

***PT. METROPOLITAN LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND ITS SUBSIDIARIES***

***LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS***

***31 MARET 2024 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2023/
MARCH 31, 2024 (UNAUDITED) AND DECEMBER 31, 2023***

***SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2024 DAN 2023/
AND FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024 AND 2023***

	<u>Halaman/ Page</u>	
SURAT PERNYATAAN DIREKSI		DIRECTORS' STATEMENT LETTER
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - 31 Maret 2024 (tidak diaudit) dan 31 Desember 2023 serta untuk periode tiga bulan yang berakhir 31 Maret 2024 dan 2023 (tidak diaudit)		CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS - March 31, 2024 (unaudited) and December 31, 2023 and for the three months period ended March 31, 2024 and 2023 (unaudited)
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1	Consolidated Statements of Financial Position
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	Consolidated Statements of Changes In Equity
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	Consolidated Statements of Cash Flows
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6	Notes to Consolidated Financial Statements

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2024 DAN 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR 31 MARET 2024 DAN 2023
PT METROPOLITAN LAND TBK DAN ENTITAS ANAK**

***DIRECTORS' STATEMENT LETTER
RELATING TO THE RESPONSIBILITY ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2024 AND DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED MARCH 31, 2024 AND 2023
PT METROPOLITAN LAND TBK AND ITS SUBSIDIARIES***

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

We, the undersigned:

- | | | |
|---|---|--|
| 1. Nama/Name | : | Anhar Sudradjat |
| Alamat Kantor/Office Address | : | MGOLD Tower Office Wing Lt. 15
Jl. Letkol M Moeffreni Moe'min, Pekayon Jaya,
Bekasi Selatan, Kota Bekasi |
| Alamat domisili sesuai KTP atau kartu identitas lain/
<i>Domicile as stated in ID Card</i> | : | Jl. Jupiter IV A No. 2A 007/013
Pisangan, Ciputat Timur, Tangerang Selatan |
| Nomor Telepon/Phone Number | : | +62 21 28087777 |
| Jabatan/Position | : | Presiden Direktur/President Director |
| 2. Nama/Name | : | Olivia Surodjo |
| Alamat Kantor/Office Address | : | MGOLD Tower Office Wing Lt. 15
Jl. Letkol M Moeffreni Moe'min, Pekayon Jaya,
Bekasi Selatan, Kota Bekasi |
| Alamat domisili sesuai KTP atau kartu identitas lain/
<i>Domicile as stated in ID Card</i> | : | Jl. Gading Kirana Timur I Blok A.3-1 005/008
Kelapa Gading Barat, Kelapa Gading, DKI Jakarta |
| Nomor Telepon/Phone Number | : | +62 21 28087777 |
| Jabatan/Position | : | Direktur/Director |

menyatakan bahwa:

state that:

- | | |
|---|--|
| 1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian; | 1. <i>We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements;</i> |
| 2. Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia; | 2. <i>The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;</i> |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar; | 3. a. <i>All information contained in the consolidated financial statements is complete and correctly disclosed;</i> |
| b. Laporan keuangan konsolidasian tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; | b. <i>The consolidated financial statements do not contain material misleading information or facts, and do not omit material information and facts;</i> |
| 4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan dan entitas anak. | 4. <i>We are responsible for the Company and its subsidiary' internal control system.</i> |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter is made truthfully.

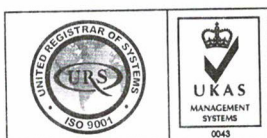
Presiden Direktur/President Director

Direktur/Director

Anhar Sudradjat

Olivia Surodjo

Bekasi, 29 April 2024/April 29, 2024



URS is a member of Registrar of Standards (Holdings) Ltd.
CERTIFICATE NO. 11733

PT. Metropolitan Land Tbk.

M Gold Tower Lt.15
Jl. Letkol. M. Moeffreni Moe'min, Pekayon Jaya, Bekasi Selatan
Kota Bekasi 17148
Telp : +6221 2808 7777, Fax : +6221 2808 5555
website : www.metropolitanland.com

PT. METROPOLITAN LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2024 DAN 31 DESEMBER 2023
(Angka dalam tabel dinyatakan dalam jutaan Rupiah)

PT. METROPOLITAN LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
MARCH 31, 2024 AND DECEMBER 31, 2023
(Figures in table stated in millions of Rupiah)

	Catatan/ Notes	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	5	689.990	742.319	Cash and cash equivalents
Piutang usaha dari pihak ketiga - bersih	6	144.051	102.844	Trade accounts receivable from third parties - net
Piutang lain-lain dari pihak ketiga		32.671	29.839	Other accounts receivable from third parties
Persediaan				Inventories
Aset real estat	7	2.947.644	2.923.973	Real estate assets
Lain-lain		5.765	5.540	Others
Pajak dibayar dimuka	8	52.360	33.884	Prepaid taxes
Aset keuangan lainnya	9	85.312	102.470	Other financial assets
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	10	38.774	52.758	Advances and prepaid expenses
Jumlah Aset Lancar		<u>3.996.567</u>	<u>3.993.627</u>	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NONCURRENT ASSETS
Piutang usaha dari pihak ketiga	6	61.451	61.633	Trade accounts receivable from third parties
Piutang lain-lain dari pihak ketiga		3.853	3.957	Other accounts receivable from third parties
Uang muka pembelian tanah		28.202	4.874	Advance for purchases of land
Persediaan aset real estat	7	971.979	932.779	Real estate assets inventories
Aset keuangan lainnya	9	171.839	172.062	Other financial assets
Bagian partisipasi dalam pengaturan bersama	11	78.633	78.856	Interest in joint arrangements
Aset pajak tangguhan - bersih	31	1.777	1.777	Deferred tax assets - net
Properti investasi - bersih	12	1.202.707	1.200.529	Investment properties - bersih
Aset tetap - bersih	13	774.384	765.533	Property and equipment - net
Aset tidak lancar lainnya		12.261	5.084	Other noncurrent assets
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>3.307.086</u>	<u>3.227.084</u>	Total Noncurrent Assets
JUMLAH ASET		<u><u>7.303.653</u></u>	<u><u>7.220.711</u></u>	TOTAL ASSETS

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

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

PT. METROPOLITAN LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2024 DAN 31 DESEMBER 2023
(Angka dalam tabel dinyatakan dalam jutaan Rupiah) - Lanjutan

PT. METROPOLITAN LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
MARCH 31, 2024 AND DECEMBER 31, 2023
(Figures in table stated in millions of Rupiah) - Continued

	Catatan/ Notes	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang bank jangka pendek	14	267.879	292.793	Short-term bank loans
Utang usaha kepada pihak ketiga	15	124.085	87.964	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain				Other accounts payable
Pihak berelasi	34	714	684	Related parties
Pihak ketiga		39.839	49.036	Third parties
Utang pajak	16	22.177	21.620	Taxes payable
Beban akrual	17	103.482	169.154	Accrued expenses
Pendapatan diterima dimuka dan uang muka pelanggan - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	18	778.629	689.666	Unearned revenue and customer advances - realizable within one year
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:				Current maturities of long-term liabilities:
Utang bank jangka panjang	19	211.250	215.315	Long-term bank loans
Liabilitas sewa		10.316	11.992	Lease liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>1.558.371</u>	<u>1.538.224</u>	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NONCURRENT LIABILITIES
Pendapatan diterima dimuka dan uang muka pelanggan - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	18	9.364	11.906	Unearned revenue and customer advances - net of realizable within one year
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:				Long-term liabilities - net of current maturities:
Utang bank jangka panjang	19	445.965	413.184	Long-term bank loans
Liabilitas sewa		1.019	1.185	Lease liabilities
Uang jaminan pelanggan		57.607	46.295	Customer deposits
Liabilitas pajak tangguhan - bersih	31	9.014	9.014	Deferred tax liabilities - net
Liabilitas imbalan kerja	33	53.669	51.761	Employee benefit obligations
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>576.638</u>	<u>533.345</u>	Total Noncurrent Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		<u>2.135.009</u>	<u>2.071.569</u>	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk				Equity attributable to the Owners of the Company
Modal saham - nilai nominal Rp 100 (nilai penuh) per saham				Capital stock - Rp 100 (full amount) par value per share
Modal dasar - 20.000.000.000 saham				Authorized capital - 20,000,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor - 7.655.126.330 saham pada 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023	20	765.513	765.513	Issued and paid-in capital - 7,655,126,330 shares at March 31, 2024 and December 31, 2023
Tambahan modal disetor	21	257.964	257.964	Additional paid-in capital
Komponen ekuitas lainnya		2.895	2.895	Other equity component
Penghasilan komprehensif lain		(35.464)	(35.464)	Other comprehensive income
Saldo laba				Retained earnings
Ditentukan penggunaannya	22	23.000	23.000	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya		3.749.550	3.759.775	Unappropriated
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		<u>4.763.458</u>	<u>4.773.683</u>	Equity attributable to the Owners of the Company
Keuntungan nonpengendali	23	<u>405.186</u>	<u>375.459</u>	Non-controlling interests
Jumlah Ekuitas		<u>5.168.644</u>	<u>5.149.142</u>	Total Equity
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		<u>7.303.653</u>	<u>7.220.711</u>	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

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

PT. METROPOLITAN LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF
LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
31 MARET 2024 DAN 2023
(Angka dalam tabel dinyatakan dalam jutaan Rupiah)

PT. METROPOLITAN LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE THREE MONTH PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024 AND 2023
(Figures in table stated in millions of Rupiah)

	Catatan/ Notes	2024	2023	
PENDAPATAN	24	366.467	322.477	REVENUES
BEBAN LANGSUNG DAN BEBAN POKOK PENDAPATAN	25	<u>(159.415)</u>	<u>(145.078)</u>	DIRECT COSTS AND COST OF REVENUES
LABA BRUTO		207.052	177.399	GROSS PROFIT
Beban pemasaran	26	(26.753)	(18.684)	Marketing expenses
Beban administrasi	27	(67.209)	(48.493)	Administrative expenses
Bagian rugi ventura bersama	11	(223)	(259)	Share in net loss of joint venture
Beban keuangan	28	(1.057)	(4.439)	Finance cost
Beban pajak final	29	(15.925)	(13.888)	Final tax expense
Penghasilan bunga		1.735	3.608	Interest income
Keuntungan dan kerugian lain-lain - bersih	30	<u>2.594</u>	<u>5.199</u>	Other gains and losses - net
LABA SEBELUM PAJAK		100.214	100.443	PROFIT BEFORE TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN - BERSIH	31	<u>(711)</u>	<u>(649)</u>	INCOME TAX EXPENSE - NET
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN		99.503	99.794	NET PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN SETELAH PAJAK				OTHER COMPREHENSIVE INCOME NET OF TAX
<i>Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:</i>				<i>Item that will not be reclassified subsequently to profit or loss:</i>
Pengukuran kembali atas kewajiban imbalan pasti	33	-	-	Remeasurement of defined benefit obligation
Manfaat (beban) pajak penghasilan terkait pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi		<u>-</u>	<u>-</u>	Income tax benefit (expense) relating to item that will not be reclassified subsequently to profit or loss
Jumlah (rugi) penghasilan komprehensif lain tahun berjalan, setelah pajak		<u>-</u>	<u>-</u>	Total other comprehensive (loss) income for the year, net of tax
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		<u>99.503</u>	<u>99.794</u>	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				NET PROFIT FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik Entitas Induk		69.773	68.168	Owners of the Company
Kepentingan Nonpengendali	23	<u>29.730</u>	<u>31.626</u>	Non-controlling interests
Laba bersih tahun berjalan		<u>99.503</u>	<u>99.794</u>	Profit for the year
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik Entitas Induk		69.773	68.168	Owners of the Company
Kepentingan Nonpengendali		<u>29.730</u>	<u>31.626</u>	Non-controlling interests
Jumlah penghasilan komprehensif tahun berjalan		<u>99.503</u>	<u>99.794</u>	Total comprehensive income for the year
LABA PER SAHAM DASAR (dalam Rupiah penuh)	32	9,11	8,90	EARNING PER SHARE (in full Rupiah)

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

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

PT. METROPOLITAN LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR 31 MARET 2024 DAN 2023
(Angka dalam tabel dinyatakan dalam jutaan Rupiah)

PT. METROPOLITAN LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE THREE MONTH PERIOD ENDED MARCH 31, 2024 AND 2023
(Figures in table stated in millions of Rupiah)

Catatan/ Notes	Modal disetor/ Paid-in capital stock	Tambahannya modal disetor/ Additional paid-in capital	Komponen ekuitas lainnya/ Other equity component	Penghasilan komprehensif lain/ Other comprehensive income	Saldo laba/Retained earnings		Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ Equity attributable to the Owners of the Company	Kepentingan nonpengendali/ Non-controlling interests	Jumlah ekuitas/ Total equity	
					Ditentukan penggunaannya/ Appropriated	Belum ditentukan penggunaannya/ Unappropriated				
Saldo per 1 Januari 2023	765.513	257.964	2.895	(33.304)	21.000	3.423.021	4.437.089	317.583	4.754.672	Balance as of January 1, 2023
Laba bersih tahun berjalan	-	-	-	-	-	68.168	68.168	31.626	99.794	Net profit for the year
Saldo per 31 Maret 2023	765.513	257.964	2.895	(33.304)	21.000	3.491.189	4.505.257	349.209	4.854.466	Balance as of March 31, 2023
Saldo per 31 Desember 2023	765.513	257.964	2.895	(35.464)	23.000	3.759.775	4.773.683	375.459	5.149.142	Balance as of December 31, 2023
Dividen tunai	-	-	-	-	-	(79.998)	(79.998)	(3)	(80.001)	Cash dividends
Laba bersih tahun berjalan	-	-	-	-	-	69.773	69.773	29.730	99.503	Net profit for the year
Saldo per 31 Maret 2024	765.513	257.964	2.895	(35.464)	23.000	3.749.550	4.763.458	405.186	5.168.644	Balance as of March 31, 2024

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

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

PT. METROPOLITAN LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
31 MARET 2024 DAN 2023
(Angka dalam tabel dinyatakan dalam jutaan Rupiah)

PT. METROPOLITAN LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
FOR THE THREE MONTH PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024 AND 2023
(Figures in table stated in millions of Rupiah)

	Catatan/ Notes	2024	2023	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan		421.848	369.931	Cash receipts from customers
Pembayaran beban pajak final		(19.738)	(14.554)	Final tax expense paid
Penerimaan kas dari pelanggan - bersih		402.110	355.377	Net cash receipts from customers
Pembayaran kas kepada pemasok dan untuk beban operasional lainnya		(337.170)	(291.851)	Cash paid to suppliers and other operating expenses
Pembayaran kas kepada direksi dan karyawan		(47.541)	(38.201)	Cash paid to directors and employees
Kas dihasilkan dari operasi		17.399	25.325	Cash generated from operations
Penerimaan bunga		1.735	3.608	Interest received
Pembayaran beban keuangan		(12.790)	(11.747)	Finance cost paid
Pembayaran pajak penghasilan		(1.318)	(65)	Income tax paid
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi		5.026	17.121	Net Cash Provided by Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Hasil penjualan aset tetap	13	-	2	Proceeds from sale of property and equipment
Perolehan properti investasi	12,37	(3.410)	(12)	Acquisition of investment properties
Perolehan aset tetap	13,37	(11.659)	(36.258)	Acquisition of property and equipment
Pencairan (penempatan) investasi pada aset keuangan lainnya		17.158	(17.689)	Withdrawal (placement) of investment in other financial assets
Pembayaran uang muka pembebasan tanah belum dikembangkan		(23.328)	-	Advance of land for development paid
Perolehan tanah belum dikembangkan		(39.200)	(26.025)	Acquisition of land for development
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(60.439)	(79.982)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan dari utang bank jangka pendek	37	140.000	95.000	Proceeds from short-term bank loans
Penerimaan dari utang bank jangka panjang	37	80.173	82.892	Proceeds from long-term bank loans
Pembayaran utang bank jangka panjang	37	(52.086)	(63.643)	Payments of long-term bank loans
Pembayaran utang bank jangka pendek	37	(165.000)	(257.000)	Payments of short-term bank loans
Pembayaran dividen tunai kepada pemegang saham nonpengendali		(3)	-	Payments of cash dividends to non-controlling shareholder
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan		3.084	(142.751)	Net Cash Used in Financing Activities
KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS		(52.329)	(205.612)	NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	5	742.319	756.141	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE YEAR
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	5	689.990	550.529	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF THE YEAR

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

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

1. UMUM

a. Pendirian dan informasi umum

PT. Metropolitan Land Tbk (Perusahaan) didirikan sesuai Undang-Undang Penanaman Modal Dalam Negeri No. 6 tahun 1968 jo. Undang-Undang No. 12 tahun 1970 berdasarkan Akta No. 37 tanggal 16 Februari 1994 dari Endang Irawati Ekaputri, S.H., notaris di Jakarta. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. C2-7514.HT.01.01.TH.1994 tanggal 11 Mei 1994. Akta pendirian ini telah diubah dengan Akta No. 10 tanggal 3 Agustus 1994 dari Rukmasanti Hardjasatya, S.H., notaris di Jakarta dan disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. C2-15010-HT.01.04.TH.1994 tanggal 5 Oktober 1994. Kedua akta tersebut telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 101, Tambahan No. 10644 tanggal 20 Desember 1994.

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No. 109 tanggal 14 Juni 2021, dari Christina Dwi Utami S.H., M.Hum., M.Kn, notaris di Jakarta, mengenai perubahan nama jabatan dan jumlah anggota Dewan Direksi. Akta perubahan ini memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusan No. AHU-0110270.AH.01.11.TAHUN 2021 tanggal 22 Juni 2021.

Perusahaan telah memperoleh Surat Persetujuan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal No. 123/V/PMA/2003 tanggal 12 Desember 2003 tentang Perubahan Status Perusahaan menjadi Penanaman Modal Asing (PMA).

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan terutama meliputi bidang pembangunan perumahan dan konstruksi bangunan serta menyediakan jasa yang terkait dengan hal tersebut.

Pada saat ini kegiatan usaha yang dijalankan Perusahaan meliputi pembebasan tanah, pengembang real estat, persewaan, hotel, penjualan tanah berikut bangunan rumah dan ruko serta melakukan investasi pada entitas anak. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada Desember 1994.

1. GENERAL

a. Establishment and general information

PT. Metropolitan Land Tbk (the "Company") was established within the framework of the Domestic Capital Investment Law No. 6 year 1968 as amended by Law No. 12 year 1970 based on notarial deed No. 37 dated February 16, 1994 of Endang Irawati Ekaputri, S.H., notary in Jakarta. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. C2-7514.HT.01.01.TH.1994 dated May 11, 1994. The deed was amended by the notarial deed No. 10 dated August 3, 1994 of Rukmasanti Hardjasatya, S.H., notary in Jakarta and was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. C2-15010-HT.01.04.TH.1994 dated October 5, 1994. Both of the notarial deeds were published in State Gazette of the Republic of Indonesia No. 101, Supplement No. 10644 dated December 20, 1994.

The Company's Articles of Association have been amended several times, latest by the Notarial Deed No. 109 dated June 14, 2021 of Christina Dwi Utami S.H., M.Hum., M.Kn, notary in Jakarta, regarding amendment to name of title and number of Board of Directors. This change was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through decision letter No. AHU 0110270.AH.01.11.TAHUN 2021 dated June 22, 2021.

The Company has obtained the Approval Letter from the Chairman of the Capital Investment Coordinating Board No. 123/V/PMA/2003 dated December 12, 2003 for the change of the Company's status to Foreign Capital Investment (PMA).

In accordance with article 3 of the Company's articles of association, the scope of its activities mainly comprises of the development of housing and construction of buildings, and providing other related services.

Currently, the business activities carried on by the Company comprise of land acquisition, real estate development, leasing, hotels construction and operation, sale of land and buildings including residential houses and shop houses, and investing in its subsidiaries. The Company started its commercial operations in December 1994.

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2024 DAN 31 DESEMBER 2023 SERTA UNTUK
PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 MARET 2024 DAN 2023
(Angka dalam tabel dinyatakan dalam jutaan Rupiah)**

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2024 AND DECEMBER 31, 2023 AND
FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024 AND 2023
(Figures in table stated in millions of Rupiah)**

PT Metropolitan Persada Internasional dan PT Ciputra Nusantara merupakan entitas yang masing-masing memiliki pengaruh signifikan terhadap Perusahaan, namun tidak terdapat pihak pengendali.

PT Metropolitan Persada Internasional and PT Ciputra Nusantara are entities which have significant influence to the Company, but do not have control.

Perusahaan berdomisili di Bekasi dengan kantor pusat beralamat di M-Gold Tower Office Wing Lt. 15, Jl. KH. Noer Ali Kel. Pekayon Jaya Kec. Bekasi Selatan, Bekasi. Proyek Perusahaan adalah sebagai berikut:

The Company is domiciled in Bekasi with its head office located at 15th Floor M-Gold Tower Office Wing, Jl. KH. Noer Ali Kel. Pekayon Jaya Kec. Bekasi Selatan, Bekasi. The Company's projects are as follows:

Proyek/Projects	Jenis usaha/ Line of business	Lokasi/Location	Tahun operasi komersial/ Start of commercial operations
Mal Metropolitan Bekasi	Pusat perbelanjaan/ Shopping center	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	1994
Metland Menteng	Perumahan/Housing	Ujung Menteng, Cakung, Jakarta	1994
Hotel Horison Bekasi	Hotel	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	1994
Metland Cileungsi	Perumahan/Housing	Cileungsi, Bogor, Jawa Barat/West Java	2003
Waterland	Pusat rekreasi/ Recreation center	Ujung Menteng, Cakung, Jakarta	2005
Sport Club Menteng	Pusat olahraga/ Sports center	Ujung Menteng, Cakung, Jakarta	2007
Grand Metropolitan	Pusat perbelanjaan/ Shopping center	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	2013
M-Gold Tower	Apartemen dan perkantoran/ Apartment and offices	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	2014
Club House Cileungsi	Pusat olahraga/ Sports center	Cileungsi, Bogor, Jawa Barat/West Java	2014
Club House Menteng	Pusat olahraga/ Sports center	Ujung Menteng, Cakung, Jakarta	2015
KSO Keppel Metland Menteng Wisteria	Perumahan/Housing	Ujung Menteng, Cakung Jakarta	2020

Susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

The Company's management at March 31, 2024 and December 31, 2023 consists of the following:

Presiden Komisaris Komisaris	Junita Ciputra Nanda Widya	President Commissioner Commissioners
Komisaris Independen	Iwan Putra Brasali Thomas J. Angfendy Leland Gerrits Rompas	Independent Commissioners
Presiden Direktur Direktur	Anhar Sudradjat Olivia Surodjo Wahyu Sulistio Santoso	President Director Directors
Komite Audit Ketua Anggota	Thomas J. Angfendy R. Pandu Gunandito Sartono Ngadimin	Audit Committee Chairman Members

Jumlah karyawan tetap Perusahaan dan entitas anak (Grup) pada 31 Maret 2024 sebanyak 428 karyawan (2023: 427 karyawan) (tidak diaudit).

The Company and its subsidiaries (the Group) had total number of permanent employees of 428 in March 31, 2024 (2023: 427 employees) (unaudited).

b. Penawaran umum saham Perusahaan

b. Public offering of shares

Pada tanggal 9 Juni 2011, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga

On June 9, 2011, the Company obtained the notice of effectivity from the Chairman of the Capital Market Supervisory Agency

Keuangan/Bapepam-LK (sekarang Otoritas Jasa Keuangan/OJK) dengan suratnya No. S-6325/BL/2011 untuk melakukan penawaran umum atas 1.894.833.000 saham Perusahaan kepada masyarakat dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan harga penawaran sebesar Rp 240 per saham. Dalam penawaran umum termasuk program alokasi saham kepada karyawan (ESA) dengan penjatahan pasti sebanyak 37.896.000 saham dengan harga diskon sebesar 20% dari harga penawaran. Pada tanggal 20 Juni 2011, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Pada tanggal 10 Juli 2015, Perusahaan telah mendapat persetujuan dari para pemegang saham melalui Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa untuk melakukan Penambahan Modal saham biasa melalui dividen saham sebanyak 75.793.330 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan harga pelaksanaan Rp 365 per saham. Perusahaan telah mencatatkan saham-saham yang berasal dari dividen saham pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 10 Agustus 2015.

Pada tanggal 31 Maret 2024, seluruh saham Perusahaan sebanyak 7.655.126.330 saham telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

c. Entitas anak

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

Entitas anak/ <i>Subsidiary</i>	Domisili/ <i>Domicile</i>	Jenis usaha/ <i>Line of business</i>	Persentase kepemilikan/ <i>Percentage of ownership</i>		Tahun operasi komersial/ <i>Start of commercial operations</i>	Jumlah aset sebelum eliminasi/ <i>Total assets before elimination</i>	
			2024	2023		2024	2023
						Rp	Rp
Kepemilikan langsung/ <i>Direct ownership</i>							
PT Metropolitan Permata Development (MPD)	Jakarta	Real estat, pusat perbelanjaan dan hotel/ <i>Real estate, shopping center and hotel</i>	99,9979%	99,9979%	1995	2.401.165	2.395.823
PT Kembang Griya Cahaya (KGC)	Jakarta	Real estat dan pusat perbelanjaan/ <i>Real estate and shopping center</i>	99,9978%	99,9978%	1996	890.948	934.180
PT Fajar Putera Dinasti (FPD)	Jakarta	Real estat/ <i>Real estate</i>	99,9984%	99,9984%	2011	1.700.555	1.616.874
PT Sumbersentosa Guna Lestari (SSGL)	Jakarta	Perkantoran/ <i>Offices</i>	99,9%	99,9%	Belum beroperasi/ <i>Not yet operating</i>	127.380	127.309
PT Metropolitan Global Management (MGM)	Jakarta	Pengelola hotel/ <i>Hotel operator</i>	99,9%	99,9%	1995	2.096	1.940

Bapepam-LK (now Financial Service Authority/OJK) in his Decision Letter No. S-6325/BL/2011 for the initial offering of 1,894,833,000 shares to the public with par value of Rp 100 per share and offering price of Rp 240 per share. The public offering included an employee share allocation (ESA) program with a fixed allotment amounting to 37,896,000 shares at a discount of 20% of the offering price. On June 20, 2011, the shares had been listed on the Indonesia Stock Exchange.

On July 10, 2015, the Company obtained the approval from the stockholders through Extraordinary Stockholders General Meeting to issue additional common shares with stock dividends consisting of 75,793,330 common shares with par value of Rp 100 per share and strike price of Rp 365 per share. The Company has listed all of the additional shares in Indonesia Stock Exchange on August 10, 2015.

As of March 31, 2024, all of the Company's shares of 7,655,126,330 shares were listed on Indonesia Stock Exchange.

c. Consolidated subsidiaries

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

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2024 DAN 31 DESEMBER 2023 SERTA UNTUK
PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 MARET 2024 DAN 2023
(Angka dalam tabel dinyatakan dalam jutaan Rupiah)**

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2024 AND DECEMBER 31, 2023 AND
FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024 AND 2023
(Figures in table stated in millions of Rupiah)**

Entitas anak/ Subsidiary	Domisili/ Domicile	Jenis usaha/ Line of business	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership		Tahun operasi komersial/ Start of commercial operations	Jumlah aset sebelum eliminasi/ Total assets before elimination	
			2024	2023		2024	2023
						Rp	Rp
Kepemilikan tidak langsung/ Indirect ownership							
PT Metropolitan Karyadeka Development (MKD) *)	Jakarta	Real estat/ Real estate	50,01%	50,01%	2014	1.045.753	996.703
PT Agus Nusa Penida (ANP) *)	Bali	Real estat/ Real estate	99,65%	99,65%	2011	404.621	218.899
PT Metropolitan Deta Graha (MDG) *)	Cirebon	Hotel	60,00%	60,00%	2013	38.163	37.429
PT Metropolitan Graha Management (MGRM) *)	Bali	Pengelola hotel/ Hotel operator	99,00%	99,00%	2012	11.620	10.576
PT Metropolitan Lampung Graha (MLG) *)	Lampung	Hotel	100%	100%	Belum beroperasi/ Not yet operating	38.310	38.275
PT Metropolitan Manajemen (MM)*)	Jakarta	Jasa manajemen/ Management service	100%	100%	2015	32.578	26.008
PT Metropolitan Kertajati Development (MKJ) *)	Jakarta	Real estat/ Real estate	100%	100%	Belum beroperasi/ Not yet operating	619.366	613.255
PT Permata Kembang Sentosa (PKS) *)	Jakarta	Real estat/ Real estate	100%	100%	Belum beroperasi/ Not yet operating	18.687	18.688
PT Bangun Subang Sejahtera (BSS) *)	Bekasi	Real estat/ Real estate	100%	100%	Belum beroperasi/ Not yet operating	65.431	44.035
PT Sumber Selera Indonesia (SSI) *)	Bekasi	Real estat, restoran, dan industri makanan/ Real estate, restaurant and food industry	100%	100%	2021	32.923	20.035
PT Metropolitan Graha Kertajati (MGK)*)	Jakarta	Real estat/ Real estate	100%	100%	Belum beroperasi/ Not yet operating	30.389	30.374
PT Sumber Tata Lestari (STL)**)	Majalengka	Hotel	100%	100%	2021	285.520	155.360

*) Kepemilikan tidak langsung melalui MPD/Indirect ownership through MPD.

***) Kepemilikan tidak langsung melalui FPD/Indirect ownership through FPD.

2. PENERAPAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN BARU DAN REVISI (PSAK) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (ISAK)

a. Standar, Amendemen/Penyesuaian dan Interpretasi Standar yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan standar dan sejumlah amendemen/ penyesuaian PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2024. Penerapan atas PSAK baru/revisi tidak mengakibatkan perubahan

2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS ("PSAK") AND INTERPRETATION OF PSAK ("ISAK")

a. Standards, Amendments/ Improvements and Interpretation to Standards Effective in the Current Year

In the current year, the Group has applied new standards and a number of amendments/ improvements to PSAK that are relevant to its operations and effective for accounting period beginning on or after January 1, 2024. The adoption of these new/revised PSAKs does not result in

atas kebijakan akuntansi Grup dan tidak memiliki dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan pada tahun berjalan dalam laporan keuangan konsolidasian.

b. Standar, Amendemen/Penyesuaian dan Interpretasi Standar Telah Diterbitkan Tapi Belum Diterapkan

Pada tanggal persetujuan laporan keuangan konsolidasian, standar, interpretasi dan amendemen-amendemen atas PSAK yang relevan bagi Grup, yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif, dengan penerapan dini diijinkan, adalah sebagai berikut:

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2024

- PSAK 201 (amendemen) Penyajian Laporan Keuangan : Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang
- PSAK 116 (amendemen) Sewa : Liabilitas Sewa pada Transaksi Jual dan Sewa-Balik
- PSAK 201 (amendemen) Penyajian Laporan Keuangan : Penyajian Laporan Keuangan terkait Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan
- PSAK 207 (amendemen) Laporan arus kas dan PSAK 107 (amendemen) Instrumen Keuangan : Pengungkapan : Pengaturan Pembiayaan Pemasok

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2025

- PSAK 221 (amendemen) Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing : Kekurangan Ketertukaran

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, dampak dari penerapan standar, amendemen dan interpretasi tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian tidak dapat diketahui atau diestimasi oleh manajemen.

