

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

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022/
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022

DAN/*AND*

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**

DAFTAR ISI

TABLE OF CONTENTS

Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditors' Report</i>
Surat Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement Letter</i>
Laporan Keuangan Konsolidasian		<i>Consolidated Financial Statements</i>
	Halaman/ Pages	
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 - 3	<i>Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	6	<i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	7 - 109	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>
Informasi Tambahan		<i>Supplementary Information</i>
	Lampiran/ Attachments	
Laporan Posisi Keuangan Entitas Induk	I	<i>Statement of Financial Position - Parent Entity</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Entitas Induk	II	<i>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income - Parent Entity</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Entitas Induk	III	<i>Statement of Changes in Equity - Parent Entity</i>
Laporan Arus Kas Entitas Induk	IV	<i>Statement of Cash Flows - Parent Entity</i>
Informasi Investasi pada Entitas Anak dan Entitas Asosiasi	V	<i>Information on Investment in Subsidiaries and Associates</i>

This report is originally issued in Indonesian language.

No. : 00121/2.1315/AU.1/03/1017-2/1/III/2023

Laporan Auditor Independen

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

Opini

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

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

Basis Opini

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

Hal Audit Utama

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

Independent Auditors' Report

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

Opinion

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

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

Basis for Opinion

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

Key Audit Matters

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

Hal Audit Utama (Lanjutan)

Pengakuan Pendapatan

Lihat Catatan 3y - Kebijakan Akuntansi tentang Pengakuan Pendapatan dan Catatan 33 - Penjualan dan Pendapatan Usaha.

Grup melaporkan jumlah penjualan dan pendapatan usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp 8.663.824.988 ribu. Penjualan dan pendapatan usaha Grup terutama berasal dari penjualan persediaan aset real estat sebesar Rp 7.201.264.577 ribu atau 83,12% dari jumlah penjualan dan pendapatan. Kami fokus pada area ini karena transaksi penjualan dianggap signifikan untuk ukuran dan risikonya dan melibatkan penilaian dan estimasi yang signifikan seperti penentuan harga transaksi dan waktu pengakuan penjualan setelah pemenuhan kewajiban kinerja.

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

Bagaimana audit kami merespon Hal Audit Utama:

- Kami menilai keseluruhan proses penjualan dan sistem yang relevan serta desain kontrol atas gambaran dan pencatatan transaksi penjualan. Kami telah menguji keefektifan kontrol utama pada proses yang terkait dengan pengakuan pendapatan dan melakukan pengujian detail secara mendalam, berdasarkan sampel, atas transaksi penjualan.
- Kami membaca kontrak penjualan dan menerapkan pemahaman kami tentang kontrak ini dalam menilai kelengkapan dan keakuratan pendapatan. Pemahaman kami juga memungkinkan kami untuk mengevaluasi pertimbangan yang digunakan dalam menentukan waktu pengakuan pendapatan.
- Kami memeriksa harga transaksi penjualan dan melakukan penghitungan ulang secara manual pada nilai kini neto dari piutang terkait.
- Kami telah melakukan *cut-off testing* untuk hari-hari tertentu sebelum dan sesudah periode pelaporan untuk menentukan bahwa transaksi penjualan dicatat dalam periode pelaporan yang benar.
- Kami juga telah melakukan prosedur analitis, termasuk analisis margin kotor, untuk memeriksa kewajaran penjualan yang dilaporkan dan harga pokok penjualan dan untuk mengidentifikasi fluktuasi atau hubungan yang tidak konsisten dengan informasi lain yang kami peroleh selama audit.

Key Audit Matters (Continued)

Revenue Recognition

Refer to Note 3y - Accounting Policies on Revenue Recognition and Note 33 - Sales and Revenues.

The Group reported total sales and revenues for the year ended December 31, 2022 amounted to Rp 8,663,824,988 thousand. The Group's sales and revenues was mainly from the sales of real estate assets inventories amounting to Rp 7,201,264,577 thousand or 83.12% of the total sales and revenues. We focus on this area since the sales transactions are considered significant as to its size and risk and it involves significant judgment and estimation such as determination of transaction price and timing of the recognition of sales upon satisfaction of performance obligation.

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

How our audit addressed the Key Audit Matters:

- We assessed the overall sales process and the relevant systems and the design of controls over the capture and recording of sales transactions. We have tested the effectiveness of key controls on the processes related to the revenue recognition and performed detailed test of details, on a sample basis, over sales transactions.
- We read the sales contracts and applied our understanding of these contracts in assessing the completeness and accuracy of revenues. Our understanding also enabled us to evaluate the judgments used in determining the timing of the revenue recognition.
- We checked the transaction price related to the sales and performed manual recalculation on the net present value of related receivables.
- We have performed cut-off testing for certain days before and after the reporting period in order to determine that sales transactions are recorded within the correct reporting period.
- We have also performed analytical procedures, including gross margin analysis, in order to check the reasonableness of the reported sales and cost of sales and to identify fluctuations or relationships that are inconsistent with other information we obtained during the audit.

Penekanan Suatu Hal

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

Catatan 47a atas laporan keuangan konsolidasian membahas pencabutan izin reklamasi Pulau I (terkait dengan PT Jaladri Kartika Pakci, entitas anak) dan Pulau F (terkait dengan PT Agung Dinamika Perkasa, entitas anak) berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1409 Tahun 2018 mengenai Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur Tentang Pemberian Izin Untuk Melakukan Reklamasi. Sampai dengan penerbitan laporan keuangan konsolidasian ini, upaya untuk memulihkan hak reklamasi masih dalam proses. Oleh karena itu, kedua entitas anak tersebut belum melanjutkan proyek reklamasi Pulau I dan F.

Sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 47a, PT Jaladri Kartika Pakci (JKP) melakukan upaya hukum untuk memulihkan hak reklamasi pulau I dengan mengajukan gugatan hukum ke Pengadilan Tata Usaha Negara di mana JKP telah memenangkan gugatan hukum tersebut pada Desember 2019. JKP juga telah memenangkan gugatan hukum tersebut di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara pada Mei 2020. Namun, berdasarkan upaya Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, Mahkamah Agung telah membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara pada bulan Maret 2021. Dengan demikian, Mahkamah Agung telah memenangkan gugatan hukum Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Berdasarkan pendapat hukum dari ahli hukum pada laporannya tertanggal 20 Maret 2023, atas putusan peninjauan kembali Mahkamah Agung terhadap Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018, belum dapat dijalankan sepenuhnya karena ada beberapa fakta hukum yang belum dipertimbangkan Majelis Hakim Mahkamah Agung. Oleh karena itu, masih ada upaya administrasi dan hukum yang dapat dilakukan oleh JKP.

Selain itu, Catatan 47a juga mengungkapkan bahwa, setelah menempuh upaya administratif melalui pengajuan keberatan secara tertulis, pada akhirnya ADP mengajukan gugatan terhadap Gubernur Provinsi DKI Jakarta, dengan objek sengketa adalah Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 mengenai Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi khusus terhadap pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2268 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau F kepada PT Jakarta Propertindo (Jakpro), di mana ADP memiliki perjanjian kerjasama dengan Jakpro terkait reklamasi Pulau F tersebut.

Emphasis of Matter

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

Note 47a to the consolidated financial statements discusses the revocation of reclamation permits of Island I (related to PT Jaladri Kartika Pakci, a subsidiary) and Island F (related to PT Agung Dinamika Perkasa, a subsidiary) based on the Decree of the Governor of the Special Capital Region of Jakarta Province No. 1409 Year 2018 concerning the Revocation of Several Governor Decrees on Granting Permissions to Carry Out Reclamations. Until the issuance of these consolidated financial statements, efforts to restore the reclamation rights are still in progress. Therefore, both subsidiaries have not resumed the reclamation projects of Islands I and F.

As disclosed in Note 47a, PT Jaladri Kartika Pakci (JKP) made legal efforts to restore the reclamation rights of Island I by filing a lawsuit with the State Administrative Court where JKP won the lawsuit in December 2019. JKP has also won the lawsuit in the High State Administrative Court in May 2020. However, based on the Judicial Review filed by DKI Jakarta Provincial Government, the Supreme Court has overturned the decision of the High State Administrative Court in March 2021. Therefore, the DKI Jakarta Provincial Government has won the lawsuit in the Supreme Court. Based on the legal opinion of the legal expert in its report dated March 20, 2023, on the decision of judicial review of the Supreme Court against the Decree of DKI Jakarta Governor No. 1409 Year 2018, it cannot be fully implemented because there are several legal facts that have not been considered by the Panel of Judges of the Supreme Court. Therefore, there are still administrative and legal efforts available for JKP.

Furthermore, Notes 47a also disclosed that, after taking administrative efforts through submitting written objections, ADP finally filed a lawsuit against the Governor of DKI Jakarta Province, with the object of the dispute being the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning the Revocation of Several Governor Decrees on Granting Permissions to Carry Out Reclamations to revoke the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 2268 Year 2015 concerning the Granting of Permit for the Implementation of Island F Reclamation to PT Jakarta Propertindo (Jakpro), where ADP has a cooperation agreement with Jakpro related to reclamation of Island F.

Penekanan Suatu Hal (Lanjutan)

Pada pengadilan tata usaha negara, ADP telah memenangkan gugatan hukum. Namun pada tingkat Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Mahkamah Agung, majelis hakim telah memenangkan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Berdasarkan pendapat hukum dari ahli hukum pada laporannya tertanggal 20 Maret 2023, mengungkapkan bahwa putusan kasasi Majelis Hakim Agung mengabaikan fakta hukum bahwa ADP merupakan pihak yang tidak tertuju dalam keputusan pencabutan pemberian izin tersebut. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Mahkamah Agung belum mempertimbangkan perbedaan jangka waktu penyampaian gugatan antara pihak yang tertuju dan tidak tertuju dalam keputusan dan hanya berkaitan dengan formil perkara dan belum menilai materi pokok perkara gugatan. Dengan demikian ADP masih dapat melakukan upaya Peninjauan Kembali dengan menyatakan beberapa fakta dan dasar hukum atas putusan kasasi tersebut. Pada tanggal 9 Juni 2022, ADP telah mengajukan Peninjauan Kembali atas putusan tersebut dan sampai dengan tanggal laporan kami masih dalam proses peninjauan.

Atas reklamasi proyek tersebut, JKP mencatat Rp 510 miliar dan ADP mencatat Rp 316 miliar sebagai bagian dari tanah belum dikembangkan pada akun persediaan aset real estat dalam Laporan Keuangan Konsolidasian PT Agung Podomoro Land Tbk dan entitas anak pada tanggal 31 Desember 2022.

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

Emphasis of Matter (Continued)

At the State Administrative Court, ADP has won the lawsuit. However, at the High State Administrative Court and the Supreme Court level, the DKI Jakarta Provincial Government has won the lawsuit. Based on the legal opinion from the legal expert in its report dated March 20, 2023, it was revealed that the cassation decision of the Supreme Justice Court ignored the legal fact that ADP was not an involved party in the decision to revoke the granting of the permit. The decision of the High State Administrative Court and the Supreme Court have not considered the difference in the timeframe for submitting the lawsuit between the addressed and non-addressed parties in the decision and only related to the formal case and have not assessed the subject matter of the lawsuit. Therefore, ADP can still file for a judicial review by stating several facts and the legal basis for the cassation decision. On June 9, 2022, ADP filed for a Judicial Review upon the decision and until the date of our report report, the Judicial Review is still in progress.

On the reclamation projects, JKP recorded Rp 510 billion while ADP recorded Rp 316 billion, as part of the land not yet developed under the real estate asset inventories account in the consolidated financial statements of PT Agung Podomoro Land Tbk and its subsidiaries as at December 31, 2022.

There is a material uncertainty over the realization of real estate assets inventories arising from the suspended reclamation activities, which depends on the policies of the competent authorities for such reclamation activities including resolution on revocation of reclamation permits of Islands I and F. The Group's management, based on the legal opinion from the legal expert, believe that the reclamation permits of Islands I and F will be restored.

Hal Lain

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian PT Agung Podomoro Land Tbk dan entitas anak pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut secara keseluruhan. Informasi keuangan PT Agung Podomoro Land Tbk (Entitas Induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2022, serta laporan laba-rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut dan informasi investasi pada entitas anak dan asosiasi (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk"), yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian terlampir yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian terlampir. Informasi Keuangan Entitas Induk telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian terlampir berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Menurut opini kami, Informasi Keuangan Entitas Induk tersebut disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, berkaitan dengan laporan keuangan konsolidasian terlampir secara keseluruhan.

