	2023 dan/and 2022	
Tambahan modal disetor dari PT Simfoni Gema Lestari	9.650.000	Additional paid-in capital from PT Simfoni Gema Lestari
Tambahan modal disetor dari penawaran umum saham Perusahaan kepada masyarakat sebesar 6.150.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham yang ditawarkan Rp 365 per saham	1.629.750.000	Additional paid-in capital from initial public offering of 6,150,000,000 shares with par value of Rp 100 per share at Rp 365 per shares
Tambahan modal disetor dari penambahan modal dari hak memesan efek terlebih dahulu (PMHMETD) sebesar 3.334.765.079 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham yang ditawarkan Rp 240 per saham	466.867.111	Additional paid in capital from capital increase by granting pre-emptive rights (PMHMETD) of 3,334,765,079 shares with par value Rp 100 per share at Rp 240 per share
Tambahan modal disetor dari eksekusi opsi saham karyawan	293.736	Additional paid-in capital from employee share option
Subjumlah	2.106.560.847	Sub-total
Dikurangi dengan biaya emisi saham	(66.873.957)	Less share issuance cost
Jumlah	2.039.686.890	Total
Penarikan saham diperoleh kembali	(359.202.546)	Withdrawal of treasury shares
Kombinasi bisnis entitas sepengendali yang disajikan sebagai tambahan modal disetor	(183.140.645)	Business combination under common control presented as additional paid-in capital
Saldo tambahan modal disetor - neto	1.497.343.699	Balance of additional paid-in capital - net

Kombinasi bisnis entitas sepengendali merupakan selisih antara harga pengalihan saham dengan nilai buku untuk:

	2023 dan/and 2022	
PT Putra Adhi Prima (PAP)	93.057.495	PT Putra Adhi Prima (PAP)
PT Arah Sejahtera Abadi (ASA)	50.674.192	PT Arah Sejahtera Abadi (ASA)
PT Pluit Propertindo (PP)	37.916.187	PT Pluit Propertindo (PP)
Lain-lain	1.492.771	Others
Jumlah	183.140.645	Total

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

30. CADANGAN UMUM DAN DIVIDEN

- a. Berdasarkan Akta No. 89 tanggal 29 Mei 2023 dari Yulia, S.H., Notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui dan memutuskan untuk menyisihkan dana cadangan sebesar Rp 5.000.000 ribu dan tidak membagikan dividen.
- b. Berdasarkan Akta No. 128 tanggal 27 Juni 2022 dari Yulia, S.H., Notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui dan memutuskan tidak menyisihkan dana cadangan dan tidak membagikan dividen.

31. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

a. Kepentingan Nonpengendali atas Aset Neto Entitas Anak

	2023
PT Sinar Menara Deli	530.668.576
PT Central Tata Makmur dan entitas anak	402.579.315
PT Bali Perkasasukses	311.977.300
PT Pluit Propertindo	272.327.922
PT Arah Sejahtera Abadi	252.768.556
PT Wahana Sentra Sejati	245.727.971
PT Pandega Citraniaga dan entitas anak	194.572.546
PT Simprug Mahkota Indah	108.074.072
PT Brilliant Sakti Persada	101.173.913
PT Graha Cipta Kharisma	98.811.436
PT Podomoro Batununggal Indah	98.553.460
PT Buana Makmur Indah	61.379.677
PT Caturmas Karsaudara	56.167.598
PT Pesona Gerbang Karawang dan entitas anak	42.448.111
PT Buana Surya Makmur dan entitas anak	26.642.836
PT Dimas Pratama Indah	17.488.091
PT Sentral Agung Indah	15.703.672
PT Central Indah Palace	13.706.997
PT JKS Realty	7.100.517
PT Kharisma Bhakti Sejahtera	3.197.194
PT Tunas Karya Bersama	2.340.488
PT Alam Makmur Indah	2.025.768
PT Alam Hijau Teduh	898.246
PT Intersatria Budi Karya Pratama	645.032
PT Putra Adhi Prima	694.737
PT Tiara Metropolitan Indah	191.652
PT Tritunggal Lestari Makmur	(29.855)
PT Central Cipta Bersama	(172.699)
PT Karya Gemilang Perkasa	(222.323)
PT Kencana Unggul Sukses dan entitas anak	(112.113.938)
Lain-lain	12.633
Jumlah	2.755.339.501

b. Kepentingan Nonpengendali atas Laba (Rugi) Neto Entitas Anak

	2023
PT Simprug Mahkota Indah	32.645.435
PT Arah Sejahtera Abadi	26.489.241
PT Central Tata Makmur dan entitas anak	21.212.611
PT Pluit Propertindo	21.035.603
PT Sinar Menara Deli	15.101.530
PT Brilliant Sakti Persada	4.486.447
PT Kharisma Bhakti Sejahtera	2.362.334
PT Sentral Agung Indah	2.291.234
PT Caturmas Karsaudara	1.488.345
PT Central Indah Palace	927.427
PT Tiara Metropolitan Indah	433.097
PT Alam Hijau Teduh	35.829
PT Putra Adhi Prima	5.075
PT Karya Gemilang Perkasa	(6)
PT Tritunggal Lestari Makmur	(860)
PT Alam Makmur Indah	(912)
PT Tunas Karya Bersama	(4.113)

30. GENERAL RESERVE AND DIVIDENDS

- a. Based on Deed No. 89 dated May 29, 2023 from Yulia S.H., Notary in Jakarta, the shareholders approved and determined to allocate general reserve amounted to Rp 5,000,000 thousand and not to distribute dividends.
- b. Based on Deed No. 128 dated June 27, 2022 from Yulia, S.H., Notary in Jakarta, the shareholders approved and determined not to make the general reserve and not to distribute the dividend.

31. NON-CONTROLLING INTERESTS

a. Non-controlling Interest in Net Assets of Subsidiaries

	2022
PT Sinar Menara Deli	515.780.584
PT Central Tata Makmur and subsidiary	381.736.783
PT Bali Perkasasukses	322.780.006
PT Pluit Propertindo	306.178.087
PT Arah Sejahtera Abadi	268.516.047
PT Wahana Sentra Sejati	245.736.586
PT Pandega Citraniaga and subsidiary	202.722.051
PT Simprug Mahkota Indah	142.704.456
PT Brilliant Sakti Persada	96.687.466
PT Graha Cipta Kharisma	106.249.031
PT Podomoro Batununggal Indah	97.354.171
PT Buana Makmur Indah	62.872.016
PT Caturmas Karsaudara	72.181.554
PT Pesona Gerbang Karawang and subsidiaries	45.675.326
PT Buana Surya Makmur and subsidiaries	27.404.785
PT Dimas Pratama Indah	23.851.370
PT Sentral Agung Indah	13.412.438
PT Central Indah Palace	13.279.570
PT JKS Realty	7.511.313
PT Kharisma Bhakti Sejahtera	1.737.063
PT Tunas Karya Bersama	2.344.601
PT Alam Makmur Indah	2.026.681
PT Alam Hijau Teduh	861.298
PT Intersatria Budi Karya Pratama	653.502
PT Putra Adhi Prima	5.450.413
PT Tiara Metropolitan Indah	332.511
PT Tritunggal Lestari Makmur	(29.004)
PT Central Cipta Bersama	(158.933)
PT Karya Gemilang Perkasa	(160.994)
PT Kencana Unggul Sukses and subsidiaries	(107.565.862)
Others	7.928
Total	2.858.132.844

b. Non-controlling Interest in Profit (Loss) of Subsidiaries

	2022
PT Simprug Mahkota Indah	41.934.088
PT Arah Sejahtera Abadi	20.608.787
PT Central Tata Makmur and subsidiary	56.549.120
PT Pluit Propertindo	12.439.052
PT Sinar Menara Deli	196.179.148
PT Brilliant Sakti Persada	1.088.410
PT Kharisma Bhakti Sejahtera	6.882.245
PT Sentral Agung Indah	1.226.505
PT Caturmas Karsaudara	4.469.196
PT Central Indah Palace	(2.603.508)
PT Tiara Metropolitan Indah	4.846
PT Alam Hijau Teduh	123.748
PT Putra Adhi Prima	(25.716)
PT Karya Gemilang Perkasa	(15)
PT Tritunggal Lestari Makmur	(978)
PT Alam Makmur Indah	2.542
PT Tunas Karya Bersama	(4.003)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

31. KEPENTINGAN NONPENGENDALI (Lanjutan)

b. Kepentingan Nonpengendali atas Laba (Rugi) Neto Entitas Anak (Lanjutan)

	2023	2022
PT Intersatria Budi Karya Pratama	(8.470)	(144.484)
PT Podomoro Batununggal Indah	(10.011)	(334.692)
PT Central Cipta Bersama	(13.765)	(3.962)
PT Buana Makmur Indah	(402.967)	(11.205.773)
PT JKS Realty	(420.105)	(320.051)
PT Buana Surya Makmur dan entitas anak	(762.710)	(55.300)
PT Wahana Sentra Sejati	(2.940.307)	(2.369.077)
PT Pesona Gerbang Karawang dan entitas anak	(3.245.927)	(2.851.889)
PT Kencana Unggul Sukses dan entitas anak	(4.494.335)	(5.014.541)
PT Dimas Pratama Indah	(6.385.514)	(1.871.095)
PT Graha Cipta Kharisma	(7.421.158)	(6.001.205)
PT Pandega Citraniaga dan entitas anak	(8.527.862)	(9.421.923)
PT Bali Perkasasukses	(12.038.744)	(25.281.454)
Lain-lain	14.315	(4.663)
Jumlah	81.850.757	273.993.358

Mutasi kepentingan nonpengendali adalah:

	2023	2022
Saldo awal	2.858.132.844	2.725.773.841
Laba tahun berjalan	81.850.757	273.993.358
Peningkatan setoran modal nonpengendali	4.873.300	36.687.500
Penghasilan komprehensif lain	1.852.940	(1.470.753)
Penurunan setoran modal kepentingan nonpengendali	(43.290.000)	-
Pengembalian uang muka setoran modal kepentingan nonpengendali	(4.760.922)	(21.500)
Pembagian dividen dan uang muka dividen kepentingan nonpengendali	(143.319.418)	(176.829.602)
Saldo akhir	2.755.339.501	2.858.132.844

32. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA

	2023	2022
Penjualan		
Pusat perbelanjaan	1.300.000.000	4.082.500.000
Rumah tinggal	1.183.723.287	1.014.465.459
Apartemen	483.748.161	1.737.235.016
Rumah toko	129.000.430	57.754.327
Kios dan gerai	40.800.845	57.842.216
Tanah	32.567.703	102.062.726
Kantor	15.780.083	132.850.284
Rumah kantor	15.730.924	16.554.549
Subjumlah	3.201.351.433	7.201.264.577
Pendapatan		
Hotel	911.091.835	708.979.211
Sewa	545.336.353	728.391.985
Lain-lain	18.872.278	25.189.215
Subjumlah	1.475.300.466	1.462.560.411
Jumlah	4.676.651.899	8.663.824.988

Pada tanggal 26 September 2023, TMI (entitas anak) telah melakukan penjualan 152 SHMSRS Mal Neo SOHO dengan PT NSM Assets Indonesia (NSMAI) sebagai pembeli melalui penandatanganan Akta Jual Beli ("AJB-AJB Neo SOHO") yang dilakukan di hadapan Nilam Purnamawaty Januarso, S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta dengan nilai Rp 1.300.000.000 ribu.

31. NON-CONTROLLING INTERESTS (Continued)

b. Non-controlling Interest in Profit (Loss) of Subsidiaries (Continued)

PT Intersatria Budi Karya Pratama
PT Podomoro Batununggal Indah
PT Central Cipta Bersama
PT Buana Makmur Indah
PT JKS Realty
PT Buana Surya Makmur and subsidiaries
PT Wahana Sentra Sejati
PT Pesona Gerbang Karawang and subsidiaries
PT Kencana Unggul Sukses and subsidiaries
PT Dimas Pratama Indah
PT Graha Cipta Kharisma
PT Pandega Citraniaga and subsidiary
PT Bali Perkasasukses
Others

Movement of non-controlling interest are as follows:

Beginning balance
Profit for the year
Increase in share capital of non-controlling interest
Other comprehensive income
Decrease in share capital of non-controlling interest
Decrease in advance for share capital subscription of non-controlling interests
Dividend and advance dividend of non-controlling interests

32. SALES AND REVENUES

Sales
Mall
Housing
Apartments
Shophouses
Kiosks and counters
Land
Office
Home offices
Sub-total
Revenues
Hotels
Rent
Others
Sub-total
Total

On September 26, 2023, TMI (subsidiary) has sold 152 SHMSRS of Neo SOHO Malls with PT NSM Assets Indonesia (NSMAI) as the buyer through the signing of a Deed of Sale and Purchase ("AJB-AJB Neo SOHO") which was carried out in the presence of Nilam Purnamawaty Januarso, S.H., Notary and Land Deed Official at Jakarta with a value of Rp 1,300,000,000 thousand.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

32. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA (Lanjutan)

Transaksi penjualan dengan NSMAI pada tanggal 26 September 2023 merupakan penjualan kepada pelanggan individual yang melebihi 10% dari penjualan dan pendapatan neto.

Pada tanggal 22 September 2022, Perusahaan menandatangani perjanjian jual beli 149 SHMSRS Mal Central Park. Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 September 2022, dibuat di hadapan Nilam Purnamawaty Januarso, Notaris di Jakarta ("AJB-AJB Central Park"), oleh dan antara Perusahaan sebagai penjual dan PT CPM Assets Indonesia (CPMAI) sebagai pembeli senilai Rp 4.082.500.000 ribu.

Transaksi penjualan dengan CPMAI pada tanggal 22 September 2022 merupakan penjualan kepada pelanggan individual yang melebihi 10% dari penjualan dan pendapatan neto.

Semua transaksi penjualan dan pendapatan dilakukan kepada pihak ketiga dan dalam mata uang Rupiah.

32. SALES AND REVENUES (Continued)

Sales transactions with NSMAI on September 26, 2023 were sales to individual customer that exceeded 10% of net sales and revenues.

On September 22, 2022, the Company entered into a sale and purchase agreement for 149 SHMSRS of Mall Central Park. Based on the Deed of Sale and Purchase Agreement dated September 22, 2022, made by Nilam Purnamawaty Januarso, Notary in Jakarta ("AJB-AJB Central Park"), by and between the Company as the seller and PT CPM Assets Indonesia (CPMAI) as the buyer amounted to Rp 4,082,500,000 thousand.

Sales transactions with CPMAI on September 22, 2022 were sales to individual customers that exceeded 10% of net sales and revenues.

All sales and revenue transactions are made to third parties and are denominated in Rupiah.

33. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG

	2023	2022
Beban pokok penjualan		
Rumah tinggal	869.222.130	691.949.351
Pusat perbelanjaan	627.830.587	1.056.551.160
Apartemen	272.160.196	1.055.022.439
Rumah toko	64.279.787	39.745.680
Kios dan gerai	31.099.124	33.642.771
Tanah	11.331.358	43.026.169
Kantor	8.426.475	90.549.625
Rumah kantor	8.129.403	8.461.143
Subjumlah	1.892.479.060	3.018.948.338
Beban langsung		
Penyusutan (Catatan 14, 15, dan 16)	455.946.996	499.904.265
Hotel	342.252.328	262.293.158
Lain-lain	18.365.627	14.515.967
Subjumlah	816.564.951	776.713.390
Jumlah	2.709.044.011	3.795.661.728

Cost of sales
Houses
Mall
Apartments
Shophouses
Kiosks and counters
Land
Office
Home offices
Sub-total
Direct costs
Depreciation (Notes 14, 15, and 16)
Hotels
Others
Sub-total
Total

34. BEBAN PENJUALAN

	2023	2022
Komisi	49.185.022	52.417.816
Pameran dan launching	39.734.814	45.536.916
Iklan dan brosur	23.509.002	23.421.184
Promosi	18.245.662	13.860.920
Kantor pemasaran	15.530.403	15.751.522
Penyusutan dan amortisasi (Catatan 15 dan 17)	8.896.861	4.050.005
Lain-lain	17.740.616	15.832.479
Jumlah	172.842.380	170.870.842

34. SELLING EXPENSES

Commission
Exhibition and launching
Advertising and brochures
Promotion
Marketing office
Depreciation and amortization (Notes 15 and 17)
Others
Total

35. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	2023	2022
Gaji dan tunjangan	400.797.873	417.702.715
Jasa profesional	50.522.870	32.853.592
Jasa manajemen	46.350.918	39.046.998
Listrik, air, dan gas	41.341.099	35.513.378
Pajak dan perizinan	38.378.282	46.901.511
Penyusutan (Catatan 15 dan 16)	35.940.309	41.660.841
Pajak bumi dan bangunan	28.292.008	57.211.782
Keamanan dan kebersihan	28.219.277	28.608.716
Pemeliharaan	26.051.083	22.274.142
Asuransi	20.656.120	20.724.336
Imbalan pascakerja (Catatan 26)	19.478.634	17.140.595
Perjalanan dinas	10.957.376	10.742.749
Surat Ketetapan Pajak	10.617.835	8.105.531
Sumbangan	7.711.330	7.196.816
Telepon dan teleks	6.528.766	4.963.506

35. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

Salaries and allowances
Professional fees
Management fee
Electricity, water, and gas
Licenses and fees
Depreciation (Notes 15 and 16)
Land and property tax
Security and cleaning
Maintenance
Insurance
Employment benefit expenses (Note 26)
Travelling expense
Tax Assessment Letter
Donation
Telephone and telex

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)

35. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI (Lanjutan)

	2023
Alat tulis dan perlengkapan kantor	4.579.812
Keperluan kantor	3.931.367
Sewa	2.869.794
Lain-lain	68.117.484
Jumlah	851.342.237

36. PENGHASILAN BUNGA

	2023
Bunga deposito berjangka	48.135.934
Bunga jasa giro	5.774.159
Jumlah	53.910.093

37. BEBAN BUNGA DAN BIAYA KEUANGAN

	2023
Bunga	638.052.888
Administrasi	26.388.816
Premi derivatif	-
Jumlah	664.441.704

38. BEBAN PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN

a. Beban Pajak Final

Beban pajak final sehubungan dengan penjualan rumah tinggal, apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan, rumah kantor, kios, gerai, tanah, dan rumah toko dan penyewaan dan jasa pengelolaan adalah sebagai berikut:

	2023
Beban pajak final yang berasal dari	
Pergalihan hak atas tanah dan/atau	
bangunan	79.794.174
Penyewaan dan jasa pengelolaan	60.228.873
Jumlah beban pajak final	140.023.047

b. Pajak Penghasilan

	2023
Beban pajak kini	
Perusahaan	-
Entitas anak	22.478.897
Beban pajak tangguhan - entitas anak	37.812.303
Beban Pajak Penghasilan - Neto	60.291.200

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan laba fiskal adalah sebagai berikut:

	2023
Laba sebelum pajak menurut	
laporan laba rugi dan penghasilan	
komprehensif lain konsolidasian	1.224.809.967
Pendapatan dividen dari entitas anak	
dan entitas asosiasi	1.974.360.456
Penyesuaian rugi sebelum pajak dari	
entitas anak dan entitas asosiasi	(1.688.484.129)
Laba sebelum pajak	1.510.686.294
Pendapatan yang sudah	
diperhitungkan	
atau dibayar Pajak Penghasilan final	(26.336.228)
Laba (rugi) sebelum pajak dari	
pendapatan yang tidak terutang	
Pajak Penghasilan final	1.484.350.066

35. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES (Continued)

	2022
Office supplies	5.629.059
Office expenses	1.270.619
Rental	2.216.073
Others	129.125.629
Total	928.888.588

36. INTEREST INCOME

	2022
Interest time deposit	28.963.802
Interest on current account	2.491.022
Total	31.454.824

37. INTEREST EXPENSE AND FINANCIAL CHARGES

	2022
Interest	705.424.781
Administrative	91.528.675
Derivative premium	164.655.400
Total	961.608.856

38. FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX

a. Final Tax Expense

Final tax expense in connection with sale of houses, apartments, offices, mall, home offices, kiosks, counters, land, and shophouses, and rental and service charge are as follows:

	2022
Final tax expense from	
Transfer of land rights and/or buildings	179.824.374
Rental and service charge	77.217.524
Total final tax expense	257.041.898

b. Income Tax

	2022
Current tax expense	
The Company	327.196
Subsidiaries	32.513.157
Tax benefit expense - subsidiaries	22.941.579
Total Income Tax Expenses - Net	55.781.932

The reconciliation between profit before tax per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and taxable income are as follows:

	2022
Profit before tax per consolidated	
statement of profit or loss and	
other comprehensive income	2.324.692.325
Dividend income from subsidiaries	
and associates	540.823.500
Adjustment of loss before tax from	
subsidiaries and associates	(359.131.415)
Profit before tax	2.506.384.410
Income subject to final tax	(2.562.685.847)
Profit (loss) before tax from income not	
subject to final tax	(56.301.437)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)

38. BEBAN PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN (Lanjutan)

38. FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX (Continued)

c. Aset (Liabilitas) Pajak Tangguhan (Lanjutan)

c. Deferred Tax Asset (Liabilities) (Continued)

	2023	2022	
Beda permanen:			Permanent difference:
Denda pajak	245.209	6.231.325	Tax penalty
Kesejahteraan karyawan	10.076.381	1.513.258	Employee welfare
Sumbangan	5.008.185	317.154	Donation
Dividen	(1.974.360.456)	(540.823.500)	Dividends
Lain-lain	-	-	Others
Subjumlah	(1.959.030.681)	(532.761.763)	Sub-total
Rugi fiskal tahun berjalan	(474.680.615)	(589.063.200)	Loss fiscal for the year
Beban pajak kini	-	327.196	Current tax expense
Utang pajak penghasilan kini:			Current income tax payable:
Entitas anak	677.455	1.110.906	Subsidiaries
Jumlah Utang Pajak Penghasilan Kini	677.455	1.110.906	Total Current Income Tax Payable

Laba (rugi) kena pajak hasil rekonsiliasi tahun 2023 dan 2022 menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan PPH Badan.