Mulai tanggal 1 Januari 2024, referensi terhadap masing-masing PSAK dan ISAK akan diubah sebagaimana diumumkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK – IAI").

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

changes to the Group's accounting policies and has no material effect on the amounts reported in these consolidated financial statements.

b. Standards, Amendments/Improvements and Interpretations to Standards Issued not yet Adopted

At the date of authorization of these consolidated financial statements, the following standard, interpretation and amendments to PSAK relevant to the Group were issued but not effective, with early application permitted:

Effective for periods beginning on or after January 1, 2024

- PSAK 201 (amendment) *Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities are Current or Non-Current*
- PSAK 116 (amendment) *Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback*
- PSAK 201 (amendment) *Presentation of Financial Statement: Non-Current Liabilities with Covenants*
- PSAK 207 (amendment) *Statement of cashflows* and PSAK 107 (amendment) *Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements*

Effective for periods beginning on or after January 1, 2025

- PSAK 221 (amendment) *The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Lack of Exchangeability*

As of the issuance date of the consolidated financial statements, the effects of adopting these standards, amendments and interpretations on the consolidated financial statements are not known nor reasonably estimable by management.

Beginning January 1, 2024, references to the individual PSAKs and ISAKs will be changed as published by Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK – IAI")

3. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES

a. Statement of Compliance

The consolidated financial statements of the Group have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

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, terlepas dari apakah harga tersebut dapat diamati secara langsung atau diestimasi menggunakan teknik penilaian lain. Dalam mengestimasi nilai wajar dari suatu aset atau liabilitas, Grup memperhitungkan karakteristik aset atau liabilitas jika pelaku pasar akan memperhitungkan karakteristik tersebut ketika menentukan harga aset atau liabilitas pada tanggal pengukuran. Nilai wajar untuk tujuan pengukuran dan/atau pengungkapan pada laporan keuangan konsolidasian ditentukan atas dasar tersebut, kecuali untuk transaksi pembayaran berbasis saham yang merupakan ruang lingkup PSAK 102 *Pembayaran Berbasis Saham*, transaksi sewa yang merupakan ruang lingkup PSAK 116, dan pengukuran yang memiliki kemiripan dengan nilai wajar namun bukan merupakan nilai wajar, seperti nilai realisasi bersih dalam PSAK 202 *Persediaan* atau nilai pakai dalam PSAK 236.

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

Direksi memiliki, pada saat persetujuan laporan keuangan konsolidasian, suatu ekspektasi yang memadai bahwa Grup memiliki sumber daya yang cukup untuk melanjutkan keberadaannya untuk di masa yang akan datang. Sehingga, mereka melanjutkan penerapan dasar akuntansi kelangsungan usaha dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian.

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*

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, regardless of whether that price is directly observable or estimated using another valuation technique. In estimating the fair value of an asset or a liability, the Group takes into account the characteristics of the asset or liability if market participants would take those characteristics into account when pricing the asset or liability at the measurement date. Fair value for measurement and/or disclosure purposes in these consolidated financial statements is determined on such a basis, except for share-based payment transactions that are within the scope of PSAK 102 *Share-based Payment*, leasing transactions that are within the scope of PSAK 116, and measurements that have some similarities to fair value but are not fair value, such as net realizable value in PSAK 202 *Inventories* or value in use in PSAK 236.

The consolidated statement of cash flows is prepared using the direct method with classifications of cash flows into operating, investing and financing activities.

The directors have, at the time of approving the consolidated financial statements, a reasonable expectation that the Group has adequate resources to continue in operational existence for the foreseeable future. Thus, they continue to adopt the going concern basis of accounting in preparing the consolidated financial statements.

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 its 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.

untuk mempengaruhi 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.

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 konsolidasian dan penghasilan komprehensif lain dari tanggal diperolehnya pengendalian Perusahaan sampai tanggal ketika Perusahaan berhenti untuk mengendalikan entitas anak.

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 di entitas anak diidentifikasi secara terpisah dari ekuitas Grup yang ada. Kepentingan pemegang saham nonpengendali yang merupakan kepentingan kepemilikan yang memberikan pemiliknya hak terhadap bagian

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.

The Company reassesses whether or not it controls 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.

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.

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

Noncontrolling interests in subsidiaries are identified separately from the Group's equity therein. Those interests of noncontrolling stockholders that are present ownership interests entitling their holders to a proportionate share of net assets upon

proporsional aset bersih pada saat likuidasi pada awalnya dapat diukur sebesar nilai wajar atau bagian proporsional kepentingan nonpengendali atas nilai wajar aset bersih teridentifikasi pihak yang diakuisisi. Pilihan pengukuran dibuat untuk masing-masing akuisisi. Kepentingan nonpengendali lain awalnya diukur sebesar nilai wajar. Setelah akuisisi, jumlah tercatat kepentingan nonpengendali adalah jumlah kepentingan tersebut pada pengakuan awal ditambah bagian kepentingan nonpengendali dari perubahan selanjutnya di ekuitas.

Laba atau rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan kepada kepentingan nonpengendali. Jumlah penghasilan komprehensif entitas anak diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit.

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 239, *Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran* atau, ketika berlaku, biaya perolehan pada saat pengakuan awal dari investasi pada ventura bersama.

liquidation may initially be measured at fair value or at the noncontrolling interests' proportionate share of the fair value of the acquiree's identifiable net assets. The choice of measurement is made on an acquisition-by-acquisition basis. Other noncontrolling interests are initially measured at fair value. Subsequent to acquisition, the carrying amount of noncontrolling interests is the amount of those interests at initial recognition plus the noncontrolling interests' share of subsequent changes in equity.

Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the owners of the Company and to the noncontrolling interests. Total comprehensive income of subsidiaries is attributed to the owners of the Company and the noncontrolling interests even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance.

Changes in the Group's ownership interests 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 noncontrolling interest are adjusted to reflect the changes in their relative interest in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the noncontrolling interest are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognized directly in equity and attributed to owners of the Company.

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 noncontrolling 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 239, *Financial Instruments: Recognition and Measurement* or, when applicable, the cost on initial recognition of an investment in an associate and a joint venture.

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.

Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambilalih diakui pada nilai wajar, kecuali untuk:

- Aset atau liabilitas pajak tangguhan yang berkaitan dengan pengaturan imbalan kerja diakui dan diukur masing-masing berdasarkan PSAK 212 *Pajak Penghasilan* dan PSAK 219 *Imbalan Kerja*;
- Instrumen liabilitas atau ekuitas yang berkaitan dengan perjanjian pembayaran berbasis saham dari pihak yang diakuisisi atau pengaturan pembayaran berbasis saham Grup yang dibuat untuk menggantikan pengaturan pembayaran berbasis saham dari pihak yang mengakuisisi diukur berdasarkan PSAK 102 *Pembayaran Berbasis Saham* pada tanggal akuisisi; dan
- Aset (atau kelompok lepasan) yang diklasifikasikan sebagai yang dimiliki untuk dijual berdasarkan PSAK 105 *Aset tidak Lancar yang dikuasai untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan* diukur sesuai dengan standar tersebut.

Goodwill diukur sebagai selisih lebih dari nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan, jumlah setiap kepentingan nonpengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada) atas jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih pada tanggal akuisisi. Jika, setelah penilaian kembali, jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih pada tanggal akuisisi melebihi jumlah imbalan yang dialihkan, jumlah dari setiap kepentingan non pengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada), selisih lebih tersebut diakui segera dalam laba rugi

d. Business Combinations

Acquisitions of businesses 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.

At the acquisition date, the identifiable assets acquired and the liabilities assumed are recognized at their fair value, except that:

- Deferred tax assets or liabilities and assets or liabilities related to employee benefit arrangements are recognized and measured in accordance with PSAK 212 *Income Taxes* and PSAK 219 *Employee Benefits*, respectively;
- Liabilities or equity instruments related to share-based payment arrangements of the acquiree or share-based payment arrangements of the Group entered into to replace share-based payment arrangements of the acquirer are measured in accordance with PSAK 102 *Share-based Payments* at the acquisition date; and
- Assets (or disposal groups) that are classified as held for sale in accordance with PSAK 105 *Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations* and are measured in accordance with that standard.

Goodwill is measured as the excess of the sum of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interests in the acquiree, and the fair value of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree (if any) over the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and the liabilities assumed. If, after the reassessment, the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and liabilities assumed exceeds the sum of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interests in the acquiree and the fair value of the acquirer's previously held interest in the acquiree (if any), the excess is recognized immediately in profit or loss as a gain from bargain purchase.

sebagai keuntungan pembelian dengan diskon.

Bila imbalan yang dialihkan oleh Grup dalam suatu kombinasi bisnis termasuk aset atau liabilitas yang berasal dari pengaturan imbalan kontinjen (*contingent consideration arrangement*), imbalan kontinjen 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 kontinjen 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 239 atau PSAK 237 *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 terakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi dan keuntungan atau kerugiannya, jika ada, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang berasal dari kepemilikan sebelum tanggal akuisisi yang sebelumnya telah diakui dalam pendapatan komprehensif lain direklasifikasi ke laba rugi dimana perlakuan tersebut akan sesuai jika kepemilikannya 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 keuangan konsolidasiannya. Jumlah sementara tersebut disesuaikan selama periode pengukuran, dan aset atau liabilitas tambahan yang diakui, untuk mencerminkan informasi baru yang diperoleh tentang fakta dan keadaan yang ada pada tanggal akuisisi

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 each reporting date 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 239 or PSAK 237 *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 in the consolidated financial statements. Those provisional amounts are adjusted during the measurement period, and additional assets or liabilities are recognized, to reflect new information obtained about facts and circumstances that existed as of the

dan, jika diketahui, akan berdampak pada jumlah yang diakui pada tanggal tersebut.

acquisition date that, if known, would have affected the amount recognized as of that date.

e. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

e. Business Combination under Common Control

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

Business combination of entities under common control that qualifies as a business is 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.

Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat disajikan sebagai bagian dari "tambahan modal disetor" dan tidak direklasifikasi ke laba rugi ketika hilang sepengendalian.

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

Metode penyatuan kepemilikan diterapkan seolah-olah entitas telah bergabung sejak periode dimana entitas yang bergabung berada dalam sepengendalian.

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.

f. Transaksi dan Penjabaran Laporan Keuangan Dalam Mata Uang Asing

f. Foreign Currency Transactions and Translation

Laporan keuangan individu masing-masing entitas Grup diukur dan disajikan dalam mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional). Laporan keuangan konsolidasian dari Grup disajikan dalam mata uang Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan dan mata uang penyajian untuk laporan keuangan konsolidasian.

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

Dalam penyusunan laporan keuangan entitas 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 non moneter yang diukur pada nilai wajar dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal ketika nilai wajar ditentukan. Pos non moneter yang diukur dalam biaya historis dalam valuta asing tidak dijabarkan kembali.

In preparing the financial statements of the Group entities, transactions in currencies other than the entity's functional currency (foreign currencies) are recognized at the rates of exchange prevailing at the dates of the transactions. At the end of each reporting period, monetary items denominated in foreign currencies are retranslated at the rates prevailing at that date. Non-monetary items carried at fair value that are denominated in foreign currencies are retranslated 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 retranslated.

Selisih kurs diakui dalam laba rugi pada periode saat terjadinya.

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

g. Transaksi Pihak-pihak Berelasi

g. Transactions with Related Parties

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

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

a) Orang atau anggota keluarga terdekat yang mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:

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

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor; ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau iii. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor. <p>b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lain). ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi dari entitas lain (atau entitas asosiasi yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya). iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama. iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga. v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja 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 huruf (a). vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas). viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor. | <ul style="list-style-type: none"> i. has control or joint control over the Group; ii. has significant influence over the Group; or iii. is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity. <p>b) An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. 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). ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member). iii. Both entities are joint ventures of the same third party. iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity. v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring entity are also related to the reporting entity. vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a). vii. A person identified in (a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity). 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. |
|--|---|

Transaksi signifikan yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi, baik dilakukan dengan kondisi dan persyaratan yang sama dengan

Significant transactions with related parties, whether or not made at similar terms and conditions as those done with third parties,

pihak ketiga maupun tidak, diungkapkan pada laporan keuangan konsolidasian.

are disclosed in the consolidated financial statements.

h. Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian pada saat Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan kontraktual instrumen tersebut.

h. Financial Instruments

Financial assets and financial liabilities are recognized on the consolidated statement of financial position when the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

Aset keuangan dan liabilitas keuangan pada awalnya diukur pada nilai wajar. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan dan liabilitas keuangan ditambahkan atau dikurangkan dari nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan, jika diperlukan, pada pengakuan awal. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan aset keuangan dan liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi diakui langsung pada laba rugi.

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

Semua pembelian atau penjualan reguler aset keuangan diakui dan dihentikan pengakuannya berdasarkan tanggal perdagangan. Pembelian atau penjualan reguler adalah pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh peraturan atau konvensi di pasar.

All regular way purchases or sales of financial assets are recognized and derecognized on a trade date basis. Regular way purchases or sales are purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within the time frame established by regulation or convention in the marketplace.

Semua aset keuangan yang diakui selanjutnya diukur secara keseluruhan pada biaya perolehan yang diamortisasi atau nilai wajar, tergantung pada klasifikasi aset keuangan tersebut.

All recognized financial assets are measured subsequently in their entirety at either amortized cost or fair value, depending on the classification of the financial assets.

Klasifikasi aset keuangan

Classification of financial assets

Instrumen utang yang memenuhi persyaratan berikut selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi:

Debt instruments that meet the following conditions are subsequently measured at amortized cost:

- aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual; dan
- persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang semata dari pembayaran pokok dan bunga ("SPPI") dari jumlah pokok terutang.

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

Seluruh aset keuangan lain selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL").

By default, all other financial assets are subsequently measured at fair value through profit or loss ("FVTPL").

Meskipun telah disebutkan sebelumnya, Grup dapat menetapkan pilihan tak terbatal pada saat pengakuan awal aset keuangan sebagai berikut:

Despite the foregoing, the Group may make the following irrevocable election/designation at initial recognition of a financial asset:

- menyajikan perubahan selanjutnya nilai wajar investasi pada instrumen ekuitas dalam penghasilan komprehensif lain

- irrevocably elect to present subsequent changes in fair value of an equity investment in other comprehensive

jika kriteria tertentu dipenuhi (lihat di bawah); dan

- menetapkan aset keuangan yang memenuhi kriteria biaya perolehan diamortisasi atau diukur pada FVTPL, jika penetapan itu mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran dan pengakuan (*accounting mismatch*) (lihat di bawah).

Biaya perolehan diamortisasi dan metode suku bunga efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode menghitung biaya perolehan diamortisasi dari instrumen utang dan mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan.

Untuk instrumen keuangan selain yang dibeli atau berasal dari aset keuangan memburuk, suku bunga efektif adalah tingkat suku bunga yang secara tepat mendiskontokan penerimaan kas masa depan (termasuk semua biaya dan poin yang dibayarkan atau diterima yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premi atau diskon lainnya) tidak termasuk kerugian kredit ekspektasian, melalui umur ekspektasian dari instrumen utang, atau, jika tepat, periode yang lebih pendek, ke jumlah tercatat bruto instrumen utang pada saat pengakuan awal. Untuk aset keuangan yang dibeli atau yang berasal dari aset keuangan memburuk, suku bunga efektif yang disesuaikan dengan risiko kredit dihitung dengan mendiskontokan estimasi arus kas masa depan, termasuk estimasi kerugian kredit, ke biaya perolehan diamortisasi instrumen utang pada pengakuan awal.

Biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan adalah nilai aset keuangan yang diukur pada saat pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok, ditambah amortisasi kumulatif menggunakan metode suku bunga efektif dari selisih antara nilai awal dan nilai jatuh temponya, disesuaikan dengan penyisihan kerugiannya. Di sisi lain, jumlah tercatat bruto aset keuangan adalah biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan, sebelum disesuaikan dengan penyisihan kerugian.

Bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif untuk instrumen utang yang diukur selanjutnya pada biaya perolehan diamortisasi dan pada FVTOCI. Untuk instrumen keuangan lain, kecuali aset keuangan yang dibeli atau berasal dari aset keuangan memburuk, pendapatan bunga dihitung dengan menerapkan suku bunga efektif terhadap jumlah tercatat bruto aset keuangan, kecuali aset keuangan yang kemudian mengalami penurunan nilai kredit. Untuk aset keuangan yang berasal dari aset

income if certain criteria are met (see below); and

- irrevocably designate a debt investment that meets the amortized cost or measured at FVTPL if doing so eliminates or significantly reduces an accounting mismatch (see below).

Amortized cost and effective interest method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a debt instrument and of allocating interest income over the relevant period.

For financial instruments other than purchased or originated credit-impaired financial assets, the effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash receipts (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) excluding expected credit losses, through the expected life of the debt instrument, or, where appropriate, a shorter period, to the gross carrying amount of the debt instrument on initial recognition. For purchased or originated credit-impaired financial assets, a credit adjusted effective interest rate is calculated by discounting the estimated future cash flows, including expected credit losses, to the amortized cost of the debt instrument on initial recognition.

The amortized cost of a financial asset is the amount at which the financial asset is measured at initial recognition minus the principal repayments, plus the cumulative amortization using the effective interest method of any difference between that initial amount and the maturity amount, adjusted for any loss allowance. On the other hand, the gross carrying amount of a financial asset is the amortized cost of a financial asset before adjusting for any loss allowance.

Interest income is recognized using the effective interest method for debt instruments measured subsequently at amortized cost and at FVTOCI. For financial instruments other than purchased or originated credit-impaired financial assets, interest income is calculated by applying the effective interest rate to the gross carrying amount of a financial asset, except for financial assets that have subsequently become credit-impaired. For financial assets that have subsequently become credit-

keuangan memburuk, pendapatan bunga diakui dengan menerapkan suku bunga efektif terhadap biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan tersebut. Jika pada periode pelaporan keuangan selanjutnya, risiko kredit aset keuangan tersebut membaik sehingga aset keuangan tidak lagi mengalami penurunan nilai kredit, maka pendapatan bunga diakui dengan menerapkan suku bunga efektif terhadap jumlah tercatat bruto aset keuangan.

Untuk aset keuangan yang dibeli atau berasal dari aset keuangan memburuk, Grup mengakui pendapatan bunga dengan menerapkan suku bunga efektif yang disesuaikan dengan risiko kredit atas biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan sejak pengakuan awal. Perhitungan tidak kembali ke basis bruto bahkan jika risiko kredit dari aset keuangan selanjutnya membaik sehingga aset keuangan tidak lagi mengalami penurunan kredit.

Pendapatan bunga diakui dalam laba rugi dan dimasukkan dalam pos "Penghasilan bunga".

Aset keuangan tersedia untuk diperdagangkan jika:

- diperoleh untuk tujuan dijual dalam waktu dekat; atau
- pada pengakuan awal, merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan yang diidentifikasi dimana dikelola bersama oleh Grup dan memiliki bukti pola pengambilan aktual laba jangka pendek; atau
- merupakan derivatif (kecuali untuk derivatif yang merupakan kontrak jaminan keuangan atau instrument lindung nilai yang ditunjuk dan efektif).

Aset keuangan pada FVTPL

Aset keuangan yang tidak memenuhi kriteria yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau diukur pada FVTPL, khususnya:

- Investasi dalam instrumen ekuitas diklasifikasi sebagai FVTPL, kecuali Grup menetapkan investasi ekuitas yang dimiliki tidak untuk diperdagangkan dan bukan merupakan imbalan kontinjen dari kombinasi bisnis, sebagai FVTOCI pada pengakuan awal.
- Instrumen utang yang tidak memenuhi kriteria biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI diklasifikasi sebagai FVTPL. Sebagai tambahan, instrumen utang yang memenuhi kriteria biaya perolehan diamortisasi dan FVTOCI dapat ditetapkan sebagai FVTPL pada saat pengakuan awal apabila penetapan tersebut mengeliminasi atau mengurangi

impaired, interest income is recognized by applying the effective interest rate to the amortized cost of the financial asset. If, in subsequent reporting periods, the credit risk on the credit-impaired financial instrument improves so that the financial asset is no longer credit-impaired, interest income is recognized by applying the effective interest rate to the gross carrying amount of the financial asset.

For purchased or originated credit-impaired financial assets, the Group recognizes interest income by applying the credit-adjusted effective interest rate to the amortized cost of the financial asset from initial recognition. The calculation does not revert to the gross basis even if the credit risk of the financial asset subsequently improves so that the financial asset is no longer credit-impaired.

Interest income is recognized in profit or loss and is included in the "Interest income" line item.

A financial asset is held for trading if:

- it has been acquired principally for the purpose of selling it in the near term; or
- on initial recognition it is part of a portfolio of identified financial instruments that the Group manages together and has evidence of a recent actual pattern of short-term profit-taking; or
- it is a derivative (except for a derivative that is a financial guarantee contract or a designated and effective hedging instrument).

Financial assets at FVTPL

Financial assets that do not meet the criteria for being measured at amortized cost or are measured at FVTPL, specifically:

- Investments in equity instruments are classified as at FVTPL, unless the Group designates an equity investment that is neither held for trading nor a contingent consideration arising from a business combination as at FVTOCI on initial recognition.
- Debt instruments that do not meet the amortized cost criteria or the FVTOCI criteria are classified as at FVTPL. In addition, debt instruments that meet either the amortized cost criteria or the FVTOCI criteria may be designated as at FVTPL upon initial recognition if such designation eliminates or significantly reduces a measurement or recognition

secara signifikan inkonsistensi pengukuran dan pengakuan (yang disebut "inkonsistensi akuntansi") pengukuran dan pengakuan yang timbul dari pengukuran aset atau liabilitas atau pengakuan keuntungan dan kerugian dengan basis berbeda. Grup tidak menetapkan instrumen utang sebagai FVTPL.

Aset keuangan pada FVTPL diukur pada nilai wajar pada setiap tanggal pelaporan. Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi mencakup dividen atau bunga yang diperoleh dari aset keuangan. Nilai wajar ditentukan dengan cara seperti dijelaskan pada Catatan 40.

Keuntungan dan kerugian kurs mata uang asing

Jumlah tercatat aset keuangan dalam mata uang asing ditentukan dalam mata uang tersebut dan dijabarkan dengan menggunakan kurs spot pada setiap tanggal pelaporan. Secara spesifik:

- Untuk aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan, selisih kurs diakui dalam laba rugi pada pos "Keuntungan dan beban lain-lain" (Catatan 30);
- Untuk aset keuangan diukur pada FVTPL yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan, selisih kurs diakui dalam laba rugi pada pos "Keuntungan dan beban lain-lain" (Catatan 30).

Penurunan nilai aset keuangan

Grup mengakui penyisihan kerugian untuk kerugian kredit ekspektasian ("ECL") atas instrumen utang diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Nilai kerugian kredit ekspektasian diperbarui pada tanggal pelaporan untuk mencerminkan perubahan risiko kredit sejak pengakuan awal masing-masing instrumen keuangan.

Grup selalu mengakui ECL sepanjang umurnya untuk piutang usaha. Kerugian kredit ekspektasian atas aset keuangan diestimasi menggunakan matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis Perusahaan, disesuaikan untuk faktor spesifik debitur, kondisi ekonomi umum serta penilaian atas arah kondisi kini dan perkiraan masa depan pada tanggal pelaporan, termasuk nilai waktu atas uang jika tepat.

Untuk semua instrumen keuangan lainnya, Grup mengakui ECL sepanjang umur ketika telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal. Jika, sebaliknya, risiko kredit pada instrumen

inconsistency (so called 'accounting mismatch') that would arise from measuring assets or liabilities or recognizing the gains and losses on them on different bases. The Group has not designated any debt instruments as at FVTPL.

Financial assets at FVTPL are measured at fair value at the end of each reporting period. The net gain or loss recognised in profit or loss incorporates any dividend or interest earned on the financial asset. Fair value is determined in the manner described in Note 40.

Foreign exchange gains and losses

The carrying amount of financial assets that are denominated in a foreign currency is determined in that foreign currency and translated at the spot rate at the end of each reporting period. Specifically:

- for financial assets measured at amortized cost that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences are recognized in profit or loss in the "Other gains and losses" line item (Note 30);
- for financial assets measured at FVTPL that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences are recognized in profit or loss in the "Other gains and losses" line item (Note 30).

Impairment of financial assets

The Group recognizes a loss allowance for expected credit losses ("ECL") on investments in debt instruments that are measured at amortized cost. The amount of expected credit losses is updated at each reporting date to reflect changes in credit risk since initial recognition of the respective financial instrument.

The Group always recognizes lifetime ECL for trade accounts receivable. The expected credit losses on these financial assets are estimated using a provision matrix based on the Group's historical credit loss experience, adjusted for factors that are specific to the debtors, general economic conditions and an assessment of both the current as well as the forecast direction of conditions at the reporting date, including time value of money where appropriate.

For all other financial instruments, the Group recognizes lifetime ECL when there has been a significant increase in credit risk since initial recognition. If, on the other hand, the credit risk on the financial

keuangan tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Grup mengukur penyisihan kerugian untuk instrumen keuangan tersebut sejumlah ECL 12 bulan. Penilaian apakah ECL sepanjang umur harus diakui didasarkan pada peningkatan signifikan dalam kemungkinan terjadinya atau pada risiko gagal bayar sejak pengakuan awal dan bukan didasarkan pada bukti aset keuangan yang mengalami kerugian kredit pada tanggal pelaporan atau kejadian gagal bayar sebenarnya.

Kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur merupakan kerugian kredit ekspektasian yang timbul dari seluruh kemungkinan peristiwa gagal bayar selama perkiraan umur instrumen keuangan. Sebaliknya, ECL 12 bulan mewakili porsi ECL sepanjang umur yang timbul dari peristiwa gagal bayar pada instrumen keuangan yang mungkin terjadi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Peningkatan risiko kredit secara signifikan

Dalam menilai apakah risiko kredit pada instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Grup membandingkan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pelaporan dengan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pengakuan awal. Dalam melakukan penilaian, Grup mempertimbangkan baik informasi kuantitatif maupun kualitatif yang wajar dan mendukung, termasuk pengalaman historis dan informasi bersifat perkiraan masa depan, yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan. Informasi masa depan yang dipertimbangkan mencakup prospek masa depan industri di mana debitur Grup beroperasi, yang diperoleh dari laporan ahli ekonomi, analisis keuangan, badan pemerintah, lembaga terkait, dan organisasi serupa lainnya, serta pertimbangan berbagai sumber eksternal aktual dan prakiraan informasi ekonomi yang terkait dengan operasi inti Grup.

Terlepas dari hasil penilaian di atas, Grup membuat praduga risiko kredit aset keuangan telah meningkat signifikan sejak pengakuan awal ketika pembayaran kontraktual tertunggak lebih dari 30 hari, kecuali jika Grup memiliki informasi yang wajar dan didukung yang menunjukkan hal sebaliknya.

Grup mengasumsikan bahwa risiko kredit pada instrumen keuangan tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal jika instrumen keuangan tersebut ditetapkan memiliki risiko kredit yang rendah pada tanggal pelaporan. Instrumen keuangan bertekad memiliki risiko kredit rendah jika:

instrument has not increased significantly since initial recognition, the Group measures the loss allowance for that financial instrument at an amount equal to 12-month ECL. The assessment of whether lifetime ECL should be recognized is based on significant increases in the likelihood or risk of a default occurring since initial recognition instead of on evidence of a financial asset being credit impaired at the reporting date or an actual default occurring.

Lifetime ECL represents the expected credit losses that will result from all possible default events over the expected life of a financial instrument. In contrast, 12-month ECL represents the portion of lifetime ECL that is expected to result from default events on a financial instrument that are possible within 12 months after the reporting date.

Significant increase in credit risk

In assessing whether the credit risk on a financial instrument has increased significantly since initial recognition, the Group compares the risk of a default occurring on the financial instrument as at the reporting date with the risk of a default occurring on the financial instrument as at the date of initial recognition. In making this assessment, the Group considers both quantitative and qualitative information that is reasonable and supportable, including historical experience and forward-looking information that is available without undue cost or effort. Forward-looking information considered includes the future prospects of the industries in which the Group's debtors operate, obtained from economic expert reports, financial analysts, governmental bodies, relevant think-tanks and other similar organizations, as well as consideration of various external sources of actual and forecast economic information that relate to the Group's core operations.

Irrespective of the outcome of the above assessment, the Group presumes that the credit risk on a financial asset has increased significantly since initial recognition when contractual payments are more than 30 days past due, unless the Group has reasonable and supportable information that demonstrates otherwise.

The Group assumes that the credit risk on a financial instrument has not increased significantly since initial recognition if the financial instrument is determined to have low credit risk at the reporting date. A financial instrument is determined to have low credit risk if:

1. instrumen keuangan memiliki risiko gagal bayar yang rendah;
2. debitur memiliki kapasitas yang kuat untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya dalam waktu dekat; dan
3. memburuknya kondisi ekonomi dan bisnis dalam jangka panjang dapat, tetapi tidak selalu, menurunkan kemampuan peminjam untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya.

Grup menganggap aset keuangan memiliki risiko kredit rendah ketika aset memiliki peringkat kredit eksternal '*investment grade*' sesuai dengan definisi yang dipahami secara global atau jika peringkat eksternal tidak tersedia, aset tersebut memiliki peringkat internal '*performing*'. *Performing* berarti bahwa rekanan memiliki posisi keuangan yang kuat dan tidak ada jumlah yang tertunggak.

Grup secara teratur memantau efektivitas kriteria yang digunakan untuk mengidentifikasi apakah telah terjadi peningkatan risiko kredit yang signifikan dan merevisinya jika perlu untuk memastikan bahwa kriteria tersebut mampu mengidentifikasi peningkatan risiko kredit yang signifikan sebelum jumlahnya jatuh tempo.

Definisi gagal bayar

Grup menganggap bahwa ketika terdapat informasi yang dikembangkan secara internal atau diperoleh dari sumber eksternal menunjukkan bahwa debitur kemungkinan tidak akan membayar kreditornya, termasuk Grup, secara penuh (tanpa memperhitungkan jaminan yang dimiliki oleh Grup), merupakan peristiwa gagal bayar untuk tujuan manajemen risiko kredit internal karena pengalaman historis menunjukkan bahwa aset keuangan yang seperti itu tidak dapat dipulihkan.