Informasi Lain

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

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

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

Other Matter

Our audit of the consolidated financial statements of PT Agung Podomoro Land Tbk and its subsidiaries as at December 31, 2022 and for the year then ended were performed for the purpose of forming an opinion on such consolidated financial statements taken as a whole. The accompanying financial information of PT Agung Podomoro Land Tbk (Parent Entity), which comprises the statement of financial position as at December 31, 2022 and the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and information on investment in subsidiaries and associates (collectively referred to as "Parent Entity Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the accompanying consolidated financial statements, is presented for purposes of additional analysis and is not a required part of the accompanying consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards. The Parent Entity Financial Information is the responsibility of the management and was derived from and related directly to the underlying accounting and other records used to prepare the accompanying consolidated financial statements. Such Parent Entity Financial Information has been subjected to the auditing procedures applied in our audit of the accompanying consolidated financial statements in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. In our opinion, such Parent Entity Financial Information is fairly stated in all material respects, in relation to the accompanying consolidated financial statements taken as a whole.

Other Information

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

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

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

Informasi Lain (Lanjutan)

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

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

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

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

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

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

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

Other Information (Continued)

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

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

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

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

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

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

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

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

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

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

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

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

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

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

- Memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Riki Afrianof, CPA

Registrasi Akuntan Publik/Public Accountant Registration No. AP. 1017

30 Maret 2023/March 30, 2023



00121

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB
ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
DAN INFORMASI TAMBAHAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2022
PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK**

**DIRECTOR'S STATEMENT LETTER
RELATING TO THE RESPONSIBILITY
OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND
SUPPLEMENTARY INFORMATION
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2022
PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**

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

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

Menyatakan bahwa:

State that:

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter is made truthfully.

Jakarta, 30 Maret/March 30, 2023

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



Bacelius Ruru
Direktur Utama/President Director

Cesar M. Dela Cruz
Direktur/Director

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2022	2021	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	5	1.099.206.717	1.062.242.703	Cash and cash equivalents
Piutang usaha kepada pihak ketiga - neto	6	590.897.906	640.039.667	Trade receivables from third parties - net
Piutang lain-lain				Other receivables
Pihak berelasi	7,41	11.193.101	16.641.296	Related parties
Pihak ketiga		259.189.710	293.924.133	Third parties
Persediaan				Inventories
Hotel	8	7.078.347	7.379.772	Hotels
Aset real estat	9	7.170.422.959	7.766.590.666	Real estate assets
Pajak dibayar di muka	10	179.688.179	205.515.850	Prepaid taxes
Biaya dibayar di muka	11	195.722.393	229.835.526	Prepaid expenses
Uang muka		1.789.987.436	1.736.722.148	Advances
Jumlah Aset Lancar		11.303.386.748	11.958.891.761	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Persediaan				Inventories
Hotel	8	18.685.502	22.139.569	Hotels
Aset real estat	9	4.575.389.210	4.879.826.727	Real estate assets
Aset keuangan lainnya	12	382.311.674	679.956.965	Other financial assets
Instrumen keuangan derivatif	28	95.303.149	-	Derivative financial instruments
Investasi pada entitas asosiasi	13	1.380.099.964	141.889.021	Investment in associates
Uang muka investasi		2.130.056	-	Advance of investment
Properti investasi - neto	14	7.009.011.835	7.885.075.191	Investment properties - net
Aset tetap - neto	15	3.639.961.858	3.835.220.367	Property and equipment - net
Aset hak-guna - neto	16	66.489.702	68.720.672	Right-of-use assets - net
Biaya yang ditangguhkan - neto	17	45.312.604	24.135.263	Deferred charges - net
Aset pajak tangguhan	39c	46.061.377	68.465.939	Deferred tax assets
Goodwill		30.334.910	30.334.910	Goodwill
Lain-lain		23.303.152	16.454.808	Others
Jumlah Aset Tidak Lancar		17.314.394.993	17.652.219.432	Total Non-current Assets
JUMLAH ASET		28.617.781.741	29.611.111.193	TOTAL ASSETS

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

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2022	2021	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang bank	18	83.455.977	52.013.421	Bank loans
Surat utang jangka menengah	19	350.000.000	-	Medium term notes
Utang lembaga keuangan lainnya	27	-	1.811.168.671	Other financial institution loans
Utang usaha kepada pihak ketiga	20	928.535.059	961.857.865	Trade payables to third parties
Utang lain-lain				Other payables
Pihak berelasi	21,41	6.246.623	6.162.502	Related parties
Pihak ketiga		1.282.901.857	1.133.874.141	Third parties
Utang pajak	22	41.897.705	111.003.048	Taxes payable
Utang akrual		216.619.132	184.937.270	Accrued payables
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	23	471.151.268	522.363.211	Long-term bank loans - current maturity
Uang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka - bagian yang direalisasi dalam waktu satu tahun	25	2.390.747.586	2.530.965.415	Advances from customers and unearned revenues - realizable within one year
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		5.771.555.207	7.314.345.544	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Surat utang jangka menengah	19	-	350.000.000	Medium term notes
Utang bank jangka panjang dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	23	2.859.239.869	3.114.785.577	Long-term bank loans - net of current maturity
Utang obligasi	24	4.698.520.197	4.248.118.958	Bonds payable
Instrumen keuangan derivatif	28	-	53.528.497	Derivative financial instruments
Uang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam waktu satu tahun	25	2.527.662.900	3.606.804.796	Advances from customers and unearned revenues - net of realizable within one year
Uang jaminan penyewa		133.895.461	232.332.720	Tenants' security deposits
Liabilitas imbalan pascakerja	26	155.249.840	149.733.423	Post-employment benefits obligation
Liabilitas pajak tangguhan	39c	2.097.187	1.683.998	Deferred tax liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		10.376.665.454	11.756.987.969	Total Non-current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		16.148.220.661	19.071.333.513	TOTAL LIABILITIES

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

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2022	2021	
EKUITAS				EQUITY
Modal saham				Share capital
Modal dasar - 57.400.000.000				Authorized - 57,400,000,000 shares
saham dengan nominal Rp 100				with par value of Rp 100 (full Rupiah)
(Rupiah penuh)				per share
per saham				Issued and fully paid - 22,699,326,779
Modal ditempatkan dan disetor penuh				shares
- 22.699.326.779 saham	29	2.269.932.678	2.269.932.678	Additional paid-in capital - net
Tambahan modal disetor - neto	30	1.497.343.699	1.497.343.699	Other equity component
Komponen ekuitas lainnya		35.411.406	35.411.406	Difference due to change in equity
Selisih transaksi perubahan ekuitas				of subsidiaries
entitas anak		45.845.060	45.845.060	Difference in value of equity transaction
Selisih transaksi ekuitas dengan				with non-controlling interests
pihak nonpengendali		(86.512.205)	(86.512.205)	Other comprehensive income
Penghasilan komprehensif lain		(364.104.833)	(166.612.195)	Retained earnings
Saldo laba				Appropriated
Ditentukan penggunaannya		110.000.000	110.000.000	Unappropriated
Tidak ditentukan penggunaannya		6.103.512.431	4.108.595.396	
Ekuitas yang dapat diatribusikan				Equity attributable to the
 kepada pemilik entitas induk		9.611.428.236	7.814.003.839	 equity holders of the parent
Kepentingan nonpengendali	32a	2.858.132.844	2.725.773.841	Non-controlling interests
JUMLAH EKUITAS		12.469.561.080	10.539.777.680	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		28.617.781.741	29.611.111.193	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

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

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2022	2021	
Penjualan dan Pendapatan Usaha	33	8.663.824.988	4.256.245.345	SALES AND REVENUES
Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung	34	<u>(3.795.661.728)</u>	<u>(2.826.930.295)</u>	COST OF SALES AND DIRECT COSTS
LABA BRUTO		4.868.163.260	1.429.315.050	GROSS PROFIT
Beban penjualan	35	(170.870.842)	(152.214.758)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	36	(928.888.588)	(722.987.012)	General and administrative expenses
Penghasilan bunga	37	31.454.824	28.875.239	Interest income
Beban bunga dan biaya keuangan	38	(961.608.856)	(1.000.757.691)	Interest expense and financial charges
Beban pajak final	39a	(257.041.898)	(155.786.411)	Final tax expenses
Laba instrumen keuangan derivatif	28	147.178.190	52.159.636	Gain on derivative financial instruments
Bagian laba neto entitas asosiasi	13	86.095.752	40.875.401	Share in net profit of associates
Laba penjualan aset tetap - neto	15	781.403	907.782	Gain on sale of property
Keuntungan (kerugian) lainnya - neto		<u>(490.570.920)</u>	<u>21.986.130</u>	and equipment - net Other gains (losses) - net
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK		2.324.692.325	(457.626.634)	PROFIT (LOSS) BEFORE TAX
Beban pajak penghasilan - neto	39b	<u>(55.781.932)</u>	<u>(27.600.998)</u>	Income tax expenses - net
LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN		<u>2.268.910.393</u>	<u>(485.227.632)</u>	PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss:
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pascakerja	26	(2.715.184)	16.009.832	Remeasurement of post-employment benefits obligation
Beban pajak penghasilan	39c	<u>123.828</u>	<u>(472.511)</u>	Income tax expense
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pascakerja - setelah dikurangi pajak		(2.591.356)	15.537.321	Remeasurement of post-employment benefits obligation - net of tax
Bagian rugi komprehensif lain atas entitas asosiasi	13	(354.558)	(536.309)	Share in other comprehensive loss of associates
Rugi nilai wajar neto atas aset keuangan lainnya "FVOCI"		(192.052.795)	(75.019.763)	Net fair value loss on financial assets at "FVOCI"
Pos-pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi:				Items that may be reclassified subsequently to profit or loss:
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan dari kegiatan usaha luar negeri		<u>(3.964.682)</u>	<u>(405.997)</u>	Exchange difference losses on translating foreign operations
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN - SETELAH DIKURANGI PAJAK		<u>(198.963.391)</u>	<u>(60.424.748)</u>	TOTAL OTHER COMPREHENSIVE INCOME - NET OF TAX
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		<u>2.069.947.002</u>	<u>(545.652.380)</u>	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR
LABA (RUGI) NETO TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				NET PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk		1.994.917.035	(650.359.568)	Equity holders of the parent
Kepentingan nonpengendali	32b	<u>273.993.358</u>	<u>165.131.936</u>	Non-controlling interests
Jumlah		<u>2.268.910.393</u>	<u>(485.227.632)</u>	Total
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk		1.797.424.397	(711.120.731)	Equity holders of the parent
Kepentingan nonpengendali		<u>272.522.605</u>	<u>165.468.351</u>	Non-controlling interests
Jumlah		<u>2.069.947.002</u>	<u>(545.652.380)</u>	Total
LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR (Dalam Rupiah penuh)	40	87,88	(28,65)	BASIC EARNINGS (LOSS) PER SHARE (In full Rupiah amount)

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

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

These Consolidated Financial Statements are Originally Issued
in Indonesian Language.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