The taxable income (loss) resulting from the reconciliation in 2023 and 2022 becomes the basis for filling the Annual Corporate Income Tax Return.

Rincian aset dan liabilitas pajak tangguhan adalah sebagai berikut:

The details of the deferred tax assets and liabilities are as follows:

2023					
Saldo Awal/ Beginning Balance	Dikreditkan (Dibebankan) ke Laba Rugi/ Credited (Charged) to Profit or Loss	Dibebankan Ke Penghasilan Komprehensif Lain/ Charged to Other Comprehensive Income	Saldo Akhir/ Ending Balance		
Entitas anak:				Subsidiaries:	
Rugi fiskal	78.203.114	(45.416.659)	-	32.786.455	Fiscal losses
Perbedaan antara penyusutan komersial dan fiskal	(33.019.065)	19.598.922	(176.737)	(13.596.880)	Difference between commercial and fiscal depreciation
Liabilitas imbalan pascakerja	940.752	(940.752)	-	-	Post-employment benefits obligation
Cadangan piutang usaha	(63.424)	63.424	-	-	Allowance of trade receivables
Aset pajak tangguhan	46.061.377	(26.695.065)	(176.737)	19.189.575	Deferred tax assets
Entitas anak:				Subsidiaries:	
Rugi fiskal	6.881.970	14.318.708	-	21.200.678	Fiscal losses
Perbedaan antara penyusutan komersial dan fiskal	(8.071.657)	(26.641.565)	-	(34.713.222)	Difference between commercial and fiscal depreciation
Liabilitas imbalan pascakerja	(907.500)	1.229.309	(39.669)	282.140	Post-employment benefits obligation
Cadangan piutang usaha	-	(23.690)	-	(23.690)	Allowance of trade receivables
Liabilitas pajak tangguhan	(2.097.187)	(11.117.238)	(39.669)	(13.254.094)	Deferred tax liabilities
2022					
Saldo Awal/ Beginning Balance	Dikreditkan (Dibebankan) ke Laba Rugi/ Credited (Charged) to Profit or Loss	Dikreditkan Ke Penghasilan Komprehensif Lain/ Credited to Other Comprehensive Income	Saldo Akhir/ Ending Balance		
Entitas anak:				Subsidiaries:	
Rugi fiskal	101.004.114	(22.801.000)	-	78.203.114	Fiscal losses
Perbedaan antara penyusutan komersial dan fiskal	(24.518.876)	(8.500.821)	632	(33.019.065)	Difference between commercial and fiscal depreciation
Liabilitas imbalan pascakerja	(7.117.837)	7.935.393	123.196	940.752	Post-employment benefits obligation
Amortisasi sewa tanah	(862.024)	862.024	-	-	Amortization of land lease
Cadangan piutang usaha	(39.438)	(23.986)	-	(63.424)	Allowance of trade receivables
Aset pajak tangguhan	68.465.939	(22.528.390)	123.828	46.061.377	Deferred tax assets
Entitas anak:				Subsidiaries:	
Rugi fiskal	95.082	6.786.888	-	6.881.970	Fiscal losses
Aset hak-guna	-	(907.500)	-	(907.500)	Right-of-use assets
Perbedaan antara penyusutan komersial dan fiskal	(1.779.080)	(6.292.577)	-	(8.071.657)	Difference between commercial and fiscal depreciation
Liabilitas pajak tangguhan	(1.683.998)	(413.189)	-	(2.097.187)	Deferred tax liabilities

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

38. BEBAN PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN (Lanjutan)

d. Surat Ketetapan Pajak dan Surat Tagihan Pajak

Pada tahun 2023, Perusahaan, BSP, ADP, KBS, PGK, CPK, AHT, PAP, PP, SAI, CMK, BPS, TLM, DPI, SMI, KPTS, GAS, SMD, WSS, PMKM, PBI menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) dan Surat Tagihan Pajak (STP) atas Pajak Penghasilan dan Pajak Pertambahan Nilai untuk tahun pajak 2016 - 2023 sebagai berikut:

Jenis Pajak	Kurang Bayar/ Under Payments	Sanksi/ Charges	Jumlah/ Total	Telah Dibayar di/ Payment in 2023	Keberatan/ Tax Appeal	Yang akan Diangsur/Will be Paid	Tax Type
Pajak Penghasilan:							Income tax:
Pasal 4 (2)	977.642	443.478	1.421.120	98.626	43.091	1.279.403	Article 4 (2)
Pasal 21	62.115	127.052	189.167	187.270	1.897	-	Article 21
Pasal 23	38.645	56.013	94.658	77.778	16.880	-	Article 23
Pajak badan	5.199.616	2.453.137	7.652.753	1.151.525	46.404	6.454.824	Corporate tax
Pajak Pertambahan Nilai	315.037	1.190.982	1.506.019	1.368.409	137.610	-	Value Added Tax
Jumlah	6.593.055	4.270.662	10.863.717	2.883.608	245.882	7.734.227	Total

Pada tahun 2022, Perusahaan IBKP, BSP, CIP, TMI, BMI, AMI, TTLM, DPI, SMI, PAL, GAS, CMK, GCK, CTM, PCS, PSL, dan PBI menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) dan Surat Tagihan Pajak (STP) atas Pajak Penghasilan dan Pajak Pertambahan Nilai untuk tahun pajak 2017 - 2022 sebagai berikut:

Jenis Pajak	Kurang Bayar/ Under Payments	Sanksi/ Charges	Jumlah/ Total	Telah Dibayar di/ Payment in 2022	Keberatan/Tax Appeal	Tax Type
Pajak Penghasilan						Income tax
Pasal 4 (2)	-	100	100	100	-	Article 4 (2)
Pasal 21	93.699	47.422	141.121	141.121	-	Article 21
Pasal 23	65.401	29.718	95.119	95.119	-	Article 23
Pasal 26	-	406.976	406.976	406.976	-	Article 26
Pajak badan	2.179.190	3.757.851	5.937.041	5.937.041	-	Corporate tax
Pajak Pertambahan Nilai	386.400	1.138.774	1.525.174	1.525.174	-	Value Added Tax
Jumlah	2.724.690	5.380.841	8.105.531	8.105.531	-	Total

38. FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX (Continued)

d. Tax Assessment Letter and Tax Collection Letter

In 2023, the Company, BSP, ADP, KBS, PGK, CPK, AHT, PAP, PP, SAI, CMK, BPS, TLM, DPI, SMI, KPTS, GAS, SMD, WSS, PMKM, PBI received Tax Underpayment Assessment Letter (SKPKB) and Tax Collection Letter (STP) for income taxes and Value Added Tax for fiscal years 2016 - 2023 as follows:

In 2022, the Company IBKP, BSP, CIP, TMI, BMI, AMI, TTLM, DPI, SMI, PAL, GAS, CMK, GCK, CTM, PCS, PSL, and PBI received Tax Underpayment Assessment Letter (SKPKB) and Tax Collection Letter (STP) for income taxes and Value Added Tax for fiscal years 2017 - 2022 as follows:

39. LABA PER SAHAM DASAR

	2023	2022
<u>Laba</u>		
Laba untuk perhitungan laba per saham	1.082.668.010	1.994.917.035
<u>Jumlah saham</u>		
Jumlah rata-rata tertimbang saham biasa untuk perhitungan laba netto per saham dasar		
Jumlah saham ditempatkan dan disetor	22.699.326.779	22.699.326.779
Jumlah rata-rata tertimbang saham untuk tujuan perhitungan laba per saham dasar	22.699.326.779	22.699.326.779
Laba per Saham Dasar (dalam Rupiah penuh)	47,70	87,88

Pada tahun 2023 dan 2022, Perusahaan tidak memiliki efek berpotensi saham yang dilutif.

39. BASIC EARNINGS PER SHARE

<u>Profit</u>	
Profit for calculating of earnings per share	
<u>Number of shares</u>	
Weighted average number of ordinary shares for calculating of basic earnings per share	
Total subscribed and fully paid-up capital	
Weighted average number of ordinary shares for calculating of basic earnings per share	
Basic Earnings per Share (in full Rupiah amount)	

As of 2023 and 2022, the Company does not have potential dilutive ordinary shares.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

40. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK-PIHAK BERELASI

Sifat Berelasi

- PT Indofica merupakan pemegang saham pengendali Perusahaan.
- Trihatma Kusuma Haliman merupakan salah satu pemegang saham Perusahaan.
- PT Citra Gemilang Nusantara, PT CPM Assets Indonesia, PT NSM Assets Indonesia, PT Duta Karya Adhitama, dan PT Manggala Gelora Perkasa merupakan entitas asosiasi.
- PT Sunter Agung sebagai entitas induk terakhir.
- Perusahaan yang dikendalikan oleh salah seorang personel manajemen kunci Perusahaan adalah sebagai berikut:
 - PT Prima Buana Internusa
 - PT Dian Ikrar Perkasa

Transaksi-transaksi dengan Pihak Berelasi

- Perusahaan menyediakan manfaat pada Komisaris dan Direksi sebagai berikut:

	2023	2022
Direksi		
Gaji dan tunjangan	10.093.246	9.713.504
Dewan Komisaris		
Gaji dan tunjangan	1.316.250	1.213.901
Jumlah	11.409.496	10.927.405

- Perusahaan mengadakan perjanjian pinjam pakai merek dengan PT Indofica dan perjanjian pinjam ciptaan dengan Trihatma Kusuma Haliman seperti dijelaskan pada Catatan 42.
- Grup juga melakukan perjanjian dengan PT Prima Buana Internusa dan PT Dian Ikrar Perkasa atas jasa manajemen, jasa pengelolaan apartemen, dan perkantoran, serta jasa penyediaan dan pengelolaan informasi, telekomunikasi, dan multimedia.
- Grup mempunyai transaksi di luar usaha dengan pihak-pihak berelasi seperti yang diungkapkan dalam Catatan 7 dan 21.

Saldo aset dan liabilitas yang timbul atas transaksi tersebut di atas adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Piutang lain-lain	7.489.368	11.193.101
Persentase terhadap jumlah aset	0,03%	0,04%
	2023	2022
Utang lain-lain	3.247.447	6.246.623
Persentase terhadap jumlah liabilitas	0,02%	0,04%

40. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Nature of Relationship

- PT Indofica is the controlling shareholder of the Company.
- Trihatma Kusuma Haliman is one of shareholders of the Company.
- PT Citra Gemilang Nusantara, PT CPM Assets Indonesia, PT NSM Assets Indonesia, PT Duta Karya Adhitama, and PT Manggala Gelora Perkasa are associated companies.
- PT Sunter Agung is the ultimate Owner of the Company.
- Companies which are controlled by key management personnel of the Company are as follows:
 - PT Prima Buana Internusa
 - PT Dian Ikrar Perkasa

Transactions with Related Parties

- The Company provides benefits to its Commissioners and Directors as follows:

Board of Directors
Salaries and allowances

Board of Commissioners
Salaries and allowances

Total

- The Company entered into a brand lending agreement with PT Indofica and a creation lending agreement with Trihatma Kusuma Haliman as described in Note 42.
- The Group signed agreements with PT Prima Buana Internusa and PT Dian Ikrar Perkasa for management services apartments, and office management services, information provider, and management services, telecommunications and multimedia.
- The Group entered into non-trade transactions with related parties as described in Notes 7 and 21.

The balances of assets and liabilities arising from the transactions above are as follows:

Other receivables
Percentage to total assets

Other payables
Percentage to total liabilities

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)

41. INFORMASI SEGMENT

Grup melaporkan segmen-segmen berdasarkan PSAK No. 5 (revisi 2009) berdasarkan segmen usaha.

Segmen Usaha

Grup melakukan kegiatan usaha sebagai berikut:

- I. Penjualan
 - Apartemen;
 - Perkantoran;
 - Pusat perbelanjaan;
 - Rumah tinggal;
 - Rumah toko dan kios;
 - Rumah kantor; dan
 - Tanah.
- II. Hotel
- III. Pendapatan sewa pusat perbelanjaan

41. SEGMENT INFORMATION

The Group's reportable segments under PSAK No. 5 (revised 2009) are based on their businesses.

Business Segment

The Group are engaged in the following businesses:

- I. Sales
 - Apartments;
 - Offices;
 - Mall;
 - Houses;
 - Shophouses and kiosks;
 - Home offices; and
 - Land.
- II. Hotels
- III. Rental income of shopping centres

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)

41. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)

41. SEGMENT INFORMATION (Continued)

2023													
	Penjualan/ Sales						Pendapatan Sewa Pusat Perbelanjaan/ Rental Income From Mall						
	Apartemen/ Apartments	Perkantoran/ Offices	Pusat Perbelanjaan/ Mall	Rumah Tinggal/ Houses	Rumah Toko dan Kios/ Shophouses And Kiosks	Rumah Kantor/ Home Offices	Tanah/ Land	Hotel/ Hotels	Pendapatan Sewa Pusat Perbelanjaan/ Rental Income From Mall	Jumlah/ Total	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasian/ Consolidated	
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN												STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME	
Penjualan dan pendapatan usaha	483.748.161	15.780.084	1.300.000.000	1.183.723.287	169.801.275	15.730.924	32.567.703	911.091.835	567.034.940	4.679.478.209	(2.826.310)	4.676.651.899	Sales and revenues
Beban pokok penjualan dan Beban langsung	261.100.805	14.266.004	646.153.714	869.097.774	93.057.864	8.129.403	11.331.358	543.946.608	227.024.153	2.674.107.683	34.936.328	2.709.044.011	Cost of sales and Direct costs
LABA BRUTO	222.647.356	1.514.080	653.846.286	314.625.513	76.743.411	7.601.521	21.236.345	367.145.227	340.010.787	2.005.370.526	(37.762.638)	1.967.607.888	GROSS PROFIT
Penghasilan (beban) yang tidak dapat dialokasikan													Unallocated income (expense)
Beban penjualan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(172.842.380)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi												(851.342.237)	General and administrative expenses
Penghasilan bunga	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53.910.093	Interest income
Beban bunga dan biaya keuangan												(664.441.704)	Interest expense and financial charges
Beban pajak final	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(140.023.047)	Final tax expenses
Kerugian instrumen keuangan derivatif												(95.303.149)	Loss on derivative financial instruments
Bagian laba neto entitas asosiasi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59.506.221	Share in net profit of associates
Laba penjualan aset tetap - neto												337.840	Gain on sale of property and equipment - net
Keuntungan (kerugian) lainnya - neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.067.400.442	Other gains (losses) - net
LABA Sebelum Pajak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.224.809.967	Profit Before Tax
LAPORAN POSISI KEUANGAN													STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
Aset segmen	1.539.756.357	621.101.978	-	3.579.314.058	1.432.657.708	66.834.873	3.635.230.441	3.069.255.171	4.177.892.700	18.122.043.286	172.563.059	18.294.606.345	Segment assets
Investasi kepada entitas asosiasi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.549.744.415	Investment in associates
Aset yang tidak dapat dialokasikan												8.483.200.852	Unallocated assets
Jumlah aset konsolidasian												28.327.551.612	Consolidated total assets
Liabilitas segmen	(847.502.157)	(180.581.545)	-	(1.104.174.977)	(694.354.951)	(8.514.771)	(487.207)	(5.152.235)	(399.320.876)	(3.240.088.719)	-	(3.240.088.719)	Segment liabilities
Liabilitas yang tidak dapat dialokasi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.636.058.407)	Unallocated liabilities
Jumlah liabilitas konsolidasian	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.876.147.126)	Consolidated total liabilities
INFORMASI LAINNYA													OTHER INFORMATION
Pengeluaran modal	156.443	-	-	244.249	-	-	-	9.888.056	119.627.114	129.915.862	-	129.915.862	Capital expenditure
Pengeluaran modal yang tidak dapat dialokasikan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35.816.847	Unallocated capital expenditure
Penyusutan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	492.069.582	Depreciation

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

41. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)