Terlepas dari analisis di atas, Grup menganggap bahwa gagal bayar telah terjadi ketika aset keuangan tertunggak lebih dari 90 hari kecuali jika Grup memiliki informasi yang wajar dan terdukung untuk menunjukkan bahwa kriteria yang lebih panjang lebih tepat.

Aset keuangan memburuk

Aset keuangan mengalami penurunan nilai kredit ketika satu atau lebih peristiwa yang memiliki dampak buruk pada estimasi arus kas masa depan dari aset keuangan tersebut telah terjadi. Bukti bahwa aset keuangan mengalami penurunan nilai termasuk data

1. the financial instrument has a low risk of default;
2. the debtor has a strong capacity to meet its contractual cash flow obligations in the near term; and
3. adverse changes in economic and business conditions in the longer term may, but will not necessarily, reduce the ability of the borrower to fulfil its contractual cash flow obligations.

The Group considers a financial asset to have low credit risk when the asset has external credit rating of '*investment grade*' in accordance with the globally understood definition or if an external rating is not available, the asset has an internal rating of '*performing*'. *Performing* means that the counterparty has a strong financial position and there is no past due amounts.

The Group regularly monitors the effectiveness of the criteria used to identify whether there has been a significant increase in credit risk and revises them as appropriate to ensure that the criteria are capable of identifying significant increase in credit risk before the amount becomes past due.

Definition of default

The Group considers that when information developed internally or obtained from external sources indicates that the debtor is unlikely to pay its creditors, including the Group, in full (without taking into account any collateral held by the Group) as constituting an event of default for internal credit risk management purposes as historical experience indicates that such financial assets are generally not recoverable.

Irrespective of the above analysis, the Group considers that default has occurred when a financial asset is more than 90 days past due unless the Group has reasonable and supportable information to demonstrate that a more lagging default criterion is more appropriate.

Credit-impaired financial assets

A financial asset is credit-impaired when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of that financial asset have occurred. Evidence that a financial asset is credit-impaired

sebelum tanggal gagal bayar yang ditentukan berdasarkan tren historis, pemahaman Grup mengenai kebutuhan pembiayaan masa depan yang spesifik dari debiturnya, dan informasi perkiraan masa depan lainnya yang relevan.

Untuk aset keuangan, kerugian kredit ekspektasian diestimasi sebagai selisih antara seluruh arus kas kontraktual yang jatuh tempo kepada Grup sesuai dengan kontrak dan seluruh arus kas yang diekspektasi akan diterima oleh Grup, didiskontokan pada suku bunga efektif awal. Untuk piutang sewa, arus kas yang digunakan untuk menentukan kerugian kredit ekspektasian konsisten dengan arus kas yang digunakan dalam mengukur piutang sewa berdasarkan PSAK 116 Sewa.

Apabila kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur diukur secara kolektif untuk kasus dimana bukti kenaikan signifikan risiko kredit pada level instrumen individual tidak tersedia, instrumen keuangan dikelompokkan dengan dasar sebagai berikut:

- Sifat instrumen keuangan (yaitu piutang usaha, piutang lain-lain, dan jumlah tagihan kepada pelanggan masing-masing dinilai sebagai grup terpisah. Piutang pihak berelasi dinilai untuk kerugian kredit ekspektasian atas dasar individual);
- Status jatuh tempo;
- Sifat, besaran dan jenis industri debitur;
- Sifat jaminan untuk piutang sewa pembiayaan; dan
- Peringkat kredit eksternal jika tersedia.

Pengelompokan ditelaah secara teratur oleh manajemen untuk memastikan setiap kelompok mempunyai karakteristik risiko yang sama.

Jika Grup telah mengukur cadangan kerugian untuk instrumen keuangan sebesar ECL sepanjang umurnya pada periode pelaporan sebelumnya, tetapi menentukan pada tanggal pelaporan kini bahwa kondisi untuk ECL sepanjang umurnya tidak lagi terpenuhi, Grup mengukur cadangan kerugian sejumlah ECL 12 bulan pada tanggal pelaporan kini, kecuali untuk aset yang menggunakan pendekatan yang disederhanakan.

Grup mengakui keuntungan atau kerugian penurunan nilai dalam laba rugi untuk semua instrumen keuangan dengan penyesuaian terkait ke jumlah tercatat melalui akun cadangan kerugian, dimana penyisihan kerugian diakui dalam penghasilan

default date determined based on historical trend, the Group's understanding of the specific future financing needs of the debtors, and other relevant forward-looking information.

For financial assets, the expected credit loss is estimated as the difference between all contractual cash flows that are due to the Group in accordance with the contract and all the cash flows that the Group expects to receive, discounted at the original effective interest rate. For a lease receivable, the cash flows used for determining the expected credit losses is consistent with the cash flows used in measuring the lease receivable in accordance with PSAK 116 *Leases*.

Where lifetime ECL is measured on a collective basis to cater for cases where evidence of significant increases in credit risk at the individual instrument level may not yet be available, the financial instruments are grouped on the following basis:

- Nature of financial instruments (i.e. The Group's trade and other receivables, and amounts due from customers are each assessed as a separate group. Loans to related parties are assessed for expected credit losses on an individual basis);
- Past-due status;
- Nature, size and industry of debtors;
- Nature of collaterals for finance lease receivables; and
- External credit ratings where available.

The grouping is regularly reviewed by management to ensure the constituents of each group continue to share similar credit risk characteristics.

If the Group has measured the loss allowance for a financial instrument at an amount equal to lifetime ECL in the previous reporting period, but determines at the current reporting date that the conditions for lifetime ECL are no longer met, the Group measures the loss allowance at an amount equal to 12-month ECL at the current reporting date, except for assets for which the simplified approach was used

The Group recognizes an impairment gain or loss in profit or loss for all financial instruments with a corresponding adjustment to their carrying amount through a loss allowance account, for which the loss allowance is recognized in other

komprehensif lain dan diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi, dan tidak mengurangi nilai tercatat aset keuangan pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

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 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.

Pada penghentian pengakuan aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, perbedaan antara nilai tercatat aset dan jumlah imbalan yang diterima dan piutang diakui dalam laba rugi.

Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas

Instrumen utang dan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan atau ekuitas 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 yang diterbitkan oleh Grup dicatat sebesar hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

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.

comprehensive income and accumulated in the investment revaluation reserve, and does not reduce the carrying amount of the financial asset in the consolidated statement of financial position.

Derecognition of financial assets

The Group derecognizes a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or 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 asset, the Group continues to recognize the financial asset and also recognizes a collateralized borrowing for the proceeds received.

On derecognition of a financial asset measured at amortized cost, the difference between the asset's carrying amount and the sum of the consideration received and receivable is recognized in profit or loss.

Financial Liabilities and Equity Instruments

Classification as debt or equity

Debt and equity instruments issued by the Group are classified as either financial liabilities or as equity in accordance with 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 an entity after deducting all of its liabilities. Equity instruments issued by the Group are recorded at the proceeds received, net of direct issue costs.

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.

Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas keuangan meliputi utang usaha dan lainnya, utang bank dan biaya yang masih harus dibayar dan uang jaminan, pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan yang 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 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 bersih pada saat pengakuan awal.

Keuntungan dan kerugian kurs mata uang asing

Untuk liabilitas keuangan dalam mata uang asing dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi pada setiap tanggal pelaporan, keuntungan atau kerugian kurs mata uang asing ditentukan berdasarkan biaya perolehan diamortisasi dari instrumen. Keuntungan atau kerugian kurs mata uang asing diakui dalam laba rugi untuk liabilitas keuangan yang tidak merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan. Untuk yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai untuk lindung nilai atas risiko mata uang asing, keuntungan dan kerugian selisih kurs diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasikan dalam komponen ekuitas yang terpisah.

Nilai wajar liabilitas keuangan dalam mata uang asing ditentukan dalam mata uang asing tersebut dan dijabarkan pada kurs yang berlaku pada akhir periode pelaporan. Untuk liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL, komponen nilai tukar mata uang asing merupakan bagian dari keuntungan atau kerugian nilai wajar dan diakui dalam laba rugi untuk liabilitas keuangan yang tidak merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan.

Financial liabilities

Financial liabilities are classified as either financial liabilities at amortized cost.

Financial liabilities, which include trade and other payables, bank loans and accrued expenses and customer deposits, 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.

Foreign exchange gains and losses

For financial liabilities that are denominated in a foreign currency and are measured at amortized cost as at each reporting date, the foreign exchange gains and losses are determined based on the amortized cost of the instruments. These foreign exchange gains and losses are recognized in profit or loss for financial liabilities that are not part of a designated hedging relationship. For those which are designated as a hedging instrument for a hedge of foreign currency risk, foreign exchange gains and losses are recognized in other comprehensive income and accumulated in a separate component of equity.

The fair value of financial liabilities denominated in a foreign currency is determined in that foreign currency and translated at the spot rate at the end of the reporting period. For financial liabilities that are measured as at FVTPL, the foreign exchange component forms part of the fair value gains or losses and is recognized in profit or loss for financial liabilities that are not part of a designated hedging relationship.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

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

Ketika Grup bertukar dengan pemberi pinjaman, satu instrumen utang menjadi instrumen lain dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, pertukaran tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan orisinal dan pengakuan liabilitas keuangan baru. Demikian pula, Grup memperhitungkan modifikasi substansial dari ketentuan liabilitas yang ada atau bagian dari liabilitas tersebut sebagai pelepasan liabilitas keuangan orisinal dan pengakuan liabilitas baru. Diasumsikan bahwa persyaratannya berbeda secara substansial jika nilai kini arus kas yang didiskonto berdasarkan persyaratan yang baru, termasuk setiap *fee* (imbalan) yang dibayarkan setelah dikurangi setiap *fee* (imbalan) yang diterima dan didiskonto menggunakan suku bunga efektif orisinal, berbeda sedikitnya 10% dari nilai kini sisa arus kas yang didiskonto yang berasal dari liabilitas keuangan orisinal. Jika modifikasi tidak substansial, maka perbedaan antara: (1) jumlah tercatat liabilitas sebelum modifikasi; dan (2) nilai kini dari arus kas setelah modifikasi, diakui dalam laba rugi sebagai keuntungan atau kerugian modifikasi dalam keuntungan dan kerugian lainnya.

i. 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 berintensi untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan. Hak saling hapus dapat ada pada saat ini dari pada bersifat kontinjen 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.

j. 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 dan yang tidak dijaminan serta tidak dibatasi penggunaannya.

Derecognition of financial liabilities

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

When the Group exchanges with the existing lender one debt instrument into another one with the substantially different terms, such exchange is accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability. Similarly, the Group accounts for substantial modification of terms of an existing liability or part of it as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new liability. It is assumed that the terms are substantially different if the discounted present value of the cash flows under the new terms, including any fees paid net of any fees received and discounted using the original effective rate is at least 10% different from the discounted present value of the remaining cash flows of the original financial liability. If the modification is not substantial, the difference between: (1) the carrying amount of the liability before the modification; and (2) the present value of the cash flows after modification is recognized in profit or loss as the modification gain or loss within other gains and losses.

i. Netting of Financial Assets and Financial Liabilities

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount presented in the consolidated statement of financial position when the Group has a legally enforceable right to set off the recognized amounts; and intends either to settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously. A right to set-off 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.

j. Cash and Cash Equivalents

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

k. Investasi pada Ventura Bersama

Ventura bersama adalah pengaturan bersama yang mana para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset neto dari pengaturan tersebut. Pengendalian bersama adalah persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan tentang aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Penghasilan dan aset dan liabilitas dari ventura Bersama dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan metode ekuitas, kecuali ketika investasi diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual, sesuai dengan PSAK 105 Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan. Dengan metode ekuitas, investasi pada ventura bersama 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 ventura Bersama yang terjadi setelah perolehan. Ketika bagian Grup atas kerugian ventura Bersama (yang mencakup semua kepentingan jangka panjang, yang secara substansi, membentuk bagian dari investasi bersih Grup dalam ventura Bersama). Grup menghentikan pengakuan bagiannya atas kerugian selanjutnya. Kerugian selanjutnya diakui hanya apabila Grup mempunyai kewajiban bersifat hukum atau konstruktif atau melakukan pembayaran atas nama ventura bersama.

Investasi pada ventura bersama dicatat dengan menggunakan metode ekuitas dari tanggal pada saat investee menjadi ventura bersama. Setiap kelebihan biaya perolehan investasi atas bagian Grup atas nilai wajar bersih dari aset yang teridentifikasi, liabilitas dan liabilitas kontingen dari ventura bersama yang diakui pada tanggal akuisisi, diakui sebagai goodwill, yang termasuk dalam jumlah tercatat investasi. Setiap kelebihan dari kepemilikan Grup dari nilai wajar bersih dari aset yang teridentifikasi, liabilitas dan liabilitas kontingen atas biaya perolehan investasi, sesudah pengujian kembali segera diakui di dalam laba rugi pada periode di mana investasinya diperoleh.

Persyaratan dalam PSAK 236 Penurunan Nilai Aset ("PSAK 236"), diterapkan untuk menentukan apakah perlu untuk mengakui setiap penurunan nilai sehubungan dengan investasi pada entitas ventura bersama. Bila diperlukan, jumlah tercatat investasi yang tersisa (termasuk goodwill) diuji penurunan

k. Investment in Joint Venture

A joint venture is a joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangements have rights to the net assets of the joint arrangement. Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exists only when decisions about the relevant activities require unanimous consent of the parties sharing control.

The results of operations and assets and liabilities of joint venture are incorporated in these 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 105 Noncurrent Assets Held for Sale and Discontinued Operations. Under the equity method, an investment in joint venture are 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 joint venture. When the Group's share of losses of an associate exceeds the Group's interest in that joint venture (which includes any long-term interests that, in substance, form part of the Group's net investment in the joint venture), 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 joint venture.

An investment in joint venture are 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 joint venture recognized at the date of acquisition, is recognized as goodwill, which is included within the carrying amount 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.

The requirements of PSAK 236 Impairment of Assets ("PSAK 236") are applied to determine whether it is necessary to recognize any impairment loss with respect to the Group's investment in a joint venture. When necessary, the entire carrying amount of the investment (including goodwill) is

nilai sesuai dengan PSAK 236, 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. Setiap kerugian penurunan nilai yang diakui merupakan bagian dari nilai tercatat investasi. Setiap pembalikan dari penurunan nilai diakui sesuai dengan PSAK 236 sepanjang jumlah terpulihkan dari investasi tersebut kemudian meningkat.

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal saat investasinya berhenti menjadi investasi pada ventura bersama atau ketika investasi diklasifikasi sebagai dimiliki untuk dijual. Ketika Grup mempertahankan kepemilikan dalam entitas yang sebelumnya merupakan ventura bersama dan sisa investasi tersebut merupakan aset keuangan, Grup mengukur setiap sisa investasi pada nilai wajar pada tanggal tersebut dan nilai wajar tersebut dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal sesuai dengan PSAK 109. Selisih antara jumlah tercatat pada ventura bersama pada tanggal metode ekuitas dihentikan, dan nilai wajar dari setiap bunga yang ditahan dan dihasilkan dari pelepasan sebagian kepentingan dalam ventura bersama termasuk dalam penentuan keuntungan atau kerugian pada pelepasan ventura bersama. Selanjutnya, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan ventura bersama tersebut dengan menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika ventura bersama telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas yang terkait. Seluruh jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan ventura bersama 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 ventura bersama tetapi Grup tetap menerapkan metode ekuitas, Grup mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan atau kerugian 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).

tested for impairment in accordance with PSAK 236, 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. Any impairment loss recognized forms part of the carrying amount of the investment. Any reversal of that impairment loss is recognized in accordance with PSAK 236 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 a joint venture, or when the investment is classified as held for sale. When the Group retains an interest in the former joint venture 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 109. The difference between the carrying amount of the joint venture at the date the equity method was discontinued, and the fair value of any retained interest and any proceeds from disposing of a part of interest in the joint venture is included in the determination of the gain or loss on disposal of the associate or joint venture. In addition, the Group accounts for all amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that joint venture on the same basis as would be required if that joint venture had directly disposed of the related assets or liabilities. Therefore, if a gain or loss previously recognized in other comprehensive income by that joint venture 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 a joint venture but the Group continues to use the equity method, the Group reclassifies to profit or loss the proportion of the gain or loss 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).

Ketika Grup melakukan transaksi dengan ventura bersama, keuntungan dan kerugian yang timbul dari transaksi dengan ventura bersama diakui dalam laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sebesar kepemilikan dalam ventura bersama yang tidak terkait dengan Grup.

Grup menerapkan PSAK 109, termasuk persyaratan penurunan nilai, untuk kepentingan jangka panjang dalam ventura bersama ketika metode ekuitas tidak diterapkan dan yang merupakan bagian dari investasi neto pada investee. Selanjutnya, dalam menerapkan PSAK 109 untuk kepentingan jangka panjang, Grup tidak memperhitungkan penyesuaian nilai tercatat yang disyaratkan oleh PSAK 228 (misalnya, penyesuaian nilai tercatat kepentingan jangka panjang yang timbul dari alokasi kerugian investee atau penilaian penurunan nilai berdasarkan PSAK 228).

I. Kepemilikan dalam Operasi Bersama

Operasi bersama adalah pengaturan bersama dimana para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas terkait dengan pengaturan tersebut. Pengendalian bersama adalah persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Ketika entitas Grup melakukan kegiatan berdasarkan operasi bersama, Grup sebagai operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

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

Grup mencatat aset, liabilitas, pendapatan dan beban terkait dengan kepemilikannya dalam operasi bersama sesuai dengan PSAK yang berlaku untuk aset, liabilitas, pendapatan dan beban tersebut.

Ketika entitas Grup melakukan transaksi dengan operasi bersama di mana entitas Grup tersebut bertindak sebagai salah satu

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

The Group applies PSAK 109, including the impairment requirements, to long-term interests in a joint venture to which the equity method is not applied and which form part of the net investment in the investee. Furthermore, in applying PSAK 109 to long-term interests, the Group does not take into account adjustments to their carrying amount required by PSAK 228 (i.e. adjustments to the carrying amount of long-term interests arising from the allocation of losses of the investee or assessment of impairment in accordance with PSAK 228).

I. Interests in Joint Operations

A joint operation is a joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the assets, and obligations for the liabilities, relating to the arrangement. Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangements which exists only when decisions about the relevant activities require unanimous consent of the parties sharing control.

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

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

The Group accounts for the assets, liabilities, revenues and expenses relating to its interest in a joint operation in accordance with the PSAKs applicable to the particular assets, liabilities, revenues and expenses.

When a Group entity transacts with a joint operation in which a Group entity is a joint operator (such as a sale or contribution of

operator bersamanya (seperti penjualan atau kontribusi aset), Grup melakukan transaksi dengan pihak lain dalam operasi bersama dan, dengan demikian, keuntungan dan kerugian yang dihasilkan dari transaksi diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian Grup tersebut hanya sebatas kepentingan para pihak lain dalam operasi bersama.

Ketika entitas Grup melakukan transaksi dengan operasi bersama di mana entitas grup tersebut bertindak sebagai salah satu operator bersamanya (seperti pembelian aset), Grup tidak mengakui bagian keuntungan dan kerugiannya sampai Grup menjual kembali aset tersebut kepada pihak ketiga.

m. Persediaan

Persediaan hotel merupakan minuman, bahan bakar, peralatan kantor dan bahan pemeliharaan gedung dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang.

Penyisihan persediaan usang ditentukan berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan pada akhir tahun.

n. Aset Real Estat

Persediaan Real Estat

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

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

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lain-lain terkait dengan pengembangan dan biaya pinjaman serta dipindahkan ke aset tanah dan bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual. Biaya ditentukan menggunakan metode identifikasi khusus.

Biaya pinjaman yang secara langsung dapat diatribusikan dengan kegiatan pengembangan dikapitalisasi ke proyek pengembangan. Kapitalisasi dihentikan

assets), the Group is considered to be conducting the transaction with the other parties to the joint operation, and gains and losses resulting from the transactions are recognized in the Group's consolidated financial statements only to the extent of other parties' interests in the joint operation.

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

m. Inventories

Hotel inventories representing beverages, fuel, office supplies and building maintenance materials are stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Cost of inventories is determined using the weighted average method.

Allowance for inventory obsolescence is determined based on review of inventory condition at the end of year.

n. Real Estate Assets

Real Estate Inventories

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

The cost of land under development consists of cost of land not yet developed, direct and indirect costs related to the development of real estate assets and borrowing costs.

The cost of buildings under construction consists of the cost of developed land, construction costs, other costs related to the development and borrowing costs, and is transferred to the land and buildings ready for sale account when the development of the land and construction of buildings are completed and ready for sale. Cost is determined using the specific identification method.

Borrowing costs directly attributable to development activities are capitalised to development projects. Capitalisation of borrowing costs is discontinued when active

pada saat proyek pengembangan tersebut ditangguhkan/ditunda pelaksanaannya atau secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya.

Tanah belum dikembangkan

Tanah belum dikembangkan merupakan tanah mentah yang belum dimanfaatkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah yang belum dimanfaatkan meliputi biaya praperolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pematangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut siap dibangun.

o. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya. Properti investasi diukur sebesar nilai perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan setiap akumulasi kerugian penurunan nilai.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dari properti investasi berikut ini:

	<u>Tahun / Years</u>
Bangunan dan prasarana	20 - 40
Mesin dan peralatan listrik	8 - 20

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.

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

development is interrupted or when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying asset for its intended use or sale are completed.

Land Not Yet Developed

Land not yet developed consists of land that has not been developed yet, and is stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

The cost of land not yet developed consists of pre-development costs and land acquisition cost. The cost of 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.

o. Investment Properties

Investment properties are properties (land or buildings – or part of a building – or both) held to earn rentals or for capital appreciation or both. Investment properties are measured at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Depreciation is computed using the straight-line method based on the estimated useful lives of the investment properties as follows:

Buildings and improvements
Mechanical and electrical equipment

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.

Investment property includes properties in the process of development and will be used as investment property 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 property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from the disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the property (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying

selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

amount of the asset) is included in profit or loss in the period in which the property is derecognized.

p. Aset Tetap – Pemilikan Langsung

p. Property and Equipment – Direct Acquisitions

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.

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.

Penyusutan diakui sebagai penghapusan biaya perolehan aset dikurangi nilai residu dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

Depreciation is recognized so as to write-off the cost of assets less residual values using the straight-line method based on the estimated useful lives of the assets as follows:

	Tahun/ Years	
Bangunan dan prasarana	20 - 40	Buildings and improvements
Mesin dan peralatan listrik	8 - 16	Mechanical and electrical equipment
Perabotan dan peralatan kantor	4 - 5	Furniture, fixtures and office equipment
Peralatan hotel	4 - 8	Hotel equipment
Kendaraan	5 - 8	Vehicles

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

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.

Tanah dan perabot dan peralatan hotel tertentu dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Land and certain hotel equipment is stated at cost and is not depreciated.

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.

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 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.

Aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan timbul dari penggunaan aset secara berkelanjutan. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari pelepasan atau penghentian pengakuan suatu aset tetap ditentukan sebagai selisih antara hasil penjualan dan nilai tercatat aset dan diakui dalam laba rugi.

An item of property and equipment is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected to arise from the continued use of the asset. Any gain or loss arising on the disposal or retirement of an item of property and equipment is determined as the difference between the sales proceeds and the carrying amount of the asset and is recognised in profit or loss.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dimana biaya perolehan tersebut termasuk biaya pinjaman yang terjadi selama masa pembangunan yang timbul dari utang yang

Construction in progress is stated at cost which includes borrowing costs during construction on debts incurred to finance the construction. Construction in progress is transferred to the respective property and

digunakan untuk pembangunan aset tersebut. Konstruksi dalam penyelesaian akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat selesai dan siap digunakan.

Aset tetap yang telah disusutkan sepenuhnya yang masih digunakan tetap termasuk dalam laporan keuangan.

q. Penurunan Nilai Aset-Non Keuangan

Pada akhir setiap periode pelaporan, Grup menelaah nilai tercatat aset non-keuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, jumlah terpulihkan dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Jika aset tidak menghasilkan arus kas yang independen dari aset lain, Grup mengestimasi jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas dimana aset tersebut berada. Ketika dasar alokasi yang wajar dan konsisten dapat diidentifikasi, aset perusahaan juga dialokasikan ke masing-masing kelompok unit penghasil kas, atau sebaliknya mereka dialokasikan ke kelompok terkecil dari kelompok unit penghasil kas di mana dasar alokasi yang wajar dan konsisten dapat diidentifikasi.

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 dengan estimasi arus kas masa depan belum disesuaikan.

Jika jumlah terpulihkan dari aset non-keuangan (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, kecuali aset tersebut disajikan pada jumlah revaluasi, di mana kerugian penurunan nilai diperlakukan sebagai penurunan revaluasi.

Kebijakan akuntansi untuk penurunan nilai aset keuangan dijelaskan dalam Catatan 3h.

r. Sewa

Grup sebagai pesewa

Grup melakukan perjanjian sewa sebagai pesewa sehubungan dengan beberapa properti investasinya. Sewa di mana Grup sebagai pesewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan tetap berada pada Grup.

equipment account when completed and ready for use.

Fully depreciated fixed assets still in use are retained in the financial statements.

q. Impairment of Non-financial Assets

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 the asset does not generate cash flows that are independent from other assets, the Group estimates the recoverable amount of the cash-generating unit to which the asset belongs. When a reasonable and consistent basis of allocation can be identified, corporate assets are also allocated to individual cash-generating units, or otherwise they are allocated to the smallest group of cash-generating units for which a reasonable and consistent allocation basis can be identified.

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 asset (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, unless the relevant asset is carried at revaluation amount, in which the impairment loss is treated as a revaluation decrease.

Accounting policy for impairment of financial assets is discussed in Note 3h.

r. Leases

The Group as lessor

The Group enters into lease agreements as a lessor with respect to some of its investment properties. Leases for which the Group is a lessor are classified as operating leases. All the risks and rewards of ownership stay with the Group.

Ketika Grup adalah pesewa-antara, Grup mencatat sewa utama dan subsewa sebagai dua kontrak yang terpisah. Subsewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi dengan mengacu pada aset hak-guna yang timbul dari sewa utama.

Penghasilan sewa dari sewa operasi diakui secara garis lurus selama masa sewa yang relevan. Biaya langsung awal yang terjadi dalam menegosiasikan dan mengatur sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat aset sewa dan diakui secara garis lurus selama masa sewa.

Ketika suatu kontrak mencakup komponen sewa dan non-sewa, Grup menerapkan PSAK 115 untuk mengalokasikan imbalan berdasarkan kontrak bagi setiap komponen.

s. Provisi

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

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

t. 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.

When the Group is an intermediate lessor, it accounts for the head lease and the sublease as two separate contracts. The sublease is classified as a finance or operating lease by reference to the right-of-use asset arising from the head lease.

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

When a contract includes lease and non-lease components, the Group applies PSAK 115 to allocate the consideration under the contract to each component.

s. 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.

t. Borrowing Costs

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which are assets that 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.

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

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

u. Pendapatan Diterima Dimuka

Pendapatan diterima dimuka berupa pendapatan sewa ruangan dan *service charge* yang akan diakui sebagai pendapatan secara sistematis sesuai dengan berlalunya waktu secara proporsional.

u. Unearned Revenue

Unearned revenue represents receipt of advance payment of rent and service charges which are recognized proportionally over the earning period.

v. Imbalan Kerja

Imbalan kerja jangka pendek

Liabilitas jangka pendek diakui atas manfaat yang menjadi hak karyawan seperti upah dan gaji, cuti tahunan dan tunjangan dalam periode di mana jasa terkait diserahkan, sebesar jumlah yang tidak didiskontokan dari pembayaran manfaat ekspektasian sebagai imbalan atas jasa tersebut.

v. Employee Benefits

Short-term employee benefits

A short-term liability is recognized for benefits accruing to employees in respect of wages and salaries, annual leave and allowances in the period the related service is rendered at the undiscounted amount of the benefit expected to be paid in exchange for that service.

Imbalan pascakerja program imbalan pasti

Grup menyelenggarakan program pensiun imbalan pasti untuk semua karyawan tetapnya. Grup juga memberikan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Cipta Kerja (atau biasa disebut dengan Omnibus Law) No. 11/2020 dan Peraturan Pemerintah No. 35/2021. Grup menghitung selisih antara imbalan yang diterima karyawan berdasarkan undang-undang yang berlaku dengan manfaat yang diterima dari program pensiun untuk pensiun normal.

Defined benefit plans

The Group established a defined benefit pension plan covering all the local permanent employees. In addition, the Group also provides post-employment benefits as required under Job Creation Law (or commonly referred to as the Omnibus Law) No. 11/2020 and Government Regulation No. 35/2021. For normal pension scheme, the Group calculates and recognizes the higher of the benefits under the Labor Law and those under such pension plan.

Biaya penyediaan imbalan ditentukan dengan menggunakan metode *projected unit credit* dengan penilaian aktuarial yang dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan tahunan. Pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, perubahan dampak batas atas aset (jika ada) dan dari imbal hasil atas aset program (tidak termasuk bunga), yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan konsolidasian yang dibebankan atau dikreditkan dalam penghasilan komprehensif lain periode terjadinya. Pengukuran kembali diakui dalam penghasilan komprehensif lain tercermin sebagai pos terpisah pada penghasilan komprehensif lain di ekuitas dan tidak akan direklas ke laba rugi. Biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi pada periode amendemen program. Bunga neto dihitung dengan mengalikan tingkat diskonto pada awal periode imbalan pasti dengan liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya imbalan pasti dikategorikan sebagai berikut:

The cost of providing benefits is determined using the projected unit credit method, with actuarial valuations being carried out at the end of each annual reporting period. Remeasurement, comprising actuarial gains and losses, the effect of the changes to the asset ceiling (if applicable) and the return on plan assets (excluding interest), is reflected immediately in the consolidated statement of financial position with a charge or credit recognised in other comprehensive income in the period in which they occur. Remeasurement recognized in other comprehensive income is reflected as a separate item under other comprehensive income in equity and will not be reclassified to profit or loss. Past service cost is recognized in profit or loss in the period of a plan amendment. Net interest is calculated by applying the discount rate at the beginning of the period to the net defined benefit liability or asset. Defined benefit costs are categorized as follows:

- Biaya jasa (termasuk biaya jasa kini, biaya jasa lalu serta keuntungan dan kerugian kurtailmen dan penyelesaian).

- Service cost (including current service cost, past service cost, as well as gains

- Beban atau pendapatan bunga neto.
- Pengukuran kembali.

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

Liabilitas imbalan pensiun yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian merupakan defisit atau surplus aktual dalam program imbalan pasti Grup. Surplus yang dihasilkan dari perhitungan ini terbatas pada nilai kini manfaat ekonomik yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana program dan pengurangan iuran masa depan ke program.