Catatan/ Notes	Modal saham/ Share capital	Tambah modal disetor - neto/ Additional paid-in capital - net	Komponen ekuitas lainnya/ Other equity component	Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak/ Difference due to change in equity of subsidiaries	Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali/ Difference in value of equity transactions with non-controlling Interest	Penghasilan komprehensif lain/ Other comprehensive income				Saldo laba/ Retained earnings		Ekuitas yang dapat distribusikan ke pemilik entitas Induk/ Equity attributable to the equity holder of the parent	Kepentingan nonpengendali/ Non-controlling Interests	Jumlah ekuitas/ Total equity		
						Bagian penghasilan komprehensif lain atas entitas asosiasi/ Share in other comprehensive income of associates	Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan entitas anak/ Foreign currency translation adjustment of subsidiary	Kerugian nilai wajar neto atas asset keuangan lainnya *FVOCI*/ Net fair value loss on financial assets *FVOCI*	Pengukuran kembali liabilitas limbagan pencakerja/ Remeasurement of post-employment benefits obligation	Ditentukan penggunaannya/ Appropriated	Tidak ditentukan penggunaannya/ Unappropriated					
Saldo per 1 Januari 2021	2.269.932.678	1.497.343.699	35.411.406	45.845.060	(67.036.657)	2.833.053	106.303	(223.675.195)	114.884.807	110.000.000	4.758.954.964	8.544.600.118	2.810.624.916	11.355.225.034	Balance as of January 1, 2021	
Setoran modal kepentingan nonpengendali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	400	400	Paid-in capital of non-controlling interests	
Peningkatan setoran modal kepentingan nonpengendali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	61.985.672	61.985.672	Capital increase of non-controlling interest	
Pembelian sebagian kepemilikan saham entitas anak	1b	-	-	-	(19.475.548)	-	-	-	-	-	-	(19.475.548)	14.085.548	(5.390.000)	Partial addition of interest in subsidiary	
Uang muka setoran modal nonpengendali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.000)	(5.000)	Advance capital of non-controlling interests	
Pembagian dividen kepentingan nonpengendali	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(100.874.821)	(100.874.821)	Dividends distributed by subsidiaries to non-controlling interests	
Penurunan setoran modal nonpengendali	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(169.489.500)	(169.489.500)	Capital decrease of non-controlling interests	
Pengembalian uang muka setoran modal nonpengendali	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(56.021.725)	(56.021.725)	Advance for share capital subscription decrease of non-controlling interest	
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	-	(536.309)	(405.997)	(75.019.763)	15.200.906	-	(650.359.568)	(711.120.731)	165.468.351	(545.652.380)	Total comprehensive income for the year	
Saldo per 31 Desember 2021	2.269.932.678	1.497.343.699	35.411.406	45.845.060	(66.512.205)	2.296.744	(299.694)	(298.694.958)	130.085.713	110.000.000	4.108.595.396	7.814.003.839	2.725.773.841	10.539.777.680	Balance as of December 31, 2021	
Setoran modal kepentingan nonpengendali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36.687.500	36.687.500	Paid-in capital of non-controlling interest Advance capital of	
Uang muka setoran modal nonpengendali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21.500)	(21.500)	non-controlling interests	
Pembagian dividen kepentingan nonpengendali	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(176.829.602)	(176.829.602)	Dividends distributed by subsidiaries to non-controlling interests	
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	-	(354.558)	(3.964.682)	(192.052.795)	(1.120.603)	-	1.994.917.035	1.797.424.397	272.522.605	2.069.947.002	Total comprehensive income for the year	
Saldo per 31 Desember 2022	2.269.932.678	1.497.343.699	35.411.406	45.845.060	(66.512.205)	1.942.186	(4.264.376)	(490.747.753)	128.965.110	110.000.000	6.103.512.431	9.611.428.236	2.858.132.844	12.469.561.080	Balance as of December 31, 2022	

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

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	7.068.741.296	4.589.228.946	Cash receipts from customers
Pembayaran beban pajak final	(205.418.134)	(76.671.048)	Final tax expense paid
Penerimaan kas dari pelanggan - neto	6.863.323.162	4.512.557.898	Cash receipts from customers - net
Pembayaran kas kepada karyawan	(554.467.484)	(444.520.680)	Cash paid to employees
Pembayaran kas kepada pemasok dan untuk beban operasional lainnya	(2.707.250.422)	(2.595.323.790)	Cash paid to suppliers and other operating expenses
Kas dihasilkan dari operasi	3.601.605.256	1.472.713.428	Cash generated from operations
Pembayaran beban bunga dan keuangan	(1.082.854.171)	(997.057.567)	Interest and financial charges paid
Pembayaran pajak penghasilan	(1.848.758)	(1.588.310)	Income taxes paid
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Operasi	<u>2.516.902.327</u>	<u>474.067.551</u>	Net Cash Provided by Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penerimaan aset keuangan lainnya rekening bank yang dibatasi penggunaannya	-	14.540.436	Receipt of other financial assets - restricted cash in banks
Penempatan aset keuangan lainnya - rekening yang dibatasi penggunaannya	(13.146.792)	-	Placement of other financial assets - restricted cash in banks
Penempatan investasi pada entitas asosiasi	(202.999.944)	-	Placement of investment in associates
Peningkatan investasi saham pada entitas anak melalui entitas kepentingan nonpengendali	(1.831.100)	-	Increase in investment in subsidiaries through non-controlling interest
Penerimaan bunga	19.102.895	17.919.247	Interest received
Penerimaan dividen entitas asosiasi	31.875.000	1.400.000	Dividends received from associates
Hasil penjualan aset tetap	948.950	3.015.200	Proceeds from sale of property and equipment
Penurunan (peningkatan) piutang lain-lain kepada pihak berelasi	(89.994)	1.199.740	Decrease (increase) in other receivable from related parties
Pencairan aset keuangan lainnya deposito berjangka	2.114.797	54.005.448	Withdrawal of other financial assets - time deposits
Perolehan aset tetap	(37.052.987)	(182.806.105)	Acquisitions of property and equipment
Perolehan properti investasi	(82.310.174)	(98.528.746)	Acquisitions of investment properties
Pengembalian aset keuangan lainnya investasi saham dan unit	70.496.748	120.165.957	Withdrawal of other financial assets - investment in shares and units
Pengembalian uang muka investasi saham	7.876.455	-	Repayment advance investment in subsidiaries
Perolehan aset hak-guna	(1.806.024)	(1.111.111)	Acquisitions of right-of-use assets
Pembayaran biaya yang ditangguhkan	(4.209.894)	(10.074.461)	Payment of deferred charges
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi	<u>(211.032.064)</u>	<u>(80.274.395)</u>	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan utang bank jangka panjang	54.588.000	219.127.026	Proceeds from long-term bank loans
Penerimaan utang bank jangka pendek	93.770.966	59.646.669	Proceeds from short-term bank loans
Pembayaran utang lain-lain kepada pihak berelasi	-	(429.494)	Payments of other payables to related parties
Pembayaran utang pembelian aset tetap	-	(975.773)	Payment of liabilities for purchase of property and equipment
Pembayaran kepemilikan saham kepentingan nonpengendali	-	(5.390.000)	Payment of share ownership of non-controlling interests
Pembayaran utang bank jangka pendek	(62.328.410)	(26.953.615)	Payment of short-term bank loans
Pembayaran utang bank jangka panjang	(367.266.508)	(157.227.613)	Payment of long-term bank loans
Pembayaran dividen kepada kepentingan nonpengendali	(154.227.600)	(108.043.537)	Payment of dividends to non-controlling interests
Pembayaran utang lembaga keuangan lainnya	(1.841.529.084)	-	Payment of loan from other financial institution
Penarikan setoran modal entitas anak dari kepentingan nonpengendali	-	(99.064.500)	Withdrawal of subsidiaries' share capital subscription from non-controlling interests
Pengembalian uang muka setoran modal entitas anak dari kepentingan nonpengendali	-	(56.021.725)	Withdrawal of advances for subsidiaries' share capital from non-controlling interests
Penerimaan setoran modal entitas anak dari kepentingan nonpengendali	5.188.000	400	Additional share capital contribution of non-controlling interest
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	<u>(2.271.804.636)</u>	<u>(175.332.162)</u>	Net Cash Used in Financing Activities
KENAIKAN NETO KAS DAN SETARA KAS	34.065.627	218.460.994	NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	1.062.242.703	844.705.788	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE YEAR
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	2.898.387	(924.079)	Effect of foreign exchange rate changes
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	<u>1.099.206.717</u>	<u>1.062.242.703</u>	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF THE YEAR

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

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

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

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

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

Jumlah karyawan tetap Perusahaan dan entitas anak ("Grup") sebanyak 1.282 dan 1.243 karyawan tetap masing-masing pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (tidak diaudit).

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

1. GENERAL

a. Establishment and General Information

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

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

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

The Company and its subsidiaries (the "Group") have 1,282 and 1,243 permanent employees as of December 31, 2022 and 2021, respectively (unaudited).

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (Lanjutan)

a. Pendirian dan Informasi Umum (Lanjutan)

Susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama (Independen)
Komisaris

Sofian Effendi
Indaryono

Direksi

Direktur Utama
Wakil Direktur Utama
Direktur

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

Komite Audit

Ketua
Anggota

Sofian Effendi
Ardhi Kusuma Putra
Yassirli

Sekretaris Perusahaan

Justini Omas

Kepala Audit Internal

Laurence Untu

b. Entitas Anak

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

1. GENERAL (Continued)

a. Establishment and General Information (Continued)

The Company's management as of December 31, 2022 and 2021 are as follows:

Board of Commissioners

President Commissioner (Independent)
Commissioner

Board of Directors

President Director
Vice President Director
Directors

Audit Committee

Chairman
Members

Corporate Secretary

Internal Audit Head

b. Subsidiaries

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

Entitas Anak/ Subsidiaries	Jenis Usaha/ Nature of Business	Domisili/ Domicile	Tahun Usaha Komersial Dimulai/ Commencement of Commercial Operations	Nama Proyek/ Project Name	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Jumlah Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
					2022	2021	2022	2021
Kepemilikan langsung/Direct ownership								
PT Brilliant Sakti Persada (BSP)	Pusat perbelanjaan dan hotel/Mall and hotel	Bandung	2009	Festival CityLink	58,84%	58,84%	471.657.319	488.835.120
PT Kencana Unggul Sukses (KUS)	Pusat perbelanjaan dan apartemen/Mall and apartments	Jakarta	2009	Green Bay	99,98%	99,98%	4.652.785.411	4.714.710.112
PT Arah Sejahtera Abadi (ASA)	Pusat perbelanjaan, apartemen, dan perkantoran/Mall, apartments, and offices	Jakarta	2005	Kuningan City	60,00%	60,00%	767.582.514	771.089.856
PT Intersatria Budi Karya Pratama (IBKP)	Apartemen/Apartments	Jakarta	2006	The Lavande	80,00%	80,00%	3.684.627	4.422.394
PT Buana Surya Makmur (BSM)	Apartemen, perumahan, dan rumah toko/Apartments, housing, and shophouses	Jakarta	2010	Green Lake Sunter	99,94%	99,94%	747.201.769	753.962.071
PT Kharisma Bhakti Sejahtera (KBS)	Apartemen dan perumahan/Apartments and housing	Jakarta	2010	Green Permata	70,00%	70,00%	15.711.207	26.233.007
PT Central Indah Palace (CIP)	Pemilik dan pengelola hotel/Hotel owner and operator	Jakarta	2011	Hotel Amaris Thamrin City	75,00%	75,00%	69.188.390	65.038.351
PT Pesona Gerbang Karawang (PGK)	Perumahan/Housing	Karawang	1993	Grand Taruma	90,00%	90,00%	717.244.102	645.191.376
PT Putra Adhi Prima (PAP)	Perumahan dan pengelola hotel/Housing and hotel operator	Jawa Barat	2012	Vimala Hills	99,90%	99,90%	1.155.259.154	1.210.369.410
PT Cipta Pesona Karya (CPKA)	Rumah kantor, perkantoran, dan pusat perbelanjaan/Home office, offices, and mall	Jakarta	2012	SOHO Pancoran	99,99%	99,99%	448.886.208	474.321.405