41. SEGMENT INFORMATION (Continued)

2022

	Penjualan/ Sales							Pendapatan Sewa Pusat Perbelanjaan/ Rental Income From Mall		Jumlah/ Total	Eliminas/ Elimination	Konsolidasian/ Consolidated	
	Apartemen/ Apartments	Perkantoran/ Offices	Pusat Perbelanjaan/ Mall	Rumah Tinggal/ Houses	Rumah Toko dan Kios/ Shophouses and Kiosks	Rumah Kantor/ Home Offices	Tanah/ Land	Hotel/ Hotels	Pendapatan Sewa Pusat Perbelanjaan/ Rental Income From Mall				
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN													STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Penjualan dan pendapatan usaha	1.737.235.014	132.850.284	4.082.500.000	1.014.465.459	115.596.543	16.554.549	102.062.726	708.979.211	753.581.202	8.663.824.988	-	8.663.824.988	Sales and revenues
Beban pokok penjualan dan Beban langsung	1.008.979.044	90.905.399	1.056.551.160	691.552.620	73.007.343	8.461.144	43.026.169	467.498.659	275.584.242	3.715.565.780	80.095.948	3.795.661.728	Cost of sales and Direct costs
LABA BRUTO	728.255.970	41.944.885	3.025.948.840	322.912.839	42.589.200	8.093.405	59.036.557	241.480.552	477.996.960	4.948.259.208	(80.095.948)	4.868.163.260	GROSS PROFIT
Penghasilan (beban) yang tidak dapat dialokasikan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(170.870.842)	Unallocated income (expense)
Beban penjualan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(928.888.588)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(257.041.898)	General and administrative expenses
Beban pajak final	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	86.095.752	Final tax expense
Bagian laba neto entitas asosiasi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.454.824	Share in net profit of associates
Penghasilan bunga	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(961.608.856)	Interest income
Beban bunga dan biaya keuangan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	147.178.190	Interest expense and financial charges
Laba instrumen keuangan derivatif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(489.789.517)	Gain on derivative financial instruments
Kerugian lainnya - neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.324.692.325	Other losses - net
Laba Sebelum Pajak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<u>2.324.692.325</u>	Profit Before Tax
LAPORAN POSISI KEUANGAN													STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
Aset segmen	1.413.721.156	1.206.556.170	-	3.274.675.902	1.124.916.545	83.466.299	3.912.866.663	3.084.335.321	6.455.987.697	20.556.525.753	797.658.661	21.354.184.414	Segment assets
Investasi kepada entitas asosiasi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.380.099.969	Investment in associates
Aset yang tidak dapat dialokasikan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.883.497.358	Unallocated assets
Jumlah aset konsolidasian												<u>28.617.781.741</u>	Consolidated total assets
Liabilitas segmen	(1.262.151.449)	(182.758.282)	-	(2.454.588.833)	(716.960.819)	(38.992.539)	(8.158.412)	(3.154.247)	(382.372.732)	(5.049.137.313)	-	(5.049.137.313)	Segment liabilities
Liabilitas yang tidak dapat dialokasi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.099.083.348)	Unallocated liabilities
Jumlah liabilitas konsolidasian	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<u>(16.148.220.661)</u>	Consolidated total liabilities
INFORMASI LAINNYA													OTHER INFORMATION
Pengeluaran modal	71.550	-	-	1.585.396	-	-	-	35.866.743	120.113.602	157.637.291	-	157.637.291	Capital expenditure
Pengeluaran modal yang tidak dapat dialokasikan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.020.456	Unallocated capital expenditure
Penyusutan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	537.915.426	Depreciation

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

41. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)

Penjualan dan Pendapatan Usaha Berdasarkan Pasar Geografis

Berikut ini adalah jumlah penjualan dan pendapatan usaha Grup berdasarkan pasar geografis:

	2023	2022
Jakarta	2.364.355.980	5.062.342.136
Medan	439.277.433	1.706.634.440
Jawa Barat	1.496.028.059	1.598.022.229
Bali	308.166.270	188.387.454
Batam	36.193.667	67.160.625
Balikpapan	32.630.490	41.278.104
Jumlah	4.676.651.899	8.663.824.988

Nilai tercatat aset tidak lancar berdasarkan wilayah geografis atau lokasi aset tersebut:

	2023	2022
Jakarta	10.027.361.285	9.568.428.631
Jawa Barat	2.709.827.925	3.283.609.004
Medan	1.586.710.875	1.537.040.066
Bali	1.380.108.793	1.417.896.152
Balikpapan	1.162.343.706	1.149.830.289
Batam	191.111.423	198.403.971
Makassar	159.186.880	159.186.880
Jumlah	17.216.650.887	17.314.394.993

Nilai tercatat aset segmen dan tambahan aset tetap dan properti investasi berdasarkan wilayah geografis atau lokasi aset tersebut:

	Nilai Tercatat Aset Segmen/ Carrying Amount of Segment Assets		Penambahan Aset Tetap dan Properti Investasi/ Additions To Property and Equipment and Investment Properties		
	2023	2022	2023	2022	
Jakarta	7.038.168.669	9.562.776.606	47.576.171	35.760.813	Jakarta
Jawa Barat	5.200.386.256	5.693.696.965	17.495.035	29.734.532	West Java
Medan	2.688.796.336	2.696.415.982	67.274.999	56.921.514	Medan
Balikpapan	1.593.141.581	1.575.901.692	24.032.995	33.742.466	Balikpapan
Bali	1.315.140.048	1.339.128.405	8.967.217	20.775.248	Bali
Batam	299.786.575	327.077.884	386.292	1.723.174	Batam
Makassar	159.186.880	159.186.880	-	-	Makassar
Jumlah	18.294.606.345	21.354.184.414	165.732.709	178.657.747	Total

42. IKATAN

a. MWS memperoleh izin pelaksanaan reklamasi Pulau G berdasarkan keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta No. 2238 Tahun 2014 yang berlaku untuk jangka waktu 3 tahun sampai dengan tanggal 23 Desember 2017, dan JKP telah memperoleh izin pelaksanaan reklamasi Pulau I berdasarkan keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2269 Tahun 2015 yang berlaku untuk jangka waktu 3 tahun sampai dengan tanggal 22 Oktober 2018.

41. SEGMENT INFORMATION (Continued)

Sales and Revenues By Geographical Market

The following table shows the distribution of the Group's consolidated sales and revenues from external customers by geographical market:

	2023	2022
Jakarta	2.364.355.980	5.062.342.136
Medan	439.277.433	1.706.634.440
West Java	1.496.028.059	1.598.022.229
Bali	308.166.270	188.387.454
Batam	36.193.667	67.160.625
Balikpapan	32.630.490	41.278.104
Total	4.676.651.899	8.663.824.988

The following table shows the carrying amount of non-current assets by geographical area in which the assets are located:

	2023	2022
Jakarta	10.027.361.285	9.568.428.631
West Java	2.709.827.925	3.283.609.004
Medan	1.586.710.875	1.537.040.066
Bali	1.380.108.793	1.417.896.152
Balikpapan	1.162.343.706	1.149.830.289
Batam	191.111.423	198.403.971
Makassar	159.186.880	159.186.880
Total	17.216.650.887	17.314.394.993

The following table shows the carrying amount of segment assets and additions to property and equipment and investment properties by geographical area in which the assets are located:

**Penambahan Aset Tetap dan
Properti Investasi/
Additions To Property and
Equipment and Investment
Properties**

	2023	2022
Jakarta	47.576.171	35.760.813
West Java	17.495.035	29.734.532
Medan	67.274.999	56.921.514
Balikpapan	24.032.995	33.742.466
Bali	8.967.217	20.775.248
Batam	386.292	1.723.174
Makassar	-	-
Total	165.732.709	178.657.747

42. COMMITMENTS

a. MWS has obtained reclamation permit of Island G based on the Decree of the Governor of Special Capital Region of Jakarta No. 2238 Year 2014, which was valid for 3 years until December 23, 2017, and JKP has obtained reclamation permit of Island I based on the Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 2269 Year 2015, which is valid for 3 years until October 22, 2018.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

42. IKATAN (Lanjutan)

Sehubungan dengan perolehan izin prinsip dan izin pelaksanaan reklamasi, MWS dan JKP dikenakan kewajiban kontribusi dan tambahan kontribusi. Sebagian kewajiban kontribusi dan tambahan kontribusi tersebut telah dinyatakan dalam berita acara rapat pembahasan kewajiban tambahan pada tanggal 18 Maret 2014, antara MWS, JKP, dengan Gubernur DKI Jakarta. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2023, MWS dan JKP telah memenuhi sebagian dari kewajiban kontribusi, dan tambahan kontribusi tersebut secara bertahap.

Pada tanggal 27 September 2018, Perusahaan telah menyampaikan keterbukaan informasi melalui surat No. 045/APLN-CM/IX/2018 mengenai informasi sehubungan pemberitaan di media massa tentang pencabutan izin 13 pulau reklamasi oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Di dalam surat tersebut, Perusahaan telah memberitahukan kelanjutan pengembangan Pulau G dan pengaturan tata ruang dan peruntukannya.

Pada tanggal 9 November 2018, berdasarkan Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 120 Tahun 2018 tentang Penugasan Kepada PT Jakarta Propertindo Dalam Pengelolaan Tanah Hasil Reklamasi Pantai Utara Jakarta sehubungan dengan penyerahan tanah hasil reklamasi dari pemegang izin pelaksanaan reklamasi kepada pemerintah daerah seluas 5% dari jumlah luas lahan hak pengelolaan (HPL) yang akan dikelola oleh PT Jakarta Propertindo untuk kepentingan publik.

Pemohonan Peninjauan Kembali Gubernur Provinsi DKI Jakarta dengan register No. 157/PK/FP/TUN/2020 yang telah diputus tanggal 26 November 2020 dengan amar putusannya menolak permohonan Peninjauan Kembali Gubernur Provinsi DKI Jakarta dan pemberitahuan putusannya telah diterima MWS pada tanggal 26 Maret 2021, sehingga putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) seperti yang telah diungkapkan pada Catatan 46a.

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, pengurusan perpanjangan izin pelaksanaan reklamasi Pulau G sedang dalam proses.

- b. Pada tanggal 10 April 2012, JKP menandatangani *Memorandum of Understanding (MoU)* dengan PT Pembangunan Jaya Ancol (PJA).

JKP dan PJA setuju untuk bekerja sama dalam pembangunan kawasan reklamasi Ancol dengan pembagian wilayah reklamasi masing-masing sebesar 50% dari jumlah luas bidang atau kurang lebih seluas 202,5 hektar sebagaimana tercantum dalam peta bidang yang menjadi lampiran Persetujuan Prinsip Reklamasi Pulau I.

Pada tanggal 6 September 2018, Gubernur Provinsi DKI Jakarta telah menandatangani Surat Keputusan No. 1409 Tahun 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi. Izin pelaksanaan reklamasi Pulau I milik JKP termasuk dalam keputusan Gubernur tersebut, dengan demikian, JKP tidak dapat melanjutkan pengembangan reklamasi Pulau I.

Berkaitan dengan pencabutan izin pelaksanaan reklamasi Pulau I, JKP telah menyerahkan daftar realisasi pelaksanaan kewajiban kontribusi, dan tambahan kontribusi Pulau I kepada Sekretaris Daerah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, selaku Ketua Badan Koordinasi Pengelolaan Reklamasi Pantura Jakarta, pada tanggal 20 Agustus 2018.

Upaya administrasi dan upaya hukum lebih lanjut yang dilakukan oleh JKP terkait dengan perizinan Pelaksanaan Reklamasi Pulau I ini diungkapkan dalam Catatan 46a.

42. COMMITMENTS (Continued)

In connection with the acquisition of principle licenses and permits for carrying out reclamation, MWS and JKP are subject to obligations contributions and additional contributions. Some of the obligations contributions and additional contributions have been stated in the minutes of the meeting to additional obligations on March 18, 2014, between MWS, JKP, with the Governor of DKI Jakarta. As of December 31, 2023, MWS and JKP have partially fulfilled their obligations contributions and additional contributions.

On September 27, 2018, the Company submitted an information disclosure through a letter No. 045/APLN-CM/IX/2018 about information related to news in the mass media with regard to revocation of the permits for 13 reclamation islands by Government of DKI Jakarta. In the letter, Company already informed continuation of development of Island G and spatial and purpose arrangement.

On November 9, 2018, based on Regulation of Governor of DKI Jakarta No. 120 Year 2018 concerning the assignment to PT Jakarta Propertindo in relation to the surrender of reclamation land from reclamation holder permit to local government covering a total area of 5% of land managed rights (HPL) to be operated by PT Jakarta Propertindo for public interest.

*Petition for Judicial Review of the Governor of DKI Jakarta Province with register No. 157/PK/FP/TUN/2020 which was decided on November 26, 2020 with the decision to reject the request for review of the Governor of DKI Jakarta Province and notification of the decision was received by MWS on March 26, 2021, so this decision has permanent legal force (*inkracht van gewijsde*) as stated in the Note 46a.*

As of the issuance date of the consolidated financial statements, the arrangement for the extension of the reclamation permit of Island G is still in process.

- b. *On April 10, 2012, JKP signed a Memorandum of Understanding (MoU) with PT Pembangunan Jaya Ancol (PJA).*

JKP and PJA agreed to cooperate in the development of Ancol reclamation area with the allocation of reclamation area of 50% of the total area or approximately 202,5 hectare as stated in the field map attached to the Approval of the Principle of Reclamation of Island I.

On September 6, 2018, the Governor of DKI Jakarta has signed Decree No. 1409 Year 2018 concerning Revocation of some Governor Decrees concerning Granting of Permit for Reclamation. The permission to implement reclamation of Island I owned by JKP is included in the Governor's decision. therefore, JKP cannot continue the development of Island I reclamation.

Regarding the revocation of the permit for the implementation of Island I reclamation JKP has submitted a list of realization of obligations contributions and additional contributions Island I to the Regional Secretary of the DKI Jakarta Government, as Chair of the Jakarta Reclamation Management Coordinating Board, on August 20, 2018.

Further administrative and legal actions taken by JKP in relation to the permit for the execution of Island I Reclamation are disclosed in Note 46a.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

42. IKATAN (Lanjutan)

- c. ADP melakukan perjanjian kerja sama dengan PT Jakarta Propertindo (Jakpro), selaku pemegang hak konsesi reklamasi Pulau F. Perjanjian kerja sama tersebut dilakukan pada tanggal 24 April 2012, melalui Akta Notaris No. 15 yang dibuat di hadapan Lieyono, S.H., Notaris di Jakarta, untuk Penyelenggaraan Reklamasi dan Pengelolaan Tanah Hasil Reklamasi Pantai Muara Angke - Pluit seluas 290 Ha di Sub Kawasan Barat Pantai Utara Jakarta. Jangka waktu pelaksanaan untuk penyelesaian pekerjaan reklamasi disepakati diselesaikan bertahap dalam waktu 15 tahun terhitung sejak tanggal dikeluarkannya izin memulai pekerjaan reklamasi. Sesuai perjanjian ADP berhak untuk mengelola dan memperoleh HGB atas tanah hasil reklamasi. Perjanjian kerja sama tersebut telah diubah beberapa kali, terakhir dengan perjanjian tambahan II (Adendum II) yang ditandatangani pada tanggal 29 Mei 2015, yang isinya antara lain:

1. Mengubah luasan area kerja sama penyelenggaraan reklamasi dan pengelolaan tanah hasil reklamasi pantai Muara Angke - Pluit dari 290 Ha menjadi \pm 190 Ha yang dikarenakan terdapat perubahan garis pantai baru dari kedalaman laut 5 meter menjadi kedalaman laut 8 meter. Perubahan ini sesuai dengan Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 121 Tahun 2012 tentang Penataan Ruang Kawasan Reklamasi Pantai Utara Jakarta dinyatakan bahwa Pulau F termasuk dalam Sub Kawasan Barat (area reklamasi bagian Barat) dengan luas pulau \pm 190 Ha; dan
2. Mengubah ketentuan dalam pasal-pasal sehubungan dengan perubahan areal tersebut.

Namun, pada tanggal 6 September 2018, Gubernur Provinsi DKI Jakarta telah menerbitkan Surat Keputusan No. 1409 Tahun 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi. Izin pelaksanaan reklamasi Pulau F milik Jakpro termasuk dalam Keputusan Gubernur tersebut, dengan demikian, Jakpro tidak dapat melanjutkan pengembangan reklamasi Pulau F.

Berkaitan dengan pencabutan izin pelaksanaan reklamasi Pulau F, ADP telah menyerahkan daftar realisasi pelaksanaan kewajiban, kontribusi, dan tambahan kontribusi Pulau F kepada Sekretaris Daerah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, selaku Ketua Badan Koordinasi Pengelolaan Reklamasi Pantura Jakarta, pada tanggal 26 Oktober 2018.

Upaya administrasi dan upaya hukum lebih lanjut yang dilakukan oleh ADP terkait dengan perizinan Pelaksanaan Reklamasi Pulau F ini diungkapkan dalam Catatan 46a.

- d. Grup mengadakan perjanjian dengan beberapa bank dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli untuk kepemilikan rumah toko, rumah kantor, apartemen, dan perkantoran milik Grup sebagai berikut:
1. Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan Bank Permata dan Bank CIMB Niaga di mana bank-bank tersebut akan menyediakan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilikan rumah toko, rumah kantor, apartemen Royal Mediterania Garden Residence dan Garden Shopping Arcade.
 2. Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan Bank DKI dan Bank Tabungan Negara untuk menyediakan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilikan Apartemen Gading Nias.

42. COMMITMENTS (Continued)

- c. ADP entered into agreement with PT Jakarta Propertindo (Jakpro), the owner of the reclamation's concession right of Island F. The agreement dated April 24, 2012, through Notarial Deeds No. 15 which prepared in front of Lieyono, S.H., Notary in Jakarta, for Execution and Management of Reclamation Land in Muara Angke - Pluit with total area of 290 Ha in the West Sub Area of North Beach, Jakarta. The period of execution of the reclamation project agreed to be completed in stages within 15 years from the issuance date of the reclamation permit. Based on the agreement ADP has the right to manage and obtain Right to Build (HGB) of the reclamation land. The agreement has been amended several times, most recently by Addendum II signed on May 29, 2015, related to among other things:

1. Amendment on the total area of the Execution and Management of Reclamation Land in Muara Angke. Pluit with total area of 290 Ha into \pm 190 Ha due to change in the new shoreline of the ocean from 5 metres depth into 8 metres depth. These amendment is in accordance with Governor of DKI Jakarta's Regulation No. 121 Year 2012 related to Zonation of Reclamation in North Beach Jakarta stated that Island F includes in West Sub Area (West reclamation area) with total area of \pm 190 Ha; and
2. Amendment on the several articles related to the areal changes.

However, on September 6, 2018, the Governor of DKI Jakarta has issued Decree No. 1409 Year 2018 concerning the Revocation of Several Governor's Decrees concerning the Granting of Permits for the Implementation of Reclamation. The permit for the reclamation of Island F belonging to Jakpro is included in the Governor's Decree, therefore, Jakpro cannot continue the development of the reclamation of Island F.

Regarding the revocation of Island F reclamation permit, ADP has submitted a list of realization of obligations contributions, and additional contributions to Island F to the Regional Secretary of the DKI Jakarta Government, as Chair of the Jakarta Reclamation Management Coordinating Board, on October 26, 2018.

Further administrative and legal action taken by ADP in relation to the permit for the Implementation of the Reclamation of Island F are disclosed in Note 46a.