Imbalan Kerja Jangka Panjang Lainnya

Grup juga memberikan imbalan kerja jangka panjang lainnya berupa penghargaan masa kerja kepada karyawan yang memenuhi persyaratan.

Perhitungan imbalan kerja jangka panjang lainnya ditentukan dengan menggunakan metode projected unit credit. Jumlah diakui sebagai provisi untuk imbalan kerja jangka panjang lainnya di laporan posisi keuangan konsolidasian adalah nilai kini provisi imbalan pasti.

Pesangon

Liabilitas untuk pesangon diakui mana yang terjadi lebih dulu ketika entitas tidak dapat lagi menarik penawaran imbalan tersebut dan ketika entitas mengakui biaya restrukturisasi terkait.

w. Pengakuan Pendapatan

Grup mengakui pendapatan dari sumber utama berikut:

- Penjualan real estat;
- Pendapatan hotel;
- Pendapatan sewa; dan
- Biaya layanan untuk penyewa

Pendapatan diukur berdasarkan imbalan yang Grup perkirakan menjadi haknya dalam kontrak dengan pelanggan dan tidak termasuk jumlah yang ditagih atas nama pihak ketiga. Grup mengakui pendapatan ketika mengalihkan pengendalian barang atau jasa kepada pelanggan.

Penjualan real estat

Grup memiliki kontrak untuk menjual dengan satu kewajiban pelaksanaan yang diidentifikasi, yaitu penjualan unit real estat bersama dengan jasa pengalihan hak milik kepada pembeli setelah pembayaran penuh harga kontrak. Grup telah menentukan bahwa hal ini terpenuhi pada saat pengalihan kendali, yang umumnya terjadi

and losses on curtailments and settlements).

- Net interest expense or income.
- Remeasurement.

The Group presents the first two components of defined benefit costs in profit or loss. Curtailment gains and losses are accounted for as past service costs.

The retirement benefit obligation recognized in the consolidated statement of financial position represents the actual deficit or surplus in the Group's defined benefit plans. Any surplus resulting from this calculation is limited to the present value of any economic benefits available in the form of refunds from the plans or reductions in future contributions to the plans.

Other Long-Term Employee Benefits

The Group also recognizes other long-term benefits such as long service award for all of its qualified employees.

The cost of providing other long-term employee benefits is determined using the projected unit credit method. The provision for long-term employee benefit obligation recognised in the consolidated statements of financial position represents the present value of the provision for defined benefit.

Termination

A liability for a termination benefit is recognized at the earlier of when the entity can no longer withdraw the offer of the termination benefit and when the entity recognizes any related restructuring costs.

w. Revenue Recognition

The Group recognizes revenue from the following major sources:

- Sales of real estate;
- Hotel revenue;
- Rental income; and
- Service charges to tenants

Revenue is measured based on the consideration to which the Group expects to be entitled in a contract with a customer and excludes amounts collected on behalf of third parties. The Group recognizes revenue when it transfers control of a product or service to a customer.

Sale of real estate

The Group entered into contracts to sell with one identified performance obligation which is the sale of the real estate unit together with the services to transfer the title to the buyer upon full payment of contract price. The Group has determined that this is satisfied at the point in time when control transfers, which generally occurs when the

ketika unit real estat yang telah selesai diserahkan kepada pelanggan dan pelanggan telah menerima sesuai dengan kontrak penjualan. Jumlah imbalan yang ditunjukkan dalam kontrak untuk menjual adalah tetap dan tidak memiliki pertimbangan variabel.

Penjualan unit real estat dapat mencakup kontrak untuk (i) tanah kavling; (ii) rumah tinggal, ruko dan bangunan sejenis; dan (iii) apartemen, perkantoran dan bangunan sejenisnya dan Grup menyimpulkan bahwa terdapat satu kewajiban pelaksanaan dalam masing-masing kontrak ini.

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

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

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

Pendapatan hotel

Pendapatan hotel dihasilkan dengan menyediakan akomodasi, makanan dan minuman, dan layanan tambahan untuk tamu hotel. Pendapatan dari akomodasi diakui selama periode tamu menginap di hotel; pendapatan makanan dan minuman serta pendapatan dari jasa penunjang diakui pada saat barang dan jasa disediakan.

Pendapatan Sewa

Mengacu pada kebijakan akuntansi sewa di Catatan 3r.

completed real estate unit is delivered to the customers and the customers have accepted it in accordance with the sales contract. The amount of consideration indicated in the contract to sell is fixed and has no variable consideration.

The sale of real estate unit may cover the contract for the (i) retail sales of land; (ii) sale of residential houses, shop houses and other similar type; and (iii) apartments, office buildings and building alike and the Group concluded that there is one performance obligation in each of these contracts.

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

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

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

Hotel revenue

Hotel revenue is generated by providing accommodation, food and beverage and ancillary services to hotel guests. Revenue from accommodation is recognized over the period that the guest stays at the hotel; food and beverage revenue as well as revenue from ancillary services are recognized when goods and services are provided.

Rental income

Refer to accounting policies on leases in Note 3r.

Biaya layanan untuk penyewa

Untuk properti investasi yang dimiliki untuk mengakui pendapatan sewa, Grup menyepakati perjanjian sewa sebagai *lessor* yang termasuk dalam ruang lingkup PSAK 116. Perjanjian ini mencakup layanan tertentu yang ditawarkan kepada penyewa (yaitu pelanggan) termasuk layanan pemeliharaan area umum (seperti pembersihan dan keamanan), serta layanan pendukung lainnya (misalnya layanan penerimaan). Imbalan yang dibebankan kepada penyewa untuk layanan ini termasuk biaya yang dibebankan berdasarkan persentase dari pendapatan sewa dan penggantian biaya tertentu yang timbul. Layanan ini ditentukan dalam perjanjian sewa dan ditagih secara terpisah.

Grup telah menetapkan bahwa layanan ini merupakan komponen non-sewa yang berbeda (dialihkan secara terpisah dari hak yang mendasari penggunaan aset) dan berada dalam ruang lingkup PSAK 115. Grup mengalokasikan pertimbangan kontrak kedalam pemisahan sewa dan pendapatan (non-sewa) komponen atas dasar harga jual relatif yang berdiri sendiri.

Grup mengatur pihak ketiga untuk menyediakan layanan tertentu kepada penyewa. Grup menyimpulkan bahwa Grup bertindak sebagai prinsipal dalam hubungannya dengan layanan ini karena Grup mengontrol layanan yang ditentukan sebelum mentransferkannya kepada pelanggan. Oleh karena itu, Grup mencatat pendapatan secara bruto.

x. Pajak Penghasilan

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

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

Provisi diakui untuk penentuan pajak yang tidak pasti, tetapi kemungkinan besar akan mengakibatkan arus keluar dana kepada otoritas pajak. Provisi diukur sebesar estimasi terbaik atas jumlah ekspektasian yang terhutang. Penilaian berdasarkan pada pertimbangan profesional pajak dalam Grup yang didukung dengan pengalaman lalu atas aktivitas tersebut dan dalam kasus tertentu berdasarkan saran pakar pajak independen.

Service charges to tenants

For investment property held primarily to earn rental income, the Group enters as a lessor into lease agreements that fall within the scope of PSAK 116. These agreements include certain services offered to tenants (i.e. customers) including common area maintenance services (such as cleaning and security), as well as other support services (e.g. reception services). The consideration charged to tenants for these services includes fees charged based on a percentage of the rental income and reimbursement of certain expenses incurred. These services are specified in the lease agreements and separately invoiced.

The Group has determined that these services constitute distinct non-lease components (transferred separately from the right to use the underlying asset) and are within the scope of PSAK 115. The Group allocates the consideration in the contract to the separate lease and revenue (non-lease) components on a relative stand-alone selling price basis.

The Group arranges for third parties to provide certain of these services to its tenants. The Group concluded that it acts as a principal in relation to these services as it controls the specified services before transferring them to the customer. Therefore, the Group records revenue on a gross basis.

x. Income Tax

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

The tax currently payable is based on taxable profit for the year. Taxable profit differs from profit before tax as reported in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income because of items of income or expense that are taxable or deductible in other years and items that are never taxable or deductible. The Group's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

A provision is recognized for those matters for which the tax determination is uncertain but it is considered probable that there will be a future outflow of funds to a tax authority. The provisions are measured at the best estimate of the amount expected to become payable. The assessment is based on the judgement of tax professionals within the Group supported by previous experience in respect of such activities and

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

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

in certain cases based on specialist independent tax advice.

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

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to 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.

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

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, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diharapkan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

Pajak penghasilan final

Pajak penghasilan final sesuai ketentuan perpajakan di Indonesia dapat dikenakan atas nilai brutonya (yaitu atas jumlah uang yang diterima). Pajak ini tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut Grup mengalami kerugian.

y. Laba per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang dari saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

Laba per saham dilusian dihitung dengan membagi laba bersih yang dapat 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.

Jika jumlah saham yang beredar meningkat akibat dari pemecahan saham dan pembagian saham bonus, maka perhitungan laba per saham dasar dan dilusi untuk seluruh periode penyajian harus disesuaikan secara retrospektif.

z. Informasi Segmen

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- a) yang terlibat dalam aktivitas bisnis yang mana memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan

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, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

Final income tax

Final income tax in accordance with tax regulation in Indonesia is charged on gross amount (i.e., on the monetary amount received). This tax is still charged although the Group suffers loss on the transaction.

y. Earnings per Share

Basic earnings per share is computed by dividing profit for the year attributable to owners of the Company by the weighted average number of shares outstanding during the year.

Diluted earnings per share is computed by dividing profit for the year attributable to owners of the Company by the weighted average number of shares outstanding as adjusted for the effects of all potentially dilutive ordinary shares.

If the number of shares outstanding increases as a result of stock split and bonus shares, the calculation of basic and diluted earnings per share for all periods presented is adjusted retrospectively.

z. 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:

- a) that engages in business activities from which it may earn revenues and incurred expenses (including revenues and expenses relating to the

transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);

- b) yang hasil operasinya dikaji ulang secara regular oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- c) dimana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

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

transactions with other components of the same entity);

- b) 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
- c) for which discrete financial information is available.

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

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Grup, yang dijelaskan dalam Catatan 3, direksi diwajibkan untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi tentang jumlah tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia dari sumber lain. Estimasi dan asumsi 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 dimana estimasi tersebut direvisi jika revisi hanya mempengaruhi periode tersebut, atau pada periode revisi dan periode masa depan jika revisi mempengaruhi periode saat ini dan masa depan.

Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi Grup

Di bawah ini adalah pertimbangan kritis, selain dari yang melibatkan estimasi yang telah dibuat direksi dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup dan memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian.

- Pendapatan - Penentuan Kewajiban Pelaksanaan

Sehubungan dengan penjualan properti, Grup menyimpulkan bahwa barang dan jasa yang ditransfer dalam setiap kontrak merupakan kewajiban pelaksanaan tunggal. Secara khusus, barang dan jasa yang dijanjikan dalam kontrak untuk penjualan properti dalam pengembangan terutama mencakup pekerjaan desain, pengadaan bahan dan pengembangan properti. Umumnya, Grup bertanggung jawab atas semua barang dan jasa ini dan manajemen proyek secara keseluruhan. Meskipun barang

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY

In the application of the Group's accounting policies, which are described in Note 3, the directors are 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 the Group's accounting policies

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

- Revenue - Determination of Performance Obligations

With respect to the sale of property, the Group concluded the goods and services transferred in each contract constitute a single performance obligation. In particular, the promised goods and services in contracts for the sale of property under development mainly include design work, procurement of materials and development of the property. Generally, the Group is responsible for all of these goods and services and the overall management of the project. Although these goods and services

dan jasa ini mungkin dapat berbeda, Grup mencatatnya sebagai kewajiban pelaksanaan tunggal karena dalam konteks kontrak tidak berbeda. Grup menggunakan barang dan jasa tersebut sebagai input dan memberikan layanan yang signifikan untuk mengintegrasikannya ke dalam output gabungan, yaitu properti yang telah diselesaikan yang telah dikontrak oleh pelanggan.

Sehubungan dengan layanan yang diberikan kepada penyewa properti investasi (seperti layanan kebersihan, keamanan, dan resepsi) sebagai bagian dari perjanjian sewa di mana Grup masuk sebagai *lessor*, Grup telah menetapkan bahwa yang dijanjikan adalah layanan manajemen properti secara keseluruhan dan layanan yang dilakukan setiap hari berbeda dan pada dasarnya sama. Meskipun aktivitas individu yang merupakan kewajiban pelaksanaan sangat bervariasi sepanjang hari dan dari hari ke hari, sifat dari keseluruhan janji untuk menyediakan layanan manajemen adalah sama dari hari ke hari. Oleh karena itu, Grup telah menyimpulkan bahwa layanan kepada penyewa mewakili serangkaian layanan harian yang secara individual terpenuhi dari waktu ke waktu, dengan menggunakan ukuran kemajuan yang telah berjalan, karena penyewa secara bersamaan menerima dan menggunakan manfaat yang diberikan oleh Grup.

- Pendapatan - Waktu atas Pengakuan Pendapatan untuk Penjualan Tanah dan Bangunan, Kantor dan Apartemen

Grup telah mengevaluasi waktu pengakuan pendapatan atas penjualan properti berdasarkan analisis atas hak dan kewajiban dibawah persyaratan kontrak dan nasihat hukum dari penasihat hukum Grup.

Grup secara umum menyimpulkan bahwa kontrak yang berkaitan dengan penjualan properti selesai diakui pada saat ketika pengalihan pengendalian. Kontrol umumnya diharapkan dialihkan kepada pelanggan pada saat unit real estat yang telah selesai diserahkan ke pelanggan bersama dengan hak milik yang sah.

- Pengaturan Bersama

Grup memiliki beberapa pengaturan bersama dengan pihak lain. Pengaturan bersama yang memberikan Grup hak atas aset bersih dari pengaturan tersebut diklasifikasikan sebagai ventura bersama. Pengaturan bersama yang memberikan Grup hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas terkait dengan pengaturan tersebut diklasifikasikan sebagai operasi bersama.

are capable of being distinct, the Group accounts for them as a single performance obligation because they are not distinct in the context of the contract. The Group uses those goods and services as inputs and provides a significant service of integrating them into a combined output, i.e. the completed property for which the customer has contracted.

In relation to the services provided to tenants of investment property (such as cleaning, security, and reception services) as part of the lease agreements into which the Group enters as a lessor, the Group has determined that the promise is the overall property management service and that the service performed each day is distinct and substantially the same. Although the individual activities that comprise the performance obligation vary significantly throughout the day and from day to day, the nature of the overall promise to provide management service is the same from day to day. Therefore, the Group has concluded that the services to tenants represent a series of daily services that are individually satisfied over time, using a time-elapsed measure of progress, because tenants simultaneously receive and consumes the benefits provided by the Group.

- Revenue - Timing of Revenue Recognition for Sale of Land and Building, Office and Apartment

The Group has evaluated the timing of revenue recognition on the sale of property based on a careful analysis of the rights and obligations under the terms of the contract and legal advice from the Group's legal counsel.

The Group has generally concluded that contracts relating to the sale of completed property are recognized at a point in time when control transfers. Control is generally expected to transfer to the customer when the completed real estate unit is delivered to the customer together with the legal title.

- Joint Arrangements

The Group have several joint arrangements with other parties. Joint arrangement which grants the Group the right to the net assets of the arrangement is classified as joint venture. Joint arrangement which grant the Group the right over assets and obligations over liabilities of the arrangement is classified as joint operation.

Sumber estimasi ketidakpastian

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

- Penilaian Persediaan Aset Real Estat – Tanah sedang Dikembangkan

Aset real estat – tanah yang sedang dikembangkan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara harga perolehan dan nilai realisasi bersih. Penentuan nilai realisasi bersih sangat tergantung pada estimasi harga jual dan biaya untuk penyelesaian.

Nilai tercatat atas aset real estat diungkapkan dalam Catatan 7.

- Perhitungan Cadangan Kerugian atas Piutang Usaha

Saat mengukur ECL, Grup menggunakan informasi masa depan yang wajar dan dapat didukung, yang didasarkan pada asumsi untuk pergerakan masa depan dari berbagai pendorong ekonomi dan bagaimana penggerak ini akan saling mempengaruhi.

Loss given default adalah estimasi kerugian yang timbul karena gagal bayar. Perhitungan didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual terutang dan yang diharapkan akan diterima, dengan mempertimbangkan arus kas dari agunan dan peningkatan kredit integral.

Probability of default merupakan input utama dalam mengukur ECL. *Probability of default* adalah perkiraan kemungkinan gagal bayar selama jangka waktu tertentu, yang penghitungannya mencakup data historis, asumsi, dan ekspektasi kondisi masa depan.

Nilai tercatat atas piutang usaha diungkapkan dalam Catatan 6.

- Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Aset Tetap dan Properti Investasi

Masa manfaat setiap aset tetap dan properti investasi Grup ditentukan berdasarkan kegunaan yang diharapkan dari penggunaan aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi internal dan pengalaman atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direview secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas

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 may 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:

- Valuation of Real Estate Assets – Land Under Development

Real estate assets – land under development are stated at the lower of cost and net realizable values. The determination of net realizable values is highly dependent on the estimated selling prices and cost to complete.

The carrying amount of real estate assets is disclosed in Note 7.

- Calculation of Loss Allowance for Trade Accounts Receivable

When measuring ECL the Group uses reasonable and supportable forward-looking information, which is based on assumptions for the future movement of different economic drivers and how these drivers will affect each other.

Loss given default is an estimate of the loss arising on default. It is based on the difference between the contractual cash flows due and those that the lender would expect to receive, taking into account cash flows from collateral and integral credit enhancements.

Probability of default constitutes a key input in measuring ECL. Probability of default is an estimate of the likelihood of default over a given time horizon, the calculation of which includes historical data, assumptions and expectations of future conditions.

The carrying amount of trade accounts receivable is disclosed in Note 6.

- Estimated Useful Lives of Property and Equipment and Investment Properties

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

pemakaian aset. Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi dimasa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan biaya yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan diatas.

Nilai tercatat dari aset tetap dan properti investasi diungkapkan dalam Catatan 12 dan 13.

- Manfaat Karyawan

Penentuan liabilitas imbalan pasca kerja tergantung pada pemilihan asumsi tertentu yang digunakan oleh aktuaris 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 posisi keuangan konsolidasian mencerminkan jumlah keseluruhan dari defisit atau surplus program. Walaupun asumsi Grup dianggap tepat dan wajar, namun perubahan signifikan pada kenyataannya atau perubahan signifikan dalam asumsi yang digunakan dapat berpengaruh secara signifikan terhadap liabilitas imbalan pasca kerja Grup.

Nilai tercatat dari liabilitas imbalan pasca kerja dan asumsi dari aktuaris diungkapkan dalam Catatan 33.

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.

The carrying amounts of property and equipment and investment properties are disclosed in Notes 12 and 13.

- Employee Benefits

The determination of provision for post-employment benefits is dependent on selection of certain assumptions used by actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include, among others, discount rate and rate of salary increase. Actual results that differ from the Group's assumptions are recognized in the consolidated statement of financial position to reflect the full value of the plan deficit or surplus. While it is believed that the Group's assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in actual results or significant changes in assumptions may materially affect the Group's provision for post-employment benefits.

The carrying amounts of post-employment benefits obligations and the actuarial assumption are disclosed in Note 33.

5. KAS DAN SETARA KAS

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023
Kas	1.130	1.359
Bank		
Rupiah		
Bank Mandiri	163.489	61.022
Bank Central Asia	28.605	18.122
Bank Rakyat Indonesia	5.845	16.916
Bank Tabungan Negara	3.461	5.270
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 5.000)	9.651	14.008
Dolar Amerika Serikat		
Bank Mandiri	43	950
Jumlah bank	211.094	116.288
Deposito berjangka - Rupiah		
Bank OCBC NISP	197.940	207.517
Bank Mandiri	93.705	202.607
Bank Permata	55.283	49.294
Bank Rakyat Indonesia	55.036	75.116
Bank UOB	35.097	39.184
Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten	20.001	35.520
Bank Danamon	17.547	12.283
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 5.000)	3.157	3.151
Jumlah deposito berjangka	477.766	624.672
Jumlah Kas dan Setara Kas	689.990	742.319
Suku bunga deposito berjangka Rupiah per tahun	2,25% - 5,90%	2,25% - 6,00%

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga dan tidak dijaminkan.

6. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023
Berdasarkan segmen operasi		
Penjualan tanah dan/atau bangunan	174.006	141.230
Pusat perbelanjaan	28.598	20.266
Hotel	5.168	4.735
Jumlah	207.772	166.231
Cadangan kerugian kredit	(2.270)	(1.754)
Bersih	205.502	164.477
Dikurangi: Bagian jangka panjang	(61.451)	(61.633)
Bagian lancar	144.051	102.844

Seluruh piutang usaha didenominasi dalam mata uang Rupiah. Grup memiliki risiko konsentrasi dari tiga pelanggan dengan jumlah saldo 35,74% dari jumlah piutang usaha pada 31 Maret 2024 (2023: tiga pelanggan dengan jumlah saldo 40,42%).

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023
Cash on hand	1.130	1.359
Cash in banks		
Rupiah		
Bank Mandiri	163.489	61.022
Bank Central Asia	28.605	18.122
Bank OCBC NISP	5.845	16.916
Bank Permata	3.461	5.270
Others (each below Rp 5,000)	9.651	14.008
U.S. Dollar		
Bank Mandiri	43	950
Total cash in banks	116.288	116.288
Time deposits - Rupiah		
Bank OCBC NISP	197.940	207.517
Bank Mandiri	93.705	202.607
Bank Permata	55.283	49.294
Bank Rakyat Indonesia	55.036	75.116
Bank UOB	35.097	39.184
Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten	20.001	35.520
Bank Danamon	17.547	12.283
Others (each below Rp 5,000)	3.157	3.151
Total time deposits	624.672	624.672
Total Cash and Cash Equivalents	742.319	742.319
Interest rates per annum on time deposits Rupiah	2,25% - 5,90%	2,25% - 6,00%

All cash in banks and time deposits are placed with third parties and not used as collateral.

6. TRADE ACCOUNTS RECEIVABLE FROM THIRD PARTIES

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023
By operating segments		
Sales of land and/or building	174.006	141.230
Shopping center	28.598	20.266
Hotel	5.168	4.735
Total	207.772	166.231
Allowance for credit losses	(2.270)	(1.754)
Net	205.502	164.477
Less: Long-term portion	(61.451)	(61.633)
Current portion	144.051	102.844

All trade accounts receivable are denominated in Rupiah. The Group has concentration of risk from tiga customers with total balances at 35.74% of the total trade receivables in March 31, 2024 (2023: three customers with total balances at 40.42%).

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2024 DAN 31 DESEMBER 2023 SERTA UNTUK
PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 MARET 2024 DAN 2023
(Angka dalam tabel dinyatakan dalam jutaan Rupiah)**

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2024 AND DECEMBER 31, 2023 AND
FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024 AND 2023
(Figures in table stated in millions of Rupiah)**

Cadangan kerugian kredit untuk piutang usaha telah diukur sejumlah ECL sepanjang umur. ECL pada piutang usaha diestimasi berdasarkan matriks provisi dengan mengacu pada pengalaman gagal bayar debitur masa lalu dan analisis posisi keuangan debitur saat ini, disesuaikan dengan faktor-faktor yang spesifik dari debitur dan kondisi ekonomi umum industri di mana debitur beroperasi.

Tidak ada perubahan dalam teknik estimasi atau asumsi signifikan yang dibuat selama periode pelaporan berjalan.

Tabel berikut merinci profil risiko piutang usaha dari kontrak dengan pelanggan berdasarkan matriks provisi Perusahaan. Karena pengalaman historis kerugian kredit Grup tidak menunjukkan pola kerugian yang berbeda signifikan untuk segmen pelanggan yang berbeda, ketentuan untuk cadangan kerugian berdasarkan status masa lalu tidak lagi dipisahkan antara basis pelanggan Grup yang berbeda.

Cadangan ECL untuk piutang usaha berdasarkan matriks provisi

	31 Maret/ March 31, 2024						Jumlah/ Total
	Belum jatuh tempo/ Not past due	Jatuh tempo/Past due					
		< 30 hari/ days	31 – 60 hari/ days	61 – 90 hari/ days	91 – 120 hari/ days	> 120 hari/ days	
Tingkat kerugian kredit ekspektasian/ Expected credit loss rate	0,23%	0,66%	5,36%	11,40%	18,67%	6,87%	
Estimasi jumlah tercatat bruto pada saat gagal bayar/ Estimated total gross carrying amount at default	126.786	59.052	5.019	2.009	525	14.381	207.772
ECL sepanjang umur/Lifetime ECL	(295)	(391)	(269)	(229)	(98)	(988)	(2.270)
Total/Jumlah							<u>205.502</u>

	31 Desember/December 31, 2023						Jumlah/ Total
	Belum jatuh tempo/ Not past due	Jatuh tempo/Past due					
		< 30 hari/ days	31 – 60 hari/ days	61 – 90 hari/ days	91 – 120 hari/ days	> 120 hari/ days	
Tingkat kerugian kredit ekspektasian/ Expected credit loss rate	0,13%	2,91%	7,12%	3,68%	35,61%	5,89%	
Estimasi jumlah tercatat bruto pada saat gagal bayar/ Estimated total gross carrying amount at default	136.067	9.655	1.896	3.664	469	14.480	166.231
ECL sepanjang umur/Lifetime ECL	(183)	(281)	(135)	(135)	(167)	(853)	(1.754)
Total/Jumlah							<u>164.477</u>

Untuk piutang yang timbul dari penjualan tanah dan/atau bangunan, Grup memiliki jaminan atas saldo-saldo piutang usaha tersebut.

Allowance for credit losses for trade accounts receivable has been measured at an amount equal to lifetime ECL. The ECL on trade accounts receivable are estimated using a provision matrix by reference to past default experience of the debtor and an analysis of the debtor's current financial position, adjusted for factors that are specific to the debtors and general economic conditions of the industry in which the debtors operate.

There has been no change in the estimation techniques or significant assumptions made during the current reporting period.

The following table details the risk profile of trade accounts receivable from contracts with customers based on the Group's provision matrix. As the Group's historical credit loss experience does not show significantly different loss patterns for different customer segments, the provision for loss allowance based on past due status is not further distinguished between the Group's different customer base.

ECL on trade accounts receivable using provision matrix

For the receivable arising from sales of land and/or building, the Group holds collateral on the related trade accounts receivable.

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2024 DAN 31 DESEMBER 2023 SERTA UNTUK
PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 MARET 2024 DAN 2023
(Angka dalam tabel dinyatakan dalam jutaan Rupiah)**

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2024 AND DECEMBER 31, 2023 AND
FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024 AND 2023
(Figures in table stated in millions of Rupiah)**

Untuk piutang yang timbul dari operasi Hotel dan Pusat Perbelanjaan, Grup tidak memiliki jaminan atau peningkatan kredit lainnya atas piutang dan juga tidak memiliki hak hukum yang saling hapus dengan setiap jumlah yang terhutang oleh Grup kepada pihak lawan.

For the receivable arising from Hotel and Shopping Centre operations, the Group does not hold any collateral or other credit enhancements over these balances nor does it have a legal right of offset against any amounts owed by the Group to the counterparty.

Mutasi cadangan kerugian kredit adalah sebagai berikut:

Changes in the allowance for credit losses are as follows:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Saldo awal tahun	1.754	3.285	At beginning of the year
Cadangan kerugian piutang	572	491	Loss allowance on receivables
Jumlah yang dihapus/dipulihkan selama periode/tahun berjalan	<u>(56)</u>	<u>(2.022)</u>	Amounts written off/recovery during the period/year
Saldo akhir periode/tahun	<u>2.270</u>	<u>1.754</u>	At end of the period/year

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai telah memadai untuk menutup kerugian yang timbul dari tidak tertagihnya piutang usaha.

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

Piutang usaha pusat perbelanjaan Mal Metropolitan digunakan sebagai jaminan utang Bank Mandiri pada 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 (Catatan 19).

Metropolitan Mall shopping center's trade receivables are used as collateral for bank loan from Bank Mandiri as of March 31, 2024 and December 31, 2023 (Note 19).

7. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT

7. REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
<u>Aset lancar</u>			<u>Current assets</u>
Bangunan siap dijual	106.576	129.792	Buildings ready for sale
Bangunan dalam konstruksi	68.054	37.413	Buildings under construction
Tanah yang sedang dikembangkan	<u>2.773.014</u>	<u>2.756.768</u>	Land under development
Jumlah	<u>2.947.644</u>	<u>2.923.973</u>	Total
<u>Aset tidak lancar</u>			<u>Noncurrent asset</u>
Tanah belum dikembangkan	<u>971.979</u>	<u>932.779</u>	Land not yet developed

Bangunan siap dijual

Mutasi bangunan siap dijual adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Saldo awal tahun	129.792	159.738	At beginning of the year
Penambahan :			Additions :
Tambahan pembangunan	688	10	Additional construction
Reklasifikasi dari bangunan dalam konstruksi	38.082	233.808	Reclassification from buildings under construction
Reklasifikasi dari properti aset tetap (Catatan 13)	-	151	Reclassification from property and equipment (Note 13)
Pembelian kembali	-	2.378	Buy back
Pengurangan:			Deduction:
Reklasifikasi ke properti investasi (Catatan 12)	(12.320)	(8.589)	Reclassification to investment properties (Note 12)
Pembebanan ke beban pokok penjualan	(49.666)	(257.704)	Charged to cost of sales
Saldo akhir periode/tahun	<u>106.576</u>	<u>129.792</u>	At end of the period/year

Bangunan dalam konstruksi

Bangunan dalam konstruksi merupakan biaya perolehan bangunan rumah dan rumah toko, yang masih dalam proses konstruksi. Manajemen berpendapat tidak terdapat hambatan dalam penyelesaian proyek.

Bangunan dalam konstruksi diperkirakan selesai dan siap dijual atau serah terima setelah periode pelaporan.

Mutasi bangunan dalam konstruksi adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Saldo awal tahun	37.413	27.509	At beginning of the year
Pembangunan konstruksi	68.723	243.712	Construction development
Reklasifikasi ke bangunan siap dijual	(38.082)	(233.808)	Reclassification to buildings ready for sale
Saldo akhir periode/tahun	<u>68.054</u>	<u>37.413</u>	At end of the period/year

Bangunan siap dijual dan bangunan yang sedang dikonstruksi telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya kepada perusahaan asuransi pihak ketiga dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 370.946 juta pada tanggal 31 Maret 2024. (2023: Rp 430.731 juta).

Manajemen berpendapat bahwa seluruh nilai tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungjawabkan.