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

b. Entitas Anak (Lanjutan)

b. Subsidiaries (Continued)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Jenis Usaha/ Nature of Business	Domisili/ Domicile	Tahun Usaha Komersial Dimulai/ Commencement of Commercial Operations	Nama Proyek/ Project Name	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Jumlah Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
					2022	2021	2022	2021
Kepemilikan langsung/Direct ownership								
PT Karya Gemilang Perkasa (KGP)	Perusahaan investasi/ Investment holding company	Jakarta	2011	-	99,90%	99,90%	606.526.125	602.764.620
PT Tiara Metropolitan Indah (TMI)	Rumah kantor, perkantoran, dan pusat perbelanjaan/ Home office, offices, and mall	Jakarta	2012	SOHO@ Podomoro City	99,93%	99,93%	744.128.522	750.166.640
PT Alam Hijau Teduh (AHT)	Apartemen/Apartments	Jakarta	2012	Metro Park Residence	80,00%	80,00%	39.877.997	45.742.572
PT Central Cipta Bersama (CCB)	-	Makassar	Praoperasi/ Pre-operating	-	51,00%	51,00%	72.460.961	72.477.597
PT Tunas Karya Bersama (TKB)	-	Makassar	Praoperasi/ Pre-operating	-	51,00%	51,00%	92.197.401	92.205.570
PT Sentral Agung Indah (SAI)	Pemilik dan pengelola hotel/Hotel owner and operator	Jakarta	2013	101 Urban Jakarta Kelapa Gading	51,00%	51,00%	43.235.379	46.528.030
PT Agung Kencana Sukses (AKS) ^{*)}	-	Jakarta	Praoperasi/ Pre-operating	-	100,00%	100,00%	40.333.756	40.339.001
PT JKS Realty (JKS)	Apartemen/ Apartments	Bandung	2013	Parahyangan Residences Borneo Bay City	51,00%	51,00%	15.318.438	16.421.859
PT Pandega Citraniaga (PCN)	Pusat perbelanjaan dan apartemen/Mall and apartments	Balikpapan	2012	-	65,00%	65,00%	1.623.888.887	1.579.667.072
PT Bali Perkasasukses (BPS)	Pemilik dan pengelola hotel/Owner and hotel operator	Bali	2017	Hotel Indigo Bali Seminyak Beach	63,00%	63,00%	1.183.511.981	1.179.789.417
PT Buana Makmur Indah (BMI)	-	Karawang	Praoperasi/ Pre-operating	-	55,00%	55,00%	33.244.687	106.132.127
PT Graha Tunas Selaras (GTS) ^{*)}	Apartemen dan perumahan/ Apartments and housing	Jakarta	2015	Podomoro Golf View	100,00%	100,00%	974.284.023	1.133.276.638
PT Alam Makmur Indah (AMI)	-	Karawang	2017	-	70,00%	70,00%	6.742.491	6.734.019
PT Tritunggal Lestari Makmur (TTLM)	Pemilik dan pengelola hotel/Owner and hotel operator	Bandung	2021	Grand Central Bandung	99,99%	99,98%	1.194.114.093	1.275.848.888
PT Karya Pratama Propertindo (KPP) ^{*)}	Pemilik dan pengelola hotel/Owner and hotel operator	Jakarta	Praoperasi/ Pre-operating	Sofitel Bali Ubud Resort and Spa	100,00%	100,00%	291.597.715	291.647.159
PT Simprug Mahkota Indah (SMI)	Apartemen/Apartments	Jakarta	2015	The Pakubuwono Spring	60,00%	60,00%	403.951.230	498.356.551
PT Agung Pesona Unggul (APU) ^{*)}	-	Jakarta	Praoperasi/ Pre-operating	-	100,00%	100,00%	531.335	530.721
PT Pesona Agung Lestari (PAL) ^{*)}	-	Jakarta	Praoperasi/ Pre-operating	-	100,00%	100,00%	542.626.659	349.757.020
PT Griya Agung Sukses (GAS) ^{*)}	Jasa pengelolaan/ Management service	Jakarta	2016	-	100,00%	100,00%	13.073.516	13.882.579
PT Dimas Pratama Indah (DPI)	Apartemen, rumah toko, dan perumahan/ Apartments, shophouses, and housing	Batam	2013	Orchard Park Batam	80,00%	80,00%	350.134.558	497.201.588
PT Sinar Menara Deli (SMD)	Apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan pengelola hotel/ Apartments, offices, mall, and hotel operator	Medan	2013	Podomoro City Deli Medan	58,00%	58,00%	2.971.580.751	3.750.261.874
PT Wahana Sentra Sejati (WSS)	Pusat perdagangan dan apartemen/Trade center and apartments	Jakarta	2013	Harco Glodok	69,00%	69,00%	732.966.309	768.431.609
PT Caturmas Karsaudara (CMK)	Pusat perdagangan/Trade Center	Jakarta	2014	Plaza Kenari Mas	50,01%	50,01%	151.886.481	190.182.286
PT Graha Cipta Kharisma (GCK)	Perumahan dan rumah toko/Housing and shophouses	Jakarta	2021	Bukit Podomoro Jakarta	85,00%	85,00%	982.476.294	765.097.770
PT Central Tata Makmur (CTM)	-	Jakarta	Praoperasi/ Pre-operating	-	99,98%	99,98%	2.099.687.356	2.252.972.082
PT Podomoro Bangun Abadi (PBA)	-	Jakarta	Praoperasi/ Pre-operating	-	99,98%	99,98%	2.488.853	2.484.390
PT Podomoro Central Sejahtera (PCS)	-	Jakarta	Praoperasi/ Pre-operating	-	99,98%	99,98%	503.550	503.550
PT Podomoro Sukses Lestari (PSL)	-	Jakarta	Praoperasi/ Pre-operating	-	99,98%	99,98%	503.550	503.550
PT Podomoro Batununggal Indah (PBI)	-	Bandung	Praoperasi/ Pre-operating	-	70,00%	70,00%	324.521.905	322.966.615
APL Realty Holdings Pte., Ltd. (APLR)	Konsultasi manajemen dan bisnis/Management and business consultant	Singapura/ Singapore	2017	-	100,00%	100,00%	4.728.236.204	4.282.979.317

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (Lanjutan)

b. Entitas Anak (Lanjutan)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Jenis Usaha/ Nature of Business	Domisili/ Domicile	Tahun Usaha Komersial Dimulai/ Commencement of Commercial Operations	Nama Proyek/ Project Name	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Jumlah Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
					2022	2021	2022	2021
Kepemilikan tidak langsung/Indirect ownership								
PT Pluit Propertindo (PP) ^{b)}	Pusat perbelanjaan/Mall	Jakarta	2009	Mal Emporium Pluit	52,83%	52,83%	606.458.168	602.700.272
PT Agung Dinamika Perkasa (ADP) ^{a)}	Perumahan dan rumah toko/Housing and shophouses	Jakarta	Praoperasi/ Pre-operating	-	99,99%	99,97%	301.911.579	368.030.848
PT Muara Wisesa Samudra (MWS) ^{a)}	Perumahan dan rumah toko/Housing and shophouses	Jakarta	2012	Pluit City	80,00%	80,00%	3.019.360.845	2.987.432.565
PT Tirta Kelola Sukses (TKS) ^{a)}	-	Jakarta	Praoperasi/ Pre-operating	-	99,99%	99,99%	550.743	559.021
PT Kencana Kelola Sukses (KKS) ^{a)}	-	Jakarta	Praoperasi/ Pre-operating	-	99,90%	99,90%	61.200	68.400
PT Buana Surya Lestari (BSL) ^{a)}	-	Jakarta	Praoperasi/ Pre-operating	-	90,00%	90,00%	286.054.621	285.669.198
PT Jaladri Kartika Pakci (JKP) ^{c)}	-	Jakarta	Praoperasi/ Pre-operating	-	99,99%	99,99%	512.643.335	519.091.444
PT Astakona Megahtama (AM) ^{d)}	Perumahan dan rumah toko/Housing and shophouses	Karawang	2022	Podomoro Park Land	99,99%	99,99%	366.531.096	317.901.092
PT Tatar Kertabumi (TK) ^{d)}	Perumahan, rumah toko, dan apartemen/ Housing, shophouses, and apartments	Karawang	2018	Kota Kertabumi	89,99%	89,99%	262.283.927	239.384.207
PT Pandega Layar Prima (PLP) ^{e)}	-	Balikpapan	2013	-	99,90%	99,90%	534.779	2.811.177
Podomoro Properties, Pte., Ltd. (PPR) ^{f)}	Konsultasi manajemen dan bisnis/Management and business consultant	Singapura/ Singapore	2017	-	100,00%	100,00%	4.706.575.462	4.277.708.594
PT Pesona Mitra Kembar Mas (PMKM) ^{d)}	Perumahan dan rumah toko/Housing and shophouses	Bandung	2018	Podomoro Park Bandung	62,30%	62,30%	886.106.276	2.309.229.599
PT Kota Podomoro Tenjo Sejahtera (KPTS) ^{b)}	Perumahan dan rumah toko/Housing and shophouses	Bogor	2020	Kota Podomoro Tenjo	99,98%	99,98%	568.649.969	349.781.626

- a) Kepemilikan tidak langsung melalui KUS/Indirect ownership through KUS
b) Kepemilikan tidak langsung melalui KGP/Indirect ownership through KGP
c) Kepemilikan tidak langsung melalui BSM/Indirect ownership through BSM
d) Kepemilikan tidak langsung melalui PGK/Indirect ownership through PGK
e) Kepemilikan tidak langsung melalui PCN/Indirect ownership through PCN
f) Kepemilikan tidak langsung melalui APLR/Indirect ownership through APLR
g) Kepemilikan tidak langsung melalui CTM/Indirect ownership through CTM
h) Kepemilikan tidak langsung melalui PAL/Indirect ownership through PAL

Pada bulan Agustus 2021, Perusahaan membeli saham TTLM dari pemegang saham lainnya sebesar Rp 5.390.000 ribu atau setara dengan 9,98% kepemilikan di TTLM. Selisih yang timbul dari pembelian sebagian kepemilikan entitas anak dengan nilai buku dari kepentingan nonpengendali sebesar Rp 19.475.548 ribu diakui sebagai selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

1. GENERAL (Continued)

b. Subsidiaries (Continued)

On August 2021, the Company acquired TTLM's shares from other shareholder amounting to Rp 5,390,000 thousand or equivalent to 9.98% ownership in TTLM. Difference between cash consideration from the purchase of partial addition of interest in subsidiary and changes in the carrying amount of non-controlling interest amounting to Rp 19,475,548 thousand was recognized as difference in value of equity transaction with non-controlling interest in the consolidated statement of financial position.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (Lanjutan)

c. Penawaran Umum Efek Perusahaan

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

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

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

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

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, seluruh saham Perusahaan masing-masing sebanyak 22.699.326.779 saham telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia (Catatan 29).

2. PERUBAHAN TERHADAP PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (PSAK) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (ISAK)

Pada bulan April 2022, DSAK-IAI telah menerbitkan Siaran Pers yang merupakan materi penjelasan terkait persyaratan atribusi imbalan pada periode jasa yang diatur di dalam PSAK No. 24 tentang "Imbalan Kerja". Dengan mempertimbangkan Undang-Undang Ketenagakerjaan yang berlaku saat ini maka DSAK-IAI, melalui Siaran Pers tersebut, menjelaskan bahwa imbalan pascakerja diatribusikan pada periode ketika jasa pekerja pertama kali meningkatkan imbalan program (bukan ketika pekerja pertama kali memberikan jasa kepada Perusahaan sebagaimana praktik yang berlaku sebelumnya) sampai dengan saat jasa pekerja tidak lagi menghasilkan imbalan program yang material.

Perubahan pola pengatribusian ini berdampak terhadap jumlah tercatat liabilitas imbalan pascakerja sebesar Rp 7.367.929 ribu, yang seluruhnya dibebankan pada laba rugi tahun berjalan (Catatan 3w dan 26).

Selain dampak yang ditimbulkan dari Siaran Pers di atas, standar dan interpretasi standar akuntansi keuangan yang baru serta amendemen dan penyesuaian terhadap standar akuntansi keuangan yang telah diterbitkan dan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022 berikut ini tidak berdampak secara material terhadap pelaporan kinerja ataupun posisi keuangan Perusahaan:

- Amendemen PSAK No. 22, "Kombinasi Bisnis tentang Definisi Bisnis";
- Amendemen PSAK No. 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak";
- PSAK No. 69 (Penyesuaian 2020), "Agriculture";
- PSAK No. 71 (Penyesuaian 2020), "Instrumen Keuangan"; dan
- PSAK No. 73 (Penyesuaian 2020), "Sewa".

1. GENERAL (Continued)

c. Public Offering of Shares of Company

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

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

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

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

As of December 31, 2022 and 2021, all of the Company's shares amounted to 22,699,326,779 shares have been listed on the Indonesia Stock Exchange (Note 29).

2. CHANGES ON STATEMENT OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (PSAK) AND INTERPRETATION OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (ISAK)

In April 2022, DSAK-IAI has issued a Press Release as an explanatory material related with requirements for benefit attribution of benefits to service periods as defined in PSAK No. 24 on "Employee Benefits". Taking into account the current Manpower Law, through such Press Release, DSAK-IAI explained that post-employment benefit is attributed to the period when the employee's services at the first time increase the program benefit (not when the employee at the first time provides services to the Company as previous prevailing practice) until the time when the employee's services no longer result in material program benefit.

The change of this pattern attribution has an impact to the carrying amount of post-employment benefit obligation amounted to Rp 7,367,929 thousand which is entirely charged to the current year profit or loss (Notes 3w and 26).