- d. The Group entered into agreements with several banks wherein such banks will provide credit facilities to the buyers of shophouses, home office, apartments, and offices of the Group as follows:
1. The Company entered into an agreement with Bank Permata and Bank CIMB Niaga, where the banks will provide credit facilities to the buyers of shophouses, home offices, apartment, Royal Mediterania Garden Residence and Garden Shopping Arcade.
 2. The Company entered into agreements with Bank DKI and Bank Tabungan Negara to provide credit facilities to the buyers of Gading Nias Apartment.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

42. IKATAN (Lanjutan)

3. Perusahaan dan beberapa perusahaan lainnya dalam Grup Agung Podomoro, melakukan perjanjian kerja sama dengan Bank Maybank Indonesia. Besarnya alokasi dana kerja sama dalam bentuk fasilitas kredit yang diberikan Bank kepada calon pembeli unit yang dibangun oleh pengembang adalah sebesar Rp 300.000.000 ribu. Sehubungan dengan Fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) yang diberikan oleh Bank, maka Grup menjaminkan deposito berjangka dalam mata uang Rupiah dan dicatat dalam aset keuangan lainnya (Catatan 12).
4. PGK mengadakan perjanjian kerja sama pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Bank Maybank Indonesia, Bank Permata, Bank Negara Indonesia, Bank CIMB Niaga, Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Bank Danamon Indonesia, Bank Mandiri, Bank Tabungan Negara, Bank Pan Indonesia, dan Bank Rakyat Indonesia.
5. AHT mengadakan perjanjian kerja sama pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) dengan Bank Maybank Indonesia, Bank UOB Indonesia, Bank Permata, Bank Mandiri, dan Bank Danamon Indonesia.
6. CPKA dan SMD mengadakan perjanjian kerja sama pembelian Fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) dengan Bank Maybank Indonesia dan Bank UOB Indonesia.
7. PCN mengadakan perjanjian kerja sama Pemberian Fasilitas Kredit Kepemilikan Kios/Gerai dengan Jaminan Membeli Kembali dengan Bank Negara Indonesia, Bank Permata, Bank Mandiri, dan Bank Tabungan Negara.
8. PAP mengadakan perjanjian kerja sama pemberian Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Bank Victoria Internasional dan Bank Tabungan Negara.
9. KPTS mengadakan perjanjian kerja sama pemberian Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Bank Tabungan Negara, Bank Negara Indonesia, Bank Maybank Indonesia, Bank Permata, dan Bank UOB Indonesia.
10. GCK mengadakan perjanjian kerja sama pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Bank Tabungan Negara, Bank Negara Indonesia, Bank Maybank Indonesia, Bank Permata, Bank Mandiri, dan Bank Syariah Indonesia.

Dalam perjanjian kerja sama tersebut di atas antara lain diatur Grup akan bertanggung jawab sepenuhnya dan mengikat diri sebagai penjamin atas pembayaran seluruh jumlah uang yang terutang dari pembeli kepada Bank baik merupakan utang pokok, bunga, dan biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat oleh dan antara Pembeli/Debitur dengan Bank (*buy back guarantee*), apabila pembeli/debitur belum menandatangani Akta Jual Beli (AJB), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan pembeli telah melalaikan kewajibannya membayar angsuran selama tiga bulan angsuran berturut-turut kepada Bank. Penjaminan tersebut diberikan selama AJB belum ditandatangani. Jaminan ini dengan cara bagaimanapun juga tidak dapat ditarik atau dicabut kembali selama AJB terhadap sertifikat hak atas unit dan APHT belum ditandatangani, serta belum diserahkan dan diterima oleh Bank.

- e. Berdasarkan perjanjian tanggal 15 Desember 2016 antara Perusahaan dan PT Central Mall Kelola (CMKE), pihak berelasi. Perusahaan telah menunjuk CMKE sebagai pengelola Mal Central Park, di mana Perusahaan memberikan wewenang kepada CMKE untuk mengambil alih jasa pengelolaan Mal Central Park. Perjanjian ini berakhir pada tanggal 15 September 2022.

42. COMMITMENTS (Continued)

3. The Company and several other companies in the Agung Podomoro Group, entered into agreements with PT Bank Maybank Indonesia. The allocated funds in the form of credit facility provided by the Bank to prospective buyers of unit to be constructed amounted to Rp 300,000,000 thousand. Related to Credit Facility for Apartment Ownership (KPA) provided by the Bank, the Group pledged its time deposits denominated in Rupiah as collateral and recorded as part of other financial assets (Note 12).
4. PGK entered into agreements on granting Credit Facility for House Ownership (KPR) with Bank Maybank Indonesia, Bank Permata, Bank Negara Indonesia, Bank CIMB Niaga, Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat, dan Banten, Bank Danamon Indonesia, Bank Mandiri, Bank Tabungan Negara, Bank Pan Indonesia, and Bank Rakyat Indonesia.
5. AHT entered into agreements on granting Credit Facility for Apartment Ownership (KPA) with Bank Maybank Indonesia, Bank UOB Indonesia, Bank Permata, Bank Mandiri, and Bank Danamon Indonesia.
6. CPKA and SMD entered into agreements on granting Credit Facility for Apartment Ownership (KPA) with Bank Maybank Indonesia and Bank UOB Indonesia.
7. PCN entered into agreements on granting Credit Facility for Kiosks/Counters Ownership with buyback guarantee with Bank Negara Indonesia, Bank Permata, Bank Mandiri, and Bank Tabungan Negara.
8. PAP entered into agreements on granting Credit Facility for House Ownership (KPR) with Bank Victoria International and Bank Tabungan Negara.
9. KPTS entered into agreements on granting Credit Facility for House Ownership (KPR) with Bank Tabungan Negara, Bank Negara Indonesia, Bank Maybank Indonesia, Bank Permata, and Bank UOB Indonesia.
10. GCK entered into agreements on granting Credit facility for House Ownership (KPR) with Bank Tabungan Negara, Bank Negara Indonesia, Bank Maybank Indonesia, Bank Permata, Bank Mandiri, and Bank Syariah Indonesia.

In the agreements, the Group will be fully responsible and act as guarantor for the payment of all amounts due to the Bank including principal, and other costs incurred in the loan agreements made by and between the Buyer/Debtor with the Bank (*buy back guarantee*) if the buyer/debtor has not signed Deed of Sale, and Purchase (AJB), Deed of Mortgage Agreement (APHT), and buyers had neglected its obligation to pay the installment for three months in succession to the Bank. Guarantee will be provided as AJB has not been signed. This guarantee can not be withdrawn or revoked during AJB on certificate of Unit Rights and APHT has not been signed, and have not been submitted and accepted by the Bank.

- e. Based on agreement dated December 15, 2016 between the Company and PT Central Mall Kelola (CMKE), a related party. Company appointed CMKE for the management of Central Park Mall, wherein the Company gives CMKE the authority to takeover the management services of Central Park Mall. This agreement ends on September 15, 2022.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

42. IKATAN (Lanjutan)

- f. Pada tanggal 24 Agustus 2011, sebagai kelanjutan dari Perjanjian Pendahuluan bertanggal 11 Desember 2009, KUS dan PT Jakarta Propertindo (Jakpro) melakukan Perjanjian kerja sama No. 003/UT2000/107/VIII/2011 tentang pemanfaatan tanah seluas 30.564 m² yang terletak di Jalan Karang Ayu, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara.
- g. Grup mengadakan perjanjian pembangunan proyek dengan beberapa kontraktor utama antara lain: PT Total Bangun Persada Tbk, PT Pembangunan Perumahan Tbk, KSO Nindya Karya - PT Pulau Intan, PT Pulau Intan Baja Perkasa Konstruksi, PT Saeti Concretindo Wahana, PT Adhi Karya Tbk, PT Totalindo Eka Persada, PT Airmas Asri, PT Panca Mitra Abadi, PT Pakubumi Semesta, PT Nusa Raya Cipta Tbk, dan PT Holcim Beton.
- h. Perusahaan mengadakan Perjanjian Pinjam Pakai Merek dengan PT Indofica sebagai pemilik merek di mana Perusahaan menggunakan merek "Podomorocity", "Mediterrania", "Royal Mediterania Garden Residences", "Podomoro Park", "Podomoro Industrial Park", "TM", dan Perjanjian pinjam pakai ciptaan dengan Trihatma Kusuma Haliman, pihak berelasi (Catatan 40) sebagai pemilik ciptaan di mana Perusahaan berhak menggunakan ciptaan seni logo Agung Podomoro Group sejak tahun 2004, secara noneksklusif dalam menjalankan usahanya. Perjanjian ini berlaku selama 5 tahun sejak tanggal penandatanganan masing-masing perjanjian dan diperpanjang secara otomatis untuk jangka waktu yang sama.
- i. Pada tanggal 30 Juli 2010, BSP dan Harris International Hotels Corporation (Harris) menandatangani *Hotel Technical Assistant Agreement*, dan *Trademate & Trademark License Agreement* sehubungan penyertaan bantuan teknis dan konsultasi profesional (arsitektur, konsultasi permesinan, dan desain perkantoran). Perjanjian *Technical Assistant Agreement* berlaku sampai tahun ke-12 terhitung dari tanggal pembukaan (*soft opening*) hotel dan berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 5 tahun berturut-turut sampai dengan diakhiri sesuai dengan ketentuan perjanjian, atau tidak diperpanjang dengan pemberitahuan minimal 90 hari sebelum perjanjian berakhir.
- j. Pada tanggal 30 Juli 2010, BSP dan PT Tauzia International Management menandatangani *Hotel Management Consulting Agreement* sehubungan dengan jasa konsultasi manajemen Hotel Harris.
- k. Pada tanggal 1 Juni 2011, BSP dan POP International Hotels Corporation (POP) menandatangani *Tradenam & Trademark License Agreement* sehubungan dengan permintaan persetujuan untuk menggunakan nama dan merek POP yang terkait dengan hotel milik BSP. Perjanjian ini berlaku selama 12 tahun, terhitung dari tanggal pembukaan hotel dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 5 tahun berturut-turut sampai dengan diakhiri sesuai dengan ketentuan perjanjian, atau tidak diperpanjang dengan pemberitahuan minimal 90 hari sebelum perjanjian berakhir.
- l. Pada tanggal 30 September 2021, CIP menandatangani addendum perjanjian perpanjangan pengelolaan Hotel Amaris Thamrin City yang berlaku mulai 25 Desember 2021 sampai dengan tanggal 31 Desember 2031. Selain itu, CIP mengubah dan menambahkan ketentuan baru mengenai perjanjian pengelolaan hotel dengan PT Amaris International Management (AIM).

42. COMMITMENTS (Continued)

- f. On August 24, 2011, as a continuation of the Preliminary Agreement dated December 11, 2009, KUS and PT Jakarta Propertindo (Jakpro) entered into Cooperative Agreement No. 003/UT2000/107/VIII/2011 on the use of the land area of 30,564 m² located in Jalan Karang Ayu, Pluit Village, Penjaringan Sub-district, North Jakarta.
- g. The Group entered into several construction agreements with their main contractors which include: PT Total Bangun Persada Tbk, PT Pembangunan Perumahan Tbk, KSO Nindya Karya - PT Pulau Intan, PT Pulau Intan Baja Perkasa Konstruksi, PT Saeti Concretindo Wahana, PT Adhi Karya Tbk, PT Totalindo Eka Persada, PT Airmas Asri, PT Panca Mitra Abadi, PT Pakubumi Semesta, PT Nusa Raya Cipta Tbk, and PT Holcim Beton.
- h. The Company entered into "Right to Use Trademark" with PT Indofica as the owner of the brand names where the Company uses the brand name "Podomorocity", "Mediterrania", "Royal Mediterania Garden Residences", "Podomoro Park", "Podomoro Industrial Park", "TM", and "Right to Use Patent Agreement" with Trihatma Kusuma Haliman, a related party (Note 40) as the owner of brand names wherein the Company has the rights to use the icon of Agung Podomoro Group since 2004, not exclusively for its business. These agreements are valid for 5 years from the date of each agreement and can be extended automatically for the same period.
- i. On July 30, 2010, BSP and Harris International Hotels Corporation (Harris) entered into *Hotel Technical Assistance Agreement*, and *Trademate & Trademark License Agreement* related to technical services and professional consultation (architecture, engineering consultation, and office design). The *Technical Assistance Agreement* is valid until the 12th year from the date of soft opening of hotel and will be end on December 31, 2023 and can be extended for a period of 5 years in a row until terminated in accordance with the terms of the agreement, or is not extended by a notice at least 90 days before the agreement expire.
- j. On July 30, 2010, BSP and PT Tauzia International Management Consulting entered into a *Hotel Management Consulting Agreement* in connection with the management consultation services for Harris Hotel.
- k. On June 1, 2011, BSP and POP International Hotels Corporation (POP) signed *Tradenam & Trademark License Agreement* with respect to the request for approval to use the POP's name and brand name which associated with the hotel owned by BSP. This agreement is valid for 12 years, commencing from the date of opening of the hotel and can be extended for a period of five years in a row until terminated in accordance with the terms of agreement, or is not extended with a notice at least 90 days before the agreement expiration.
- l. On September 30, 2021, CIP signed a addendum to the agreement extending the management extending the management of the Amaris Thamrin City Hotel which is valid from December 25, 2021 to December 31, 2031. In addition, CIP changed and added new provisions regarding hotel management with PT Amaris International Management (AIM).

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

42. IKATAN (Lanjutan)

- m. Pada tanggal 29 Februari 2012, SAI mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Trisaha Eka Pradana untuk menyewa sebagian dari sebuah bangunan Gedung Graha Auto Center dari Induk Koperasi Angkatan Laut, di mana direncanakan akan digunakan untuk Hotel Premium Bintang Dua oleh SAI. Atas penyewaan gedung tersebut, SAI harus membayar biaya sewa sebesar Rp 22.500.000 ribu. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 30 November 2041.
- n. Pada bulan Juli dan September 2012, BPS memperpanjang perjanjian sewa menyewa untuk tanah seluas 9.450 m² sampai dengan Mei 2049 (untuk 3.200 m²) dan Juli 2042 (untuk 6.250 m²). Atas penyewaan tanah tersebut, BPS harus membayar biaya sebesar Rp 58.488.949 ribu dan dicatat pada akun aset hak-guna pada laporan posisi keuangan konsolidasian dan diamortisasi pada periode berikutnya.
- o. Pada tanggal 18 Juni 2013, BPS menandatangani perjanjian manajemen Hotel Indigo Bali Seminyak Beach dengan pihak PT SC Hotels & Resorts Indonesia (InterContinental Hotels Group) sehubungan dengan jasa manajemen atas hotel yang sedang dibangun. Jangka waktu perjanjian adalah 15 tahun sejak tanggal pembukaan hotel.
- p. Grup mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan beberapa penyewa besar yang berjangka waktu antara lima sampai dengan dua puluh tahun, dengan opsi dapat diperpanjang kembali sesuai dengan kesepakatan para pihak. Dasar ketentuan kompensasi, denda, dan pembatasan-pembatasan lain yang dipersyaratkan dengan kriteria masing-masing yang disepakati.
- q. Pada tanggal 10 April 2012, SAI menandatangani perjanjian pengelolaan hotel dengan PT Panorama Hotel Management (PHM). SAI menunjuk PHM untuk mengelola dan mengoperasikan penuh BNB Jakarta Kelapa Gading selama masa perjanjian. Berdasarkan addendum perjanjian tanggal 8 Januari 2021, manajemen memutuskan mengganti merek BNB Jakarta Kelapa Gading menjadi 101 Urban Jakarta Kelapa Gading.
- r. Pada tanggal 31 Desember 2013, PCN dan PT Pandega Citra Kelola menandatangani perjanjian penunjukan pengelola sehubungan dengan jasa pengelolaan Mal The Plaza Balikpapan yang dimiliki PCN.
- s. SMI mengadakan perjanjian kerja sama pemasaran dan penjualan dengan PT Pakubuwono Properti. Perjanjian berlaku sampai seluruh unit Apartemen The Pakubuwono Spring selesai diserahkan. Perjanjian ini sudah diakhiri oleh SMI pada tanggal 30 September 2023.
- t. SMI mengadakan perjanjian dengan PT The Pakubuwono Development antara lain:
- Perjanjian sewa menyewa gedung kantor yang terletak di lantai 2 Wisma TPD di Jalan Bumi 15, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. Perjanjian berlaku efektif dari tanggal hingga 1 Oktober 2021 sampai tanggal 30 September 2022; dan
- Perjanjian kerja sama pengembangan properti yang berlaku sampai dengan selesainya semua kegiatan pengembangan. Perjanjian-perjanjian ini sudah diakhiri oleh SMI pada tanggal 30 September 2023.
- u. Grup mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT AAPC Indonesia untuk merencanakan, merancang, membangun, menyediakan, melengkapi, dan untuk mengelola hotel dengan layanan kelas pertama yang sesuai dengan standar hotel. Jangka waktu perjanjian adalah 15 tahun sejak tanggal *opening* dan dapat dibatalkan kemudian sesuai kesepakatan dua pihak.

42. COMMITMENTS (Continued)

- m. On February 29, 2012, SAI entered into cooperation agreement with PT Trisaha Eka Pradana to rent a part of Graha Auto Center building from the Navy Cooperation, which is planned to be used for Premium two stars Hotel by SAI. For rental of the building, SAI must pay a rental fee of Rp 22,500,000 thousand. This agreement is valid until November 30, 2041.
- n. On July and September 2012, BPS extended its lease agreement on land with an area of 9,450 m² until May 2049 (for 3,200 m²) and July 2042 (for 6,250 m²). Based on the lease agreement, BPS paid Rp 58,488,949 thousand, which is recorded as right-of-use asset in the consolidated statement of financial position and subsequently amortized.
- o. On June 18, 2013, BPS signed management agreement Hotel Indigo Bali Seminyak Beach with PT SC Hotels & Resorts Indonesia (InterContinental Hotels Group) in connection with management services on the hotel being built. The term of the agreement is 15 years from the date of the opening hotel.
- p. The Group entered into lease agreements with several large tenants with a maturity from five until twenty years, with an option to be extended on mutual agreement. The basis for determining compensations, penalties, and other conditions required are based on each respective agreement.
- q. On April 10, 2012, SAI signed hotel management agreement with PT Panorama Hotel Management (PHM). SAI appointed PHM to fully manage and operate BNB Jakarta Kelapa Gading during the duration of the agreement. Based on the addendum agreement dated January 8, 2021, the management decided to change the brand of BNB Jakarta Kelapa Gading to 101 Urban Jakarta Kelapa Gading.
- r. On December 31, 2013, PCN signed a management agreement with PT Pandega Citra Kelola in management services of The Plaza Balikpapan Mall owned by PCN.
- s. SMI entered into an agreement of marketing and sales with PT Pakubuwono Properti. This agreement is effective until all units of The Pakubuwono Spring Apartment have been handed over. On September 30, 2023, this agreement have been terminated by SMI.
- t. SMI entered into an agreement with PT The Pakubuwono Development as follows:
- Lease agreement for office building which located in 2nd floor. Wisma TPD in Jalan Bumi 15, Kebayoran Baru, South Jakarta. This agreement is effective from October 1, 2021 until September 30, 2022; and
- Agreement of property development which valid until the development finished. On September 30, 2023, these agreements have been terminated by SMI.
- u. The Group signed a cooperation agreement with PT AAPC Indonesia to plan, design, construct, provide, equip, and manage hotel with first class service in accordance with the hotel standards. The term of the agreement is 15 years since the opening date and can be cancelled based on agreement from both parties.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

42. IKATAN (Lanjutan)

Tanggal/ Date	Entitas Anak/ Subsidiaries
14 September/September 14, 2015	PT Sinar Menara Deli
14 September/September 14, 2015	PT Pandega Citraniaga
22 November/November 22, 2012	PT Putra Adhi Prima
22 November/November 22, 2012	PT Tritunggal Lestari Makmur
v. Pada tanggal 17 November 2015, GAS mengadakan Perjanjian Konsultasi Manajemen Senayan City dengan PT Manggala Gelora Perkasa, berlaku mulai 1 Januari 2016 sampai dengan 31 Maret 2041.	
w. Berdasarkan perjanjian tanggal 19 September 2016 antara TMI dan PT Central Mall Kelola (CMKE), TMI menunjuk CMKE sebagai pengelola Mal Neo SOHO, di mana TMI memberikan wewenang kepada CMKE untuk mengambil alih jasa pengelolaan Mal Neo SOHO. Pada tanggal 24 Juni 2022, kedua belah pihak setuju untuk mengakhiri perjanjian ini, terhitung sejak tanggal 1 Agustus 2022.	
x. Berdasarkan perjanjian tanggal 24 Juni 2022 antara TMI dan PT Neo Sukses Kelola. TMI menunjuk PT Neo Sukses Kelola sebagai pengelola Mal Neo SOHO, di mana TMI memberikan wewenang kepada PT Neo Sukses Kelola untuk mengambil alih jasa pengelolaan Mal Neo SOHO.	
y. Pada tanggal 22 September 2022, Perusahaan menandatangani perjanjian jual beli 149 SHMSRS Mal Central Park, berdasarkan akta jual beli tanggal 22 September 2022, dibuat di hadapan Nilam Purnamawaty Januarso, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta ("AJB-AJB Central Park"), oleh dan antara Perusahaan sebagai penjual dan PT CPM Assets Indonesia (CPMAI) sebagai pembeli.	
z. Pada tanggal 26 September 2023, TMI (entitas anak) telah melakukan penjualan 152 SHMSRS Mal Neo SOHO dengan PT NSM Assets Indonesia (NSMAI) sebagai pembeli melalui penandatanganan Akta Jual Beli ("AJB-AJB Neo SOHO") yang dilakukan di hadapan Nilam Purnamawaty Januarso, S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.	