Buildings ready for sale

Movement in buildings ready for sale are as follows:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Saldo awal tahun	129.792	159.738	At beginning of the year
Penambahan :			Additions :
Tambahan pembangunan	688	10	Additional construction
Reklasifikasi dari bangunan dalam konstruksi	38.082	233.808	Reclassification from buildings under construction
Reklasifikasi dari properti aset tetap (Catatan 13)	-	151	Reclassification from property and equipment (Note 13)
Pembelian kembali	-	2.378	Buy back
Pengurangan:			Deduction:
Reklasifikasi ke properti investasi (Catatan 12)	(12.320)	(8.589)	Reclassification to investment properties (Note 12)
Pembebanan ke beban pokok penjualan	(49.666)	(257.704)	Charged to cost of sales
Saldo akhir periode/tahun	<u>106.576</u>	<u>129.792</u>	At end of the period/year

Buildings under construction

Buildings under construction represent acquisition cost of residential houses and office houses under construction. Management believes that there are no constraints in the completion of the projects.

Buildings under construction is estimated to be completed and ready for sale or hand over after the end of reporting period.

Movements in buildings under construction are as follows:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Saldo awal tahun	37.413	27.509	At beginning of the year
Pembangunan konstruksi	68.723	243.712	Construction development
Reklasifikasi ke bangunan siap dijual	(38.082)	(233.808)	Reclassification to buildings ready for sale
Saldo akhir periode/tahun	<u>68.054</u>	<u>37.413</u>	At end of the period/year

Buildings ready for sale and buildings under construction are insured against fire and other possible risk with third parties insurance company with coverage of Rp 370,946 million as of March 31, 2024. (2023: Rp 430,731 million).

Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses on the assets insured.

Tanah yang sedang dikembangkan

Mutasi tanah yang sedang dikembangkan adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Saldo awal tahun	2.756.768	2.515.898	At beginning of the year
Penambahan:			Addition
Pengembangan tanah	37.064	317.693	Land development
Pembelian tanah	10.468	198.785	Land purchased
Pembelian kembali	2.173	8.624	Buy Back
Reklasifikasi dari tanah belum di kembangkan	-	60.053	Reclassification from land not yet developed
Pengurangan:			Deduction
Pembebanan ke beban pokok pendapatan	(33.459)	(284.698)	Charged to cost of revenues
Reklasifikasi ke aset tetap (Catatan 13)	-	(20.318)	Reclassification to property and equipment (Note 13)
Reklasifikasi ke properti investasi (Catatan 12)	-	(39.269)	Reclassification to investment properties (Note 12)
Saldo akhir periode/tahun	<u>2.773.014</u>	<u>2.756.768</u>	At end of the period/year

Biaya pinjaman dari utang bank yang dikapitalisasi ke aset real estat tanah yang sedang dikembangkan pada 31 Maret 2024 sebesar Rp 12.210 juta (2023: Rp 45.729 juta).

Pada tanggal 31 Maret 2024, tanah MKD dengan sertifikat HGB No. 2192 dan 2193 digunakan sebagai jaminan atas utang bank. (2023: sertifikat HGB No. 2192 dan No. 2193) (Catatan 19).

Tanah belum dikembangkan

Merupakan tanah yang belum dikembangkan dengan rincian sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Perusahaan	8.525	-	The Company
Entitas anak			Subsidiaries
FPD	258.082	258.082	FPD
MPD	699.986	674.697	MPD
KGC	5.386	-	FPD
Jumlah	<u>971.979</u>	<u>932.779</u>	Total

Manajemen berpendapat bahwa tidak ada kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan penurunan nilai aset real estat pada tanggal pelaporan.

Land under development

Movements in land under development are as follows:

Borrowing cost from bank loans capitalised to real estate assets of land under development in March 31, 2024 amounted to Rp 12,210 million (2023: Rp 45,729 million).

As of March 31, 2024, land of MKD with HGB certificate No. 2192 and 2193 is used as collateral for bank loans. (2023: HGB certificate No. 2192 dan No. 2193) (Note 19).

Land not yet developed

This represents land not yet developed with details as follows:

Management believes that there are no events or changes in circumstances which may indicate an impairment in value of real estate assets as of the reporting date.

8. PAJAK DIBAYAR DIMUKA

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Pajak penghasilan			Income tax
Pasal 4(2)	23.207	22.689	Article 4(2)
Pajak Pertambahan Nilai	29.153	11.195	Value Added Tax
Jumlah	<u>52.360</u>	<u>33.884</u>	Total

8. PREPAID TAXES

9. ASET KEUANGAN LAINNYA

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023
Lancar		
INA Sekuritas	85.312	102.470
Jumlah	<u>85.312</u>	<u>102.470</u>
Tidak lancar		
Rekening koran escrow dan deposito		
Bank Central Asia	67.197	66.830
Bank Mandiri	23.654	22.239
Bank CIMB Niaga	13.853	14.109
Bank Permata	2.007	9.119
Lain-lain (masing-masing di bawah 5% dari jumlah)	29.203	23.840
Surat Utang Negara	35.925	35.925
Jumlah	<u>171.839</u>	<u>172.062</u>

9. OTHER FINANCIAL ASSETS

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Current			
INA Sekuritas	85.312	102.470	INA Sekuritas
Jumlah	<u>85.312</u>	<u>102.470</u>	Total
Non-current			
Rekening koran escrow dan deposito			Escrow account and/or restricted time deposits
Bank Central Asia	67.197	66.830	Bank Central Asia
Bank Mandiri	23.654	22.239	Bank Mandiri
Bank CIMB Niaga	13.853	14.109	Bank CIMB Niaga
Bank Permata	2.007	9.119	Bank Permata
Lain-lain (masing-masing di bawah 5% dari jumlah)	29.203	23.840	Others (each below 5% of total)
Surat Utang Negara	35.925	35.925	Government Bonds
Jumlah	<u>171.839</u>	<u>172.062</u>	Total

Lancar

Porsi lancar dari aset keuangan lainnya terdiri dari penempatan dana pada INA Sekuritas (d/h Nikko Sekuritas) dalam mata uang Rupiah. Atas penempatan dana pada INA Sekuritas (d/h Nikko Sekuritas), Grup mendapatkan jaminan berupa saham PT Yulie Sekuritas Indonesia Tbk dan PT Martina Berto Tbk.

Tidak lancar

Rekening koran *escrow* dan/atau deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya atas nama Grup dalam mata uang Rupiah sehubungan dengan pencairan fasilitas kredit untuk konsumen dengan kisaran suku bunga sebesar 2,25% sampai dengan 3,75% per tahun (2023: 2,25% sampai dengan 3,75% per tahun) (Catatan 36a).

Grup menginvestasikan dananya dalam Surat Utang Negara sebagai berikut:

Current

Current portion of other financial assets consists of funds placed in INA Sekuritas (formerly Nikko Sekuritas) mutual funds denominated in Rupiah. For the fund placement in INA Sekuritas (formerly Nikko Sekuritas), the Group received collateral in form of shares of PT Yulie Sekuritas Indonesia Tbk and PT Martina Berto Tbk.

Non-current

Escrow account and/or restricted time deposits under the name of the Group denominated in Rupiah in connection with drawdown consumers' credit facilities with interest rate from 2%% to 3.75% per annum (2023: 2.25%% to 3.75% per annum) (Note 36a).

The Group invest in Government Bonds as follow:

Obligasi/ Bond	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2024	Jatuh tempo/ Mature	Tingkat bunga/ Interest rate
Obligasi Negara Republik Indonesia Seri FR0081	33.943	33.943	15 Juni/ June 15, 2025	6,500%
Obligasi Negara Republik Indonesia Seri FR0095	1.982	1.982	15 Agustus/ August 15, 2028	6,375%
	<u>35.925</u>	<u>35.925</u>		

Investasi dalam obligasi dimiliki Grup dalam model bisnis yang bertujuan untuk mendapatkan arus kas kontraktual dan yang semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang. Oleh karena itu, aset keuangan tersebut diklasifikasikan sebagai aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi.

Dalam menentukan ECL, manajemen telah memperhitungkan pengalaman gagal bayar historis, posisi keuangan pihak lawan, serta prospek industri masa depan dari penerbit instrumen utang tersebut yang diperoleh dari laporan pakar ekonomi, laporan analisis keuangan dan mempertimbangkan berbagai informasi ekonomi aktual dan perkiraan dari sumber eksternal, yang sesuai, dalam mengestimasi probabilitas gagal bayar masing-masing aset keuangan yang terjadi dalam jangka waktu penilaian kerugiannya masing-masing, serta kerugian saat gagal bayar dalam setiap kasus.

Tidak ada perubahan dalam teknik estimasi atau asumsi signifikan yang dibuat selama periode pelaporan berjalan dalam menilai cadangan kerugian atas aset keuangan tersebut.

10. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DIMUKA

Akun ini terutama merupakan uang muka pengurusan perijinan, biaya dibayar dimuka *billboard*, uang muka pembelian tanah aset lancar, dan asuransi dibayar dimuka.

11. BAGIAN PARTISIPASI DALAM PENGATURAN BERSAMA

Ventura bersama

Nama ventura bersama/ <i>Name of joint venture</i>	Aktivitas utama/ <i>Principal Activity</i>	Tempat kedudukan/ <i>Domicile</i>
PT Metropolitan Karyadeka Ascendas (MKA)	Real estat/ <i>Real estate</i>	Jakarta

Pada tanggal 20 Mei 2015, MKD, entitas anak, menandatangani perjanjian ventura bersama dengan PT Ascendas Land Indonesia ("Ascendas"), dimana MKD dan Ascendas setuju untuk mendirikan dan mengoperasikan suatu perseroan terbatas yang didirikan di Indonesia dengan tujuan untuk mengembangkan tanah dengan luas sekitar 97.706 m2 di Metland Cybercity yang berlokasi di Pondok Bahar, Karang Tengah, Tangerang, Banten, Indonesia.

Berdasarkan akta No. 39 tanggal 3 Desember 2015 dari Dr. Irawan Soerodjo, SH., Msi., notaris di Jakarta, MKD dan Ascendas mendirikan MKA

The investment in bonds is held by the Group within a business model whose objective is to collect their contractual cash flows which are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding. Hence, such financial asset is classified as at amortized cost.

In determining the ECL, management has taken into account the historical default experience, the financial position of the counterparties, as well as the future prospects of the industries in which the issuers of these debt instruments obtained from economic expert reports, financial analyst reports and considering various external sources of actual and forecast economic information, as appropriate, in estimating the probability of default of each of these financial assets occurring within their respective loss assessment time horizon, as well as the loss upon default in each case.

There has been no change in the estimation techniques or significant assumptions made during the current reporting period in assessing the loss allowance for these financial assets.

10. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES

This account mainly represents advances for permit arrangements, prepaid expenses of billboard, advance for purchases of current land asset, and prepaid insurance.

11. INTEREST IN JOINT ARRANGEMENTS

Joint venture

Persentase kepemilikan hak suara yang dimiliki Perusahaan/
Percentage of ownership interest and voting power held by the Company

		Nilai investasi/ <i>Carrying amount</i>	
31 Maret/ <i>March 31,</i>	31 Desember/ <i>December 31,</i>	31 Maret/ <i>March 31,</i>	31 Desember/ <i>December 31,</i>
2024	2023	2024	2023
50,01%	50,01%	78.633	78.856

On May 20, 2015, MKD, a subsidiary, entered into a joint venture agreement with PT Ascendas Land Indonesia ("Ascendas"), whereby MKD and Ascendas agree to establish and operate a limited liability company to be incorporated in Indonesia, with intention to develop land measuring approximately 97,706 m2 in Metland Cybercity, located at Pondok Bahar, Karang Tengah, Tangerang, Banten, Indonesia.

Based on deed No. 39 dated 3 December 2015 of Dr. Irawan Soerodjo, SH., Msi, notary in Jakarta, MKD and Ascendas established MKA with 50.01% and 49.99% equity ownership, respectively.

dengan kepemilikan masing-masing sebesar 50,01% dan 49,99%.

Berdasarkan perjanjian ventura bersama, MKD dan Ascendas akan secara bersama-sama mengoperasikan dan mengatur proyek MKA sebagai pengembang utama dan mendapatkan pemasukan proyek. MKD dan Ascendas memiliki peranan dan wewenang yang sama dalam mengatur kebijakan operasional dan finansial dari MKA.

Ventura bersama di atas dicatat dengan menggunakan metode ekuitas pada laporan keuangan konsolidasian.

Mutasi investasi pada MKA adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Saldo awal	78.856	80.011	Beginning balance
Bagian rugi bersih	<u>(223)</u>	<u>(1.155)</u>	Share in net loss
Saldo akhir	<u>78.633</u>	<u>78.856</u>	Ending balance

Ringkasan informasi keuangan di bawah ini merupakan jumlah yang ditunjukkan dalam laporan keuangan ventura bersama.

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Aset lancar	8.603	8.872	Current assets
Aset tidak lancar	<u>320.171</u>	<u>321.387</u>	Non-current assets
Jumlah aset	<u>328.774</u>	<u>330.259</u>	Total assets
Liabilitas jangka pendek	1.444	2.483	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	194	194	Non-current liabilities
Ekuitas	<u>327.136</u>	<u>327.582</u>	Equity
Jumlah liabilitas dan ekuitas	<u>328.774</u>	<u>330.259</u>	Total liabilities and equity

Based on the joint venture agreement, MKD and Ascendas will jointly operate and manage the MKA's project as the main developer and deliver the project return. MKD and Ascendas have joint role and authority to govern the operational and financial decisions of MKA.

The above joint venture is accounted for using the equity method on these consolidated financial statements.

Movements of investment in MKA are as follows:

The summarized financial information below represents amounts shown in the joint venture's financial statements.

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2024 DAN 31 DESEMBER 2023 SERTA UNTUK
PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 MARET 2024 DAN 2023
(Angka dalam tabel dinyatakan dalam jutaan Rupiah)**

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2024 AND DECEMBER 31, 2023 AND
FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024 AND 2023
(Figures in table stated in millions of Rupiah)**

Ringkasan laporan laba-rugi dan penghasilan komprehensif lain MKA untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

Summary of MKA's statement of profit or loss and other comprehensive income for the periods ended March 31, 2024 and 2023 are as follow:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023	
Pendapatan	688	688	Revenue
Beban	(1.226)	(1.255)	Expenses
Pendapatan bunga	94	2	Interest income
Beban pajak final	(18)	(12)	Final tax expense
Rugi periode berjalan	(462)	(577)	Loss for the period
Penghasilan komprehensif lain	16	60	Other comprehensive income
Jumlah rugi komprehensif periode berjalan	<u>(446)</u>	<u>(517)</u>	Total comprehensive loss for the period

Rekonsiliasi ringkasan informasi keuangan di atas dicatat dengan nilai tercatat kepemilikan dalam ventura bersama yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

Reconciliation of the above summarized financial information to the carrying amount of the interest in the joint venture recognized in the consolidated financial statements:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Aset bersih dari ventura bersama	<u>327.136</u>	<u>327.582</u>	Net assets of the joint venture
Proporsi kepemilikan MKD pada ventura bersama	163.601	163.824	Proportion of the MKD's ownership interest in the joint venture
Eliminasi laba penjualan tanah antara MKD dan MKA	<u>(84.968)</u>	<u>(84.968)</u>	Elimination of gain on sale of land between MKD and MKA
Jumlah tercatat kepemilikan Grup pada entitas ventura bersama	<u>78.633</u>	<u>78.856</u>	Carrying amount of the Group's interest in the joint venture entity

Operasi bersama

Joint operation

Keppel-Metland Puri

Keppel-Metland Puri

Pada tahun 2016, MPD dan PT Sukses Manis Indonesia (SMI) menandatangani perjanjian kerjasama operasi sehubungan dengan KSO Keppel-Metland Puri. Sesuai dengan perjanjian tersebut, MPD dan SMI setuju untuk merencanakan, mengembangkan, membangun, memasarkan dan menjual unit perumahan di kawasan Metland Puri.

In 2016, MPD and PT Sukses Manis Indonesia (SMI) entered into a joint operation agreement relating to JO Keppel-Metland Puri. In accordance with the agreement, MPD and SMI agree to plan, develop, build, market and sell residential house in Metland Puri township.

Berdasarkan perjanjian kerjasama operasi, kontribusi keuntungan masing-masing pihak adalah sebesar 50%.

Based on the joint operations agreement, the profit contribution of each party is 50%.

Keppel-Metland Menteng

Keppel-Metland Menteng

Pada tahun 2018, Perusahaan dan SMI menandatangani perjanjian kerjasama operasi sehubungan dengan KSO Keppel-Metland Menteng. Sesuai dengan perjanjian tersebut, Perusahaan dan SMI setuju untuk merencanakan, mengembangkan, membangun, memasarkan dan menjual unit perumahan di kawasan Metland Menteng. SMI diwajibkan

In 2018, the Company and PT Sukses Manis Indonesia (SMI) entered into a joint operation agreement relating to JO Keppel-Metland Menteng. In accordance with the agreement, the Company and SMI agree to plan, develop, build, market and sell residential house in Metland Menteng township. SMI is required to provide security deposits to the Group with total amount

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2024 DAN 31 DESEMBER 2023 SERTA UNTUK
PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 MARET 2024 DAN 2023
(Angka dalam tabel dinyatakan dalam jutaan Rupiah)**

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2024 AND DECEMBER 31, 2023 AND
FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024 AND 2023
(Figures in table stated in millions of Rupiah)**

menyerahkan uang jaminan kepada Grup sebesar Rp 152.620 juta yang dibayarkan secara bertahap. Pada tanggal 31 Desember 2021, uang jaminan tersebut telah diterima secara penuh oleh Perusahaan.

Pada tahun 2023, Perusahaan telah mengembalikan uang jaminan kepada SMI sebesar Rp 152.620 juta.

Berdasarkan perjanjian kerja sama operasi, kontribusi keuntungan masing-masing pihak adalah sebesar 50%.

Grup mencatat aset, liabilitas, pendapatan dan beban terkait dengan kepemilikannya dalam operasi bersama.

of Rp 152,620 million which was to be paid in installments. As at December 31, 2021, the security deposit has been received in full by the Company.

In 2023, the Company has returned the security deposit to SMI as amounted to Rp 152,620 million.

Based on the joint operations agreement, the profit contribution of each party is 50%.

The Group accounts for the assets, liabilities, revenues and expenses relating to its interest in the joint operation.

12. PROPERTI INVESTASI

12. INVESTMENT PROPERTIES

	1 Januari/ January 1, 2024	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Maret/ March 31, 2024	
Biaya perolehan:						At cost:
Tanah	230.544	-	-	-	230.544	Land
Bangunan dan prasarana	1.175.718	2.689	-	14.220	1.192.626	Buildings and improvements
Mesin dan peralatan listrik	249.253	483	(2.141)	226	247.821	Mechanical and electrical equipment
Aset hak guna	10.945	-	-	-	10.945	Right-of-use assets
Aset dalam penyelesaian	13.150	2.522	-	(5.901)	9.771	Construction in progress
Jumlah	1.679.610	5.694	(2.141)	8.544	1.691.708	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan dan prasarana	(340.742)	(7.569)	-	-	(348.311)	Buildings and improvements
Mesin dan peralatan listrik	(138.189)	(3.177)	1.142	-	(140.224)	Mechanical and electrical equipment
Aset hak guna	(150)	(316)	-	-	(466)	Right-of-use assets
Jumlah	(479.081)	(11.062)	1.142	-	(489.001)	Total
Jumlah Tercatat	1.200.529				1.202.707	Net Carrying Value

	1 Januari/ January 1, 2023	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember/ December 31, 2023	
Biaya perolehan:						At cost:
Tanah	180.463	-	-	50.081	230.544	Land
Bangunan dan prasarana	1.102.983	2.348	(10)	70.397	1.175.718	Buildings and improvements
Mesin dan peralatan listrik	242.332	6.007	(208)	1.122	249.253	Mechanical and electrical equipment
Aset hak guna	-	10.945	-	-	10.945	Right-of-use assets
Aset dalam penyelesaian	21.411	5.038	-	(13.299)	13.150	Construction in progress
Jumlah	1.547.189	24.338	(218)	108.301	1.679.610	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan dan prasarana	(312.238)	(28.504)	-	-	(340.742)	Buildings and improvements
Mesin dan peralatan listrik	(125.912)	(12.485)	208	-	(138.189)	Mechanical and electrical equipment
Aset hak guna	-	(150)	-	-	(150)	Right-of-use assets
Jumlah	(438.150)	(41.139)	208	-	(479.081)	Total
Jumlah Tercatat	1.109.039				1.200.529	Net Carrying Value

Properti investasi merupakan tanah, bangunan dan mesin dari Mal Grand Metropolitan, Mal Metropolitan Bekasi, Plaza Tambun, Mal

The investment properties represents land, buildings and machinery of Grand Metropolitan Mall, Metropolitan Mall Bekasi, Plaza Tambun,

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2024 DAN 31 DESEMBER 2023 SERTA UNTUK
PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 MARET 2024 DAN 2023
(Angka dalam tabel dinyatakan dalam jutaan Rupiah)**

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2024 AND DECEMBER 31, 2023 AND
FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024 AND 2023
(Figures in table stated in millions of Rupiah)**

Metropolitan Cibubur, Metland Transyogi, Metland Cyber Puri, Apartemen Kaliana, One District Puri, Apartemen dan Perkantoran M-Gold yang disewakan.

Metropolitan Mall Cibubur, Metland Transyogi, Metland Cyber Puri, Kaliana Apartment, One District Puri, M-Gold Apartment and Office that were used for rental.

Beban penyusutan pada 31 Maret 2024 dialokasikan kepada beban langsung dan beban pokok penjualan sebesar Rp 11.062 juta (31 Maret 2023: Rp 9.559 juta).

Depreciation expense for March 31, 2024 allocated to direct cost and cost of sales amounted to Rp 11,062 million (March 31, 2023: Rp 9,559 million).

Pada 31 Maret 2024, terdapat reklasifikasi dari aset real estat dan aset tetap ke properti investasi masing-masing sebesar Rp 12.320 juta dan Rp 1.459 juta (2023: 47.858 juta dan Rp 60.515 juta) (Catatan 7 dan 13).

In March 31, 2024, there was reclassification from real estate assets and property and equipment to investment properties amounting to Rp 12,320 million and Rp 1,459 million (2023: 47,858 million and Rp 60,515 million (Note 7 and 13), respectively.

Pada 31 Maret 2024, terdapat reklasifikasi dari properti investasi ke aset tetap sebesar Rp 5.235 juta (2023: Rp 72 juta) (Catatan 7 dan 13).

In March 31, 2024, there was reclassification from investment properties to property and equipment amounting to Rp 5.235 million (2023: Rp 72 million) (Note 7 and 13).

Rincian nilai wajar properti investasi yang secara signifikan berbeda dengan jumlah tercatatnya pada 31 Maret 2024 adalah sebagai berikut:

Details of fair value of investment properties which are significantly different from their carrying value in March 31, 2024 are as follows:

<u>Nama proyek</u>	<u>Nilai tercatat/ Carrying value</u>	<u>Nilai wajar/ Fair value</u>	<u>Project name</u>
Grand Metropolitan	471.504	941.403	Grand Metropolitan
Mal Metropolitan Bekasi	167.917	1.054.225	Metropolitan Mall Bekasi
Mal Metropolitan Cibubur (dahulu Mal Metropolitan Cileungsi)	218.027	668.967	Metropolitan Mall Cibubur (formerly Metropolitan Mall Cileungsi)
One District Puri	77.460	333.702	One District Puri

Penilaian nilai wajar Grand Metropolitan, Mal Metropolitan Cibubur dan One District Puri dilakukan oleh penilai independent KJPP Susan Widjojo & Rekan pada tanggal 16 Februari 2024, 22 Maret 2024 dan 22 Maret 2024. Penilaian nilai wajar Mal Metropolitan Bekasi dilakukan oleh manajemen. Penilaian dilakukan berdasarkan metode pendapatan dan biaya.

The fair value assessment of Grand Metropolitan, Mal Metropolitan Cibubur and One District Puri was conducted by an independent appraiser KJPP Susan Widjojo & Rekan at February 16, 2024, March 22, 2024, and March 22, 2024. The fair value assessment of Mall Metropolitan Bekasi was determined by management. The valuation was determined using income and cost approach.

Nilai wajar dengan pendekatan nilai biaya dan pendekatan pendapatan dikategorikan sebagai level 3 berdasarkan tingkat input pengukuran nilai wajar. Penilaian level 3 merupakan metode penilaian untuk aset atau liabilitas yang tidak didasarkan pada data pasar yang dapat diobservasi.

The fair value based on cost approach, market approach and income approach is classified as level 3 based on the level of input used in the fair value measurement. Valuation level 3 is valuation method for the asset or liability that are not based on observable market data.

Berdasarkan penilaian manajemen, tidak terdapat penurunan signifikan nilai wajar pada tanggal 31 Maret 2024 dibandingkan dengan nilai wajar pada tanggal 31 Desember 2023.

Based on management's assessment, there is no significant change in the fair value as of March 31, 2024 as compared to the fair value as of December 31, 2023.

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2024 DAN 31 DESEMBER 2023 SERTA UNTUK
PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 MARET 2024 DAN 2023
(Angka dalam tabel dinyatakan dalam jutaan Rupiah)**

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2024 AND DECEMBER 31, 2023 AND
FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024 AND 2023
(Figures in table stated in millions of Rupiah)**

13. ASET TETAP

13. PROPERTY AND EQUIPMENT

	1 Januari/ January 1, 2024	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Maret/ March 31, 2024	
Biaya perolehan:						At cost:
Tanah	209.075	-	-	-	209.075	Land
Bangunan dan prasarana	590.889	2.335	-	1.497	594.721	Buildings and improvements
Mesin dan peralatan listrik	124.509	380	-	666	125.555	Mechanical and electrical equipment
Perabot dan peralatan kantor	127.209	1.415	(1.083)	363	127.904	Furniture, fixtures and office equipment
Peralatan hotel	27.337	671	-	-	28.008	Hotel equipment
Kendaraan	5.904	206	(48)	-	6.062	Vehicles
Perabot dan perlengkapan operasi hotel yang tidak disusutkan	9.869	36	(499)	-	9.406	Undepreciated hotel operating equipment
Aset hak-guna	2.410	25	-	-	2.435	Right-of-use assets
Aset dalam penyelesaian	9.743	12.437	(20)	1.250	23.410	Construction in progress
Jumlah	1.106.945	17.505	(1.650)	3.776	1.126.576	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan dan prasarana	(150.732)	(5.854)	-	-	(156.586)	Buildings and improvements
Mesin dan peralatan listrik	(65.656)	(2.490)	-	-	(68.146)	Mechanical and electrical equipment
Perabot dan peralatan kantor	(98.216)	(2.657)	1.089	-	(99.784)	Furniture, fixtures and office equipment
Peralatan hotel	(20.348)	(642)	-	-	(20.990)	Hotel equipment
Kendaraan	(5.228)	(58)	48	-	(5.238)	Vehicles
Aset hak-guna	(1.232)	(216)	-	-	(1.448)	Right-of-use assets
Jumlah	(341.412)	(11.917)	1.137	-	(352.192)	Total
Jumlah Tercatat	765.533				774.384	Net Carrying Value
	1 Januari/ January 1, 2023	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember/ December 31, 2023	
Biaya perolehan:						At cost:
Tanah	186.197	2.248	-	20.630	209.075	Land
Bangunan dan prasarana	477.221	5.224	(4.874)	113.318	590.889	Buildings and improvements
Mesin dan peralatan listrik	109.694	2.969	(13)	11.859	124.509	Mechanical and electrical equipment
Perabot dan peralatan kantor	116.960	7.562	(4.147)	6.834	127.209	Furniture, fixtures and office equipment
Peralatan hotel	24.367	1.576	(401)	1.795	27.337	Hotel equipment
Kendaraan	5.446	600	(142)	-	5.904	Vehicles
Perabot dan perlengkapan operasi hotel yang tidak disusutkan	8.158	1.724	-	(13)	9.869	Undepreciated hotel operating equipment
Aset hak-guna	1.792	913	(295)	-	2.410	Right-of-use assets
Aset dalam penyelesaian	86.468	117.974	-	(194.699)	9.743	Construction in progress
Jumlah	1.016.303	140.790	(9.872)	(40.276)	1.106.945	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan dan prasarana	(132.325)	(18.457)	50	-	(150.732)	Buildings and improvements
Mesin dan peralatan listrik	(56.095)	(9.561)	-	-	(65.656)	Mechanical and electrical equipment
Perabot dan peralatan kantor	(93.182)	(9.089)	4.055	-	(98.216)	Furniture, fixtures and office equipment
Peralatan hotel	(18.180)	(2.447)	279	-	(20.348)	Hotel equipment
Kendaraan	(5.227)	(143)	142	-	(5.228)	Vehicles
Aset hak-guna	(796)	(535)	99	-	(1.232)	Right-of-use assets
Jumlah	(305.805)	(40.232)	4.625	-	(341.412)	Total
Jumlah Tercatat	710.498				765.533	Net Carrying Value

Rincian keuntungan penjualan dan pelepasan aset tetap adalah sebagai berikut:

The details of the gain on sale and disposal of property and equipment are as follows:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Jumlah tercatat	999	5.247	Net carrying amount
Hasil penjualan aset tetap	(150)	-	Proceeds from sale of property and equipment
Kerugian penjualan dan pelepasan aset tetap	849	5.247	Loss on sale and disposal of property and equipment

Pada 31 Maret 2024, terdapat reklasifikasi dari aset tetap ke properti investasi dan persediaan asset real estat masing-masing sebesar Rp 1.459 juta dan Rp nihil (2023: Rp 60.515 juta dan Rp 151 juta) (Catatan 12).

In March 31, 2024, there were reclassification from property and equipment to investment properties and from investment properties to property and equipment amounting to Rp 1,459 million and Rp nihil (2023: Rp 60,515 million and Rp 151 million) (Note 12).

Pada 31 Maret 2024, terdapat reklasifikasi dari properti investasi dan persediaan asset real estat ke aset tetap masing-masing sebesar Rp 5.235 juta dan Rp nihil (2023: Rp 72 juta dan Rp 20.318 juta) (Catatan 7).

In March 31, 2024, there were reclassification from investment properties and real estate assets inventory to property and equipment amounting to Rp 5,235 million and Rp nihil million (2023: Rp 72 million and 20,318 million) (Note 7)

Biaya pinjaman dari utang bank yang dikapitalisasi ke aset tetap pada 31 Maret 2024 sebesar Rp 238 juta (2023: Rp 5.382 juta).

Borrowing cost from bank loans capitalised to property and equipment in March 31, 2024 amounted to Rp 238 million (2023: Rp 5,382 million).

Biaya perolehan aset tetap yang telah disusutkan penuh namun masih digunakan oleh Grup sebesar Rp 168.448 juta pada tanggal 31 Maret 2024 (2023: Rp 147.879 juta).

The cost of fixed assets which were fully depreciated but are still used by the Group amounted to Rp 168,448 million as of March 31, 2024 (2023: Rp 147,879 million).