Except from the impact that arise from the above Press Release, the following new standards and interpretations of financial accounting standards as well as amendments and improvements on financial accounting standards that have been issued and effective for the annual reporting period beginning on or after January 1, 2022 neither have material effect on the reporting of financial performance nor financial position of the Company:

- Amendment to PSAK No. 22, "Business Combination - Definition of a Business";
- Amendment to PSAK No. 57, "Provision, Contingent Liabilities, and Contingent Assets - Onerous Contracts, Cost of Fulfilling the Contracts";
- PSAK No. 69 (Improvement 2020), "Agriculture";
- PSAK No. 71 (Improvement 2020), "Financial Instruments"; and
- PSAK No. 73 (Improvement 2020), "Leases".

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

2. PERUBAHAN TERHADAP PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (PSAK) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (ISAK) (Lanjutan)

Di samping itu, pada tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian ini terdapat pula beberapa standar dan interpretasi standar akuntansi keuangan yang baru serta amendemen ataupun penyesuaian terhadap standar akuntansi keuangan lainnya yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif. Standar, interpretasi, amendemen ataupun penyesuaian tersebut, yang akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023, 2024, dan 2025, adalah sebagai berikut:

1 Januari 2023

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

1 Januari 2024

- Amendemen PSAK No. 73, "Sewa tentang Liabilitas Sewa dalam Jual dan Sewa-balik"; dan
- Amendemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan - Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan".

1 Januari 2025

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

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

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

3. KEBJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

a. Pernyataan Kepatuhan

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

2. CHANGES ON STATEMENT OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (PSAK) AND INTERPRETATION OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (ISAK) (Continued)

Moreover, as at the authorization date of the issuance of these Consolidated financial statements, there are several new standards and interpretations of financial accounting standards, and amendments or improvements on other financial accounting standards which have been issued but not yet effective. Those standards, interpretations, amendments or improvements, which shall be effective for the annual reporting period beginning on or after January 1, 2023, 2024, and 2025, are as follows:

January 1, 2023

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

January 1, 2024

- Amendment to PSAK No. 73, "Leases - Lease Liability in a Sale and Leaseback"; and
- Amendment to PSAK No. 1, "Presentation of Financial Statements - Non-current Liabilities with Covenants".

January 1, 2025

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

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

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Statement of Compliance

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

b. Dasar Penyusunan

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

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

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

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

c. Dasar Konsolidasian

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

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

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

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

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

b. Basis of Preparation

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

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

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

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

c. Basis of Consolidation

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

The Company reassesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control listed above.

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

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

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBUJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

c. Dasar Konsolidasian (Lanjutan)

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

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

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

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

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

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.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

c. Basis of Consolidation (Continued)

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.

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

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

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

d. Business Combination

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBUJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

d. Kombinasi Bisnis (Lanjutan)

Kepentingan nonpengendali yang menyajikan bagian kepemilikan dan memberikan mereka hak atas bagian proporsional dari aset neto entitas dalam hal terjadi likuidasi pada awalnya diukur baik pada nilai wajar ataupun pada bagian proporsional kepemilikan kepentingan nonpengendali atas aset neto teridentifikasi dari pihak yang diakuisisi. Pilihan dasar pengukuran dilakukan atas dasar transaksi. Kepentingan nonpengendali jenis lain diukur pada nilai wajar atau, jika berlaku, pada dasar pengukuran lain yang ditentukan oleh standar akuntansi lain.

Bila imbalan yang dialihkan oleh Grup dalam suatu kombinasi bisnis termasuk aset atau liabilitas yang berasal dari pengaturan imbalan kontinjensi (*contingent consideration arrangement*), imbalan 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 kontinjensi yang memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran disesuaikan secara retrospektif, dengan penyesuaian terkait terhadap *goodwill*. Penyesuaian periode pengukuran adalah penyesuaian yang berasal dari informasi tambahan yang diperoleh selama periode pengukuran (yang tidak melebihi satu tahun sejak tanggal akuisisi) tentang fakta-fakta dan kondisi yang ada pada tanggal akuisisi.

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

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

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

e. Transaksi dan Penjabaran Laporan Keuangan dalam Mata Uang Asing

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

d. Business Combination (Continued)

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

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

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

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

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

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

e. Transactions and Translation of Financial Statements in Foreign Currencies

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

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBUJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

e. Transaksi dan Penjabaran Laporan Keuangan dalam Mata Uang Asing (Lanjutan)

Dalam penyusunan laporan keuangan setiap entitas individual grup, transaksi dalam mata uang asing selain mata uang fungsional entitas (mata uang asing) diakui pada kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada setiap akhir periode pelaporan, pos moneter dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal tersebut. Pos-pos nonmoneter yang diukur pada nilai wajar dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal ketika nilai wajar ditentukan. Pos nonmoneter diukur dalam biaya historis dalam valuta asing yang tidak dijabarkan kembali.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, kurs yang digunakan terhadap Rupiah adalah sebagai berikut:

	2022
1 Dolar Amerika Serikat	15.731,00
1 Dolar Singapura	11.659,08
1 Baht Thailand	454,53

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

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

f. Transaksi Pihak-pihak Berelasi

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

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

e. Transactions and Translation of Financial Statements in Foreign Currencies (Continued)

In preparing the financial statements of each entity under the group, transactions in currencies other than the entity's functional currency (foreign currencies) are recognized at the exchange rate prevailing at the transaction date. At the end of each reporting period, monetary items denominated in foreign currencies are re-translated at the rates prevailing at that date. Non-monetary items carried at fair value that are denominated in foreign currencies are re-translated at the rates prevailing at the date when the fair value was determined. Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are not re-translated.

As of December 31, 2022 and 2021, the exchange rates used to Rupiah are as follows:

	2022	2021	
1 Dolar Amerika Serikat	15.731,00	14.269,01	1 United States Dollar
1 Dolar Singapura	11.659,08	10.533,77	1 Singapore Dollar
1 Baht Thailand	454,53	427,99	1 Thailand Baht

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

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

f. Transactions with Related Parties

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

1. A person or a close member of that person's family is related to the reporting entity if that person:
 - i. Has control or joint control over the reporting entity;
 - ii. Has significant influence over the reporting entity; or
 - iii. A member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.
2. An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:
 - i. The entity and the reporting entity are members of the same Group (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;

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBUJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

f. Transaksi Pihak-pihak Berelasi (Lanjutan)

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

Transaksi signifikan yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi, baik dilakukan dengan kondisi dan persyaratan yang sama dengan pihak ketiga maupun tidak, diungkapkan pada catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

g. Aset Keuangan

Pengakuan Aset Keuangan

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

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan jika, dan hanya jika, hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir, atau Grup mentransfer aset keuangan dan secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset kepada entitas lain. Jika Grup tidak mentransfer serta tidak memiliki secara substansial atas seluruh risiko dan manfaat kepemilikan serta masih mengendalikan aset yang ditransfer, maka Grup mengakui keterlibatan berkelanjutan atas aset yang ditransfer dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika Grup memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang ditransfer, Grup masih mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar pinjaman yang diterima.

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

f. Transactions with Related Parties (Continued)

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

Significant transactions with related parties, whether or not made at similar terms and conditions as those done with third parties, are disclosed in the notes to the consolidated financial statements.

g. Financial Assets

Recognition of Financial Assets

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

Derecognition of Financial Assets

The Group derecognizes a financial asset only when, and only when, the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or when it transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the Group neither transfers nor retains substantially all the risks and rewards of ownership and continues to control the transferred asset, the Group recognizes its retained interest in the asset and an associated liability for amounts it may have to pay. If the Group retains substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial assets, the Group continues to recognize the financial assets and also recognize a collateralized borrowing for the proceeds received.

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

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBUJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

g. Aset Keuangan (Lanjutan)

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan (Lanjutan)

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

Metode Suku Bunga Efektif

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

Penghasilan bunga diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk aset keuangan.

Klasifikasi dan Pengukuran

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

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

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

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

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

1. Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

g. Financial Assets (Continued)

Derecognition of Financial Assets (Continued)

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

Effective Interest Method

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

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

Classification and Measurement

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

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

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

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

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

1. Financial assets at amortised cost

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

g. Aset Keuangan (Lanjutan)

Klasifikasi dan Pengukuran (Lanjutan)

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

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

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

2. Aset keuangan pada "FVTPL"

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

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

Derivatif melekat dalam kontrak hibrida, dengan liabilitas keuangan atau kontrak utama nonkeuangan, dipisahkan dari kontrak utamanya dan dicatat sebagai derivatif terpisah jika: karakteristik ekonomi dan risiko tidak berkaitan erat dengan kontrak utamanya; instrumen terpisah dengan persyaratan yang sama dengan derivatif melekat akan memenuhi definisi derivatif; dan kontrak hibrida ini tidak diukur pada *FVTPL*. Derivatif melekat diukur pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar diakui dalam laba rugi. Penilaian ulang hanya terjadi jika terdapat perubahan baik dalam persyaratan kontrak yang secara signifikan mengubah arus kas yang sebaliknya akan diperlukan, atau reklasifikasi aset keuangan di luar dari kategori *FVTPL*. Nilai wajar dari instrumen keuangan ditentukan dengan cara yang dijelaskan pada Catatan 45c.

3. Aset keuangan di "FVOCI" tanpa daur ulang

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

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

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

g. Financial Assets (Continued)

Classification and Measurement (Continued)

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

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

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

2. Financial assets at "FVTPL"

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

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

A derivative embedded in a hybrid contract, with a financial liability or non-financial host, is separated from the host and accounted for as a separate derivative if: the economic characteristics and risks are not closely related to the host; a separate instrument with the same terms as the embedded derivative would meet the definition of a derivative; and the hybrid contract is not measured at *FVTPL*. Embedded derivatives are measured at fair value with changes in fair value recognized in profit or loss. Reassessment only occurs if there is either a change in the terms of the contract that significantly modifies the cash flows that would otherwise be required or a reclassification of a financial asset out of the *FVTPL* category. Fair value of the financial instruments is determined in the manner described in Note 45c.

3. Financial assets at "FVOCI" with no recycling

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

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

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

g. Aset Keuangan (Lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan

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

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

h. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

Klasifikasi sebagai Liabilitas atau Ekuitas

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

Instrumen Ekuitas

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

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

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

Liabilitas Keuangan

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

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai FVTPL atau pada biaya perolehan diamortisasi.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

g. Financial Assets (Continued)

Impairment of Financial Assets

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

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

h. Financial Liabilities and Equity Instruments

Classification as Liability or Equity

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

Equity Instruments

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

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

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

Financial Liabilities

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

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

h. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas (Lanjutan)

Liabilitas Keuangan FVTPL

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

Liabilitas keuangan dimiliki untuk diperdagangkan jika:

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

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

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

Grup liabilitas keuangan FVTPL termasuk instrumen keuangan derivatif. Liabilitas keuangan sebagai FVTPL yang diukur pada nilai wajar, dengan keuntungan atau kerugian yang timbul diakui dalam laba rugi. Nilai wajar ditentukan dengan cara yang dijelaskan dalam Catatan 45c.

Liabilitas Keuangan pada Biaya Perolehan Diamortisasi

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

Metode Suku Bunga Efektif

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

Beban bunga diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk liabilitas keuangan.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

h. Financial Liabilities and Equity Instruments (Continued)

Financial Liabilities at FVTPL

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

A financial liability is classified as held for trading if:

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

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

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

The Group's financial liabilities at FVTPL include derivative financial liabilities. Financial liabilities at FVTPL are stated at fair value, with gain or loss recognized in profit or loss. Fair value of the financial instruments is determined in the manner described in Note 45c.