42. COMMITMENTS (Continued)

Wilayah/ Location	Standar Hotel/ Hotel Standard
Medan, Sumatera Utara	Pullman
Balikpapan, Kalimantan Timur	Pullman
Bogor, Jawa Barat	Pullman
Bandung, Jawa Barat	Pullman
v. On November 17, 2015, GAS entered into Management Consultation Service Agreement of Senayan City with PT Manggala Gelora Perkasa, valid from January 1, 2016 to March 31, 2041.	
w. Based on agreement dated September 19, 2016, between TMI and PT Central Mall Kelola (CMKE), a related party. TMI appointed CMKE for the management of Neo SOHO Mall, wherein TMI gives CMKE the authority to take over the management services of Neo SOHO Mall. On June 24, 2022, both parties agreed to terminate this agreement, starting from August 1, 2022.	
x. Based on agreement dated June 24, 2022 between TMI and PT Neo Sukses Kelola. TMI appointed PT Neo Sukses Kelola for the management of Neo SOHO Mall, wherein TMI gives PT Neo Sukses Kelola the authority to take over the management services of Neo SOHO Mall.	
y. On September 22, 2022, the Company entered into a sale and purchase agreement for 149 SHMSRS Central Park Mal, based on the deed of sale and purchase dated September 22, 2022, made before Nilam Purnamawaty Januarso, Notary and Land Deed Making Officer in Jakarta ("AJB-AJB Central Park"), by and between the Company as a seller and PT CPM Assets Indonesia (CPMAI) as a buyer.	
z. On September 26, 2023, TMI (Subsidiary) has done the sale of 152 of SHMSRS of Neo SOHO Mall with PT NSM Assets Indonesia (NSMAI) as the buyer by signing the Sale and Buy Deeds (AJB-AJB Neo SOHO) in the presence of Nilam Purnamawaty Januarso, S.H., Notary and Land Deed Officer.	

43. KATEGORI DAN KELAS INSTRUMEN KEUANGAN

43. CATEGORIES AND CLASSES OF FINANCIAL INSTRUMENTS

2023			
Aset Keuangan Lainnya "FVOCI"/ Financial Assets at "FVOCI"	Aset Keuangan Lainnya "FVTPL"/ Financial Assets at "FVTPL"	Aset Keuangan Pada Biaya Perolehan Diamortisasi/ Financial Asset at Amortized Cost	
ASET LANCAR			CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	-	768.367.982	Cash and cash equivalents
Piutang usaha kepada pihak ketiga	-	456.162.482	Trade receivables from third parties
Piutang lain-lain			Other receivables
Pihak berelasi	-	7.489.368	Related parties
Pihak ketiga	-	252.708.866	Third parties
ASET TIDAK LANCAR			NON-CURRENT ASSETS
Aset keuangan lainnya	12.481.252	1.497.083.564	Other financial assets
JUMLAH ASET KEUANGAN	12.481.252	2.981.812.262	TOTAL FINANCIAL ASSETS

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)

43. KATEGORI DAN KELAS INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)

43. CATEGORIES AND CLASSES OF FINANCIAL INSTRUMENTS
(Continued)

2023			
	Liabilitas Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar melalui Laba Rugi/ Financial Liabilities at FVTPL	Liabilitas Keuangan pada Biaya Perolehan Diamortisasi/ Financial Liabilities Amortized Cost	
LIABILITAS JANGKA PENDEK			CURRENT LIABILITIES
Utang bank	-	77.405.709	Bank loans
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	794.715.963	Trade payables to third parties
Utang lain-lain			Other payables
Pihak berelasi	-	3.247.447	Related parties
Pihak ketiga	-	1.700.918.197	Third parties
Utang akrual	-	225.978.017	Accrued payables
Utang obligasi	-	2.028.945.081	Bonds payable
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	-	2.400.870.890	Long-term bank loans - current maturity
LIABILITAS JANGKA PANJANG			NON-CURRENT LIABILITIES
Surat utang jangka menengah	-	350.000.000	Medium term notes
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	-	2.654.714.484	Long-term bank loan - net of current maturity
Uang jaminan penyewa	-	169.063.285	Tenant's security deposits
JUMLAH LIABILITAS KEUANGAN	-	10.405.859.073	TOTAL FINANCIAL LIABILITIES
2022			
	Aset Keuangan Lainnya "FVOCI"/ Financial Assets at "FVOCI"	Aset Keuangan Lainnya "FVTPL"/ Financial Assets at "FVTPL"	Aset Keuangan Pada Biaya Perolehan diamortisasi/ Financial Asset at Amortized Cost
ASET LANCAR			CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	-	-	1.099.206.717
Piutang usaha kepada pihak ketiga	-	-	590.897.906
Piutang lain-lain			Other receivables
Pihak berelasi	-	-	Related parties
Pihak ketiga	-	-	Third parties
ASET TIDAK LANCAR			NON-CURRENT ASSETS
Aset keuangan lainnya	167.318.168	-	214.993.506
Instrumen keuangan derivatif	-	95.303.149	-
JUMLAH ASET KEUANGAN	167.318.168	95.303.149	2.175.480.940
2022			
	Liabilitas Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar melalui Laba Rugi/ Financial Liabilities at FVTPL	Liabilitas Keuangan pada Biaya Perolehan Diamortisasi/ Financial Liabilities Amortized Cost	
LIABILITAS JANGKA PENDEK			CURRENT LIABILITIES
Utang bank		83.455.977	Bank loans
Surat utang jangka menengah	-	350.000.000	Medium term notes
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	928.535.059	Trade payables to third parties
Utang lain-lain			Other payables
Pihak berelasi	-	6.246.623	Related parties
Pihak ketiga	-	1.282.901.857	Third parties
Utang akrual	-	216.619.132	Accrued payables
Utang jangka panjang - yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			Current maturity of long-term liabilities:
Utang bank		471.151.268	Bank loans
LIABILITAS JANGKA PANJANG			NON-CURRENT LIABILITIES
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			Long-term bank loan - net of current maturity:
Utang bank	-	2.859.239.869	Bank loans
Utang obligasi	-	4.698.520.197	Bonds payable
Uang jaminan penyewa	-	133.895.461	Tenant's security deposits
JUMLAH LIABILITAS KEUANGAN	-	11.030.565.443	TOTAL FINANCIAL LIABILITIES

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

44. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN, DAN RISIKO MODAL

a. Manajemen Risiko Modal

Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan keberlangsungan hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Grup terdiri dari kas dan setara kas (Catatan 5) dan ekuitas pemegang saham induk dan kepentingan nonpengendali (Catatan 31).

Direksi Grup secara berkala melakukan revaluasi struktur permodalan Grup. Sebagai bagian dari revaluasi ini, Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

Gearing ratio pada tahun 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Pinjaman	7.511.936.163	8.462.367.311
Kas dan setara kas	(768.367.982)	(1.099.206.717)
Pinjaman - neto	6.743.568.181	7.363.160.594
Ekuitas	13.451.404.486	12.469.561.080
Rasio pinjaman - neto terhadap modal	50,00%	59,00%

b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan Grup adalah untuk memastikan bahwa sumber daya keuangan yang memadai tersedia untuk operasi dan pengembangan bisnis, serta untuk mengelola risiko mata uang asing, risiko kredit, risiko likuiditas, dan risiko tingkat bunga. Grup beroperasi dengan pedoman yang telah ditentukan oleh Direksi.

i. Manajemen Risiko Mata Uang Asing

Grup terekspos pengaruh fluktuasi nilai tukar mata uang asing terutama dari utang obligasi, dan lembaga keuangan, utang akrual, kas dan setara kas, dan aset keuangan lainnya.

Grup mengelola eksposur mata uang asing dengan mencocokkan, sebisa mungkin, penerimaan dan pembayaran dalam masing-masing individu mata uang. Jumlah eksposur mata uang asing neto Grup pada tanggal pelaporan diungkapkan dalam (Catatan 45).

Sebagian besar transaksi Grup dilakukan dalam mata uang Rupiah, demikian juga dengan pembukuannya.

Grup melakukan transaksi derivatif untuk melakukan lindung nilai atas nilai tukar Rupiah terhadap Dolar Amerika Serikat untuk meningkatkan kemampuannya mengelola risiko fluktuasi nilai tukar mata uang sebagai bagian dari penerbitan *Senior Notes* Tahun 2017 (Catatan 24).

ii. Manajemen Risiko Kredit

Risiko kredit mengacu pada risiko rekanan gagal dalam memenuhi kewajiban kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Grup.

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

44. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK, AND CAPITAL RISK MANAGEMENT

a. Capital Risk Management

The Group manages capital risk to ensure that they will be able to continue as going concern, in addition to maximizing the profits of the shareholders through the optimization of the balance of debt and equity. The Group's capital structure consists of cash and cash equivalents (Note 5) and equity of the equity holder of the parent and non-controlling interests (Note 31).

The Board of Directors of the Group periodically reviews the Group's capital structure. As part of this review, the Board of Directors considers the cost of capital and related risk.

The gearing ratio as of 2023 and 2022 are as follows:

Debt
Cash and cash equivalents
Net debt
Equity
Net debt to equity ratio

b. Financial Risk Management Objectives and Policies

The Group's overall financial risk management and policies seek to ensure that adequate financial resources are available for operation and development of their business, while managing their exposure to foreign currency risk, credit risk, liquidity risk, and interest rate risk. The Group operates within defined guidelines that are approved by the Board of Directors.

i. Foreign Currency Risk Management

The Group's exposure to exchange rate fluctuations results primarily from bonds payable, accrued payables, cash, and cash equivalents, and other financial assets.

The Group manages the foreign currency exposure by matching, as far as possible, receipts and payments in each individual currency. The Group's net open foreign currency exposure as of reporting date is disclosed in (Note 45).

Most of the Group's transactions are denominated in Rupiah, as well as for bookkeeping purposes.

The Group has entered into derivative transactions to hedge the foreign exchange of Rupiah against United States Dollar to enhance its ability to manage foreign rate risk fluctuations, which exist as part of its *Senior Notes* Year 2017 issuance (Note 24).

ii. Credit Risk Management

Credit risk refers to the risk that counterparty will default on its contractual obligation resulting in a loss to the Group.

The credit risk of the Group is primarily attributed to its cash in banks, time deposits, trade receivables, and other receivables. The Group places their bank balances and time deposits to the credit worthy financial institutions.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

44. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN, DAN RISIKO MODAL (Lanjutan)

b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan (Lanjutan)

ii. Manajemen Risiko Kredit (Lanjutan)

Grup telah menetapkan kebijakan untuk memperoleh pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dengan meminimalkan kerugian akibat eksposur risiko kredit. Oleh karena itu, Grup telah menetapkan kebijakan untuk memastikan bahwa transaksi dilakukan dengan pelanggan yang memiliki reputasi kredit yang baik. Manajemen melakukan pengawasan secara berkelanjutan untuk mengurangi eksposur risiko kredit pada tanggal pelaporan. Piutang penjualan apartemen Grup terutama merupakan selisih antara pendapatan yang diakui dan uang muka pelanggan, sehingga belum jatuh tempo.

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan konsolidasian setelah dikurangi dengan cadangan untuk kerugian mencerminkan eksposur Grup terhadap risiko kredit.

iii. Manajemen Risiko Likuiditas

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada Direksi yang telah membangun kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan manajemen likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah, dan jangka panjang Grup. Grup mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan simpanan, fasilitas bank, dan fasilitas simpan pinjam dengan terus menerus memonitor perkiraan dan arus kas aktual dan mencocokkan profil jatuh tempo liabilitas keuangan.

Tabel Risiko Likuiditas dan Suku Bunga

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan nonderivatif dengan periode pembayaran yang disepakati Grup. Jatuh tempo kontrak didasarkan pada tanggal terawal di mana Grup mungkin akan diminta untuk membayar.

2023							
	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang/ Weighted average effective Interest rate	Kurang dari satu bulan/ Less than 1 month	1 - 3 bulan/ 1 - 3 months	3 bulan - 1 tahun/ 3 months to 1 year	1 - 5 tahun/ 1 - 5 years	Di atas 5 tahun/ More than 5 years	Jumlah/ Total
Tanpa bunga							
Utang usaha kepada pihak ketiga		173.896.958	353.635.852	267.183.153	-	-	794.715.963
Utang lain-lain		-	-	3.247.447	-	-	3.247.447
Pihak berelasi		21.741.198	93.394.694	1.579.159.526	6.622.779	-	1.700.918.197
Utang akrual		19.718.331	12.215.550	194.044.136	-	-	225.978.017
Uang jaminan penyewa		-	-	-	169.063.285	-	169.063.285
Dengan bunga							
Instrumen tingkat bunga variabel							
Utang bank jangka panjang	9% - 11%	21.321.122	91.847.789	237.650.467	1.965.771.512	84.280.000	2.400.870.890
Instrumen tingkat bunga tetap							
Utang bank		-	-	77.405.709	-	-	77.405.709
Surat utang jangka menengah (Catatan 19)	9.5%	-	-	-	350.000.000	-	350.000.000
Utang bank jangka panjang	10%	3.000.000	6.000.000	1.980.000.000	276.000.000	229.186.385	2.494.186.385
Utang obligasi (Catatan 24)		-	-	2.028.945.081	-	-	2.028.945.081
Jumlah		239.677.609	557.093.885	6.367.635.519	2.767.457.576	313.466.385	10.245.330.974

44. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK, AND CAPITAL RISK MANAGEMENT (Continued)

b. Financial Risk Management Objectives and Policies (Continued)

ii. Credit Risk Management (Continued)

The Group has established policies to obtain sustainable revenue growth by minimizing losses due to credit risk exposure. Accordingly, the Group has established a policy to ensure that transactions are made with customers who has good credit reputation. Management conducts ongoing supervision to reduce credit risk exposure at reporting date. Accounts receivable from sale of apartments of the Group mainly represent the difference between the revenue recognized and advances from customer, hence, not yet due.

The carrying amount of financial assets recorded in the consolidated financial statements net of any allowance for losses represents the Group's exposure to credit risk.

iii. Liquidity Risk Management

Ultimate responsibility for liquidity risk management rests with the Board of Directors which has built an appropriate liquidity risk management framework for the management of the Group's short, medium, and long-term funding and liquidity management requirements. The Group manages liquidity risk by maintaining adequate reserves, banking facilities, and reserve borrowing facilities by continuously monitoring forecast and actual cash flows and matching the maturity profiles of financial liabilities.

Liquidity and Interest Risk Tables

The following tables detail the Group's remaining contractual maturity for its non-derivative financial liabilities with agreed repayment periods. The contractual maturity is based on the earliest date on which the Group may be required to pay.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

44. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN, DAN RISIKO MODAL (Lanjutan)

b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan (Lanjutan)

iii. Manajemen Risiko Likuiditas (Lanjutan)

44. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK, AND CAPITAL RISK MANAGEMENT (Continued)

b. Financial Risk Management Objectives and Policies (Continued)

iii. Liquidity Risk Management (Continued)

2022							
	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang/ Weighted average effective interest rate	Kurang dari satu bulan/ Less than 1 month	1 - 3 bulan/ 1 - 3 months	3 bulan - 1 tahun/ 3 months to 1 year	1 - 5 tahun/ 1 - 5 years	Di atas 5 tahun/ More than 5 years	Jumlah/ Total
Tanpa bunga							Non-interest bearing
Utang usaha kepada pihak ketiga		183.574.251	344.418.813	400.541.995	-	-	Trade payables to third parties
Utang lain-lain		-	-	6.246.623	-	-	Other payables
Pihak berelasi		-	-	1.154.058.798	6.038.517	-	Related parties
Pihak ketiga		27.271.016	95.533.526	175.869.292	-	-	Third parties
Utang akrual		21.002.133	19.747.707	-	-	-	Accrued payables
Uang jaminan penyewa		-	-	-	133.895.461	-	Tenants security deposits
Dengan bunga							Interest bearing
Instrumen tingkat bunga variabel							Variable interest rate instruments
Utang bank jangka panjang	9% - 11%	36.070.195	44.150.839	302.028.894	2.061.194.031	325.010.170	Long-term bank loans
Instrumen tingkat bunga tetap							Fixed interest rate instruments
Utang bank (Catatan 18)		-	-	83.455.977	-	-	Bank loans (Notes 18)
Surat utang jangka menengah (Catatan 19)	9.5%	-	-	-	350.000.000	-	Medium term notes (Note 19)
Utang bank jangka panjang	10%	2.493.750	4.987.500	28.797.420	307.525.460	223.332.797	Long-term bank loans
Utang obligasi (Catatan 24)		-	-	-	4.719.300.000	-	Bonds payable (Note 24)
Jumlah		270.411.345	508.838.385	2.150.998.999	7.577.953.469	548.342.967	11.056.545.165 Total

Jumlah yang dicantumkan di atas untuk instrumen suku bunga variabel untuk liabilitas keuangan harus berubah jika perubahan suku bunga variabel berbeda dengan estimasi suku bunga yang ditentukan pada akhir periode pelaporan.

Facilities Pembiayaan

Grup memiliki akses ke fasilitas pembiayaan sebagaimana dijelaskan dalam rincian di bawah ini, yang tidak digunakan pada akhir periode pelaporan:

	2023	2022
Fasilitas utang dengan jaminan dan tanggal jatuh tempo yang berbeda mulai tahun 2023 dan 2022 yang diperpanjang dengan perjanjian bersama:		
Jumlah yang digunakan	7.173.524.966	4.533.203.734
Jumlah yang belum digunakan	274.480.791	178.802.023
Jumlah	7.448.005.757	4.712.005.757

Grup memelihara kecukupan dana untuk membiayai kebutuhan modal kerja yang berkelanjutan.

iv. Manajemen Risiko Tingkat Bunga

Grup terpapar risiko suku bunga karena entitas dalam Grup meminjam dana dengan tingkat bunga tetap dan mengambang. Risiko ini dikelola oleh Grup dengan mempertahankan gabungan yang tepat antara pinjaman suku bunga tetap dan mengambang.

Eksposur Grup terhadap suku bunga dalam aset keuangan dan liabilitas keuangan dirinci dalam bagian manajemen risiko likuiditas pada catatan ini.

Financial liabilities with variable interest rate instruments as stated above is subject to changes if changes in variable interest rates differ to those estimates of interest rates determined at the end of the reporting period.