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

Depreciation expense was allocated to the following:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023	
Beban langsung dan beban pokok penjualan (Catatan 25)	9.763	7.155	Direct costs and cost of sales (Note 25)
Beban administrasi (Catatan 27)	2.154	2.179	Administrative expenses (Note 27)
Jumlah	11.917	9.334	Total

Pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, aset tetap Perusahaan berupa tanah dan bangunan Hotel Horison Bekasi yang berlokasi di Bekasi (Jawa Barat), dan Metland Hotel Bekasi digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang (Catatan 19).

As of March 31, 2024 and December 31, 2023, property and equipment consisting of land and buildings of Horison Hotel Bekasi located at Bekasi (West Java), and Metland Hotel Bekasi were used as collateral for long-term bank loans (Note 19).

Hak legal atas tanah (properti investasi dan aset tetap) mencakup lahan tanah di Bekasi (Jawa Barat), Cawang (Jakarta), Cileungsi (Bogor), Cirebon (Jawa Barat) dan Majalengka dengan masa berakhir berkisar antara tahun 2024 sampai dengan 2049.

Land rights (investment properties and property and equipment) which consists of parcels of land located in Bekasi (West Java), Cawang (Jakarta), Cileungsi (Bogor), Cirebon (West Java) and Majalengka with expiry period ranging from 2024 until 2049.

Sebagian aset tetap dan properti investasi (Catatan 12), kecuali tanah telah diasuransikan

A portion of property and equipment, and investment properties (Note 12), except land,

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2024 DAN 31 DESEMBER 2023 SERTA UNTUK
PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 MARET 2024 DAN 2023
(Angka dalam tabel dinyatakan dalam jutaan Rupiah)**

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2024 AND DECEMBER 31, 2023 AND
FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024 AND 2023
(Figures in table stated in millions of Rupiah)**

terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya kepada beberapa perusahaan asuransi, pihak ketiga, sebagai berikut:

are insured against fire and other possible risk with several third parties insurance companies as follows:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Nilai pertanggungan aset	1.918.312	2.262.401	Sum of insured assets
Jumlah tercatat aset			Net carrying amount of assets
Aset tetap	530.682	502.417	Property and equipment
Properti investasi	951.913	946.039	Investment properties

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses on the assets insured.

Aset dalam penyelesaian pada tanggal 31 Maret 2024 terutama merupakan prasarana vila dan hotel di Ubud, Bali yang diperkirakan selesai pada tahun 2024. Pada 31 Maret 2024, nilai tercatat aset dalam penyelesaian meliputi 36% dari nilai kontrak (2023: 34%).

Construction in progress as of March 31, 2024 mainly represent constructions of improvements villa and hotel in Ubud, Bali which is estimated to be completed in 2024. As of March 31, 2024, the carrying value of assets in progress covered 36% of contract value. (2023: 34%).

Rincian nilai wajar aset tetap yang secara signifikan berbeda dengan jumlah tercatatnya pada 31 Maret 2024 adalah sebagai berikut:

Details of fair value of property and equipment which are significantly different from their carrying value in March 31, 2024 are as follows:

Nama proyek	Jumlah tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value	Project name
Hotel Horison Bekasi	109.001	258.292	Horison Hotel Bekasi
Metland Hotel Bekasi	12.261	34.739	Metland Hotel Bekasi

Penilaian nilai wajar Metland Hotel Bekasi dilakukan oleh penilai independen, KJPP Susan Widjojo & Rekan pada tanggal 15 Februari 2024. Penilaian nilai wajar Hotel Horison Bekasi dilakukan oleh manajemen. Penilaian dilakukan berdasarkan metode pendapatan dan biaya.

The fair value assessment of Metland Hotel Bekasi was conducted by an independent appraiser, KJPP Susan Widjojo & Rekan as of Februari 15, 2024. The fair value assessment of Hotel Horison Bekasi was determined by management. The valuation was determined using income and cost approach.

Nilai wajar dengan pendekatan biaya dan pendapatan dikategorikan sebagai level 3 berdasarkan tingkat input pengukuran nilai wajar. Penilaian level 3 merupakan metode penilaian untuk aset atau liabilitas yang tidak didasarkan pada data pasar yang dapat diobservasi.

The fair value on cost and income approach are classified as level 3 based on the level input in the fair value measurement. Valuation level 3 is valuation method for the asset or liability that are not based on observable market data.

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan penurunan nilai aset tetap pada tanggal pelaporan.

Management believes that there are no events or changes in circumstances which may indicate an impairment in value of property and equipment as of the reporting date.

14. UTANG BANK JANGKA PENDEK

	31 Maret/ March 31, 2024
Pinjaman kredit modal kerja - Bank Mandiri	267.879
Suku bunga per tahun	6,75% - 7,40%

Perusahaan mendapat fasilitas dari Bank Mandiri yang berlaku sampai dengan 27 Desember 2024 dan fasilitas ini dijamin bersamaan dengan jaminan utang jangka panjang (Catatan 19).

14. SHORT-TERM BANK LOANS

	31 Desember/ December 31, 2023	
Working capital loan - Bank Mandiri	292.793	
Interest rate per annum	6,25% - 6,75%	

The Company obtained facility from Bank Mandiri which is valid up to December 27, 2024 and this facility is secured along with long-term bank loans (Note 19).

15. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

Jumlah utang usaha berdasarkan segmen operasi adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2024
Berdasarkan segmen operasi	
Real estat	110.140
Hotel	7.643
Pusat perbelanjaan	5.101
Lain-lain	1.201
Jumlah	124.085

Utang kepada pihak ketiga terutama merupakan utang kepada kontraktor, pemasok dan retensi. Bunga tidak dibebankan atas utang usaha.

15. TRADE ACCOUNTS PAYABLE TO THIRD PARTIES

Trade accounts payable by operating segments is as follows:

	31 Desember/ December 31, 2023	
By operating segments		
Real estate	76.835	
Hotel	5.976	
Shopping center	4.629	
Others	524	
Total	87.964	

Trade payable to third parties mainly represent payable to contractors, supplier and retention. No interest is charged on the trade accounts payable.

16. UTANG PAJAK

	31 Maret/ March 31, 2024
Pajak penghasilan final	
Peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan penyewaan	7.310
Jasa konstruksi	3.882
Pajak penghasilan	
Pasal 21	1.762
Pasal 23 dan 26	251
Pasal 25	220
Pasal 29 (Catatan 31)	
Perusahaan	217
Entitas Anak	574
Pajak pembangunan I	1.235
Pajak pertambahan nilai	6.726
Jumlah	22.177

16. TAXES PAYABLE

	31 Desember/ December 31, 2023	
Final income taxes		
Transfer of land rights and/or building and rental	9.913	
Construction	4.642	
Income taxes		
Article 21	2.424	
Article 23 and 26	539	
Article 25	232	
Article 29 (Note 31)		
The Company	97	
Subsidiaries	578	
Development tax I	1.785	
Value added tax	1.410	
Total	21.620	

17. BEBAN AKRUAL

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Taksiran biaya pembangunan	27.890	101.908	Estimated cost for construction
Biaya yang belum ditagihkan	2.947	2.094	Unbilled invoice
Lain-lain	72.645	65.152	Others
Jumlah	<u>103.482</u>	<u>169.154</u>	Total

17. ACCRUED EXPENSES

18. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA DAN UANG MUKA PENJUALAN

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Uang muka penjualan	394.884	368.749	Sales advances
Uang muka penjualan dari Kerjasama Operasi - Keppel Metland	268.239	225.021	Sales advances from Joint Operation - Keppel Metland
Pendapatan sewa diterima dimuka	96.236	79.351	Unearned rental revenue
Titipan pelanggan	28.634	28.451	Customers' deposits
Jumlah	787.993	701.572	Total
Bagian jangka panjang	<u>(9.364)</u>	<u>(11.906)</u>	Long-term portion
Bagian yang direalisasi dalam satu tahun	<u>778.629</u>	<u>689.666</u>	Current maturities

18. UNEARNED REVENUE AND SALES ADVANCES

Rincian uang muka penjualan berdasarkan persentase dari harga jual adalah sebagai berikut:

The details of sales advances based on percentage of sales price are as follows:

Persentase dari harga jual	31 Desember/ December 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023	Persentase dari harga jual
< 20%	10.007	13.656	< 20%
20% - 49,99%	25.402	16.107	20% - 49,99%
50% - 99,99%	40.832	37.158	50% - 99,99%
100%	318.643	301.828	100%
	<u>394.884</u>	<u>368.749</u>	

Seluruh pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan dalam mata uang Rupiah.

All unearned revenue and sales advances are in Rupiah.

Uang muka penjualan merupakan uang muka penjualan rumah tinggal dan tanah Metland Transyogi, Metland Cileungsi, Metland Tambun, Metland Puri, Metland Menteng, Metland Cibitung, Metland Cikarang, Apartemen Kaliana dan Metland Cyber Puri (dahulu Metland Cybercity) dengan total harga pengikatan sebesar Rp 636.234 juta (2023: Rp 613.397 juta) yang belum memenuhi persyaratan untuk diakui sebagai pendapatan. Pada tanggal 31 Maret 2024, nilai uang muka penjualan adalah sebesar 62,07% (2023: 60,12%) dari total harga pengikatan.

Sales advances mainly represent advances received from sale of land and residential houses in Metland Transyogi, Metland Cileungsi, Metland Tambun, Metland Puri, Metland Menteng, Metland Cibitung and Metland Cikarang, Kaliana Apartment and Metland Cyber Puri (formerly Metland Cybercity) with total sales price amounting to Rp 636,234 million (2023: Rp 613,397 million) which have not yet fulfilled the condition to be recognised as revenue. As of March 31, 2024, sales advances are 62.07% (2023: 60.12%) from its total sales price.

Uang muka penjualan kerja sama operasi - Keppel Metland merupakan uang muka penjualan rumah tinggal dan tanah Riviera Puri dan Wisteria

Sales advance from joint operation - Keppel Metland represent advances received from sale of land and residential houses in Riviera Puri

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2024 DAN 31 DESEMBER 2023 SERTA UNTUK
PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 MARET 2024 DAN 2023
(Angka dalam tabel dinyatakan dalam jutaan Rupiah)**

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2024 AND DECEMBER 31, 2023 AND
FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024 AND 2023
(Figures in table stated in millions of Rupiah)**

Menteng dengan total harga pengikatan sebesar Rp 368.674 juta (2023: Rp 353.020 juta) yang belum memenuhi persyaratan untuk diakui sebagai pendapatan. Pada tanggal 31 Maret 2024, nilai uang muka penjualan adalah sebesar 72,76% (2023: 63,74%) dari total harga pengikatan.

Kewajiban pelaksanaan yang tersisa diharapkan akan diakui dalam waktu satu tahun dan lebih dari satu tahun terkait dengan pengembangan berkelanjutan dari proyek real estat Grup. Kavling dan rumah Grup diharapkan akan selesai dalam satu hingga dua tahun sejak dimulainya pembangunan.

Pendapatan sewa diterima dimuka merupakan pendapatan diterima dimuka atas sewa tanah, Apartemen M-Gold Bekasi dan pusat perbelanjaan di Mal Metropolitan, Mal Grand Metropolitan, Metropolitan Manajement, Plaza Metropolitan Tambun dan Mal Metropolitan Cibubur (dahulu Mal Metropolitan Cileungsi).

Titipan pelanggan merupakan penerimaan dari calon pembeli yang masih dapat dibatalkan sewaktu-waktu dan biaya yang harus ditanggung pembeli sehubungan dengan biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan, pengurusan sertifikat, perijinan dan lainnya.

Perubahan signifikan pada uang muka penjualan selama periode/tahun berjalan adalah sebagai berikut:

and Wisteria Menteng with total sales price amounting to Rp 368,674 million (2023: Rp 353,020 million) which have not yet fulfilled the condition to be recognised as revenue. As of March 31, 2024, sales advances are 72.76% (2023: 63.74%) from its total sales price.

The remaining performance obligations expected to be recognized within one year and in more than one year relate to the continuous development of the Group's real estate projects. The Group's serviced lots and houses are expected to be completed within one to two years from the start of the development.

Unearned rental revenue represents unearned revenue from rental of land, Apartment M-Gold Bekasi and shopping centre rental at Metropolitan Mall, Grand Metropolitan Mall, Metropolitan Manajement, Plaza Metropolitan Tambun and Metropolitan Mall Cibubur (formerly Metropolitan Mall Cileungsi).

Customers' deposits represent payment from buyers which are cancellable anytime and costs to be borne by the buyers in connection with the acquisition of land and buildings, arrangement of certificates, licenses and others.

Significant changes in sales advances from customer during the period/year are as follows:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Saldo awal			Balance at beginning of
periode/tahun berjalan	593.770	547.930	the period/year
Nilai ditagihkan	304.752	1.236.227	Amount invoiced
Nilai diakui			Amount recognized
sebagai pendapatan			as revenue
(Catatan 24)	(235.399)	(1.190.387)	(Note 24)
	<u>663.123</u>	<u>593.770</u>	Total

19. UTANG BANK JANGKA PANJANG

Saldo pinjaman berdasarkan jenis fasilitas adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023
Bank Mandiri		
Pinjaman berjangka	543.002	491.581
Pinjaman transaksi khusus	67.500	90.000
Bank OCBC NISP	49.074	50.000
Sub-jumlah	659.576	631.581
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	(2.361)	(3.082)
Jumlah	657.215	628.499
Bagian jangka panjang	(445.965)	(413.184)
Bagian jatuh tempo dalam satu tahun	211.250	215.315

Suku bunga per tahun 6,50% - 7,50%

Rincian pinjaman berdasarkan jadwal pembayaran adalah sebagai berikut:

19. LONG-TERM BANK LOANS

Outstanding loans based on the type of facility are as follows:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023
Bank Mandiri		
Term loan	491.581	491.581
Special transaction loan	90.000	90.000
Bank OCBC NISP	50.000	50.000
Subtotal	631.581	631.581
Unamortized transaction costs	(3.082)	(3.082)
Total	628.499	628.499
Long-term loans	(413.184)	(413.184)
Current maturities	215.315	215.315

Interest rate per annum 6,50% - 7,25%

The details of the loans based on the schedule of payments are as follows:

Kreditur/ Creditor	Jenis fasilitas/ Type facility	Jumlah fasilitas/ Total facility	Jangka waktu fasilitas/ Facility period	Tingkat suku bunga per tahun/ Annual interest rate	Total per 31 Maret 2024/ Total as of March 31, 2024	Total per 31 Desember 2022/ Total as of December 31, 2023
Bank Mandiri						
	Pinjaman berjangka/ Term loan	300.000	Des/Dec 2020 sampai/to Des/Dec 2025	6,50%-6,75%	131.250	150.000
	Pinjaman berjangka 2/ Term loan 2	300.000	Juli/July 2022 sampai/to Juli/July 2027	6,75%	285.000	295.000
	Pinjaman berjangka 3/ Term loan 3	200.000	Juli/July 2023 sampai/to Juni/June 2028	6,75%	126.752	46.581
	Pinjaman transaksi Khusus V/ Special transaction Loan V	350.000	Des/Dec 2018 sampai/to Des/Dec 2024	6,50%-6,75%	67.500	90.000
Bank OCBC NISP						
	Pinjaman berjangka 2/ Term loan 2	50.000	Agu/Aug 2023 sampai/to Agu/Aug 2028	7,50%	49.074	50.000
Jumlah/Total					659.576	631.581

Perusahaan wajib untuk memenuhi kewajiban-kewajiban tertentu termasuk menjaga rasio keuangan lancar minimal 1,2, rasio cakupan utang (*Debt Service Coverage Ratio*) minimal 1,2, rasio *earning before income tax, depreciation and amortisation* (EBITDA) konsolidasian terhadap biaya bunga minimal 2:1 dan rasio utang terhadap modal tidak melebihi 2:1.

MKD wajib untuk memenuhi kewajiban tertentu termasuk menjaga debt to Equity Ratio minimal 2,5.

The Company requires to comply with certain covenants including managing current ratio at minimum 1.2, debt service coverage ratio at minimum 1.2, the ratio of consolidated earning before income tax, depreciation and amortisation (EBITDA) to the consolidated of interest expenses at minimum 2:1 and debt to equity ratio does not exceed 2:1.

MKD requires to comply with certain covenants including managing debt to equity ratio at minimum 2.5.

Pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, Perusahaan dan MKD telah memenuhi ketentuan yang disyaratkan oleh Bank.

Beberapa informasi lain yang signifikan terkait dengan utang bank pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

Bank Mandiri ("Bank")

Pinjaman berjangka

Perusahaan

Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman berjangka I, II dan III dari Bank Mandiri yang digunakan untuk pembiayaan proyek residensial.

Fasilitas ini dijamin secara silang dengan fasilitas pinjaman transaksi khusus.

Pinjaman Transaksi Khusus

Perusahaan

Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman transaksi khusus (PTK) 5 dengan tujuan untuk tambahan modal kerja, belanja modal maupun untuk kebutuhan operasional lainnya namun tidak diperkenankan untuk membeli tanah.

Fasilitas ini dijamin dengan beberapa aset Grup dengan nilai pengikatan sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31 2024
Tanah dan bangunan	
Hotel Horison	1.367.950
Mal Grand Metropolitan	1.021.000
Metland Hotel Bekasi	35.000
Piutang usaha beserta pendapatan (Catatan 6)	
Mal Metropolitan Bekasi	53.000

Agunan tersebut dilakukan secara jaminan silang dengan seluruh fasilitas perusahaan di Bank. Fasilitas ini juga dijamin dengan corporate guarantee oleh PT Metropolitan Persada Internasional untuk cost overrun dan cash deficiency.

Bank OCBC NISP

MKD

MKD memperoleh fasilitas berjangka 2 (TL-2) dari Bank OCBC NISP yang digunakan untuk pembiayaan pembangunan area komersil Metland Cyber Puri. Jangka waktu penarikan TL-2 adalah 12 bulan sejak tanggal perjanjian sampai dengan 21 September 2023. Pada tahun 2023, MKD telah menarik penuh pinjaman TL-2.

Fasilitas ini dijamin dengan sebagian tanah MKD dengan hak tanggungan sebesar Rp 97.200 juta dan Corporate Guarantee dari PT Metropolitan

As of March 31, 2024 and December 31, 2023, the Company and MKD have complied with the applicable loan covenants.

Other significant information related to bank loans as of March 31, 2024 and December 31, 2023 are as follows:

Bank Mandiri (the "Bank")

Term Loan

The Company

The Company obtained term loan facilities term I, II and III from Bank Mandiri which are used to finance real estate project.

This facility is cross collateral with the special transaction loan.

Special Transaction Loan

The Company

The Company obtained a special transaction loan (PTK) 5 which is used for working capital requirement, capital expenditure and other operational needs, except for land purchase.

These loan facilities are secured by several assets of the Group with binding value as follow:

	31 Desember/ December 31 2023	
		Land and building
		Hotel Horison
		Mall Grand Metropolitan
		Metland Hotel Bekasi
		Account receivable and revenue (Note 6)
		Mall Metropolitan Bekasi

The collateral is carried out on a cross collateral basis with all company's facilities from the Bank. These loan facilities are also secured by corporate guarantee by PT Metropolitan Persada Internasional for cost overrun and cash deficiency.

Bank OCBC NISP

MKD

MKD obtained a term loan facility 2 (TL-2) from Bank OCBC NISP which are used to finance the development commercial area of Metland Cyber Puri. The term for drawdown of TL-2 is 12 months from the date of the agreement until September 21, 2023. In 2023, MKD has fully withdrawn the TL-2 loan.

This facility is secured by a portion of MKD's land valued up to Rp 97,000 million and Corporate Guarantee from PT Metropolitan Permata Development and PT Karyadeka Pancamurni.

Permata Development dan PT Karyadeka Pancamurni.

20. MODAL SAHAM

Sesuai dengan daftar pemegang saham yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek Perusahaan, PT Raya Saham Registra, pemegang saham Perusahaan adalah sebagai berikut:

Nama pemegang saham	31 Maret/ March 31, 2024		31 Desember/ December 31, 2023		Name of stockholder
	Jumlah saham/ Number of shares	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership %	Jumlah modal disetor/ Total paid-in capital stock	Jumlah modal disetor/ Total paid-in capital stock Rp	
PT Metropolitan Persada Internasional	2.872.301.303	37,52	287.230	287.230	PT Metropolitan Persada Internasional
PT Ciputra Nusantara	1.148.268.950	15,00	114.827	114.827	PT Ciputra Nusantara
Magnus Jaya	539.900.851	7,05	53.990	53.990	Magnus Jaya
PT Yulie Sekuritas Tbk	471.186.561	6,16	47.119	47.119	PT Yulie Sekuritas Tbk
Iwan Putra Brasali, Komisaris	156.250.000	2,04	15.625	15.625	Iwan Putra Brasali, Commissioner
Nanda Widya, Komisaris	81.065.344	1,06	8.107	8.107	Nanda Widya, Commissioner
Anhar Sudradjat, Presiden Direktur	6.000.058	0,08	600	600	Anhar Sudradjat, President Director
Olivia Surodjo, Direktur	2.993.456	0,04	299	299	Olivia Surodjo, Director
Wahyu Sulistio, Direktur	101.900	0,00	10	10	Wahyu Sulistio, Director
Santoso, Direktur	29.190	0,00	3	3	Santoso, Director
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)	2.377.028.717	31,05	237.703	237.703	Public (each below 5%)
Jumlah	7.655.126.330	100,00	765.513	765.513	Total

Modal ditempatkan dan disetor penuh adalah saham biasa yang memberikan hak untuk membawa satu suara per saham dan berpartisipasi dalam dividen.

Based on stockholders list issued by Administration Office of Listed Shares of the Company, PT Raya Saham Registra, the stockholders of the Company as follows:

The shares issued and fully paid are ordinary shares which entitle the holder to carry one vote per share and to participate in dividends.

21. TAMBAHAN MODAL DISETOR

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023
Penurunan modal setelah eliminasi saldo defisit dalam rangka kuasi reorganisasi pada tanggal 31 Desember 2004		9
Agio saham dari penawaran umum saham Perusahaan kepada masyarakat sebesar 1.894.833.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan harga penawaran Rp 240 per saham	265.277	
Agio saham dari pembagian dividen saham sebesar 75.793.330 saham dengan nilai nominal sebesar Rp 100 per saham dan harga pelaksanaan Rp 365 per saham		20.085
Jumlah	285.371	
Dikurangi dengan biaya emisi saham	(27.407)	
Saldo tambahan modal disetor	257.964	

The reduction of paid-in capital, after eliminating deficit in connection with the quasi-reorganization dated December 31, 2004

Additional paid-in capital from initial public offering totaling 1,894,833,000 shares with par value of Rp 100 per share offered at Rp 240 per share

Additional paid-in capital from distribution of stock dividends totaling 75,793,330 shares with par value of Rp 100 per shares and strike price at Rp 365 per share

Total

Less stock issuance cost

Balance of additional paid-in capital

22. CADANGAN UMUM DAN DIVIDEN

Berdasarkan rapat umum pemegang saham sebagaimana tercantum dalam Akta No. 1

21. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

22. GENERAL RESERVE AND DIVIDENDS

Based on the shareholders meeting as stated in Deed No. 1 dated June 9, 2023 of Dr. Putra

tanggal 9 Juni 2023 dari Dr. Putra Hutomo, S.H., M.Kn., notaris di Kabupaten Subang, para pemegang saham menyetujui penggunaan laba tahun 2022 untuk membentuk cadangan wajib sebesar Rp 2.000 juta dan pembagian dividen tunai sebesar Rp 78.848 juta atau Rp 10,3 (Rupiah penuh) per saham. Cadangan wajib Perusahaan per 31 Desember 2023 menjadi Rp 23.000 juta.

Hutomo, S.H., M.Kn, notary in Kabupaten Subang, the Company's stockholders approved the appropriation of retained earnings amounting to Rp 2,000 million and the distribution of cash dividends from the 2022 profit of Rp 78,848 million or Rp 10.3 (full Rupiah) per share. Statutory reserve of the Company as of December 31, 2023 is Rp 23,000 million.

23. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

23. NON-CONTROLLING INTERESTS

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Saldo awal periode/tahun	375.459	317.583	Balance at beginning of the period/year
Bagian laba periode/tahun berjalan	29.730	75.308	Share of profit for the period/year
Laba komprehensif lain	-	65	Other comprehensive income
Pembayaran dividen tunai pemegang saham nonpengendali	(3)	(17.497)	Payment of cash dividends to non-controlling shareholder
Saldo akhir periode/tahun	<u>405.186</u>	<u>375.459</u>	Balance at end of the period/year
a. Kepentingan nonpengendali atas aset bersih entitas anak			a. Non-controlling interests in net assets of subsidiaries

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
PT Metropolitan Permata Development dan entitas anak	405.123	375.396	PT Metropolitan Permata Development and its subsidiaries
PT Fajarputera Dinasti dan entitas anak	22	23	PT Fajar Putera Dinasti and its subsidiaries
PT Sumbersentosa Guna Lestari	23	21	PT Sumbersentosa Guna Lestari
PT Kembang Griya Cahaya	18	19	PT Kembang Griya Cahaya
Jumlah	<u>405.186</u>	<u>375.459</u>	Total

b. Kepentingan nonpengendali atas laba bersih entitas anak

b. Non-controlling interests in net income of subsidiaries

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023	
PT Metropolitan Permata Development dan entitas anak	29.730	31.625	PT Metropolitan Permata Development and its subsidiaries
PT Fajar Putera Dinasti dan entitas anak	(1)	-	PT Fajar Putera Dinasti and its subsidiaries
PT Sumbersentosa Guna Lestari	2	1	PT Sumbersentosa Guna Lestari
PT Kembang Griya Cahaya	(1)	-	PT Kembang Griya Cahaya
Jumlah	<u>29.730</u>	<u>31.626</u>	Total

Ringkasan informasi keuangan sebelum eliminasi intragrup PT Metropolitan Permata Development dan entitas anak yang memiliki kepentingan nonpengendali yang material.

Summarized financial information before intragroup eliminations of PT Metropolitan Permata Development and its subsidiaries that has material non-controlling interest.

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2024 DAN 31 DESEMBER 2023 SERTA UNTUK
PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 MARET 2024 DAN 2023
(Angka dalam tabel dinyatakan dalam jutaan Rupiah)**

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2024 AND DECEMBER 31, 2023 AND
FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024 AND 2023
(Figures in table stated in millions of Rupiah)**

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Aset lancar	1.088.868	971.035	Current assets
Aset tidak lancar	1.312.297	1.424.788	Non-current assets
Jumlah Aset	2.401.165	2.395.823	Total Assets
Liabilitas jangka pendek	300.586	328.197	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	10.898	63.177	Non-current liabilities
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	1.672.841	1.617.339	Equity attributable to owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	416.840	387.110	Non-controlling interest
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	2.401.165	2.395.823	Total Liabilities and Equity
	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023	
Pendapatan	152.293	149.840	Revenue
Beban	(67.061)	(72.497)	Expenses
Laba bersih periode berjalan	85.232	77.343	Net profit for the period
Penghasilan komprehensif lain, setelah pajak	-	-	Other comprehensive income, net of tax
Penghasilan komprehensif periode berjalan	85.232	77.343	Comprehensive income for the period
Laba bersih periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada:			Net profit for the period attributable to:
Pemilik entitas induk	55.502	45.688	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	29.730	31.655	Non-controlling interests
Jumlah	85.232	77.343	Total
Jumlah laba komprehensif periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada Pemilik entitas induk	55.502	45.688	Total comprehensive income for the period attributable to Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	29.730	3.165	Non-controlling interests
Jumlah	85.232	48.853	Total

24. PENDAPATAN

24. REVENUES

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023	
Pendapatan sewa ruangan	61.466	51.225	Space rental revenues
<u>Pendapatan dari kontrak kepada pelanggan</u>			<u>Revenue from contracts with customers</u>
Real estat			Real estate
Penjualan tanah dan/atau bangunan	129.774	185.912	Sale of land and/or buildings
Penjualan ruko	82.377	15.914	Sale of office houses
Penjualan kavling tanah	23.248	1.994	Sale of parcels of land
Pendapatan hotel	29.863	30.561	Hotel revenues
Pendapatan usaha lainnya:			Other operating revenues:
Pendapatan jasa pemeliharaan	20.312	19.598	Service charges revenues
Penagihan listrik, air dan gas	14.379	12.267	Electricity, water and gas billing
Penjualan tiket	1.667	1.656	Ticket sales
Lain-lain	3.381	3.350	Others
Jumlah pendapatan dari kontrak kepada pelanggan	305.001	271.252	Total revenue from contracts with customers
Jumlah	366.467	322.477	Total

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2024 DAN 31 DESEMBER 2023 SERTA UNTUK
PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 MARET 2024 DAN 2023
(Angka dalam tabel dinyatakan dalam jutaan Rupiah)**

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2024 AND DECEMBER 31, 2023 AND
FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024 AND 2023
(Figures in table stated in millions of Rupiah)**

Pendapatan yang diakui sepanjang waktu kontrak dan diakui pada suatu titik waktu masing-masing sebesar Rp 64.055 juta dan Rp 240.946 juta (31 Maret 2023: Rp 61.897 juta dan Rp 209.355 juta).

Revenue recognized overtime and at point in time amounting to Rp 61,897 million and Rp 209,355 million (March 31, 2023: Rp 61,897 million and Rp 209,355 million), respectively.

Tidak terdapat penjualan dan pendapatan kepada pelanggan individual yang melebihi 10% dari pendapatan bersih pada 31 Maret 2024 dan 2023.

There are no sales and revenue from individual customers which represent more than 10% of the March 31, 2024 and 2023.

Pada 31 Maret 2024, terdapat penjualan dan pendapatan yang diperoleh dari pihak berelasi (PT Metropolitan Karyadeka Ascendas) sebesar Rp 108 juta atau sebesar 0,02% dari jumlah pendapatan (31 Maret 2023: Rp 108 juta atau sebesar 0,03% dari jumlah pendapatan).

As of March 31, 2024, there are sales and revenue generated from related parties (PT Metropolitan Karyadeka Ascendas) amounted to Rp 108 million or represents 0.02% of the total revenues (March 31, 2023: Rp 108 juta or represents 0.03% of total revenues).