Financial Liabilities at Amortized Cost

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

Effective Interest Method

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

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

h. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas (Lanjutan)

Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan

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

i. Pengukuran Biaya Diamortisasi

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

j. Saling Hapus antar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

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

k. Kas dan Setara Kas

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

l. Investasi pada Entitas Asosiasi

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

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

h. Financial Liabilities and Equity Instruments (Continued)

Derecognition of Financial Liabilities

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

i. Amortized Cost Measurement

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

j. Offsetting of Financial Assets and Financial Liabilities

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

k. Cash and Cash Equivalents

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

l. Investments in Associates

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

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

I. Investasi pada Entitas Asosiasi (Lanjutan)

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

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

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

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

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

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

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

I. Investments in Associates (Continued)

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

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

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

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

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

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

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

l. Investasi pada Entitas Asosiasi (Lanjutan)

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

m. Dana/Cadangan untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel

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

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

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

n. Persediaan Hotel

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

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

o. Persediaan Aset Real Estat

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

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

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

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

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

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

l. Investments in Associates (Continued)

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

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

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

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

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

n. Hotels Inventories

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

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

o. Real Estate Assets Inventories

Real estate assets, which consist of apartments, offices, and counter units ready for sale, land not yet developed, land under development, and buildings under construction, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

The cost of land not yet developed consists of pre-development costs and land acquisition. The cost of the land not yet developed is transferred to the land under development account when the development of the land has started or is transferred to the buildings under construction account when the land is ready for development.

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

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

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

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

o. Persediaan Aset Real Estat (Lanjutan)

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek adalah:

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

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

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

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

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

p. Biaya Dibayar di Muka

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

q. Properti Investasi

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

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

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

Tahun/Years

Bangunan dan prasarana	20 - 30
Mesin dan peralatan	8

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

o. Real Estate Asset Inventories (Continued)

Costs which are allocated to project costs are:

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

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

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

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

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

p. Prepaid Expenses

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

q. Investment Properties

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

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

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

Buildings and facilities
Machinery and equipment

Land is stated at cost and is not depreciated.

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

q. Properti Investasi (Lanjutan)

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

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

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

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

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

r. Aset Tetap - Pemilikan Langsung

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

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

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

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

q. Investment Properties (Continued)

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

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

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

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

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

r. Property and Equipment - Direct Acquisitions

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

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

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

<i>Building and facilities</i>
<i>Office equipment</i>
<i>Vehicles</i>
<i>Project equipment</i>
<i>Machine and equipment</i>

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

r. Aset Tetap - Pemilikan Langsung (Lanjutan)

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

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

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

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

s. Biaya Pinjaman

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

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

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

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

t. Biaya yang Ditangguhkan

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

u. Goodwill

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

r. Property and Equipment - Direct Acquisitions (Continued)

Land is stated at cost and is not depreciated.

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

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

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

s. Borrowing Costs

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

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

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

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

t. Deferred Charges

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

u. Goodwill

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

u. Goodwill (Lanjutan)

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

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

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

v. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan (Kecuali Goodwill)

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

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

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

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

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

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

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

u. Goodwill (Continued)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

w. Liabilitas Imbalan Pascakerja

Grup mencatat liabilitas imbalan pascakerja yang tidak didanakan berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja tanggal 2 November 2020 dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 35 tahun 2021 tentang Perjanjian Kerja Waktu Tertentu, Alih Daya, Waktu Kerja dan Waktu Istirahat dan Pemutusan Hubungan Kerja tanggal 2 Februari 2021.

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

Biaya imbalan pascakerja dikategorikan sebagai berikut:

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

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

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

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

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

x. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

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

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

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

w. Post-employment Benefits Obligations

The Group recognizes its unfunded post-employment benefits liabilities in accordance with Law of the Republic of Indonesia No. 11 Year 2020 on "Job Creation" dated November 2, 2020 and Republic of Indonesia Government Regulation No. 35 Year 2021 on Employment Agreement for a Specified period of time outsourcing, working time and rest time, and termination of employment dated February 2, 2021.

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

Post-employment benefits expenses are categorized as follows:

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

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

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

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

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

x. Business Combination Under Common Control

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

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

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

y. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Penjualan Real Estat

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

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

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

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

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

Pendapatan dari penjualan rumah, rumah toko, apartemen, perkantoran dan bangunan sejenis lainnya beserta tanah kaveling diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- Proses penjualan telah selesai;
- Harga jual akan tertagih;
- Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
- Penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

Apabila persyaratan tersebut di atas tidak dapat dipenuhi, maka transaksi yang dihitung menggunakan metode deposit dan semua pembayaran yang diterima dari pelanggan dicatat sebagai "Uang muka dari pelanggan".

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

y. Revenue and Expense Recognition

Real Estate Sales

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

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

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

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

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

Revenues from sale of houses, shophouses, apartments, offices and other buildings of the same type, including the land, shall be recognized using the full accrual method, if all the following criteria are met:

- The sale process is completed;
- The selling price is collectible;
- The receivable will not be subordinated to other loans, which will be obtained by the buyer; and
- The seller has transferred the risks and benefits of the ownership of the building units to the buyer through a transaction which in substance is a sale, and the seller has no obligation or is no longer significantly involved with the building unit.

If any of the above criteria are not met, the transactions are accounted for using the deposit method and all payments received from the customers are recorded as "Advances from customer".

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

y. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

Penjualan Real Estate (Lanjutan)

Pendapatan Hotel

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

Pendapatan Bunga

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

Biaya dan Beban

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

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

z. Sewa

Grup sebagai Lessee

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

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

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

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

y. Revenue and Expense Recognition (Continued)

Real Estate Sales (Continued)

Hotel Revenue

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

Interest Revenue

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

Cost and Expenses

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

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

z. Leases

Group as a Lessee

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

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

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

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

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

z. Sewa (Lanjutan)

Grup sebagai Lessee (Lanjutan)

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

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

Grup sebagai Lessor

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

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

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

aa. Pajak Penghasilan

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

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

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

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

z. Leases (Continued)

Group as a Lessee (Continued)

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

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

Group as a Lessor

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

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

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

aa. Income Tax

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

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

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

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

aa. Pajak Penghasilan (Lanjutan)

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

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

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

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

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

bb. Laba Per Saham

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

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

cc. Instrumen Keuangan Derivatif

Grup menggunakan instrumen keuangan derivatif untuk mengelola eksposur atas risiko tingkat perubahan nilai tukar mata uang asing. Penggunaan derivatif lebih rinci diungkapkan pada Catatan 28.

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

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

aa. Income Tax (Continued)

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

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

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

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

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

bb. Earning Per Share

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

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

cc. Derivative Financial Instruments

The Group uses financial instruments to manage its exposure to foreign exchange rate risk. Further details on the use of derivatives are disclosed in Note 28.

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

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

cc. Instrumen Keuangan Derivatif (Lanjutan)

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

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

dd. Pengukuran Nilai Wajar

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

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

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

ee. Informasi Segmen

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

cc. Derivative Financial Instruments (Continued)

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

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

dd. Fair Value Measurement

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

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

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

ee. Segment Information

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

An operating segment is a component of an entity:

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

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

3. KEBUJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

ff. Provisi

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

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

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

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

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

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

Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi

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

Aset Real Estat - Tanah Belum Dikembangkan Pulau I dan F

Pada tanggal 6 September 2018, Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta telah menerbitkan Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tentang pencabutan beberapa keputusan Gubernur tentang pemberian izin pelaksanaan reklamasi. Izin Pelaksanaan reklamasi Pulau I dan F milik JKP dan ADP termasuk dalam Keputusan Gubernur tersebut, dengan demikian, JKP dan ADP tidak dapat melanjutkan pengembangan reklamasi Pulau I dan F (Catatan 47a).

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

a. Pulau I (JKP)

Putusan pengadilan terbaru dikeluarkan oleh Mahkamah Agung pada bulan Maret 2021, yaitu menolak Peninjauan Kembali pencabutan izin reklamasi Pulau I. Dengan demikian, Mahkamah Agung telah memenangkan gugatan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Catatan 47a).

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

ff. Provisions

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

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

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

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND SIGNIFICANT ESTIMATES

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

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

Critical Judgments in Applying Accounting Policies

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

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

On September 6, 2018, the Governor of DKI Jakarta has issued Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018 concerning revocation of some governor's decrees concerning the granting of permits for the implementation of reclamation. The permission to reclamation implementation of Island I and F owned by JKP and ADP are included in the Governor Decree, therefore, JKP and ADP cannot continue the development of Island I and F reclamation (Note 47a).

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

a. Island I (JKP)

The most recent court decision was issued by the Supreme Court in March 2021, namely rejecting a Judicial Review of the Island I reclamation permit. Thus, the Supreme Court has won the lawsuit by the Provincial Government of DKI Jakarta (Note 47a).

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

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

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

b. Pulau F (ADP)

Pada bulan Juni 2020, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara telah memenangkan gugatan Pemerintah Provinsi DKI. Atas putusan tersebut, ADP mengajukan memori kasasi pada tanggal 17 Juli 2020. Permohonan Kasasi ADP dengan register No. 547 PK/TUN/2020 telah diputus tanggal 30 Desember 2020 dengan amarnya, menolak permohonan kasasi ADP. Atas putusan ini, ADP mengajukan upaya Peninjauan Kembali pada tanggal 9 Juni 2022 (Catatan 47a).

Menurut pendapat ahli hukum dalam laporannya tertanggal 20 Maret 2023, JKP dan ADP masih dapat menempuh upaya administrasi dan upaya hukum yang tersedia sesuai dengan ketentuan yang ada (Catatan 47a). Berdasarkan pertimbangan tersebut, manajemen mencatat biaya-biaya terkait dengan pelaksanaan reklamasi tersebut pada akun aset real estat.

Pada tahun 2022, manajemen melakukan Peninjauan Kembali atas biaya-biaya yang dikapitalisasi pada aset real estat yang tidak lagi memiliki manfaat ke depan atau sudah tidak relevan dan dibebankan pada akun beban lain-lain.

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

Sumber Estimasi Ketidakpastian

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

Penurunan Nilai Aset NonKeuangan (Kecuali Goodwill)

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

Berdasarkan pertimbangan manajemen, tidak terdapat indikator penurunan nilai atas aset nonkeuangan Grup pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Penurunan Nilai Goodwill

Grup diharuskan untuk menguji, secara tahunan, apakah goodwill mengalami penurunan nilai. Dalam mengestimasi penurunan nilai goodwill, manajemen melakukan analisis dan penilaian atas kemampuan unit penghasil kas, perubahan kondisi operasi entitas yang diakuisisi, dan pengalihan unit penghasil goodwill.

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

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

b. Island F (ADP)

In June 2020, the State Administrative High Court won the DKI Provincial Government's lawsuit. Based on this decision, ADP submitted a cassation memory on July 17, 2020. ADP's application for cassation with register No. 547 PK/TUN/2020 was terminated on December 30, 2020, with the order, rejecting ADP's cassation request. Based on this decision, ADP filed a Judicial Review on June 9, 2022 (Note 47a).

According to the opinion of legal experts in their report dated March 20, 2023, JKP and ADP can still take available administrative and legal remedies under existing provisions (Note 47a). Based on these considerations, management recorded the costs associated with carrying out the reclamation in the real estate asset account.

In 2022, management has performed review of costs capitalized on real estate assets that have no longer future benefits or are no longer relevant and charged to other expense accounts.

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

Key Sources of Estimation Uncertainty

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

Impairment of Non-financial Assets (Except Goodwill)

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

Based on management's assessment, there are no indicators of impairment on the non-financial assets of the Group as of December 31, 2022 and 2021.

Impairment of Goodwill

The Group is required to test, on an annual basis, whether goodwill has suffered any impairment. In estimating the impairment of goodwill, management performs analysis and assessment of the ability of the cash generating unit, the change of the operating conditions of acquired entity and transfer of goodwill generating unit.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

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

Penurunan Nilai Goodwill (Lanjutan)

Jika terdapat indikasi penurunan kemampuan unit penghasil kas dalam menghasilkan kas, maka dilakukan penurunan nilai goodwill pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021. Berdasarkan penilaian manajemen, tidak ada indikator penurunan nilai goodwill Grup.

Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Properti Investasi dan Aset Tetap

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

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

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

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

Manfaat Karyawan

Penentuan liabilitas imbalan pascakerja tergantung pada pemilihan asumsi tertentu yang digunakan oleh manajemen dalam menghitung jumlah liabilitas tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain tingkat diskonto dan tingkat kenaikan gaji. Realisasi yang berbeda dari asumsi Grup diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Walaupun asumsi Grup dianggap tepat dan wajar, namun perubahan pada kenyataannya atau asumsi yang digunakan dapat berpengaruh secara signifikan terhadap liabilitas imbalan pascakerja Grup. Nilai tercatat liabilitas imbalan pascakerja diungkapkan dalam Catatan 26.

Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Perusahaan mencatat aset keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti objektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Perusahaan menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset dan liabilitas keuangan tersebut memengaruhi laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perusahaan. Catatan 45c memberikan informasi tambahan tentang asumsi utama yang digunakan dalam menentukan nilai wajar instrumen keuangan.

Sebagian besar instrumen keuangan Perusahaan diukur dengan biaya perolehan diamortisasi kecuali aset keuangan lainnya yang diukur dengan FVOCI (Catatan 12) dan instrumen keuangan derivatif yang diukur dengan FVTPL (Catatan 28).

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

Impairment of Goodwill (Continued)

If there are indications of a decrease in the ability of the cash generating unit in generating cash, an impairment of goodwill is provided as of December 31, 2022 and 2021. Based on management's assessment, there are no indicators of impairment on the goodwill of the Group.

Estimated Useful Lives of Investment Properties and Property and Equipment

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

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

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

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

Employee Benefits

The determination of post-employment benefits obligation depends on selection of certain assumptions used by the management for the calculation of the liability. These assumptions include discount rate and rate of increase in salaries. Different realization of the Group's assumption is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. Although the assumptions of the Group are considered appropriate and reasonable, changes in fact or assumptions used can significantly affect the post-employment benefits obligation of the Group. The carrying amount of post-employment benefits obligations are disclosed in Note 26.

Fair Value of Financial Instruments

The Company carries certain financial assets at fair values, which requires the use of accounting estimates. While significant components of fair value measurement were determined using verifiable objective evidences, the amount of changes in fair values would differ if the Company utilized different valuation method. Any changes in fair values of these financial assets and liabilities would affect the Company's statement of profit or loss and other comprehensive income. Note 45c provides additional information about the key assumptions used in the determination of the fair value of financial instruments.

Most of the financial instruments of the Company are measured at amortized cost except for other financial assets measured at FVOCI (Note 12) and derivative financial instruments measured at FVTPL (Note 28).

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

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

Perpajakan

Grup selaku wajib pajak menghitung liabilitas perpajakannya secara *self assessment* berdasarkan pada peraturan yang berlaku. Perhitungan pajak dianggap benar selama belum terdapat ketetapan dari Direktorat Jenderal Pajak atas jumlah pajak yang terutang atau ketika sampai dengan jangka waktu lima (5) tahun (masa daluwarsa pajak) tidak terdapat ketetapan pajak yang diterbitkan. Perbedaan jumlah pajak yang terutang dapat disebabkan oleh beberapa hal seperti pemeriksaan pajak, penemuan bukti-bukti pajak baru dan perbedaan interpretasi antara manajemen dan pejabat kantor pajak terhadap peraturan pajak tertentu. Perbedaan hasil aktual dan jumlah tercatat tersebut dapat memengaruhi jumlah aset pajak tangguhan, utang pajak dan beban pajak. Saldo utang pajak pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 diungkapkan dalam Catatan 22.

Aset Pajak Tangguhan

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

Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha

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

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

Meskipun jumlah penyisihan penurunan nilai telah dianggap tepat, namun perubahan basis estimasi atau kondisi ekonomi makro masa depan dapat mengakibatkan perubahan tingkat penyisihan penurunan nilai dan dampaknya dibebankan pada laba rugi. Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo cadangan penurunan nilai dari piutang usaha adalah masing-masing sebesar Rp 2.089.729 ribu dan Rp 575.711 ribu (Catatan 6).

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

Taxation

Group as taxpayers calculate its tax obligation by self-assessment refers to current tax regulations. The tax calculation considered correct to the extent there is no tax assessment letter from the Directorate General of Tax for the tax reported amount or within five (5) years (maximum elapse tax period) there is no tax assessment letter issued. The difference in the tax liabilities might arise from tax audit, new tax evidences and different interpretation on certain tax regulations between management and the tax officer. Any differences between the actual result and the carrying amount could affect the amount of deferred tax assets, tax obligation and tax expenses. The carrying amount of taxes payables as of December 31, 2022 and 2021 are disclosed in Note 22.

Deferred Tax Assets

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

Allowance for Impairment Losses on Trade Receivable

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

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

While the provision amount for impairment is considered appropriate, changes in estimation basis or in future macroeconomic conditions could lead to a change in the level of provision for impairment and the impact is charged to profit or loss. As of December 31, 2022 and 2021, the balance of allowance for impairment of trade receivable amounted to Rp 2,089,729 thousand and Rp 575,711 thousand, respectively (Note 6).

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

5. KAS DAN SETARA KAS

	2022	2021
Kas		
Rupiah	3.158.646	6.108.036
Dolar Singapura	11	11
Bank		
Rupiah		
PT Bank Central Asia Tbk	36.615.914	34.975.490
PT Bank QNB Indonesia Tbk	30.051.179	3.710.111
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	21.927.535	82.760.368
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	19.881.576	21.673.179
PT Bank Permata Tbk	12.308.356	12.440.187
PT Bank CIMB Niaga Tbk	12.075.009	12.569.235
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	9.626.907	4.063.847
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	7.779.105	-
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	7.386.368	145.777
PT Bank Victoria International Tbk	5.629.414	2.541.208
PT Bank UOB Indonesia	2.569.449	499.600
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 2.000.000 ribu)	4.396.344	12.621.725
Dolar Amerika Serikat		
PT BNP Paribas Indonesia	33.538.141	20.698.856
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 2.000.000 ribu)	3.482.780	2.169.470
Dolar Singapura		
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	226.798	10.428
PT BNP Paribas Indonesia	81.754	81.450
PT Bank CIMB Niaga Tbk	-	9.305
Deposito berjangka		
Rupiah		
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	268.223.008	259.550.669
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	258.586.900	290.840.560
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	175.000.000	-
PT Bank Permata Tbk	42.065.000	54.760.000
PT Bank Victoria International Tbk	33.140.000	30.300.000
PT Bank UOB Indonesia	25.777.935	74.449.955
PT Bank Central Asia Tbk	20.500.000	23.000.000
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	17.000.000	-
PT Bank CIMB Niaga Tbk	12.000.000	3.000.000
PT Bank QNB Indonesia Tbk	12.000.000	-
PT Bank DKI	11.500.000	1.500.000
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	7.000.000	40.000.000
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	2.000.000	-
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 2.000.000 ribu)	450.000	23.467.000
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	4.838.466	47.572.146
Dolar Singapura		
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	5.829.540	-
Jumlah	1.106.646.135	1.065.518.613
Dana/cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	(7.439.418)	(3.275.910)
Neto	1.099.206.717	1.062.242.703
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun:		
Rupiah	1,75% - 5,75%	1,45% - 5,00%
Dolar Amerika Serikat	0,30% - 1,25%	0,25% - 0,50%
Dolar Singapura	0,20%	-

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.

Dana/Cadangan untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel

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

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	2022	2021
Cash on hand		
Rupiah	3.158.646	6.108.036
Singapore Dollar	11	11
Cash in banks		
Rupiah		
PT Bank Central Asia Tbk	36.615.914	34.975.490
PT Bank QNB Indonesia Tbk	30.051.179	3.710.111
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	21.927.535	82.760.368
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	19.881.576	21.673.179
PT Bank Permata Tbk	12.308.356	12.440.187
PT Bank CIMB Niaga Tbk	12.075.009	12.569.235
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	9.626.907	4.063.847
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	7.779.105	-
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	7.386.368	145.777
PT Bank Victoria International Tbk	5.629.414	2.541.208
PT Bank UOB Indonesia	2.569.449	499.600
Others (each below Rp 2,000,000 thousand)	4.396.344	12.621.725
United States Dollar		
PT BNP Paribas Indonesia	33.538.141	20.698.856
Others (each below Rp 2,000,000 thousand)	3.482.780	2.169.470
Singapore Dollar		
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	226.798	10.428
PT BNP Paribas Indonesia	81.754	81.450
PT Bank CIMB Niaga Tbk	-	9.305
Time deposits		
Rupiah		
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	268.223.008	259.550.669
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	258.586.900	290.840.560
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	175.000.000	-
PT Bank Permata Tbk	42.065.000	54.760.000
PT Bank Victoria International Tbk	33.140.000	30.300.000
PT Bank UOB Indonesia	25.777.935	74.449.955
PT Bank Central Asia Tbk	20.500.000	23.000.000
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	17.000.000	-
PT Bank CIMB Niaga Tbk	12.000.000	3.000.000
PT Bank QNB Indonesia Tbk	12.000.000	-
PT Bank DKI	11.500.000	1.500.000
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	7.000.000	40.000.000
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	2.000.000	-
Others (each below Rp 2,000,000 thousand)	450.000	23.467.000
United States Dollar		
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	4.838.466	47.572.146
Singapore Dollar		
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	5.829.540	-
Total	1.065.518.613	1.065.518.613
Funds/reserve for replacement of hotels furniture and equipment	(3.275.910)	(3.275.910)
Net	1.062.242.703	1.062.242.703
Interest rate per annum on time deposits:		
Rupiah	1,75% - 5,75%	1,45% - 5,00%
United States Dollar	0,30% - 1,25%	0,25% - 0,50%
Singapore Dollar	0,20%	-

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

Funds/Reserve for Replacement of Hotels Furniture and Equipment

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

6. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

	<u>2022</u>
a. Berdasarkan jenis usaha	
Penjualan	
Kios dan gerai	166.444.513
Apartemen	136.985.695
Rumah tinggal	118.995.237
Perkantoran	77.512.128
Rumah kantor	19.989.297
Rumah toko	-
Tanah	-
Pendapatan	
Sewa	51.169.369
Hotel	21.891.396
Jumlah	<u>592.987.635</u>
Cadangan kerugian penurunan nilai	<u>(2.089.729)</u>
Neto	<u>590.897.906</u>

b. Umur piutang usaha

	<u>2022</u>
Belum jatuh tempo	424.390.104
Jatuh tempo:	
1 - 30 hari	24.012.340
31 - 60 hari	5.185.490
61 - 90 hari	2.385.144
91 - 120 hari	94.948.520
Lebih dari 120 hari	39.976.308
Neto	<u>590.897.906</u>

Mutasi cadangan penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>
Saldo awal	575.711
Penambahan	1.514.018
Pemulihan	-
Saldo akhir	<u>2.089.729</u>

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

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

Piutang usaha atas penjualan tanah berasal dari proyek PGK dan GTS pada tahun 2021.

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

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

Pada tahun 2022 dan 2021, piutang usaha masing-masing sebesar Rp 275.360.128 ribu dan Rp 265.573.652 ribu digunakan sebagai jaminan utang bank (Catatan 23).

Cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 2.089.729 ribu dan Rp 575.711 ribu pada tahun 2022 dan 2021.

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

6. TRADE RECEIVABLES FROM THIRD PARTIES

	<u>2021</u>
a. By type of business	
Sales	
Kiosks and counters	153.823.597
Apartments	184.777.358
Housing	129.578.885
Offices	32.733.660
Home offices	29.505.458
Shophouses	17.165.611
Land	14.725.840
Revenues	
Rental	64.479.331
Hotel	13.825.638
Total	<u>640.615.378</u>
Allowance for impairment losses	<u>(575.711)</u>
Net	<u>640.039.667</u>

b. Aging of trade receivables

	<u>2021</u>
Not yet due	482.973.079
Past due:	
1 - 30 days	29.589.028
31 - 60 days	11.186.443
61 - 90 days	3.609.523
91 - 120 days	100.779.517
More than 120 days	11.902.077
Net	<u>640.039.667</u>

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

	<u>2021</u>
Beginning balance	627.125
Additional	-
Recovery	(51.414)
Ending balance	<u>575.711</u>

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

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

Trade receivables from land sales were derived from PGK and GTS in 2021.

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

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

In 2022 and 2021, trade receivables amounting to Rp 275,360,128 thousand and Rp 265,573,652 thousand, respectively, are used as collateral for credit facilities of bank loans (Note 23).

Allowance for impairment losses amounted to Rp 2,089,729 thousand and Rp 575,711 thousand as of 2022 and 2021, respectively.