Financing Facilities

The Group has access to financing facilities as described in the note below, which were unused at the end of the reporting period:

Secured bank loan facilities with various maturity dates through to 2023 and 2022 which may be extended by mutual agreement:

Amount used
Amount unused

Total

The Group maintain sufficient funds to finance its ongoing working capital requirements.

iv. Interest Rate Risk Management

The Group is exposed to interest rate risk because entities in the Group borrow funds at both fixed and floating interest rates. The risk is managed by the Group by maintaining an appropriate mix of fixed and floating rate borrowings.

The Group's exposures to interest rates on financial assets and financial liabilities are detailed in the liquidity risk management section of this note.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)

44. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN, DAN RISIKO MODAL (Lanjutan)

b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan (Lanjutan)

iv. Manajemen Risiko Tingkat Bunga (Lanjutan)

Analisis Sensitivitas Suku Bunga

Eksposur risiko tingkat bunga berhubungan dengan jumlah aset atau liabilitas di mana pergerakan pada tingkat suku bunga dapat memengaruhi laba setelah pajak. Risiko pada pendapatan bunga bersifat terbatas karena Grup hanya bermaksud untuk menjaga saldo kas yang cukup untuk memenuhi kebutuhan operasional. Dalam beban bunga, keseimbangan optimal antara utang dengan tingkat bunga tetap dan mengambang ditetapkan di muka. Grup memiliki kebijakan dalam memperoleh pembiayaan yang akan memberikan kombinasi yang sesuai tingkat suku bunga mengambang dan tingkat bunga tetap. Persetujuan dari Direksi dan Komisaris harus diperoleh sebelum Grup menggunakan instrumen keuangan tersebut untuk mengelola eksposur risiko suku bunga.

c. Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Kecuali untuk kewajiban keuangan yang disajikan di bawah ini, Direksi menganggap bahwa nilai tercatat aset keuangan dan liabilitas keuangan dicatat sebesar biaya perolehan diamortisasi diakui dalam laporan keuangan konsolidasian mendekati nilai wajarnya.

	2023	
	Jumlah Tercatat/ Carrying Amount	Nilai Wajar/ Fair Value
Liabilitas keuangan		
Utang obligasi	2.028.945.081	1.076.142.245
Utang bank jangka panjang	544.186.385	490.820.169

Nilai wajar ditentukan sebagai berikut:

- Nilai wajar utang obligasi dengan syarat dan kondisi standar dan diperdagangkan di pasar aktif, ditentukan dengan mengacu pada harga pasar.
- Nilai wajar utang bank jangka panjang ditentukan menggunakan diskonto arus kas masa depan pada suku bunga yang berlaku dari transaksi pasar yang dapat diamati saat ini untuk instrumen yang sejenis.

Nilai wajar penyertaan saham dan penyertaan dalam SHREIT ("FVOCI") ditentukan dengan menggunakan harga kuotasi. Jika harga tersebut tidak tersedia, analisis pasar dilakukan dengan menggunakan harga dan informasi relevan lainnya untuk investasi serupa yang dikutip di pasar aktif, disesuaikan dengan diskon karena kurangnya daya jual.

Nilai wajar instrumen derivatif ("FVTPL") dihitung menggunakan harga kuotasi. Bila harga tersebut tidak tersedia, analisis arus kas diskonto dilakukan dengan menggunakan kurva hasil yang berlaku untuk model harga opsi untuk derivatif opsional.

44. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK, AND CAPITAL RISK MANAGEMENT (Continued)

b. Financial Risk Management Objectives and Policies (Continued)

iv. Interest Rate Risk Management (Continued)

Interest Rate Sensitivity Analysis

The interest rate risk exposure relates to the amount of assets or liabilities which is subject to a risk that a movement in interest rates will adversely affect the income after tax. The risk on interest income is limited as the Group only intends to keep sufficient cash balances to meet operational needs. On interest expenses, the optimum balance between fixed and floating interest debt is considered upfront. The Group has a policy of obtaining financing that would provide an appropriate mix of floating and fix interest rate. Approvals from the Board of Directors and Commissioners must be obtained before committing the Group to any of the instruments to manage the interest rate risk exposure.

c. Fair Value of Financial Instruments

Except for the financial liabilities presented below, Directors consider that the carrying amounts of financial assets and financial liabilities recorded at amortized cost recognized in the consolidated financial statements approximate their fair value.

	2022		
	Jumlah Tercatat/ Carrying Amount	Nilai Wajar/ Fair Value	
Liabilitas keuangan			Financial liabilities
Utang obligasi	4.698.520.197	2.300.658.750	Bonds payable
Utang bank jangka panjang	567.136.927	406.172.790	Long-term bank loans

The fair values are determined as follows:

- The fair value of bonds payable with standard terms and condition and traded on active liquid markets are determined with reference to quoted market price.
- The fair value of long-term bank loans is determined by discounting future cash flows using applicable rates from observable current market transactions for similar instruments.

The fair value of investments in shares and investment in SHREIT ("FVOCI") is determined using quoted prices. Where such price is not available, a market analysis is performed using prices and other relevant information for similar investments quoted in active market, adjusted with discount for lack of marketability.

The fair values of derivative instruments ("FVTPL") are calculated using quoted prices. Where such price is not available, a discounted cash flow analysis is performed using the applicable yield curves for derivatives for option pricing models for optional derivatives.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

45. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

Pada tahun 2023 dan 2022, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

		2023	
		Mata Uang Asing/Foreign Currencies	Ekuivalen/Equivalent In Rp '000
<u>Aset</u>			
Kas dan setara kas	USD	4.001.616	61.688.916
	SGD	525.643	6.156.143
Aset keuangan lainnya	USD	9.059.423	139.660.059
	THB	-	-
Jumlah aset moneter			207.505.118
<u>Liabilitas</u>			
Utang akrual	USD	715.353	11.027.882
Utang obligasi	USD	131.960.000	2.034.295.360
Jumlah liabilitas moneter			2.045.323.242
Jumlah liabilitas moneter neto			(1.837.818.123)

45. MONETARY ASSETS AND LIABILITIES DENOMINATED IN FOREIGN CURRENCIES

As of 2023 and 2022, the Group has monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies as follows:

		2022	
		Mata Uang Asing/Foreign Currencies	Ekuivalen/Equivalent In Rp '000
<u>Assets</u>			
Cash and cash equivalents		2.660.949	41.859.387
		526.465	6.138.103
Other financial assets		-	-
		330.641	150.284.38
Total monetary assets			198.281.877
<u>Liabilities</u>			
Accrued payables		1.536.166	24.165.435
Bonds payable		300.000.000	4.719.300.000
Total monetary liabilities			4.743.465.435
Total net monetary liabilities			(4.545.183.558)

46. TUNTUTAN HUKUM

a. Kasus Hukum atas Reklamasi

Di bawah ini merupakan kasus hukum yang sedang berlangsung atas kegiatan reklamasi Pulau I milik PT Jaladri Kartika Pakci (JKP), dan Pulau F milik PT Agung Dinamika Perkasa (ADP).

PULAU I MILIK JKP

i. Perkara Tata Usaha Negara antara JKP (selaku Penggugat) melawan Gubernur DKI Jakarta (selaku Tergugat) (Perkara No. 113/G/2019/PTUN.JKT tanggal 27 Mei 2019 pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta).

Pada tanggal 6 September 2018, Gubernur Provinsi DKI Jakarta telah menandatangani Surat Keputusan No. 1409 Tahun 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi. Izin pelaksanaan reklamasi Pulau I milik JKP termasuk dalam keputusan Gubernur tersebut.

JKP mengajukan gugatan kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta, di Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 27 Mei 2019 dengan Register Perkara No. 113/G/2019/PTUN-JKT dengan objek sengketa adalah Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tertanggal 6 September 2018.

Gugatan tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara No. 113/G/2019/PTUN-JKT pada tanggal 11 Desember 2019 dengan amar putusannya antara lain:

1. Menyatakan batal Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 perihal Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi sepanjang yang berhubungan dengan Keputusan Gubernur No. 2269 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I Kepada PT Jaladri Kartika Pakci;
2. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 perihal Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi sepanjang yang berhubungan dengan Keputusan Gubernur No. 2269 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I kepada PT Jaladri Kartika Pakci; dan

46. LITIGATIONS

a. Legal Case of Reclamation

Described below are the ongoing lawsuits for reclamation of Island I owned by PT Jaladri Kartika Pakci (JKP), and Island F owned by PT Agung Dinamika Perkasa (ADP).

ISLAND I OWNED BY JKP

i. Lawsuit of State Administration by JKP (the Plaintiffs) against the Governor of DKI Jakarta (the Defendant) (Case No. 113/G/2019/PTUN.JKT dated May 27, 2019 at the Jakarta State Administrative Court).

On September 6, 2018, the Governor of DKI Jakarta has signed Decree No. 1409 Year 2018 concerning Revocation of some Governor Decrees concerning Granting of Permit for Reclamation. The permission to implement reclamation of Island I owned by JKP is included in the Governor's decision.

JKP filed a lawsuit to the Governor of DKI Jakarta Province, at the State Administrative Court on May 27, 2019 with Case Register No. 113/G/2019/PTUN-JKT with the object of dispute being the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018.

The lawsuit has been decided by the Judges of the State Administrative Court No. 113/G/2019/PTUN-JKT on December 11, 2019 with its ruling among others:

1. Declared cancellation of Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Some Governor Decrees concerning Granting of the Implementation of Reclamation Permit as long as relating to Governor Decree No. 2269 Year 2015 concerning Granting Permit for the Implementation of Island I Reclamation to PT Jaladri Kartika Pakci;
2. Require the Defendant to revoke the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018. Regarding the revocation of several Governor's Decrees regarding the Granting of Reclamation Implementation Permits insofar as they relate to Governor's Decree No. 2269 Year 2015 concerning the Granting of Permits for the Implementation of Island Reclamation I to PT Jaladri Kartika Pakci; and

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

46. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

a. Kasus Hukum atas Reklamasi (Lanjutan)

PULAU I MILIK JKP (Lanjutan)

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk memproses dan menerbitkan perpanjangan izin pelaksanaan Reklamasi atas Pulau I yang telah dimohonkan oleh Penggugat melalui Surat No. 001/GEN/JKP/VIII/2018 tanggal 30 Agustus 2018 perihal Permohonan Perpanjangan Jangka Waktu Dalam Diktum Kesebelas Surat Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I No. 2269 Tahun 2015.

Atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ini, Gubernur Provinsi DKI Jakarta selaku Tergugat mengajukan upaya hukum banding pada tanggal 23 Desember 2019. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah menjatuhkan Putusan No. 98/B/2020/PT.TUN.JKT tanggal 28 April 2020 dengan amar putusannya menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 113/G/2019/PTUN-JKT pada tanggal 11 Desember 2019 dan pemberitahuan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah diterima oleh JKP tanggal 5 Mei 2020.

Atas putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, tidak ada pihak yang mengajukan kasasi sampai dengan batas waktu yang ditetapkan Undang-Undang, maka keputusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Atas putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut, Tergugat harus melaksanakan pembatalan Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018, namun Tergugat mengabaikannya dan kemudian mengajukan Peninjauan Kembali pada tanggal 5 Oktober 2020 dengan Register No. 32 PK/TUN/2021 dan permohonan Peninjauan Kembali Gubernur DKI Jakarta telah diputus pada tanggal 4 Maret 2021 dengan amarnya membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 113/G/2019/PTUN-JKT pada tanggal 11 Desember 2019. Salinan resmi putusan Peninjauan Kembali tersebut diterima oleh JKP tanggal 6 Juni 2021, maka keputusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Berdasarkan pendapat hukum dari ahli hukum, dalam laporannya tertanggal 20 Maret 2024, disebutkan beberapa hal yang menjadi perhatian manajemen JKP yaitu:

1. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 98/B/2020/PT.TUN.JKT yang membatalkan Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018, menyatakan Keputusan Gubernur tersebut memiliki cacat prosedur dan substansi;
2. Pada tanggal 1 Maret 2023, JKP telah menempuh upaya administrasi kepada Gubernur DKI Jakarta perihal Permohonan Pelaksanaan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 98/B/2020/PT.TUN.JKT yang membatalkan Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur terkait Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi;

46. LITIGATIONS (Continued)

a. Legal Case of Reclamation (Continued)

ISLAND I OWNED BY JKP (Continued)

3. Required the Defendant to process and issue an extension of the Reclamation permit for Island I that has been requested by the Plaintiff through Letter No. 001/GEN/JKP/VIII/2018 dated August 30, 2018 concerning the Application for an Extension of the Period in the Eleventh Dictum of the Permit for the Implementation of Reclamation of Island I No. 2269 Year 2015.

Upon the decision of the Jakarta State Administrative Court, the Governor of the Province of DKI Jakarta as the Defendant filed for appeal on December 23, 2019. The Panel of Judges at the Jakarta State Administrative High Court has issued Decision No. 98/B/2020/PT.TUN.JKT dated April 28, 2020 with the order that the decision strengthens the Decision of the State Administrative Court No. 113/G/2019/PTUN-JKT on December 11, 2019 and notification of the decision of the Jakarta State Administrative High Court has been received by JKP on May 5, 2020.

Regarding the decision of the Jakarta State Administrative High Court, neither party filed an appeal until the deadline stipulated by law, so this decision has permanent force (*inkracht van gewijsde*). Based on the decision of the Jakarta High Administrative Court which has permanent legal force (*inkracht van gewijsde*), the Defendant must carry out the cancellation of the Decree of the Governor of the Province of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018, but the Defendant ignored it and then submitted a Judicial Review on the date October 5, 2020 with Register No. 32 PK/TUN/2021 and the request for Judicial Review of the Governor of DKI Jakarta was decided on March 4, 2021 with the order to cancel the Decision of the State Administrative Court No. 113/G/2019/PTUN-JKT on December 11, 2019. The official copy of the Judicial Review decision was received by JKP on June 6, 2021, so this decision has permanent legal force (*inkracht van gewijsde*).

Based on the legal opinions of legal experts, in its report dated March 20, 2024, it was mentioned that several matters of JKP management's attention were:

1. The decision of the Jakarta State Administrative High Court No. 98/B/2020/PT.TUN.JKT. which canceled the Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018, stated that the Governor's Decree had procedural and substance defects;
2. On March 1, 2023, JKP has taken administrative measures to the Governor of DKI Jakarta regarding the Application for the Implementation of the Decision of the Jakarta State Administrative High Court No. 98/B/2020/PT.TUN.JKT. which canceled the Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018 concerning the Revocation of Several Governor Decrees Regarding the Granting of Reclamation Implementation Permits;

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

46. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

a. Kasus Hukum atas Reklamasi (Lanjutan)

PULAU I MILIK JKP (Lanjutan)

3. JKP tetap dapat dan perlu untuk mengajukan upaya hukum luar biasa atas putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung, karena ada kekosongan hukum yang diabaikan Pemda DKI Jakarta saat mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali, yaitu putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 98/B/2020/PT.TUN.JKT telah mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga Pemda Provinsi DKI Jakarta seharusnya melaksanakan putusan tersebut dan bukan kemudian mengajukan upaya Peninjauan Kembali;
4. Tindakan hukum yang dilakukan sebelum pencabutan tidak lagi memiliki kekuatan hukum mengikat untuk dimintakan kewajiban kepada perusahaan penerima izin, sehingga komitmen dan kewajiban sebelum dan sesudah keputusan pencabutan harus dinyatakan wajib dikembalikan secara tunai atau dalam bentuk kompensasi lainnya yang mempunyai nilai yang sama dengan kerugian material termasuk ganti rugi karena hak dan kewajiban penerima izin tidak diberikan secara prosedural menurut asas umum pemerintahan yang baik.

PULAU F MILIK ADP

- ii. Perkara Tata Usaha Negara antara ADP (selaku Penggugat) melawan Gubernur DKI Jakarta (selaku Tergugat) Perkara No. 153/G/2019/PTUN.JKT tanggal 26 Juli 2019 pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta.

Setelah menempuh upaya administratif melalui pengajuan keberatan secara tertulis, pada akhirnya ADP mengajukan gugatan terhadap Gubernur Provinsi DKI Jakarta. Dengan objek sengketa adalah Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi khusus terhadap pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2268 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau F kepada PT Jakarta Propertindo, di Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 26 Juli 2019 dengan Register Perkara No. 153/G/2019/PTUN-JKT.

Gugatan tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara No. 153/G/2019/PTUN-JKT pada tanggal 21 Januari 2020 dengan amar putusannya antara lain:

1. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tanggal 6 September 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Khusus Terhadap Pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2268 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau F kepada PT Jakarta Propertindo; dan
2. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tanggal 6 September 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Khusus Terhadap Pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2268 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau F kepada PT Jakarta Propertindo.

46. LITIGATIONS (Continued)

a. Legal Case of Reclamation (Continued)

ISLAND I OWNED BY JKP (Continued)

3. JKP still can and needs to file extraordinary legal remedies for the Supreme Court review decision, because there is a legal vacuum that the DKI Jakarta Regional Government ignores when submitting a Judicial Review, namely the decision of the Jakarta State Administrative High Court No. 98/B/2020/PT.TUN.JKT already has binding legal force, so the Provincial Government of DKI Jakarta should implement the decision and not then submit an effort for Judicial Review;
4. Legal actions taken prior to revocation no longer have binding legal force to demand obligations from companies receiving permits, so that commitments and obligations made before and after the revocation decision must be declared obligatory to be returned in cash or in other forms of compensation, that have the same value as material loss. Including compensation, because the rights and obligations of the permit recipient were not procedurally granted according to the general principles of good governance.

ISLAND F OWNED BY ADP

- ii. Lawsuit of State Administration by ADP (the Plaintiffs) against the Governor of DKI Jakarta (the Defendant) Case No. 153/G/2019/PTUN.JKT dated July 26, 2019 at the Jakarta State Administrative Court.

After making administrative efforts through submitting objections in writing, ADP finally filed a lawsuit against the Governor of DKI Jakarta Province. With the object of the dispute being the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Several Governor Decrees on Granting Special Implementation Reclamation Permit to revoke the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 2268 Year 2015 concerning Granting Permit for the Implementation of Island F Reclamation to PT Jakarta Propertindo, in the State Administrative Court on July 26, 2019 with Case Register No. 153/G/2019/PTUN-JKT.