25. BEBAN LANGSUNG DAN BEBAN POKOK PENDAPATAN

25. DIRECT COSTS AND COST OF REVENUES

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023	
Real estat			Real Estate
Tanah dan/atau bangunan	88.001	80.152	Land and/or buildings
Ruko	4.549	5.488	Office houses
Kavling tanah	300	669	Parcels of land
Pusat perbelanjaan			Shopping center
Listrik, air dan gas	17.610	15.690	Electricity, water and gas
Penyusutan (Catatan 12)	10.176	8.772	Depreciation (Note 12)
Kebersihan	3.149	2.506	Cleaning services
Gaji dan kesejahteraan karyawan	2.777	2.537	Salaries and employees' welfare
Parkir dan keamanan	1.978	2.004	Parking and security
Perbaikan dan pemeliharaan	1.758	1.971	Repairs and maintenance
Lain-lain	528	567	Others
Hotel			Hotel
Penyusutan (Catatan 13)	8.239	5.917	Depreciation (Note 13)
Makanan dan minuman	4.630	4.342	Foods and beverages
Gaji dan kesejahteraan karyawan	3.068	2.436	Salaries and employees' welfare
Listrik, air dan gas	2.379	2.280	Electricity, water and gas
Bahan baku dan perlengkapan	1.612	1.727	Materials and supplies
Perbaikan dan pemeliharaan	1.097	917	Repairs and maintenance
Lain-lain	2.359	1.989	Others
Usaha lainnya			Other businesses
Penyusutan (Catatan 12 dan 13)	2.410	2.025	Depreciation (Notes 12 and 13)
Pusat rekreasi	1.251	1.366	Recreation center
Lain-lain	1.544	1.723	Others
Jumlah	<u>159.415</u>	<u>145.078</u>	Total

26. BEBAN PEMASARAN

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023	
Iklan dan promosi	18.616	13.678	Advertising and promotion
Gaji dan tunjangan karyawan	5.325	2.968	Salaries and allowances
Lain-lain	2.812	2.038	Others
Jumlah	<u>26.753</u>	<u>18.684</u>	Total

26. MARKETING EXPENSES

27. BEBAN ADMINISTRASI

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023	
Gaji dan tunjangan karyawan	35.941	26.489	Salaries and allowances
Penyusutan (Catatan 13)	2.154	2.179	Depreciation (Note 13)
Imbalan kerja (Catatan 33)	2.045	1.732	Employee benefits (Note 33)
Alat tulis kantor dan cetak	1.476	1.266	Stationary and printing
Asuransi	1.337	1.328	Insurance
Transportasi dan perjalanan	1.326	1.242	Transportation and travelling
Pajak dan perijinan	890	1.793	Tax and license
Sumbangan	774	901	Donation
Telekomunikasi	493	379	Telecommunication
Listrik, air dan gas	482	373	Electricity, water and gas
Keamanan	429	408	Security
Perbaikan dan pemeliharaan	288	362	Repairs and maintenance
Jasa profesional	230	340	Professional fee
Lain-lain	19.344	9.701	Others
Jumlah	<u>67.209</u>	<u>48.493</u>	Total

27. ADMINISTRATIVE EXPENSES

28. BEBAN KEUANGAN

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023	
Bunga utang bank	342	3.415	Interest on bank loans
Lainnya	715	1.024	Others
Jumlah	<u>1.057</u>	<u>4.439</u>	Total

28. FINANCE COST

29. BEBAN PAJAK FINAL

Rincian beban pajak final adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ Maret 31, 2024	31 Maret/ Maret 31, 2023	
Beban pajak final			Final tax expense
Perusahaan			The Company
Penyewaan dan jasa pemeliharaan	7.266	6.551	Rental and service charges
Pajak pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	1.374	962	Transfer of land rights and/or buildings tax
Jumlah	<u>8.640</u>	<u>7.513</u>	Total
Entitas anak			Subsidiaries
Pajak pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	4.511	4.680	Transfer of land rights and/or buildings tax
Penyewaan dan jasa pemeliharaan	2.774	1.695	Rental and service charges
Jumlah	<u>7.285</u>	<u>6.375</u>	Total
Jumlah beban pajak final	<u><u>15.925</u></u>	<u><u>13.888</u></u>	Total final tax expense

29. FINAL TAX EXPENSE

The details of final tax expense are as follows:

30. KEUNTUNGAN DAN KERUGIAN LAIN-LAIN - BERSIH

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023	
Penghasilan administrasi	20	18	Administration income
Lain-lain - bersih	2.574	5.181	Others - net
Jumlah	<u><u>2.594</u></u>	<u><u>5.199</u></u>	Total

30. OTHER GAINS AND LOSSES - NET

31. PAJAK PENGHASILAN

Beban pajak (manfaat) Grup terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023	
Beban pajak kini			Current tax expense
Perusahaan	711	649	The Company
Entitas anak	-	-	Subsidiaries
Jumlah beban pajak kini	<u>711</u>	<u>649</u>	Total current tax expense
Beban (manfaat) pajak tangguhan			Deferred tax expense (benefit)
Perusahaan	-	-	The Company
Entitas anak	-	-	Subsidiaries
Jumlah beban (manfaat) pajak tangguhan	<u>-</u>	<u>-</u>	Total deferred tax expense (benefit)
Jumlah beban pajak penghasilan	<u><u>711</u></u>	<u><u>649</u></u>	Total income tax expense

31. INCOME TAX

The tax expense (benefit) of the Group consists of the following:

Pajak kini

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif

Current tax

The reconciliation between profit before tax per consolidated statements of profit or loss and

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2024 DAN 31 DESEMBER 2023 SERTA UNTUK
PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 MARET 2024 DAN 2023
(Angka dalam tabel dinyatakan dalam jutaan Rupiah)**

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2024 AND DECEMBER 31, 2023 AND
FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024 AND 2023
(Figures in table stated in millions of Rupiah)**

lain konsolidasian dengan laba fiskal adalah sebagai berikut:

other comprehensive income and taxable income are as follows:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023	
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi konsolidasian	100.214	100.443	Profit before tax per consolidated statements of profit or loss
Laba entitas anak sebelum pajak penghasilan	(80.177)	(87.875)	Profit before tax of subsidiaries
Bagian rugi bersih ventura bersama	223	259	Equity in net loss of joint venture
Laba sebelum pajak Perusahaan	20.260	12.827	Profit before tax of the Company
Laba sebelum pajak atas penghasilan yang pajaknya bersifat final	(18.353)	(9.970)	Profit before tax on operations subjected to final tax
Laba atas penghasilan yang pajaknya bersifat tidak final	1.907	2.857	Profit on operations subjected to nonfinal tax
Perbedaan temporer:			Temporary difference:
Imbalan kerja	456	168	Employee benefits
Penyusutan aset tetap	(880)	(517)	equipment
Jumlah	(424)	(349)	Total
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal:			Nondeductible expenses (nontaxable income):
Perjamuan, sumbangan dan representasi	1.929	618	Entertainment, donation and representation
Penghasilan yang telah dikenakan pajak final	-	-	Income subject to final tax
Penghasilan bunga yang telah dikenakan pajak final	(207)	(177)	Interest income already subject to final tax
Imbalan kerja	-	-	Employee benefits
Lain-lain	26	-	Others
Jumlah	1.748	441	Total
Laba Kena Pajak Perusahaan	3.231	2.949	The Company's taxable income

Rincian beban pajak kini dan pajak penghasilan kurang bayar Perusahaan adalah sebagai berikut:

The details of the current tax expense and underpayment of income tax of the Company is as follows:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023	
Beban pajak kini	711	649	Current tax expenses
Pembayaran pajak dimuka			Less prepaid taxes
Pajak penghasilan Pasal 25	(590)	(65)	Income tax Article 25
Pajak penghasilan kurang bayar	121	584	Income tax underpayment

Pajak Tangguhan

Deferred Tax

Pajak tangguhan dihitung berdasarkan pengaruh dari perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas menurut laporan keuangan konsolidasian dengan dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas.

Deferred tax is computed based on the effect of the temporary differences between the consolidated financial statements carrying amounts of assets and liabilities and their respective tax bases.

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2024 DAN 31 DESEMBER 2023 SERTA UNTUK
PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 MARET 2024 DAN 2023
(Angka dalam tabel dinyatakan dalam jutaan Rupiah)**

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2024 AND DECEMBER 31, 2023 AND
FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024 AND 2023
(Figures in table stated in millions of Rupiah)**

Rincian aset (liabilitas) pajak tangguhan Grup terdiri dari:

Deferred tax assets (liabilities) of the Group consists of the following:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Aset pajak tangguhan			Deferred tax assets
<u>Entitas anak</u>			<u>Subsidiaries</u>
Pencadangan atas imbalan pasca kerja	57	57	Provision for post-employment benefits
Penyusutan	180	180	Depreciation
Rugi fiskal	1.540	1.540	Fiscal Loss
Aset pajak tangguhan - bersih	<u>1.777</u>	<u>1.777</u>	Deferred tax assets - net
Liabilitas pajak tangguhan			Deferred tax liabilities
<u>Perusahaan</u>			<u>The Company</u>
Liabilitas pajak tangguhan:			Deferred tax liabilities
Pencadangan atas imbalan pasca kerja	625	625	Provision for post-employment benefits
Penyusutan	(6.539)	(6.539)	Depreciation
Sub-total	<u>(5.914)</u>	<u>(5.914)</u>	Sub-total
<u>Entitas anak</u>			<u>Subsidiaries</u>
Pencadangan atas imbalan pasca kerja	116	116	Provision for post-employment benefits
Penyusutan	(3.216)	(3.216)	Depreciation
Sub-total	<u>(3.100)</u>	<u>(3.100)</u>	Sub-total
Liabilitas pajak tangguhan - bersih	<u>(9.014)</u>	<u>(9.014)</u>	Deferred tax liabilities - net

Pada tanggal 31 Maret 2024, entitas anak mengakui aset pajak tangguhan atas rugi fiskal karena manajemen yakin bahwa aset pajak tangguhan tersebut dapat digunakan melalui kompensasi laba kena pajak dimasa yang akan datang.

As of March 31, 2024, the subsidiaries recognized deferred tax assets of fiscal loss since management believes that the deferred tax assets can be compensated against taxable income in the future period.

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

A reconciliation between the total tax expense and the amounts computed by applying the effective tax rate to profit before tax is as follows:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023	
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi konsolidasian	100.214	100.443	Profit before tax per consolidated statements of profit or loss
Laba sebelum pajak atas penghasilan yang bersifat final	(98.308)	(97.586)	Profit before tax on operations subjected to final tax
Laba atas penghasilan yang pajaknya bersifat tidak final	1.906	2.857	Profit on operations subjected to nonfinal tax
Pajak dengan tarif yang berlaku	419	629	Tax at effective tax rate
Pengaruh pajak atas:			Tax effect of:
Beban yang tidak dapat diperhitungkan	(93)	(77)	Nondeductible expenses
Penyesuaian lain-lain	385	97	Other adjustment
Jumlah beban pajak	<u>711</u>	<u>649</u>	Total tax expense

Berdasarkan Undang-undang Perpajakan yang berlaku di Indonesia, setiap entitas dalam Grup menghitung, menetapkan dan membayar sendiri besarnya jumlah pajak yang terutang. Direktorat

Under the taxation laws in Indonesia, each entity within the Group submits tax returns on the basis of self assessment. The Directorate General of

Jenderal Pajak dapat menetapkan atau mengubah kewajiban pajak dalam batas waktu lima tahun sejak saat terhutangnya pajak.

Taxation may assess or amend taxes within five years of the time of the tax becomes due.

32. LABA PER SAHAM

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

Laba

Laba periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk yang digunakan untuk perhitungan laba per saham dasar

31 Maret/
March 31,
2024

69.773

Jumlah Saham

Jumlah lembar saham biasa untuk perhitungan laba bersih per saham dasar

7.655.126.330

Laba per saham dasar
(dalam Rupiah penuh)

9,11

Pada tanggal 31 Maret 2024 dan 2023, Perusahaan tidak memiliki efek berpotensi saham yang dilutif.

33. IMBALAN KERJA

Imbalan Pasca-Kerja

Grup memberikan imbalan pasca-kerja imbalan pasti untuk karyawan berdasarkan Undang Undang Cipta Kerja (atau biasa disebut dengan Omnibus Law) No. 11/2020, Peraturan Pemerintah No. 35/2021. Pada bulan September 2014, Grup menandatangani kerjasama dengan DPLK Mandiri dalam pengelolaan program pensiun dengan menyelenggarakan dan mengelola dana pesangon karyawan Grup melalui Program Pensiun Untuk Kompensasi Pesangon (PPUKP). Hak penggantian polis asuransi adalah aset program Grup, karena hasil penerimaan polis (a) digunakan hanya untuk membayar atau mendanai imbalan kerja dalam program imbalan pasti; dan (b) tidak dapat digunakan untuk membayar utang Grup (walaupun dalam keadaan bangkrut), dan tidak dapat dikembalikan kepada Grup, kecuali dalam keadaan hasil polis mencerminkan surplus aset yang tidak digunakan untuk memenuhi seluruh liabilitas imbalan kerja; atau hasil polis dikembalikan ke Grup untuk mengganti imbalan kerja yang telah dibayarkan oleh Grup.

32. EARNINGS PER SHARE

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

Earnings

31 Maret/
March 31,
2023

68.168

Number of Shares

31 Maret/
March 31,
2023

Saham/Shares

Number of ordinary shares for computation of basic earnings per shares

Earning per share
(in full Rupiah)

As of March 31, 2024 and 2023, the Company does not have potential dilutive ordinary shares.

33. EMPLOYEE BENEFITS

Post-Employment Benefits

The Group provides defined post-employment benefits to their employees in accordance with Creation Law (or commonly referred to as the Omnibus Law) No. 11/2020, Government regulations No. 35/2021. On September 2014, the Group entered into an agreement with DPLK Mandiri in management pension plan by organizing and managing Group employee severance funds through the Pension Plan For Severance Compensation (PPUKP). The insurance policy is considered an assets program, since the proceeds of the policy (a) can be used only to pay or fund employee benefits of the Group's defined benefit plan; and (b) are not available to the Group's own creditors (even in bankruptcy) and cannot be paid to the Group, unless either the proceeds represent surplus assets that are not needed for the policy to meet all the related employee benefits obligations; or the proceeds are returned to the Group to reimburse it for employee benefits already paid.

Imbalan Kerja Jangka Panjang Lainnya

Grup juga memberikan imbalan kerja jangka panjang lain berupa penghargaan masa kerja bagi karyawan yang memenuhi persyaratan. Imbalan kerja jangka panjang lainnya didasarkan pada masa kerja.

Jumlah karyawan yang berhak diperhitungkan untuk imbalan pasca-kerja tersebut adalah 428 karyawan pada 31 Maret 2024 (2023: 427 karyawan).

Imbalan pasca-kerja memberikan eksposur Perusahaan terhadap risiko aktuarial seperti risiko investasi, risiko tingkat bunga, risiko harapan hidup dan risiko gaji.

Risiko investasi

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung menggunakan tingkat diskonto yang ditetapkan dengan mengacu pada imbal hasil deposito berjangka.

Risiko tingkat bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko harapan hidup

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada estimasi terbaik dari mortalitas peserta program baik selama dan setelah kontrak kerja. Peningkatan harapan hidup peserta program akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko Gaji

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada gaji masa depan peserta program. Dengan demikian, kenaikan gaji peserta program akan meningkatkan liabilitas program itu.

Beban imbalan pasca-kerja dan imbalan kerja jangka panjang lain yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

Other Long-Term Employee Benefits

The Group also provides other long-term employee benefits such as long service award for their qualifying employees. Other long-term benefits is determined based on years of service.

The number of employees entitled to the benefits are 428 employees in March 31, 2024 (2023: 427 employees).

Employee benefits typically expose the Company to actuarial risks such as: investment risk, interest rate risk, longevity risk and salary risk.

Investment risk

The present value of the defined benefit plan liability is calculated using a discount rate determined by reference to time deposits.

Interest risk

A decrease in the bond interest rate will increase the plan liability.

Longevity risk

The present value of the defined benefit plan liability is calculated by reference to the best estimate of the mortality of plan participants both during and after their employment. An increase in the life expectancy of the plan participants will increase the plan's liability.

Salary Risk

The present value of the defined benefit plan liability 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.

Post-employment benefits and other long-term employee benefits expense recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income are as follows:

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2024 DAN 31 DESEMBER 2023 SERTA UNTUK
PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 MARET 2024 DAN 2023
(Angka dalam tabel dinyatakan dalam jutaan Rupiah)**

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2024 AND DECEMBER 31, 2023 AND
FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024 AND 2023
(Figures in table stated in millions of Rupiah)**

	31 Maret/ March 31, 2024			
	Imbalan pasca-kerja/ Post- employment benefits	Imbalan kerja jangka panjang lainnya/ Other long-term employee benefits	Jumlah/ Total	
Biaya jasa:				Service cost:
Biaya jasa kini	1.031	202	1.233	Current service cost
Beban bunga neto	754	58	812	Net interest expense
Pengukuran kembali bersih yang diakui selama tahun berjalan	-	-	-	Net measurements recognized during the year
Komponen dari biaya imbalan pasti yang diakui dalam laba rugi	1.785	260	2.045	Components of defined benefit costs recognised in profit or loss
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti - neto				Remeasurement on the net defined benefit liability:
Imbal hasil aset program (tidak termasuk jumlah yang dimasukkan dalam beban bunga neto)	-	-	-	Return on plan assets (excluding amounts included in net interest expense)
Keuntungan aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman	-	-	-	Actuarial gain arising from experience adjustments
Keuntungan aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	-	-	-	Actuarial gain arising from changes in financial assumptions
Komponen beban imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	-	-	-	Components of defined benefit costs recognised in other comprehensive income
Jumlah	1.785	260	2.045	Total
	31 Maret/ March 31, 2023			
	Imbalan pasca-kerja/ Post- employment benefits	Imbalan kerja jangka panjang lainnya/ Other long-term employee benefits	Jumlah/ Total	
Biaya jasa:				Service cost:
Biaya jasa kini	1.699	214	1.913	Current service cost
Beban bunga neto	973	26	999	Net interest expense
Penyesuaian karena perubahan metode atribusi	-	-	-	Adjustment due to the change in attribution method
Pengukuran kembali bersih yang diakui selama tahun berjalan	(1.173)	(7)	(1.180)	Net measurements recognized during the year
Komponen dari biaya imbalan pasti yang diakui dalam laba rugi	1.499	233	1.732	Components of defined benefit costs recognised in profit or loss
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti - neto				Remeasurement on the net defined benefit liability:
Imbal hasil aset program (tidak termasuk jumlah yang dimasukkan dalam beban bunga neto)	-	-	-	Return on plan assets (excluding amounts included in net interest expense)
Keuntungan aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman	-	-	-	Actuarial gain arising from experience adjustments
Keuntungan aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	-	-	-	Actuarial gain arising from changes in financial assumptions
Komponen beban imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	-	-	-	Components of defined benefit costs recognised in other comprehensive income
Jumlah	1.499	233	1.732	Total

Beban imbalan kerja dialokasikan ke beban administrasi sebesar Rp 2.045 juta pada 31 Maret 2024 (31 Maret 2023: Rp 1.732 juta) (Catatan 27).

Liabilitas imbalan kerja Grup yang termasuk dalam laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

Employee benefits expense amounting to Rp 2,045 million in March 31, 2024 were recorded as administrative expense (March 31, 2023: Rp 1,732 million) (Note 27).

Employee benefits obligation of the Group included in the consolidated statements of financial position are as follows:

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2024 DAN 31 DESEMBER 2023 SERTA UNTUK
PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 MARET 2024 DAN 2023
(Angka dalam tabel dinyatakan dalam jutaan Rupiah)**

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2024 AND DECEMBER 31, 2023 AND
FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024 AND 2023
(Figures in table stated in millions of Rupiah)**

31 Maret/ March 31, 2024				
	Imbalan pasca-kerja/ Post- employment benefits	Imbalan kerja jangka panjang lainnya/ Other long-term employee benefits	Jumlah/ Total	
Nilai kini liabilitas	51.082	4.289	55.371	Present value of obligation
Nilai wajar aset program	(1.702)	-	(1.702)	Fair value of plan assets
Liabilitas bersih	<u>49.380</u>	<u>4.289</u>	<u>53.669</u>	Net liability
31 Desember/December 31, 2023				
	Imbalan pasca-kerja/ Post- employment benefits	Imbalan kerja jangka panjang lainnya/ Other long-term employee benefits	Jumlah/ Total	
Nilai kini liabilitas	49.380	4.055	53.435	Present value of obligation
Nilai wajar aset program	(1.674)	-	(1.674)	Fair value of plan assets
Liabilitas bersih	<u>47.706</u>	<u>4.055</u>	<u>51.761</u>	Net liability

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasti pada periode/tahun berjalan adalah sebagai berikut:

Movements in the present value of the defined benefits obligation in the current period/year are as follows:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Saldo awal tahun	53.435	63.429	Beginning of year
Penyesuaian karena perubahan metode atribusi	-	-	Adjustment due to change in attribution method
Biaya jasa kini	1.233	5.294	Current service cost
Biaya bunga neto	840	5.757	Net interest cost
Biaya jasa lalu	-	(13.001)	Past service cost
Pengukuran kembali bersih yang diakui selama tahun berjalan	-	-	Net measurements recognized during the year
Pengukuran kembali (keuntungan) kerugian aktuarial dari:			Remeasurement actuarial (gain) loss from:
Kerugian dan keuntungan aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	-	1.151	Actuarial gain and losses arising from changes in financial assumptions
Kerugian dan keuntungan aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman	-	881	Actuarial gain and losses arising from changes in experience adjustment
Pembayaran manfaat	(137)	(10.076)	Benefits paid
Saldo akhir tahun	<u>55.371</u>	<u>53.435</u>	End of year

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2024 DAN 31 DESEMBER 2023 SERTA UNTUK
PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 MARET 2024 DAN 2023
(Angka dalam tabel dinyatakan dalam jutaan Rupiah)**

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2024 AND DECEMBER 31, 2023 AND
FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024 AND 2023
(Figures in table stated in millions of Rupiah)**

Mutasi nilai kini aset program selama tahun berjalan adalah sebagai berikut:

Movements in the present value of the plan assets in the current year were as follows:

	31 Maret/ <i>March 31,</i> 2024	31 Desember/ <i>December 31,</i> 2023	
Saldo awal nilai wajar aset program	1.674	2.109	Beginning fair value of plan assets
Pendapatan bunga aset program	28	127	Interest income on plan assets
Kontribusi pemberi kerja	-	5.933	Contributions from employer
Pengukuran kembali keuntungan (kerugian) hasil ekspektasi aset program tidak termasuk pendapatan bunga	-	16	Remeasurement gain (loss) return on plan assets excluding interest income
Pembayaran manfaat	-	(6.511)	Benefits paid
Saldo akhir nilai wajar aset program	<u>1.702</u>	<u>1.674</u>	Ending fair value of plan assets

Aset program merupakan kategori investasi pasar uang.

Plan assets are categorized as money market investment.

Tingkat imbal hasil ekspektasian keseluruhan adalah rata-rata tertimbang dari imbal hasil ekspektasian dari berbagai kategori aset program yang diselenggarakan. Pengukuran nilai wajar berasal dari input suku bunga deposito berjangka.

The overall expected rate of return is a weighted average of the expected returns of the various categories of plan assets held. Fair value measurements are those derived from input time deposit interest rate.

Durasi rata-rata dari kewajiban imbalan pada tanggal 31 Maret 2024 adalah 8,24 tahun (2023: 8,24 years).

The average duration of the benefit obligation at March 31, 2024 are 8.24 years (2023: 8.24 years).

Asumsi aktuarial yang signifikan untuk penentuan kewajiban imbalan pasti adalah tingkat diskonto, kenaikan gaji yang diharapkan dan mortalitas. Analisis sensitivitas di bawah ini menampilkan nilai kini liabilitas imbalan pasti dan telah ditentukan berdasarkan masing-masing perubahan asumsi yang mungkin terjadi pada akhir periode pelaporan, dengan semua asumsi lain konstan.

Significant actuarial assumptions for the determination of the defined obligation are discount rate, expected salary increase and mortality. The sensitivity analysis below shows the present value of the defined benefit obligation and have been determined based on reasonably possible changes of the respective assumptions occurring at the end of the reporting period, while holding all other assumptions constant.

31 Maret/ *March 31,* 2024
dan/ and
31 Desember/ *December 31,* 2023

Tingkat diskonto		Initial discount rate
Tingkat diskonto +1%	(2.853)	Discount rate +1%
Tingkat diskonto -1%	3.176	Discount rate -1%
Tingkat kenaikan gaji		Future salary increment rate
Tingkat kenaikan gaji +1%	3.642	Salary increment rate +1%
Tingkat kenaikan gaji -1%	(3.322)	Salary increment rate -1%

Analisis sensitivitas disajikan di atas mungkin tidak mewakili perubahan yang sebenarnya dalam kewajiban imbalan pasti tidak mungkin bahwa perubahan asumsi akan terjadi dalam isolasi dari satu sama lain karena beberapa dari asumsi dapat berkorelasi.

The sensitivity analysis presented above may not be representative of the actual change in the defined benefit obligation as it is unlikely that the change in assumptions would occur in isolation of one another as some of the assumption may be correlated.

Selanjutnya, dalam menyajikan analisis sensitivitas di atas, nilai kini kewajiban imbalan

Furthermore, in presenting the above sensitivity analysis, the present value of the defined benefit

pasti telah dihitung dengan menggunakan metode *projected unit credit* diproyeksikan pada akhir periode pelaporan, yang sama dengan yang diterapkan dalam menghitung kewajiban manfaat pasti yang diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian.

Perhitungan imbalan kerja pada 31 Desember 2023 dihitung oleh KKA Halim & Rekan, aktuaris independen. Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuaris adalah sebagai berikut:

31 Maret/ *March 31, 2024*
dan/ and
31 Desember/ *December 31, 2023*

Tingkat diskonto per tahun	6,60%	Discount rate per annum
Tingkat kenaikan gaji per tahun	7,00%	Salary increment rate per annum
Umur pensiun normal	50 - 56	Normal retirement age
Tingkat mortalitas	100% TMI4	Mortality rate

obligation has been calculated using the projected unit credit method at the end of the reporting period, which is the same as that applied in calculating the defined benefit obligation liability recognised in the consolidated statement of financial position.

The cost of providing employee benefits as at December 31, 2023 is calculated by KKA Halim & Rekan, an independent actuary. The actuarial valuation was carried out using the following key assumptions:

34. SIFAT RELASI DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Sifat Relasi

- a. Perusahaan yang manajemennya sama dengan Grup yaitu PT Metropolitan Golden Management.
- b. PT Metropolitan Persada Internasional adalah pemegang saham Perusahaan.
- c. PT Metropolitan Karyadeka Ascendas merupakan ventura bersama Grup.

Transaksi-transaksi dengan Pihak Berelasi

Transaksi antar entitas di dalam Grup telah dieliminasi dalam konsolidasi dan tidak disajikan dalam catatan ini. Rincian transaksi antara entitas Grup dan pihak berelasi lainnya disajikan di bawah ini:

- a. Perusahaan mengadakan perjanjian manajemen dengan PT Metropolitan Golden Management. Saldo liabilitas dan beban yang timbul atas transaksi tersebut di atas adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ <i>March 31,</i> 2024	31 Maret/ <i>March 31,</i> 2023	
Beban akrual	143	211	Accrued expense
Persentase terhadap jumlah liabilitas	0,01%	0,01%	Percentage to total liabilities
Beban jasa manajemen	101	255	Management fee
Persentase terhadap jumlah beban administrasi	0,15%	0,53%	Percentage to total administration expenses

34. NATURE OF RELATIONSHIPS AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Nature of Relationship

- a. Company which have the same management as the Group is PT Metropolitan Golden Management.
- b. PT Metropolitan Persada Internasional is the stockholders of the Company.
- c. PT Metropolitan Karyadeka Ascendas is joint venture of the Group.

Transactions with Related Parties

Transactions between entities within the Group have been eliminated on consolidation and are not disclosed in this note. Details of transactions between the Group entities and other related parties are disclosed below:

- a. The Company entered into management agreement with PT Metropolitan Golden Management. Liabilities and expense relating to this transaction were as follow:

- b. PT Metropolitan Persada Internasional memberikan jaminan atas utang bank yang diterima Perusahaan (Catatan 19).
- c. Utang lain-lain kepada pihak berelasi terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2024
PT Metropolitan Persada Internasional	269
PT Metropolitan Golden Management	445
Jumlah	<u>714</u>
Persentase dari jumlah liabilitas	0,03%

Piutang dari dan utang kepada pihak berelasi diberikan tanpa bunga dan jaminan dan akan diselesaikan dalam jangka waktu satu tahun.

- d. Pada 31 Maret 2024, Grup mencatat transaksi pendapatan dari PT Metropolitan Karyadeka Ascendas sebesar Rp 108 juta atau sebesar 0,02% dari jumlah pendapatan (31 Maret 2023: Rp 108 juta atau sebesar 0,03% dari jumlah pendapatan).

- b. PT Metropolitan Persada Internasional provides guarantee for bank loans obtained by the Company (Note 19).
- c. Other accounts payable to related parties consists of:

	31 Desember/ December 31, 2023
PT Metropolitan Persada Internasional	269
PT Metropolitan Golden Management	415
Total	<u>684</u>
Percentage to total liabilities	0,03%

Accounts receivable from and payable to related parties are not subject to interest, have no collateral and will be settled within one year.

- d. In March 31, 2024, the Group has recorded revenues from PT Metropolitan Karyadeka Ascendas amounted to Rp 108 million or represents 0.02% of total revenues (March 31, 2023: Rp 108 juta or represents 0.03% of total revenues).

35. INFORMASI SEGMENT

Segmen dilaporkan atas produk dan jasa yang menghasilkan pendapatan

Informasi yang dilaporkan kepada direksi untuk tujuan alokasi sumber daya dan penilaian kinerja segmen memfokuskan pada jenis produk atau jasa yang diberikan atau disediakan. Segmen yang dilaporkan Grup merupakan kegiatan sebagai berikut:

1. Real estat
2. Pusat perbelanjaan
3. Hotel
4. Lainnya

Real estat mencakup penjualan tanah kavling, bangunan rumah, rumah toko (ruko), apartemen dan perkantoran.

Lainnya terutama merupakan pusat rekreasi dan pusat olahraga.

Pendapatan dan hasil segmen

Berikut ini merupakan analisa pendapatan dan hasil segmen Grup berdasarkan segmen dilaporkan:

35. SEGMENT INFORMATION

Product and services from which reportable segments derive their revenues

Information reported to directors for the purpose of resources allocation and assessment of segment performance focuses on type of products or services delivered or provided. The Group's reportable segments are engaged in the following:

1. Real estate
2. Shopping center
3. Hotel
4. Others

Real estate consists of retail sale of land, residential houses, office houses, apartment and offices.

Others is mainly recreation center and sports center.

Segment revenue and result

The following is an analysis of the Group's revenue and results by reportable segments:

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2024 DAN 31 DESEMBER 2023 SERTA UNTUK
PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 MARET 2024 DAN 2023
(Angka dalam tabel dinyatakan dalam jutaan Rupiah)**

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2024 AND DECEMBER 31, 2023 AND
FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024 AND 2023
(Figures in table stated in millions of Rupiah)**

	Pendapatan segmen/ Segment revenues		Hasil segmen/ Segment result		
	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023	
Real estat	239.873	209.365	69.488	69.631	Real estate
Pusat perbelanjaan	90.574	77.491	31.006	27.190	Shopping center
Hotel	28.880	29.155	(671)	3.649	Hotel
Lainnya	9.401	8.568	(3.551)	(4.519)	Others
Eliminasi	(2.261)	(2.102)	893	383	Elimination
Konsolidasian	366.467	322.477	97.165	96.334	Consolidated
Bagian rugi ventura bersama			(223)	(259)	Equity in net loss of joint venture
Penghasilan bunga			1.735	3.608	Interest income
Beban keuangan			(1.057)	(4.439)	Finance cost
Keuntungan dan kerugian lain-lain - bersih			2.594	5.199	Other gains and losses - net
Laba sebelum pajak			100.214	100.443	Profit before tax

Pendapatan segmen yang dilaporkan di atas merupakan pendapatan yang dihasilkan dari pelanggan dalam negeri.

Segment revenue reported above represents revenue generated from local customers.

Hasil segmen merupakan laba yang diperoleh setiap segmen dengan memperhitungkan alokasi beban pemasaran, beban administrasi dan beban pajak final. Hal ini merupakan pengukuran yang dilaporkan kepada direksi sebagai pengambil keputusan operasional untuk tujuan alokasi sumber daya dan penilaian kinerja segmen.

Segment result represents the profit earned by each segment with allocation of marketing expenses, administrative expenses and final tax expense. This is the measure reported to the directors as the chief operating decision maker for the purposes of resource allocation and assessment of segment performance.

Aset dan liabilitas segmen

Segment assets and liabilities

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Aset segmen			Segment Assets
Real estat	12.964.787	12.792.596	Real estate
Pusat perbelanjaan	1.860.650	1.749.181	Shopping center
Hotel	662.692	662.242	Hotel
Lainnya	198.555	331.045	Others
Jumlah	15.686.684	15.535.064	Total
Eliminasi	(8.383.031)	(8.314.353)	Elimination
Konsolidasian	7.303.653	7.220.711	Consolidated
Liabilitas segmen			Segment Liabilities
Real estat	3.687.672	3.524.672	Real estate
Pusat perbelanjaan	733.360	651.005	Shopping center
Hotel	53.765	57.887	Hotel
Lainnya	214.451	320.047	Others
Jumlah	4.689.248	4.553.611	Total
Eliminasi	(3.479.333)	(3.403.334)	Elimination
Liabilitas yang tidak dapat dialokasi	925.094	921.292	Unallocated liabilities
Konsolidasian	2.135.009	2.071.569	Consolidated

Untuk tujuan monitoring kinerja segmen dan pengalokasian sumber daya diantara segmen:

For the purposes of monitoring segment performance and allocating resources between segments:

- seluruh aset dialokasikan ke segmen dilaporkan.
- seluruh liabilitas dialokasikan ke segmen dilaporkan selain dari pinjaman.

Informasi segmen lainnya

	Penyusutan/Depreciation	
	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023
Real estat	2.398	2.315
Pusat perbelanjaan	9.124	8.987
Hotel	8.360	5.985
Lainnya	3.097	1.606
Jumlah	22.979	18.893
Eliminasi	-	-
Konsolidasian	<u>22.979</u>	<u>18.893</u>

Grup beroperasi di Jawa dan Bali, Indonesia. Oleh karena operasi di Bali masih tidak signifikan, Grup mempertimbangkan untuk tidak menyajikan pendapatan dari pelanggan eksternal per lokasi operasi dan informasi terkait aset per lokasi aset.

36. IKATAN DAN KONTINJENSI

a. Perjanjian fasilitas kredit konsumen

Grup mengadakan perjanjian dengan berbagai bank dimana bank-bank tersebut setuju untuk menyediakan fasilitas kredit kepada pembeli rumah tinggal, rumah toko, apartemen, kondotel dan perkantoran yang ditawarkan oleh grup.

Berdasarkan perjanjian-perjanjian terkait, dalam hal pembeli menunggak angsurannya berturut-turut selama jangka waktu tertentu (tiga bulan atau enam bulan) dan sertifikat balik nama atau pecahan ke atas nama pembeli serta dokumen-dokumen lain yang terkait belum diserahkan kepada bank maka Grup mengikatkan diri sebagai penjamin atas pembayaran seluruh sisa utang pokok, bunga, denda dan biaya lainnya yang berhubungan dengan fasilitas kredit tersebut.

Dana yang berasal dari pencairan fasilitas kredit di atas ditempatkan sebagai rekening giro (*escrow account*) dan/atau deposito berjangka atas nama Grup. Pencairan *escrow account* dan/atau deposito berjangka tersebut dilakukan secara bertahap sesuai dengan kemajuan pekerjaan dan terpenuhinya beberapa persyaratan administratif sebagaimana dijelaskan lebih lanjut dalam perjanjian terkait.

- all assets are allocated to reportable segments.
- all liabilities are allocated to reportable segments other than borrowings.

Other segment information

	Pengeluaran modal/ Capital expenditures		
	31 Maret/ March 31, 2024	31 Maret/ March 31, 2023	
Real estat	13.114	33.684	Real estate
Pusat perbelanjaan	4.175	1.566	Shopping center
Hotel	3.090	16.667	Hotel
Lainnya	2.820	2.456	Others
Jumlah	23.199	54.373	Total
Eliminasi	-	-	Elimination
Konsolidasian	<u>23.199</u>	<u>54.373</u>	Consolidated

The Group operates in Java and Bali, Indonesia. Since the operation in Bali was insignificant, the Group did not present the revenue from external customers by location of operations as well as the assets by locations.

36. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

a. Consumer credit facility agreement

The Group entered into agreements with various banks, wherein such banks agreed to provide credit facilities to the buyers of residential house, shop houses, apartments, condotel and office being offered by the Group.

Based on the related agreements, if the buyer defaults in installment payments consecutively over a certain period (three months or six months) and the split certificates or certificate in the name of the buyer and other related documents have not been submitted to the bank, then the Group is obliged to guarantee the full repayment of the remaining loan principal, interests, penalties and other charges payable under the credit facility.

The proceeds from the consumers' avallment of the above credit facility are placed as current account (*escrow account*) and/or time deposits under the name of the Group. The withdrawal of the *escrow account* and/or time deposits is done in stages in accordance with the progress of the construction and the fulfillment of certain administrative requirements as specified in related agreements.

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2024 DAN 31 DESEMBER 2023 SERTA UNTUK
PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 MARET 2024 DAN 2023
(Angka dalam tabel dinyatakan dalam jutaan Rupiah)**

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2024 AND DECEMBER 31, 2023 AND
FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024 AND 2023
(Figures in table stated in millions of Rupiah)**

Tidak ada aset yang dimiliki Grup yang dijaminkan sehubungan dengan fasilitas kredit di atas.

No assets owned by the Group is being pledged as collateral relating to the above credit facility.

b. Perjanjian fasilitas kredit rekening koran

b. Overdraft credit facility agreement

MKD memperoleh fasilitas kredit rekening koran dari Bank OCBC NISP untuk kegiatan operasional MKD dengan nilai maksimum pinjaman sebesar Rp 25.000 juta. Fasilitas pinjaman dikenakan bunga mengambang 7,5% per tahun.

MKD obtained overdraft credit facility from Bank OCBC NISP to finance MKD's operational activities with maximum amount of Rp 25,000 million. The facility bear floating interest rate of 7.5% per annum.

37. PENGUNGKAPAN TAMBAHAN ATAS AKTIVITAS INVESTASI DAN PENDANAAN NONKAS

37. SUPPLEMENTAL DISCLOSURES ON NONCASH INVESTING AND FINANCING ACTIVITIES

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Perolehan properti investasi melalui:			Acquisition of investment properties through:
Utang lain-lain dan beban akrual	2.284	-	
Liabilitas sewa	-	10.945	Lease liabilities
Perolehan aset tetap melalui:			Acquisition of property and equipment through:
Kapitalisasi biaya pinjaman	238	5.382	Borrowing cost capitalized
Uang muka pembelian tanah	-	2.652	Advance for purchase of land
Liabilitas sewa	25	913	Lease liabilities
Utang lain-lain dan beban akrual	5.583	33.762	Other accounts payable and accrued expenses

REKONSILIASI LIABILITAS YANG TIMBUL DARI AKTIVITAS PENDANAAN

RECONCILIATION OF LIABILITIES ARISING FROM FINANCING ACTIVITIES

	1 Januari 2024/ January 1, 2024	Arus kas masuk dari aktivitas pendanaan/ Cash flows from financing activities	Arus kas keluar untuk aktivitas pendanaan/ Cash flows for activities financing	Perubahan transaksi non kas/ Non-cash changes	31 Maret 2024/ March 31, 2024	
Utang bank jangka pendek	292.793	140.000	(165.000)	86	267.879	Short-term bank loans
Utang bank jangka panjang	628.499	80.173	(52.086)	629	657.215	Long-term bank loan
Jumlah	921.292	220.173	(217.086)	715	925.094	Total

	1 Januari 2023/ January 1, 2023	Arus kas masuk dari aktivitas pendanaan/ Cash flows from financing activities	Arus kas keluar untuk aktivitas pendanaan/ Cash flows for activities financing	Perubahan transaksi non kas/ Non-cash changes	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
Utang bank jangka pendek	226.129	463.000	(397.000)	664	292.793	Short-term bank loans
Utang bank jangka panjang	685.360	210.269	(267.227)	97	628.499	Long-term bank loan
Jumlah	911.489	673.269	(664.227)	761	921.292	Total

38. KATEGORI DAN KELAS INSTRUMEN KEUANGAN **38. CATEGORIES AND CLASSES OF FINANCIAL INSTRUMENTS**

		31 Maret/ March 31, 2024		
38. KATEGORI DAN KELAS INSTRUMEN KEUANGAN	Aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi/ <i>Financial assets at fair value through profit or loss</i>	Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Financial assets at amortized cost</i>	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Liabilities at amortized cost</i>	38. CATEGORIES AND CLASSES OF FINANCIAL INSTRUMENTS
Aset Keuangan Lancar				Current Financial Assets
Bank dan deposito berjangka	-	688.860	-	Cash in banks and time deposits
Aset keuangan lainnya	-	85.312	-	Other financial assets
Piutang usaha dari pihak ketiga	-	144.051	-	Trade accounts receivable from third parties
Piutang lain-lain				Other accounts receivable
Pihak ketiga	-	32.671	-	Third parties
Aset Keuangan Tidak Lancar				Noncurrent Financial Assets
Piutang usaha dari pihak ketiga	-	61.451	-	Trade accounts receivable from third parties
Piutang lain-lain dari pihak ketiga	-	3.853	-	Other accounts receivable from third parties
Aset keuangan lainnya	-	171.839	-	Other financial assets
Jumlah Aset Keuangan	-	<u>1.188.037</u>	-	Total Financial Assets
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek				Current Financial Liabilities
Utang bank jangka pendek	-	-	267.879	Short-term bank loans
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	124.085	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain				Other accounts payable
Pihak berelasi	-	-	714	Related parties
Pihak ketiga	-	-	39.839	Third parties
Beban akrual	-	-	103.482	Accrued expenses
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	-	-	211.250	Current maturities of long-term bank loans
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang				Noncurrent Financial Liabilities
Utang bank jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	-	-	445.965	Long-term bank loans - net of current maturities
Uang jaminan pelanggan	-	-	57.607	Customer deposits
Jumlah Liabilitas Keuangan	-	-	<u>1.250.821</u>	Total Financial Liabilities

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2024 DAN 31 DESEMBER 2023 SERTA UNTUK
PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 MARET 2024 DAN 2023
(Angka dalam tabel dinyatakan dalam jutaan Rupiah)**

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2024 AND DECEMBER 31, 2023 AND
FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024 AND 2023
(Figures in table stated in millions of Rupiah)**

	31 Desember/December 31, 2023			
	Aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi/ <i>Financial assets at fair value through profit or loss</i>	Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Financial assets at amortized cost</i>	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Liabilities at amortized cost</i>	
Aset Keuangan Lancar				Current Financial Assets
Bank dan deposito berjangka	-	740.960	-	Cash in banks and time deposits
Aset keuangan lainnya	-	102.470	-	Other financial assets
Piutang usaha dari pihak ketiga	-	102.844	-	Trade accounts receivable from third parties
Piutang lain-lain				Other accounts receivable
Pihak ketiga	-	29.839	-	Third parties
Aset Keuangan Tidak Lancar				Noncurrent Financial Assets
Piutang usaha dari pihak ketiga	-	61.633	-	Trade accounts receivable from third parties
Piutang lain-lain dari pihak ketiga	-	3.957	-	Other accounts receivable from third parties
Aset keuangan lainnya	-	172.062	-	Other financial assets
Jumlah Aset Keuangan	-	1.213.765	-	Total Financial Assets
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek				Current Financial Liabilities
Utang bank jangka pendek	-	-	292.793	Short-term bank loans
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	87.964	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain				Other accounts payable
Pihak berelasi	-	-	684	Related parties
Pihak ketiga	-	-	49.036	Third parties
Beban akrual	-	-	169.154	Accrued expenses
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	-	-	215.315	Current maturities of long-term bank loans
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang				Noncurrent Financial Liabilities
Utang bank jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	-	-	413.184	Long-term bank loans - net of current maturities
Uang jaminan pelanggan	-	-	46.295	Customer deposits
Jumlah Liabilitas Keuangan	-	-	1.274.425	Total Financial Liabilities

39. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL

A. 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 tingkat bunga, kredit dan risiko likuiditas. Grup beroperasi dengan pedoman yang telah ditentukan oleh Dewan Direksi.

i. Manajemen risiko tingkat bunga

Risiko suku bunga mengacu pada risiko nilai wajar dari arus kas masa depan dari instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan pada suku bunga pasar.

Grup terpapar pada risiko suku bunga pasar terkait dengan pokok utang bank yang memiliki tingkat bunga mengambang dan termasuk dalam tabel risiko likuiditas pada poin iii di bawah.

39. FINANCIAL RISK AND CAPITAL RISK MANAGEMENT

A. 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 its business, while managing exposure to interest rate risk, credit risk and liquidity risk. The Group operates within defined guidelines that are approved by the Board of Directors.

i. Interest rate risk management

Interest rate risk refers to the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rate.

The Group's exposure to interest rate risk relates principally to the bank loans which carry variable interest rate and which are included in the liquidity risk table in point iii below.

Untuk mengelola risiko tingkat bunga, Grup memiliki kebijakan dalam memperoleh pembiayaan yang akan memberikan campuran yang sesuai tingkat suku bunga mengambang dan tingkat bunga tetap dan melakukan pengawasan terhadap pergerakan suku bunga untuk meminimalisasi dampak negatif terhadap Grup serta kombinasi pinjaman suku bunga tetap dan mengambang yang tepat.

Analisis sensitivitas suku bunga

Analisis sensitivitas di bawah ini telah ditentukan berdasarkan eksposur suku bunga pada akhir periode pelaporan. Untuk liabilitas tingkat bunga mengambang, analisis tersebut disusun dengan asumsi jumlah liabilitas terutang pada akhir periode pelaporan itu terutang sepanjang tahun. Kenaikan atau penurunan 19 basis poin (2023: 19 basis poin) digunakan ketika melaporkan risiko suku bunga secara internal kepada karyawan kunci dan merupakan penilaian manajemen terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga.

Jika suku bunga lebih tinggi/rendah 19 basis poin (2023: 19 basis poin) dan semua variabel lainnya tetap konstan, laba Grup setelah pajak untuk tahun yang berakhir 31 Maret 2024 akan turun/naik sebesar Rp 984 juta (2023: Rp 940 juta). Hal ini terutama disebabkan oleh eksposur Grup terhadap suku bunga atas pinjamannya dengan suku bunga variabel.

ii. Manajemen risiko kredit

Tinjauan eksposur Grup terhadap risiko kredit

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan konsolidasian setelah dikurangi dengan cadangan kerugian, mencerminkan eksposur Grup terhadap risiko kredit.

Eksposur maksimum Grup dalam hal ini adalah jumlah maksimum yang harus dibayar Grup jika jaminan tersebut ditarik.

Kategori/
Category

Deskripsi/*Description*

Lancar/
Performing

Pihak lawan memiliki risiko gagal bayar yang rendah dan tidak memiliki tunggakan./
The counterparty has a low risk of default and does not have any past-due amounts.

Dicadangkan/
Doubtful

Jumlah yang tertunggak > 30 hari atau telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal./

Dasar pengakuan ECL/
Basis for recognizing ECL

ECL 12 bulan/
12-month ECL

ECL sepanjang umur –
kredit tidak memburuk/

To manage the interest rate risk, the Group has a policy of obtaining financing that would provide an appropriate mix of floating and fix interest rate and is monitoring the movement of interest rates and combining the fixed and floating rate loans properly to minimize the negative impact on the Group.

Interest rate sensitivity analysis

The sensitivity analyses below have been determined based on the exposure to interest rates at the end of the reporting period. For floating rate liabilities, the analysis is prepared assuming the amount of the liability outstanding at the end of the reporting period was outstanding for the whole year. An increase or decrease of 19 basis point (2023: 19 basis point) is used when reporting interest rate risk internally to key management personnel and represents management's assessment of the reasonably possible change in interest rates.

If interest rates had been 19 basis points (2023: 19 basis point) higher/lower and all other variables were held constant, the Group's profit after tax for the year ended December 31, 2024 would decrease/increase by Rp 984 million (2023: Rp 940 million). This is mainly attributable to the Group's exposure to interest rates on its variable rate borrowings.

ii. Credit risk management

Overview of the Group's exposure to credit risk

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.

The Group's maximum exposure in this respect is the maximum amount the Group could have to pay if the guarantee is called upon.

<u>Kategori/ Category</u>	<u>Deskripsi/Description</u>	<u>Dasar pengakuan ECL/ Basis for recognizing ECL</u>
	<i>Amount is >30 days past due or there has been a significant increase in credit risk since initial recognition.</i>	<i>Lifetime ECL – not credit-impaired</i>
<i>Gagal bayar/ In default</i>	<i>Jumlah yang tertunggak >90 hari atau ada bukti yang mengindikasikan aset mengalami penurunan nilai kredit./ Amount is >90 days past due or there is evidence indicating the asset is credit-impaired.</i>	<i>ECL sepanjang umur – kredit memburuk/ Lifetime ECL – credit-impaired</i>
<i>Penghapusan/ Write-off</i>	<i>Jumlah yang tertunggak >120 hari atau ada bukti yang mengindikasikan aset mengalami penurunan nilai kredit./ Amount is >120 days past due or there is evidence indicating the asset is credit-impaired.</i>	<i>Saldo dihapuskan/ Amount is written off</i>

Tabel di bawah merinci kualitas kredit aset keuangan Grup serta eksposur maksimum risiko kredit menurut peringkat risiko kredit:

The table below details the credit quality of the Group's financial assets as well as maximum exposure to credit risk by credit risk rating grades:

	Peringkat Kredit Internal/ Internal Credit Rating	ECL 12 bulan atau sepanjang umur/ 12-month or lifetime ECL	Jumlah tercatat bruto/ Gross carrying amount	Cadangan kerugian/ Loss allowance	Jumlah tercatat bersih/ Net carrying amount	
<u>31 Maret 2024</u>						<u>March 31, 2024</u>
Bank dan deposito berjangka (Catatan 5)	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/12-month ECL	688.860	-	688.860	Cash in banks and time deposits (Note 5)
Aset keuangan lainnya (Catatan 9)	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/12-month ECL	257.151	-	257.151	Other financial assets (Note 9)
Piutang usaha (Catatan 6)	(i)	ECL sepanjang umur (pendekatan sederhana)/ Lifetime ECL (simplified approach)	207.772	(2.270)	205.502	Trade accounts receivable (Note 6)
Piutang lain-lain	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/12-month ECL	36.524	-	36.524	Other accounts receivable
Jumlah				<u>(2.270)</u>		Total
<u>31 Desember 2023</u>						<u>December 31, 2023</u>
Bank dan deposito berjangka (Catatan 5)	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/12-month ECL	740.960	-	740.960	Cash in banks and time deposits (Note 5)
Aset keuangan lainnya (Catatan 9)	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/12-month ECL	274.554	-	274.554	Other financial assets (Note 9)
Piutang usaha (Catatan 6)	(i)	ECL sepanjang umur (pendekatan sederhana)/ Lifetime ECL (simplified approach)	166.231	(1.754)	164.477	Trade accounts receivable (Note 6)
Piutang lain-lain	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/12-month ECL	29.839	-	29.839	Other accounts receivable
Jumlah				<u>(1.754)</u>		Total

- (i) Untuk piutang usaha, Grup tidak menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam PSAK 109 untuk mengukur cadangan kerugian ECL sepanjang umur. Grup mempertimbangkan bahwa tidak terdapat peningkatan signifikan atas resiko gagal kredit atas piutang usaha semenjak pengakuan awal. Dalam menentukan ECL, Grup telah mempertimbangkan penerimaan kas, disesuaikan terhadap faktor yang spesifik atas mitra serta kondisi ekonomi umum atas industri dan menilai bahwa piutang memiliki kerugian kredit yang tidak material.

Grup telah mengadopsi prosedur dalam memperluas persyaratan kredit kepada pelanggan dan dalam memantau risiko kreditnya. Grup hanya memberikan kredit kepada pihak lawan yang layak kredit. Kas ditempatkan pada lembaga yang layak kredit dan memiliki kerugian kredit yang tidak material.

Meskipun eksposur kredit Grup terkonsentrasi terutama di Indonesia, tidak terdapat konsentrasi resiko kredit signifikan pada pelanggan atau kelompok pelanggan tertentu.

iii. Manajemen risiko likuiditas

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada dewan direksi, yang telah membangun kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan panjang. Grup mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan setara kas yang mencukupi dalam memenuhi komitmen Grup untuk operasi normal dan secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

Tabel risiko likuiditas dan suku bunga

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan dengan periode pembayaran yang disepakati Grup. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas yang tidak didiskontokan dari liabilitas keuangan berdasarkan tanggal terawal di mana Grup dapat diminta untuk membayar. Tabel mencakup arus kas bunga dan pokok. Sepanjang arus bunga tingkat mengambang jumlah tidak didiskontokan berasal dari kurva suku bunga pada akhir periode pelaporan. Jatuh tempo kontrak didasarkan pada tanggal terawal di mana Grup mungkin akan diminta untuk membayar.

- (i) For trade account receivables, Group has not applied the simplified approach in PSAK 109 to measure the loss allowance at lifetime ECL. The Group considered that there is no significant increase in credit risk of default since initial recognition for the trade receivables. In determining the ECL, Group has taken into consideration the cash receipts, adjusted for factors that are specific to the counterparties and general economic conditions of the industry and assessed that the receivables is subject to immaterial credit loss.

The Group has adopted procedures in extending credit terms to customers and in monitoring its credit risk. The Group only grants credit to credit worthy counterparties. Cash is held with creditworthy institutions and is subject to immaterial credit loss.

Although the Group credit exposure is concentrated mainly in Indonesia, it has no significant concentration of credit risk with any single customer or group of customers.

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 which is in accordance with the liquidity requirement and the short-term, medium-term and long-term funding. The Group manages liquidity risk by maintaining cash and cash equivalents sufficient to meet the Group commitments for normal operations, regularly evaluating cash flow projections and actual cash flows, and scheduling the date of maturity of assets and financial liabilities.

Liquidity and interest risk tables

The following tables detail the Group's remaining contractual maturity for its financial liabilities with agreed repayment periods. The tables have been drawn up based on the undiscounted cash flows of financial liabilities based on the earliest date on which the Group can be required to pay. The tables include both interest and principal cash flows. To the extent that interest flows are floating rate, the undiscounted amount is derived from interest rate curves at the end of the reporting period. The contractual maturity is based on the earliest date

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2024 DAN 31 DESEMBER 2023 SERTA UNTUK
PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 MARET 2024 DAN 2023
(Angka dalam tabel dinyatakan dalam jutaan Rupiah)**

**PT. METROPOLITAN LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2024 AND DECEMBER 31, 2023 AND
FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024 AND 2023
(Figures in table stated in millions of Rupiah)**

on which the Group may be required to pay.

	Rata-rata tertimbang tingkat bunga efektif/ Weighted average effective interest rate	Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year	Antara 1 tahun dan 2 tahun/ Between 1 year and 2 years	Antara 2 tahun dan 5 tahun/ Between 2 years and 5 years	Lebih dari 5 tahun/ Above 5 years	Jumlah/ Total	
31 Maret 2024							March 31, 2024
Instrumen tanpa bunga							Non-interest bearing
Utang usaha kepada pihak ketiga		124.085	-	-	-	124.085	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain							Other accounts payable
Pihak berelasi	714	-	-	-	-	714	Related parties
Pihak ketiga	39.839	-	-	-	-	39.839	Third parties
Beban akrual	103.482	-	-	-	-	103.482	Accrued expenses
Uang jaminan pelanggan	-	-	-	57.607	-	57.607	Customer deposits
Instrumen tingkat bunga variabel							Variable interest rate instruments
Utang bank jangka pendek	6,25%	286.090	-	-	-	286.090	Short-term bank loans
Utang bank jangka panjang	6,75% - 7,50%	360.519	203.323	285.871	-	849.713	Long-term bank loans
Instrumen tingkat bunga tetap							Fixed interest rate instruments
Liabilitas sewa	9,27%	1.698	1.868	2.055	12.070	17.691	Lease liabilities
Jumlah		916.427	205.191	345.533	12.070	1.479.221	Total
31 Desember 2023							December 31, 2023
Instrumen tanpa bunga							Non-interest bearing
Utang usaha kepada pihak ketiga		87.964	-	-	-	87.964	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain							Other accounts payable
Pihak berelasi	684	-	-	-	-	684	Related parties
Pihak ketiga	49.036	-	-	-	-	49.036	Third parties
Beban akrual	169.154	-	-	-	-	169.154	Accrued expenses
Uang jaminan pelanggan	-	-	-	46.295	-	46.295	Customer deposits
Instrumen tingkat bunga variabel							Variable interest rate instruments
Utang bank jangka pendek	6,25%	311.093	-	-	-	311.093	Short-term bank loans
Utang bank jangka panjang	6,75% - 7,50%	320.601	191.974	393.532	-	906.107	Long-term bank loans
Instrumen tingkat bunga tetap							Fixed interest rate instruments
Liabilitas sewa	9,27%	1.974	2.172	2.389	14.031	20.566	Lease liabilities
Jumlah		940.506	194.146	442.216	14.031	1.590.899	Total

Semua aset keuangan akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun sejak akhir periode pelaporan kecuali yang diungkapkan pada Catatan 6 dan 9.

Jumlah yang dicakup di atas untuk suku bunga variabel untuk liabilitas keuangan harus berubah jika perubahan suku bunga variabel berbeda dengan estimasi suku bunga yang ditentukan pada akhir periode pelaporan.

All financial assets are due within one year from the end of the reporting period except as disclosed in Notes 6 and 9.

The amounts included above for variable interest rate financial liabilities are subject to change if changes in variable interest rates differ to those estimates of interest rates determined at the end of the reporting period.

B. Manajemen Risiko Modal

Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan keberlangsungan hidup dan memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Grup terdiri dari kas dan setara kas (Catatan 5), pinjaman (Catatan 14 dan 19) dan ekuitas pemegang saham induk, yang terdiri dari modal yang ditempatkan (Catatan 20), tambahan modal disetor (Catatan 21), komponen ekuitas lainnya, penghasilan komprehensif lain, saldo laba dan kepentingan nonpengendali (Catatan 23).

Dewan Direksi Grup secara berkala melakukan *review* struktur permodalan Perusahaan. Sebagai bagian dari *review* ini, Dewan Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

Strategi keseluruhan Grup tetap tidak berubah dari tahun 2023.

Gearing ratio pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Pinjaman	(925.094)	(921.292)	Debt
Kas dan setara kas	689.990	742.319	Cash and cash equivalents
Pinjaman - bersih	(235.104)	(178.973)	Net debt
Ekuitas	(5.168.644)	(5.149.142)	Equity
Rasio pinjaman bersih terhadap ekuitas	<u>4,55%</u>	<u>3,48%</u>	Net debt to equity ratio

40. PENGUKURAN NILAI WAJAR

Nilai wajar instrumen keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi

Manajemen menganggap bahwa nilai tercatat aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui dalam laporan keuangan konsolidasian pada nilai diamortisasi mendekati nilai wajarnya dikarenakan memiliki jangka waktu pendek atau termasuk suku bunga pasar.

Pengukuran nilai wajar diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian

Tabel berikut ini merangkum nilai tercatat dan nilai wajar aset dan liabilitas, yang dianalisis antara keduanya serta nilai wajar berdasarkan pada:

- Tingkat 1 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari harga kuotasian (tak

B. Capital Risk Management

The Group manages capital risk to ensure that it will be able to continue as going concern and 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), debts (Notes 14 and 19) and shareholders' equity, consisting of capital stock (Note 20), additional paid-in capital (Note 21), other equity component, other comprehensive income, retained earnings and noncontrolling interests (Note 23).

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 Group's overall strategy has remained unchanged from 2023.

The gearing ratio as of March 31, 2024 and December 31, 2023 are as follows:

40. FAIR VALUE MEASUREMENTS

Fair value of financial instruments carried at amortized cost

Management considers that the carrying amounts of financial assets and financial liabilities recognized in the consolidated financial statements at amortized cost approximate their fair values due to short-term maturities or carry market interest rate.

Fair value measurements hierarchy of the Group's assets and liabilities

The following table summarizes the carrying amount and fair values of the assets and liabilities, analyzed among those whose fair value is based on:

- Level 1 fair value measurements are those derived from quoted prices (unadjusted) in

disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik.

- Tingkat 2 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya deviasi dari harga).
- Tingkat 3 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari teknik penilaian yang mencakup input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi).

active markets for identical assets or liabilities.

- Level 2 fair value measurements are those derived from inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).
- Level 3 fair value measurements are those derived from valuation techniques that include inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

31 Maret 2024	Tingkat 1/ <i>Level 1</i>	Tingkat 2/ <i>Level 2</i>	Tingkat 3/ <i>Level 3</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	March 31, 2024
Aset yang nilai wajarnya diungkapkan					Assets for which fair values are disclosed
Properti investasi	-	-	2.998.297	2.998.297	Investment properties
Aset tetap	-	-	293.031	293.031	Property and equipments

41. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian dari halaman 1 sampai 91 merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direktur untuk diterbitkan tanggal 29 April 2024.

41. MANAGEMENT RESPONSIBILITY AND APPROVAL OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The preparation and fair presentation of the consolidated financial statements on pages 1 to 91 was the responsibilities of the management and were approved by the Directors and authorized for issue on April 29, 2024.

* * * * *