The lawsuit has been decided by the Judges of the State Administrative Court No. 153/G/2019/PTUN-JKT on January 21, 2020 with the following decisions:

1. Declared the cancellation of the State Administration Decree issued by the Governor of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018 on September 6, 2018 concerning Revocation of Some Governor Decrees Concerning the Granting of a Special Reclamation Permit for the Revocation of the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 2268 Year 2015 concerning the Granting of the Island F Reclamation Implementation Permit to PT Jakarta Propertindo; and
2. Required the Defendant to revoke the State Administration Decree issued by the Governor of the Province of the Special Capital Region of Jakarta No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Several Governor Decrees Regarding the Granting of a Special Reclamation License for the Revocation of the Governor of DKI Jakarta Province No. 2268 Year 2015 concerning the Granting of Island F Reclamation Implementation Permit to PT Jakarta Propertindo.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

46. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

a. Kasus Hukum atas Reklamasi (Lanjutan)

PULAU F MILIK ADP (Lanjutan)

Atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ini, ADP dan Gubernur DKI Jakarta mengajukan upaya hukum banding berturut-turut pada tanggal 3 Februari 2020 dan 29 Januari 2020. Perkara banding ini telah diputus Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara banding ini telah menjatuhkan Putusan No. 115/B/2020/PT.TUN.JKT tanggal 17 Juni 2020 dengan amar putusannya membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 153/G/2019/PTUN-JKT tanggal 21 Januari 2020 dan menyatakan gugatan Penggugat (ADP) tidak diterima. Atas putusan tersebut, Penggugat mengajukan kasasi pada tanggal 16 Juli 2020 dengan register No. 547 K/TUN/2020. Permohonan Kasasi ADP ini telah diputus tanggal 3 Desember 2020 dengan amarnya menolak permohonan kasasi ADP dan salinan putusan telah diterima oleh ADP tanggal 18 Maret 2022, maka keputusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Atas Putusan tersebut, ADP mengajukan Peninjauan Kembali pada tanggal 9 Juni 2022, dengan Register No. 191 PK/TUN/2022 dan permohonan Peninjauan Kembali ADP telah diputus pada tanggal 17 Februari 2023 dengan amarnya menolak permohonan Peninjauan Kembali ADP. Pemberitahuan putusan Peninjauan Kembali tersebut diterima oleh ADP pada tanggal 14 Juni 2023, maka keputusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Manajemen berpendapat, putusan tersebut belum dapat dilaksanakan dan masih terdapat upaya hukum yang dapat dilakukan ADP dengan mempertimbangkan pendapat ahli hukum.

Berdasarkan pendapat ahli hukum, dalam laporannya tertanggal 20 Maret 2024, disebutkan beberapa hal yang menjadi perhatian manajemen ADP adalah:

1. Upaya hukum peninjauan kembali yang dilakukan ADP atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 547 K/TUN/2020 jo. No. 115/B/2020/PT.TUN.JKT jo. No. 153/G/2019/PTUN-JKT dengan mempertimbangkan kekeliruan tafsir hukum Majelis Hakim yang mengabaikan kewajiban administrasi pemerintahan yang harus dipenuhi sebelum dikeluarkannya Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018, dan adanya cacat formil menyangkut format dalam keputusan pencabutan tidak sesuai dengan format suatu keputusan administrasi pemerintahan. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta cacat prosedur dan substansi, tanpa melalui syarat, format, dan prosedur yang sesuai dengan Undang-Undang No. 30 Tahun 2014;
2. Putusan kasasi Mahkamah Agung tidak memperhatikan bahwa ADP adalah merupakan pihak tidak tertuju yang tidak diatur dalam Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018, sehingga tenggang waktu dihitung secara kasuistik sejak merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut. Pertimbangan hakim belum mempertimbangkan perbedaan jangka waktu penyampaian gugatan antara pihak tertuju dan pihak tidak tertuju.

46. LITIGATIONS (Continued)

a. Legal Case of Reclamation (Continued)

ISLAND F OWNED BY ADP (Continued)

Upon the decision of the Jakarta State Administrative Court, the ADP and the Governor of the DKI Jakarta submitted successive appeal remedies on February 3, 2020 and January 29, 2020. The Jakarta High State Administrative Court, whom checked and decided the appeal No. 115/B/2020/ PT.TUN.JKT dated June 17, 2020 with its decision canceling the Decision of the Jakarta State Administrative Court No. 153/G/2019/PTUN-JKT dated January 21, 2020 and stated that the Plaintiff's claim (ADP) was not accepted. Based on this decision, the Plaintiff filed an appeal on July 16, 2020 with registration No. 547 K/TUN/2020. This ADP's cassation application was decided on December 3, 2020 with the decision to reject ADP's cassation request and a copy of the decision was received by ADP on March 18, 2022, so this decision has permanent legal force (*inkracht van gewijsde*). Based on this decision, ADP submitted a judicial review on June 9, 2022, with Register No. 191 PK/TUN/2022 and the ADP review request was decided on February 17, 2023 with the decision to reject the ADP review request. Notification of the Judicial Review decision was received by ADP on June 14, 2023, so this decision has permanent legal force (*inkracht van gewijsde*).

Management is of the opinion that the decision has not yet been implemented and there are still legal remedies that ADP can take by considering the opinions of legal experts.

Based on the legal opinion of the legal expert, in its report dated March 20, 2024. It is stated that several matters of ADP management's attention are:

1. ADP's legal review of the decision of the State Administrative Court No. 547 K/TUN/2020 jo. No. 115/B/2020/PT. TUN. JKT jo. No. 153/G/2019/PTUN-JKT taking into account the misunderstanding of the Panel of Judges' law which ignored government administration obligations that had to be met before the issuance of DKI Jakarta Provincial Governor Decree No. 1409 Year 2018, and there is a formal defect regarding the format of the revocation decision, which is not in accordance with the format of a government administration decision. Thus, it can be said that the decree of the Governor of DKI Jakarta Province is flawed in procedure and substance, without going through the terms, formats, and procedures in accordance with Law No. 30 Year 2014;
2. The Supreme Court's cassation decision did not take into account that ADP was an undirected party, which was not regulated in the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018, so that the grace period is calculated casuistically from the time they feel their interests have been harmed by the decision of the State Administration and are aware of the decision. The judge's consideration has not taken into account the difference in the time frame for filing a lawsuit between the designated party and the other party.

**PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

46. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

a. Kasus Hukum atas Reklamsasi (Lanjutan)

PULAU F MILIK ADP (Lanjutan)

3. Putusan hanya berkaitan dengan formil perkara dan belum menilai materi pokok perkara gugatan. Sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 2 Tahun 1991 butir V tentang waktu pada ayat 3, ADP sebagai pihak yang tidak diatur dalam Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 dapat mengajukan upaya hukum, dengan masa berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu 90 hari setelah ADP mengetahui keputusan Gubernur dan merasa dirugikan atas keputusan dan/atau tindakan PT Jakarta Propertindo yang tidak membuat upaya hukum dan segala upaya hukum yang didasarkan pada dokumen hukum. ADP baru menerima salinan Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1409 Tahun 2018 dari Jakpro pada 1 Maret 2019 melalui lampiran suratnya tertanggal 28 Februari 2019 dan belum menerima rencana penyelesaian secara keseluruhan dari Jakpro.

b. GCK

Berdasarkan Perkara No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim tanggal 28 Januari 2022, GCK (Tergugat I) digugat oleh Soemitro (Penggugat) terkait pengalihan tanah Sukmawijaya bin Sumitro kepada GCK. Gugatan tersebut telah diputus oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 19 Januari 2023 dengan amar putusannya, menolak seluruh gugatan Penggugat dan atas putusan ini. Penggugat mengajukan banding pada tanggal 30 Januari 2023 dan telah diputus Pengadilan Tinggi Jakarta dengan No. 418/PDT/2023/PT.DKI tanggal 20 Juli 2023 dengan amarnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim tanggal 28 Januari 2022 dan atas putusan Pengadilan Tinggi tersebut. Penggugat menyatakan kasasi pada tanggal 11 September 2023. Sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian ini, perkara ini masih dalam proses.

c. GTS

Berdasarkan Perkara No. 29/Pdt/G/2023/PN.Dpk tanggal 2 Februari 2023 pada Pengadilan Negeri Depok, Seane Ivena (Penggugat) mengajukan gugatan wanprestasi kepada GTS sebagai Tergugat IX. Penggugat menuntut ganti rugi atas tanah yang dimiliki oleh GTS. Sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian ini, perkara ini masih dalam proses.

d. PAP

Berdasarkan perkara No. 322/Pdt.G/2023.PN.Cbi tanggal 18 September 2023, PAP (Tergugat) digugat oleh Aang Sugiri (Penggugat) terkait perbuatan melawan hukum pelelangan tanah yang dimenangkan oleh PAP. Sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian ini, perkara ini masih dalam proses.

Berdasarkan gugatan No. 57/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 11 Februari 2021 pada Pengadilan Negeri Cibinong, Johadi (Penggugat) mengajukan tuntutan hukum kepada PAP (Tergugat). Penggugat menggugat perbuatan perlawanan atas pesanan rumah Penggugat. Perkara ini telah diputus tanggal 26 Juli 2021 dengan amarnya mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian. Atas putusan tersebut, PAP mengajukan banding pada tanggal 10 Agustus 2021 dengan register No. 488/PDT/2021/PT.BDG dan telah diputus pada tanggal 18 Oktober 2021 dengan amarnya membatalkan perjanjian pemesanan rumah Penggugat. Atas putusan Pengadilan Tinggi Bandung di atas, Penggugat mengajukan kasasi pada tanggal 26 November 2021 dan telah diputus pada tanggal 1 Maret 2023 dengan putusan No. 233 K/Pdt/2023 dengan amarnya menolak permohonan kasasi Penggugat. Putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

46. LITIGATIONS (Continued)

a. Legal Case of Reclamation (Continued)

ISLAND F OWNED BY ADP (Continued)

3. The decision is only related to the formal case and has not assessed the subject matter of the lawsuit. In accordance with the Supreme Court Circular Letter (SEMA) No. 2 Year 1991 point V and the deadline in paragraph 3, ADP as a party that is not regulated in the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018 can submit legal remedies, with the validity period as stipulated in Law No. 5 Year 1986 concerning the State Administrative Court, namely 90 days after ADP learned of the Governor's decision and felt aggrieved over the decisions and/or actions of PT Jakarta Propertindo, which did not make legal remedies, and all legal remedies were based on legal documents. ADP has just received a copy of the Decree of the Governor of the Special Capital Region of Jakarta No. 1409 Year 2018 from Jakpro on March 1, 2019 through the attachment to the letter dated February 28, 2019 and has not received the overall settlement plan from Jakpro.

b. GCK

Based on Case No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim dated January 28, 2022, GCK (Defendant I) was sued by Soemitro (Plaintiff) regarding the transfer of Sukmawijaya bin Sumitro's land to GCK. The lawsuit was decided by the panel of judges at the East Jakarta District Court on January 19, 2023 with its decision, rejecting all of the Plaintiff's claims and based on this decision, the Plaintiff filed an appeal on January 30, 2023 and the Jakarta High Court decided with No. 418/PDT/2023/PT.DKI dated July 20, 2023 with its ruling confirming the decision of the East Jakarta District Court No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim dated January 28, 2022 and based on the High Court's decision, the Plaintiff submitted an appeal on September 11, 2023. As of the date of publication of this consolidated financial statements, this case is still in process.

c. GTS

Based on Case No. 29/Pdt/G/2023/PN.Dpk dated February 2, 2023 at Depok District Court, Seane Ivena (Plaintiff) filed a lawsuit for default against GTS as Defendant IX. The Plaintiff demands compensation for the lands owned by GTS. Until the date of issuance of these consolidated financial statements, this case is still in process.

d. PAP

Based on case No. 322/Pdt.G/2023.PN.Cbi dated September 18, 2023, PAP (Defendant) was sued by Aang Sugiri (Plaintiff) regarding the unlawful act of auctioning land which was won by PAP. As of the date of publication of these consolidated financial statements, this case is still in process.

Based on the lawsuit No. 57/Pdt.G/2020/PN.Cbi dated February 11, 2021 at the Cibinong District Court, Johadi (Plaintiff) filed a lawsuit against PAP (Defendant). The Plaintiff sued the action againsts the Plaintiff's house order. This case was decided on July 26, 2021, with the decision, PAP filed an appeal on August 10, 2021 with register No. 488/PDT/2021/PT.BDG and has been terminated on October 18, 2021 with the decision to cancel the plaintiff's house reservation agreement. Based on the decision of the Bandung High Court above, the Plaintiff filed an appeal on November 26, 2021 and was decided on March 1, 2023 with decision No. 233 K/Pdt/2023 with the verdict to reject the cassation request to the Plaintiff. Thus, this decision has permanent force (*inkracht van gewijsde*).

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

46. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

Berdasarkan perkara No. 51/Pdt.G/2022.PN.Cbi tanggal 8 Februari 2022, PAP (Tergugat I) digugat oleh Ukat Sukatma (Penggugat) terkait perbuatan melawan hukum pelepasan tanah yang dimenangkan oleh PAP. Gugatan tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 29 November 2022 dengan amar putusannya, gugatan penggugat tidak dapat diterima dan atas putusan ini, penggugat mengajukan banding pada tanggal 19 Desember 2022 dengan register No. 72/PDT/2023/PT.BDG dan telah diputus pada tanggal 27 Februari 2023 dengan amarnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 51/Pdt.G/2022.PN.Cbi tanggal 29 November 2022. Atas putusan Pengadilan Tinggi Bandung, Penggugat mengajukan kasasi pada tanggal 6 April 2023 dan permohonan Kasasi Penggugat telah diputus sesuai dengan putusan Kasasi No. 4526 K/Pdt/2023 tanggal 21 Desember 2023 dengan amar putusannya, permohonan kasasi Penggugat ditolak. Maka putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

e. MWS

Berdasarkan perkara No. 619/Pdt.G/2023.PN.JKT.UTR tanggal 8 September 2023, MWS (Tergugat) digugat oleh Sarni (Penggugat) terkait gugatan wanprestasi. Perkara ini telah diputus tanggal 28 Februari 2024 dengan amarnya mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian. Atas putusan tersebut, MWS mengajukan banding pada tanggal 6 Maret 2024. Sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian ini, perkara ini masih dalam proses.

Berdasarkan perkara No. 493/Pdt.G/2023.PN.JKT.UTR tanggal 26 Juli 2023, MWS (Tergugat) digugat oleh Lenny Marlina Edy Putra (Penggugat) terkait gugatan wanprestasi. Perkara ini telah diputus tanggal 31 Januari 2024 dengan amarnya mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian. Atas putusan tersebut, MWS mengajukan banding pada tanggal 12 Februari 2024. Sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian ini, perkara ini masih dalam proses.

Berdasarkan gugatan No. 521/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR tanggal 24 September 2020 pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Johadi cs (Penggugat) mengajukan tuntutan hukum kepada MWS (Tergugat). Perkara ini telah diputus tanggal 16 September 2021 dengan amarnya mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian. Atas putusan tersebut, MWS mengajukan banding pada tanggal 21 September 2021 dan telah diputus Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta No. 136/PDT/2022/PT.DKI tanggal 25 Februari 2022 dengan amarnya membatalkan putusan No. 521/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR tanggal 16 September 2021 dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Atas putusan banding tersebut, Penggugat mengajukan kasasi pada tanggal 28 April 2022 dan permohonan Kasasi Penggugat telah diputus sesuai dengan putusan Kasasi No. 124 K/Pdt/2023 tanggal 22 Februari 2023 dengan amar putusannya, mengabulkan permohonan kasasi Penggugat untuk sebagian. Maka putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

46. LITIGATIONS (Continued)

Based on case No. 51/Pdt.G/2022.PN.Cbi dated February 8, 2022, PAP (Defendant I) was sued by Ukat Sukatma (Plaintiff) regarding the unlawful act of land auction which was won by PAP. The lawsuit was decided by the Panel of Judges at the Cibinong District Court on November 29, 2022 with the decision that the plaintiff's claim could not be accepted and based on this decision, the plaintiff filed an appeal on December 19, 2022 with registration No. 72/PDT/2023/PT.BDG and was decided on February 27, 2023 with a ruling confirming the decision of the Cibinong District Court No. 51/Pdt.G/2022.PN.Cbi dated November 29, 2022. Based on the decision of the Bandung High Court, the Plaintiff filed a cassation on April 6, 2023 and the Plaintiff's cassation application was decided in accordance with the decision of Cassation No. 4526 K/Pdt/2023 dated December 21, 2023 with its decision, the Plaintiff's cassation application was rejected. So this decision has permanent legal force (*inkracht van gewijsde*).

e. MWS

Based on case No. 619/Pdt.G/2023.PN.JKT.UTR dated September 8, 2023, MWS (Defendant) was sued by Sarni (Plaintiff) regarding a breach of contract lawsuit. This case was decided on February 28, 2024 with the decision to partially grant the Plaintiff's lawsuit. On the decision MWS, submitted an appeal on March 6, 2024. As of the date of publication of these consolidated financial statements, this case is still in process.

Based on case No. 493/Pdt.G/2023.PN.JKT.UTR dated July 26, 2023, MWS (Defendant) was sued by Lenny Marlina Edy Putra (Plaintiff) regarding a breach of contract lawsuit. This case was decided on January 31, 2024 with the decision to partially grant the Plaintiff's lawsuit. Based on this decision, MWS submitted an appeal on February 12, 2024. As of the date of publication of these consolidated financial statements, this case is still in process.

Based on the lawsuit No. 521/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR dated September 24, 2020 at the North Jakarta District Court, Johadi cs (Plaintiff) filed a lawsuit against MWS (Defendant). This case was decided on September 16, 2021 with the decision to partially grant the Plaintiff's claim. Based on this decision, MWS filed an appeal on September 21, 2021 and the Jakarta High Court Judge No. 136/PDT/2022/PT.DKI dated February 25, 2022 with a decision to cancel the decision No. 521/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR dated September 16, 2021 and stated that the Plaintiff's claim was unacceptable. Based on the verdict, the Plaintiff applied for cassation dated on April 28, 2022 and the Plaintiff's cassation application has been decided in accordance with Cassation decision No. 124 K/Pdt/2023 dated February 22, 2023 with its decision, granted the Plaintiff's cassation request in part. So this decision has permanent legal force (*inkracht van gewijsde*).

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)

47. CATATAN PENDUKUNG LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

Transaksi signifikan nonkas dari aktivitas investasi terdiri dari:

	2023	2022
Penambahan aset tetap melalui Utang usaha kepada pihak ketiga	24.374.904	24.685.407
Penambahan properti investasi melalui Kapitalisasi beban bunga pinjaman	21.333.711	21.853.594
Penambahan persediaan aset real estat melalui Kapitalisasi beban bunga pinjaman	46.648.001	56.883.150
Utang usaha kepada pihak ketiga	16.220.533	12.755.586
Penambahan investasi asosiasi melalui Penjualan properti investasi	-	981.344.805

Transaksi nonkas dari aktivitas pendanaan ditunjukkan dalam rekonsiliasi liabilitas dari transaksi pendanaan di bawah ini:

47. NOTES SUPPORTING CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

Significant non-cash transactions from investing activities are as follows:

Addition in property and equipment from Trade payables to third parties	
Addition in investment properties from Capitalization of interest on loan	
Addition in real estate assets inventories from Capitalization of interest on loan	
Trade payables to third parties	
Addition in investment associate from Sales on investment property	

Non-cash transactions from financing activities are shown in the reconciliation of liabilities from financing transactions below:

2023						
	Arus Kas/Cash Flows			Arus Nonkas/Non-cash Flows		
	1 Januari/ January 1, 2023	Penerimaan/ Receipt	Pembayaran/ Payment	Efek Pertukaran Mata Uang Asing/ Effects of Foreign Exchange	Beban Diamortisasi/ Amortized Expense	31 Desember/ December 31, 2023
Surat utang jangka menengah/ Medium term notes (Catatan/Note 19)	350.000.000	-	-	-	-	350.000.000
Utang bank/Bank loan (Catatan/Note 18)	83.455.977	61.329.842	(67.380.110)	-	-	77.405.709
Utang jangka panjang - Utang bank/ Long-term loan - Bank loan (Catatan/Note 23)	3.330.391.137	2.999.584.000	(1.276.334.459)	-	1.944.695	5.055.585.373
Utang obligasi/Bonds payable (Catatan/Note 24)	4.698.520.197	-	(2.525.641.200)	(359.014.140)	215.080.224	2.028.945.081
Jumlah/Total	8.462.367.311	3.060.913.842	(3.869.355.769)	(359.014.140)	217.024.919	7.511.936.163
2022						
	Arus Kas/Cash Flows			Arus Nonkas/Non-cash Flows		
	1 Januari/ January 1, 2022	Penerimaan/ Receipt	Pembayaran/ Payment	Efek Pertukaran Mata Uang Asing/ Effects of Foreign Exchange	Beban Diamortisasi/ Amortized Expense	31 Desember/ December 31, 2022
Surat utang jangka menengah/ Medium term notes (Catatan/Note 19)	350.000.000	-	-	-	-	350.000.000
Utang bank/Bank loan (Catatan/Note 18)	52.013.421	93.770.966	(62.328.410)	-	-	83.455.977
Utang jangka panjang - Utang bank/ Long-term loan - Bank loan (Catatan/Note 23)	3.637.148.788	54.588.000	(367.266.508)	-	5.920.857	3.330.391.137
Utang obligasi/Bonds payable (Catatan/Note 24)	4.248.118.958	-	-	433.483.000	16.918.239	4.698.520.197
Utang lembaga keuangan lainnya/ Other financial institution loans	1.811.168.671	-	(1.841.529.084)	19.598.152	10.762.261	-
Jumlah/Total	10.098.449.838	148.358.966	(2.271.124.002)	453.081.152	33.601.357	8.462.367.311

Informasi keuangan tersendiri Entitas Induk menyajikan informasi laporan posisi keuangan, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas, di mana penyertaan saham pada entitas anak dicatat dengan metode biaya.

Informasi keuangan tersendiri Entitas Induk disajikan sebagai informasi tambahan pada laporan keuangan konsolidasian ini.

Separate financial information of the Parent Entity presents statement of financial position, statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity, and statement of cash flows, which the investment in subsidiaries are recorded using cost method.

The separate financial information of the Parent Entity are presented as supplementary information to these consolidated financial statements.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)**

48. INFORMASI KEUANGAN TERSENDIRI PERUSAHAAN

Informasi keuangan tersendiri Entitas Induk menyajikan informasi laporan posisi keuangan, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas, di mana penyertaan saham pada entitas anak dicatat dengan metode biaya.

Informasi keuangan tersendiri Entitas Induk disajikan sebagai informasi tambahan pada laporan keuangan konsolidasian ini.

49. OTORISASI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 27 Maret 2024.

48. THE COMPANY'S SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Separate financial information of the Parent Entity presents statement of financial position, statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows, which the investment in subsidiaries are recorded using cost method.

The separate financial information of the Parent Entity are presented as supplementary information to these consolidated financial statements.

49. AUTHORIZATION OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The preparation and fair presentation of the consolidated financial statements were the responsibilities of the management, and were approved by the Directors and authorized for issue on March 27, 2024.

Lampiran i

Attachment i

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION OF PARENT ENTITY
DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)

	2023	2022	
ASET			ASSETS
ASET LANCAR			CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	181.702.622	219.112.808	Cash and cash equivalents
Piutang usaha kepada pihak ketiga - neto	3.934.012	13.241.284	Trade receivables from third parties - net
Piutang lain-lain			Other receivables
Pihak berelasi	897.721.106	888.166.641	Related parties
Pihak ketiga	150.701.410	148.642.117	Third parties
Persediaan - aset real estat	26.669.371	38.541.830	Inventories - real estate assets
Pajak dibayar di muka	8.507.336	7.936.977	Prepaid taxes
Biaya dibayar di muka	110.941	384.473	Prepaid expenses
Uang muka	1.253.396.799	1.336.813.982	Advances
Jumlah Aset Lancar	2.522.743.597	2.652.840.112	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR			NON-CURRENT ASSETS
Persediaan - aset real estat	44.646.736	45.108.950	Inventories - real estate assets
Aset keuangan lainnya	1.091.895.711	245.618.720	Other financial assets
Uang muka investasi	3.325.056	2.130.056	Advance of investment
Investasi pada entitas anak *)	9.653.787.857	9.609.329.657	Investment in subsidiaries *)
Investasi pada entitas asosiasi *)	2.031.168.819	2.187.668.820	Investment in associates *)
Aset tetap - neto	23.993.935	30.010.220	Property and equipment - net
Lain-lain	90.500	90.500	Others
Jumlah Aset Tidak Lancar	12.848.908.614	12.119.956.923	Total Non-current Assets
JUMLAH ASET	15.371.652.211	14.772.797.035	TOTAL ASSETS

*) Investasi saham pada entitas anak dan asosiasi dicatat dengan menggunakan metode biaya

*) Investments in subsidiaries and associates are accounted for using the cost method

Lampiran i

Attachment i

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK 31 DESEMBER 2023 (Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)		PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk STATEMENT OF FINANCIAL POSITION OF PARENT ENTITY DECEMBER 31, 2023 (Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)	
	2023	2022	
LIABILITAS DAN EKUITAS			LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS			LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK			CURRENT LIABILITIES
Utang bank	1.950.000.000	-	Bank loans
Utang usaha kepada pihak ketiga	18.923.859	33.929.133	Trade payables to third parties
Utang lain-lain			Other payables
Pihak berelasi	1.933.209.208	163.289.709	Related parties
Pihak ketiga	229.406.261	177.190.775	Third parties
Utang pajak	5.070.542	5.081.161	Taxes payables
Utang akrual	74.678.323	75.057.847	Accrued payables
Uang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka - bagian yang direalisasi dalam waktu satu tahun	4.036.797	3.750.191	Advances from customers and unearned revenues - realizable within one year
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	4.215.324.990	458.298.816	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG			NON-CURRENT LIABILITIES
Utang lain-lain - pihak berelasi	-	4.655.100.356	Other payable - related party
Uang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam waktu satu tahun	-	27.624.974	Advances from customers and unearned revenues - net of realizable within one year
Liabilitas imbalan pascakerja	43.242.467	42.557.379	Post-employment benefits obligation
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	43.242.467	4.725.282.709	Total Non-current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS	4.258.567.457	5.183.581.525	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS			EQUITY
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham			Share capital - Rp 100 par value per share
Modal dasar - 57.400.000.000 saham			Authorized - 57,400,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor - 22.699.326.779 saham	2.269.932.678	2.269.932.678	Issued and fully paid-up - 22,699,326,779 shares
Tambahan modal disetor - neto	1.680.484.344	1.680.484.344	Additional paid-in capital - net
Komponen ekuitas lainnya	35.411.406	35.411.406	Other equity component
Penghasilan komprehensif lain	(438.237.186)	(446.420.136)	Other comprehensive income
Saldo laba			Retained earnings
Ditentukan penggunaannya	115.000.000	110.000.000	Appropriated
Tidak ditentukan penggunaannya	7.450.493.512	5.939.807.218	Unappropriated
JUMLAH EKUITAS	11.113.084.754	9.589.215.510	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	15.371.652.211	14.772.797.035	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

*) Investasi saham pada entitas anak dan asosiasi dicatat dengan menggunakan metode biaya

*) Investments in subsidiaries and associates are accounted for using the cost method

Lampiran ii

Attachment ii

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN ENTITAS INDUK *) UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023 (Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)		PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME OF PARENT ENTITY *) FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023 (Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)	
	2023	2022	
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA			SALES AND REVENUES
Penjualan	23.783.851	4.082.500.000	Sales
Pendapatan sewa	-	222.053.773	Rental income
Jumlah	23.783.851	4.304.553.773	Total
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG			COST OF SALES AND DIRECT COSTS
Pendapatan sewa	(12.334.673)	(1.056.551.160)	Rental income
Penjualan	-	(30.505.097)	Sales
Jumlah	(12.334.673)	(1.087.056.257)	Total
LABA BRUTO	11.449.178	3.217.497.516	GROSS PROFIT
Beban penjualan	(203.905)	(8.731.048)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(123.644.807)	(171.150.970)	General and administrative expenses
Beban pajak final	(1.965.733)	(125.429.615)	Final tax expenses
Penghasilan bunga	5.519.094	3.545.359	Interest income
Pendapatan dividen entitas anak dan entitas asosiasi	1.974.360.457	540.823.500	Dividend income from subsidiaries and associates
Beban bunga dan biaya keuangan	(310.892.409)	(665.755.846)	Interest expense and financial charges
Laba (rugi) instrumen keuangan derivatif	(95.303.149)	147.178.190	Gain (loss) on derivative financial instruments
Keuntungan (kerugian) lainnya - neto	51.367.568	(431.592.676)	Other gains (losses) - net
LABA SEBELUM PAJAK	1.510.686.294	2.506.384.410	PROFIT BEFORE TAX
Beban pajak penghasilan - neto	-	(327.178)	Income tax expense - net
LABA TAHUN BERJALAN	1.510.686.294	2.506.057.232	NET PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	8.182.950	(192.720.688)	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	1.518.869.244	2.313.336.544	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR

*) Investasi saham pada entitas anak dan asosiasi dicatat dengan menggunakan metode biaya

*) Investments in subsidiaries and associates are accounted for using the cost method

Lampiran iii

Attachment iii

PT AGUNG PODOMORO LAND TBK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS ENTITAS INDUK *)
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND TBK
STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY PARENT ENTITY *)
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)

	Modal Disetor/ Paid-up Capital	Tambahannya Modal Disetor/ Additional Paid-in Capital	Komponen Ekuitas Lainnya/ Other Equity Component	Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income		Saldo Laba/ Retained Earning		Jumlah Ekuitas/ Total Equity	
				Kerugian Nilai Wajar Neto Atas Aset Keuangan Lainnya "FVOCI"/ Net Fair Value Loss in Financial Assets "FVOCI"	Pengukuran Kembali Liabilitas Imbalan Pascakerja/ Remeasurement of Post-employment Benefits Liabilities	Ditentukan Penggunaannya/ Appropriated	Tidak Ditentukan Penggunaannya/ Unappropriated		
Saldo per 1 Januari 2022	2.269.932.678	1.680.484.344	35.411.406	(298.694.958)	44.995.510	110.000.000	3.433.749.986	7.275.878.966	Balance as of January 1, 2022
Jumlah penghasilan komprehensif lain tahun berjalan	-	-	-	(187.378.843)	(5.341.845)	-	2.506.057.232	2.313.336.544	Total comprehensive income for the year
Saldo per 31 Desember 2022	2.269.932.678	1.680.484.344	35.411.406	(486.073.801)	39.653.665	110.000.000	5.939.807.218	9.589.215.510	Balance as of December 31, 2022
Jumlah penghasilan komprehensif lain tahun berjalan	-	-	-	4.861.838	3.321.112	-	1.510.686.294	1.518.869.244	Total comprehensive income for the year
Pencadangan saldo laba	-	-	-	-	-	5.000.000	-	5.000.000	Appropriation of retained earnings
Saldo per 31 Desember 2023	2.269.932.678	1.680.484.344	35.411.406	(481.211.963)	42.974.777	115.000.000	7.450.493.512	11.113.084.754	Balance as of December 31, 2023

Lampiran iv

Attachment iv

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
LAPORAN ARUS KAS ENTITAS INDUK
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
STATEMENT OF CASH FLOWS OF PARENT ENTITY
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)

	2023	2022	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan atas penjualan	9.266.491	2.872.175.443	Cash receipts from customers for sales
Penerimaan kas dari pelanggan atas sewa	-	222.053.773	Cash receipts from customers for rent
Pembayaran beban pajak final	(392.203)	(105.721.249)	Final tax expense paid
Penerimaan kas dari pelanggan - neto	8.874.288	2.988.507.967	Cash receipts from customers - net
Pembayaran kas kepada karyawan	(76.269.470)	(88.292.301)	Cash paid to employees
Pembayaran kas kepada pemasok dan untuk beban operasional lainnya	(87.814.860)	(176.386.011)	Cash paid to suppliers and other operating expenses
Kas diperoleh dari operasi	(155.210.042)	2.723.829.655	Cash provided by operations
Pembayaran beban bunga dan biaya keuangan	(256.028.615)	(550.941.499)	Interest and financial charges paid
Pembayaran pajak penghasilan	-	(327.196)	Income taxes paid
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	(411.238.657)	2.172.560.960	Net Cash Provided by (Used in) Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penerimaan dividen entitas anak	1.712.899.821	217.603.979	Dividends received from subsidiaries
Penerimaan dividen entitas asosiasi	116.960.635	31.875.000	Dividends received from associate
Pemberian piutang lain-lain pihak berelasi	(2.608.504.161)	(57.733.212)	Provide of other account receivable to related parties
Penerimaan bunga	2.051.892	3.519.508	Interest received
Pengembalian aset keuangan lainnya	124.100.658	70.496.749	Repayment of other financial assets
Pencairan (penambahan) aset keuangan lainnya rekening yang dibatasi penggunaannya	(1.048.265.087)	-	Disbursement (additional) of other financial assets - restricted cash in banks
Perolehan aset tetap	(185.963)	(854.172)	Acquisitions of property and equipment
Pengembalian uang muka investasi saham	-	7.876.455	Repayment advance investment in subsidiaries
Peningkatan investasi saham pada entitas anak	(29.788.167)	(409.498.774)	Increase in investment in subsidiaries
Penurunan investasi saham pada entitas asosiasi	153.000.000	-	Decrease in investment in associate
Peningkatan investasi saham pada entitas asosiasi	-	(202.999.944)	Increase in investment from associates
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(1.577.730.372)	(339.714.411)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Pembayaran utang lembaga keuangan lainnya	-	(1.841.529.084)	Payment of loan from other financial institution
Penerimaan utang bank	2.800.000.000	-	Bank loan receipt
Pembayaran utang bank	(850.000.000)	-	Payment of bank loan
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	1.950.000.000	(1.841.529.084)	Net Cash Provided by (Used in) Financing Activities
PENURUNAN NETO KAS DAN SETARA KAS	(38.969.029)	(8.682.535)	NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	219.112.808	227.621.483	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE YEAR
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	1.558.843	173.860	Effect of foreign exchange rate changes
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	181.702.622	219.112.808	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF THE YEAR

Lampiran v

Attachment v

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
INFORMASI INVESTASI DALAM ENTITAS ANAK
DAN ENTITAS ASOSIASI
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
INFORMATION ON INVESTMENT IN SUBSIDIARIES
AND ASSOCIATES
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023

Perincian investasi dalam entitas anak dan entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

The details of investment subsidiaries and associates are as follows:

Entitas Anak dan Entitas Asosiasi/ Subsidiaries and Associates	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	
	2023	2022
<u>Kepemilikan langsung/Direct ownership</u>		
PT Brilliant Sakti Persada (BSP)	58,84%	58,84%
PT Kencana Unggul Sukses (KUS)	99,98%	99,98%
PT Arah Sejahtera Abadi (ASA)	60,00%	60,00%
PT Intersatria Budi Karya Pratama (IBKP)	80,00%	80,00%
PT Buana Surya Makmur (BSM)	99,94%	99,94%
PT Kharisma Bhakti Sejahtera (KBS)	70,00%	70,00%
PT Central Indah Palace (CIP)	75,00%	75,00%
PT Pesona Gerbang Karawang (PGK)	90,00%	90,00%
PT Putra Adhi Prima (PAP)	99,90%	99,90%
PT Cipta Pesona Karya (CPKA)	99,99%	99,99%
PT Karya Gemilang Perkasa (KGP)	99,90%	99,90%
PT Tiara Metropolitan Indah (TMI)	99,93%	99,93%
PT Alam Hijau Teduh (AHT)	80,00%	80,00%
PT Central Cipta Bersama (CCB)	51,00%	51,00%
PT Tunas Karya Bersama (TKB)	51,00%	51,00%
PT Sentral Agung Indah (SAI)	51,00%	51,00%
PT Agung Kencana Sukses (AKS)	100,00%	100,00%
PT JKS Realty (JKS)	51,00%	51,00%
PT Pandega Citraniaga (PCN)	65,00%	65,00%
PT Bali Perkasasukses (BPS)	63,00%	63,00%
PT Buana Makmur Indah (BMI)	55,00%	55,00%
PT Graha Tunas Selaras (GTS)	100,00%	100,00%
PT Alam Makmur Indah (AMI)	70,00%	70,00%
PT Tritunggal Lestari Makmur (TTLM)	99,99%	99,99%
PT Karya Pratama Propertindo (KPP)	100,00%	100,00%
PT Simprug Mahkota Indah (SMI)	60,00%	60,00%
PT Agung Pesona Unggul (APU)	100,00%	100,00%
PT Pesona Agung Lestari (PAL)	100,00%	100,00%
PT Griya Agung Sukses (GAS)	100,00%	100,00%
PT Dimas Pratama Indah (DPI)	80,00%	80,00%
PT Sinar Menara Deli (SMD)	58,00%	58,00%
PT Wahana Sentra Sejati (WSS)	69,00%	69,00%
PT Caturmas Karsaudara (CMK)	50,01%	50,01%
PT Graha Cipta Kharisma (GCK)	85,00%	85,00%
PT Central Tata Makmur (CTM)	99,98%	99,98%
PT Podomoro Bangun Abadi (PBA)	99,98%	99,98%
PT Podomoro Central Sejahtera (PCS)	99,98%	99,98%
PT Podomoro Sukses Lestari (PSL)	99,98%	99,98%
PT Podomoro Batununggal Indah (PBI)	70,00%	70,00%
APL Realty Holdings Pte. Ltd (APLR)	100,00%	100,00%
<u>Kepemilikan tidak langsung/Indirect ownership</u>		
PT Pluit Propertindo (PP) ^{a)}	52,78%	52,78%
PT Agung Dinamika Perkasa (ADP) ^{b)}	99,97%	99,97%
PT Muara Wisesa Samudra (MWS) ^{b)}	79,98%	79,98%
PT Tirta Kelola Sukses (TKS) ^{b)}	99,97%	99,97%
PT Kencana Kelola Sukses (KKS) ^{b)}	99,88%	99,88%
PT Buana Surya Lestari (BSL) ^{c)}	89,95%	89,95%
PT Jaladri Kartika Pakci (JKP) ^{c)}	99,93%	99,93%
PT Astakona Megahtama (AM) ^{d)}	89,99%	89,99%
PT Tatar Kertabumi (TK) ^{d)}	89,99%	89,99%
PT Pandega Layar Prima (PLP) ^{e)}	64,94%	64,94%
Podomoro Properties Pte. Ltd (PPR) ^{f)}	100,00%	100,00%
PT Pesona Mitra Kembar Mas (PMKM) ^{g)}	62,29%	62,29%
PT Kota Podomoro Tenjo Sejahtera (KPTS) ^{h)}	99,96%	99,96%
<u>Entitas asosiasi/Associated companies</u>		
PT Manggala Gelora Perkasa (MGP)	25,50%	25,50%
PT Citra Gemilang Nusantara dan entitas anak/and its subsidiary (CGN)	35,00%	35,00%
PT CPM Assets Management Indonesia (CPMAI)	28,58%	28,58%
PT Duta Karya Adhitama (DKA)	30,07%	30,07%

- Kepemilikan tidak langsung melalui KGP/Indirect ownership through KGP
- Kepemilikan tidak langsung melalui KUS/Indirect ownership through KUS
- Kepemilikan tidak langsung melalui BSM/Indirect ownership through BSM
- Kepemilikan tidak langsung melalui PGK/Indirect ownership through PGK
- Kepemilikan tidak langsung melalui PCN/Indirect ownership through PCN
- Kepemilikan tidak langsung melalui APLR/Indirect ownership through APLR
- Kepemilikan tidak langsung melalui CTM/Indirect ownership through CTM
- Kepemilikan tidak langsung melalui PAL/Indirect ownership through PAL