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

7. PIUTANG LAIN-LAIN KEPADA PIHAK BERELASI

	<u>2022</u>
PT Pandega Citra Kelola (PCK)	7.884.655
PT Prima Buana Internusa (PBI)	3.304.390
Lain-lain	4.056
Jumlah	<u>11.193.101</u>

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

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

8. PERSEDIAAN HOTEL

	<u>2022</u>
Aset lancar	
Makanan dan minuman	4.146.261
Perlengkapan	2.919.121
Barang dagangan	12.965
Jumlah	<u>7.078.347</u>
Aset tidak lancar	
Perlengkapan operasional hotel	<u>18.685.502</u>

9. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT

Aset Lancar

	<u>2022</u>
Bangunan Siap Dijual	
<u>Apartemen dan perkantoran siap dijual</u>	
The Pakubuwono Spring	295.715.253
Borneo Bay Residence	230.863.638
Soho Pancoran	62.400.854
Podomoro Golf View	21.008.666
Central Park	20.002.553
Green Bay	19.179.753
Grand Madison	15.861.444
Metro Park Residence	5.020.123
Soho @ Podomoro City	4.513.979
Madison Park	1.763.510
The Lavande	1.600.932
Gading Nias	914.322
Parahyangan Residences	-
<u>Kios dan gerai siap dijual</u>	
Plaza Kenari Mas	74.450.581
The Plaza Balikpapan	47.320.773
<u>Rumah dan rumah toko siap dijual</u>	
Vimala Hills	20.685.424
Podomoro Golf View	3.457.348
Grand Taruma Karawang	1.871.414
Green Permata	-
Subjumlah	<u>826.630.567</u>

Bangunan Siap Dijual

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

7. OTHER RECEIVABLES FROM RELATED PARTIES

	<u>2021</u>	
11.719.026	11.719.026	PT Pandega Citra Kelola (PCK)
4.169.552	4.169.552	PT Prima Buana Internusa (PBI)
752.718	752.718	Others
Total	<u>16.641.296</u>	Total

Other receivables from related parties mainly represents payments of expenses made by the Group on behalf of the related parties. These receivables can be collected at any time upon demand.

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

8. HOTEL INVENTORIES

	<u>2021</u>	
Current assets		
Food and beverages	4.311.163	
Supplies	3.058.916	
Merchandises	9.693	
Total	<u>7.379.772</u>	Total
Non-current assets		
Hotel operating equipment	<u>22.139.569</u>	

9. REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES

Current Assets

	<u>2021</u>	
Buildings Ready For Sale		
<u>Apartments and offices ready for sale</u>		
The Pakubuwono Spring	400.431.648	
Borneo Bay Residence	193.794.597	
Soho Pancoran	70.861.997	
Podomoro Golf View	22.263.022	
Central Park	20.002.553	
Green Bay	17.633.224	
Grand Madison	15.861.444	
Metro Park Residence	7.671.501	
Soho @ Podomoro City	4.513.979	
Madison Park	1.763.510	
The Lavande	1.600.932	
Gading Nias	914.322	
Parahyangan Residences	382.364	
<u>Kiosks and counters ready for sale</u>		
Plaza Kenari Mas	90.551.886	
The Plaza Balikpapan	47.320.773	
<u>Houses and shophouses ready for sale</u>		
Vimala Hills	35.156.708	
Podomoro Golf View	3.457.348	
Grand Taruma Karawang	2.761.330	
Green Permata	11.759.063	
Sub-total	<u>948.702.201</u>	Sub-total

Buildings Ready for Sale

This account represents apartments, kiosks, counters, offices, shophouses, and houses which have been completed and ready for sale.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

9. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT (Lanjutan)

Aset Lancar (Lanjutan)

Mutasi bangunan siap dijual adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo awal	948.702.201	1.228.933.098
Penambahan		
Perbaikan	48.091.930	8.451.160
Reklasifikasi dari aset tetap	-	2.837.026
Reklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian	-	2.761.330
Subjumlah	<u>48.091.930</u>	<u>14.049.516</u>
Pengurangan		
Pembebanan ke beban pokok penjualan	170.163.564	229.703.096
Reklasifikasi ke bangunan dalam penyelesaian	-	64.577.317
Subjumlah	<u>170.163.564</u>	<u>294.280.413</u>
Saldo akhir	<u>826.630.567</u>	<u>948.702.201</u>

Bangunan dalam Penyelesaian

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Podomoro Park Bandung	1.693.652.942	1.834.707.360
Podomoro City Deli Medan	1.198.099.997	1.992.895.701
Bukit Podomoro Jakarta	876.316.705	-
Podomoro Golf View	808.752.879	683.104.713
Harco Glodok	730.457.552	760.329.595
Kota Podomoro Tenjo	292.667.963	-
Kota Kertabumi	198.559.414	159.299.736
Vimala Hills	150.188.999	104.011.855
Borneo Bay Residence	130.832.644	169.183.130
Orchard Park Batam	109.371.487	129.070.716
Grand Taruma Karawang	42.642.192	19.462.671
The Plaza Balikpapan	<u>10.200.575</u>	<u>10.200.575</u>
Subjumlah	6.241.743.349	5.862.266.052

Tanah yang sedang dikembangkan

	<u>102.049.043</u>	<u>955.622.413</u>
Jumlah	<u>7.170.422.959</u>	<u>7.766.590.666</u>

Bangunan dalam Penyelesaian

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

Mutasi bangunan dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo awal	5.862.266.052	4.188.446.417
Penambahan		
Pembangunan konstruksi	1.160.894.928	857.933.257
Reklasifikasi dari tanah dalam pengembangan	986.147.002	1.937.575.902
Kapitalisasi biaya pinjaman	56.883.150	68.885.898
Reklasifikasi dari bangunan siap dijual	-	64.577.317
Reklasifikasi dari properti investasi	-	26.310.091
Subjumlah	<u>2.203.925.080</u>	<u>2.955.282.465</u>
Pengurangan		
Pembebanan ke beban pokok penjualan	1.778.837.395	1.278.701.500
Reklasifikasi ke properti investasi	45.610.388	-
Reklasifikasi ke bangunan siap dijual	-	2.761.330
Subjumlah	<u>1.824.447.783</u>	<u>1.281.462.830</u>
Saldo akhir	<u>6.241.743.349</u>	<u>5.862.266.052</u>

Jumlah beban bunga pinjaman yang dikapitalisasi ke persediaan aset real estat pada tahun 2022 dan 2021 sebesar Rp 56.208.025 ribu dan Rp 68.113.257 ribu.

9. REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES (Continued)

Current Assets (Continued)

Movement of buildings ready for sale are as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Saldo awal	1.228.933.098	1.228.933.098	Beginning balance
Additions			
Perbaikan	8.451.160	8.451.160	Improvements
Reklasifikasi dari aset tetap	2.837.026	2.837.026	Reclassification from property and equipment
Reklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian	2.761.330	2.761.330	Reclassification from buildings under construction
Sub-total	<u>14.049.516</u>	<u>14.049.516</u>	Sub-total
Deduction			
Pembebanan ke beban pokok penjualan	229.703.096	229.703.096	Charged to cost of sales
Reklasifikasi ke bangunan dalam penyelesaian	64.577.317	64.577.317	Reclassification to building under construction
Sub-total	<u>294.280.413</u>	<u>294.280.413</u>	Sub-total
Ending balance	<u>948.702.201</u>	<u>948.702.201</u>	Ending balance

Buildings under Construction

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Podomoro Park Bandung	1.834.707.360	1.834.707.360	Podomoro Park Bandung
Podomoro City Deli Medan	1.992.895.701	1.992.895.701	Podomoro City Deli Medan
Bukit Podomoro Jakarta	-	-	Bukit Podomoro Jakarta
Podomoro Golf View	683.104.713	683.104.713	Podomoro Golf View
Harco Glodok	760.329.595	760.329.595	Harco Glodok
Kota Podomoro Tenjo	-	-	Kota Podomoro Tenjo
Kota Kertabumi	159.299.736	159.299.736	Kota Kertabumi
Vimala Hills	104.011.855	104.011.855	Vimala Hills
Borneo Bay Residence	169.183.130	169.183.130	Borneo Bay Residence
Orchard Park Batam	129.070.716	129.070.716	Orchard Park Batam
Grand Taruma Karawang	19.462.671	19.462.671	Grand Taruma Karawang
The Plaza Balikpapan	<u>10.200.575</u>	<u>10.200.575</u>	The Plaza Balikpapan
Sub-total	5.862.266.052	5.862.266.052	Sub-total

Land under development

	<u>955.622.413</u>	<u>955.622.413</u>
Total	<u>7.766.590.666</u>	<u>7.766.590.666</u>

Buildings under Construction

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

Movements of buildings under construction are as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Saldo awal	4.188.446.417	4.188.446.417	Beginning balance
Additions			
Pembangunan konstruksi	857.933.257	857.933.257	Construction development
Reklasifikasi dari tanah dalam pengembangan	1.937.575.902	1.937.575.902	Reclassification from land under development
Kapitalisasi biaya pinjaman	68.885.898	68.885.898	Capitalization of borrowing costs
Reklasifikasi dari bangunan siap dijual	64.577.317	64.577.317	Reclassifications from buildings ready for sale
Reklasifikasi dari properti investasi	26.310.091	26.310.091	Reclassifications from investment properties
Sub-total	<u>2.955.282.465</u>	<u>2.955.282.465</u>	Sub-total
Deductions			
Pembebanan ke beban pokok penjualan	1.278.701.500	1.278.701.500	Charged to cost of sales
Reklasifikasi ke properti investasi	-	-	Reclassification to investment properties
Reklasifikasi ke bangunan siap dijual	2.761.330	2.761.330	Reclassification to buildings ready for sale
Sub-total	<u>1.281.462.830</u>	<u>1.281.462.830</u>	Sub-total
Ending balance	<u>5.862.266.052</u>	<u>5.862.266.052</u>	Ending balance

Total interest expense capitalized to real estate assets inventories in 2022 and 2021 amounted to Rp 56,208,025 thousand and Rp 68,113,257 thousand, respectively.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

9. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT (Lanjutan)

Aset Lancar (Lanjutan)

Tanah yang Sedang Dikembangkan

Mutasi tanah yang sedang dikembangkan adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Saldo awal	955.622.413	1.938.872.064	Beginning balance
<u>Penambahan</u>			<u>Additions</u>
Pengembangan tanah	132.573.632	232.165.480	Land development
Reklasifikasi dari tanah belum dikembangkan	-	720.832.916	Reclassification from land not yet developed
Kapitalisasi biaya pinjaman	-	1.327.855	Capitalization of borrowing cost
Subjumlah	<u>132.573.632</u>	<u>954.326.251</u>	Sub-total
<u>Pengurangan</u>			<u>Deductions</u>
Reklasifikasi ke bangunan dalam penyelesaian	986.147.002	1.937.575.902	Reclassification to building under construction
Subjumlah	<u>986.147.002</u>	<u>1.937.575.902</u>	Sub-total
Saldo akhir	<u>102.049.043</u>	<u>955.622.413</u>	Ending balance

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

Pada tahun 2021, tanah yang sedang dikembangkan merupakan tanah milik AKS, PAP, KPTS (entitas anak PAL), dan GCK yang telah dikembangkan untuk membangun proyek.

Aset Tidak Lancar

Merupakan real estat yang belum dikembangkan dengan rincian sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Perusahaan	45.108.950	45.108.950	The Company
Entitas anak:			Subsidiaries:
KUS	3.220.271.437	3.244.026.059	KUS
BSM	758.074.303	763.869.477	BSM
PGK	367.960.622	324.024.599	PGK
TKB	90.776.483	90.776.483	TKB
CCB	68.410.397	68.410.397	CCB
BMI	22.331.972	42.331.495	BMI
PBA	2.455.046	2.235.135	PBA
PBI	-	299.044.132	PBI
Jumlah	<u>4.575.389.210</u>	<u>4.879.826.727</u>	Total

Real estat belum dikembangkan berupa tanah milik:

- Perusahaan, seluas 6.775 m² terletak di Jl. Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat.
- BSL (entitas anak BSM), seluas 193.003 m² dan 197.164 m² masing-masing pada tahun 2022 dan 2021, terletak di Rorotan, Jakarta Timur.
- AM (entitas anak PGK), seluas 885.007 m² dan 868.504 m² masing-masing pada tahun 2022 dan 2021, terletak di Desa Karawang Kulon, Karawang Barat, Jawa Barat.
- Pada tahun 2022 dan 2021, PBI seluas 25.114 m² terletak di Kelurahan Batununggal dan Kelurahan Mengger, Kecamatan Bandung Kidul, Jawa Barat dan seluas 95.108 m² terletak di Kelurahan Mengger dan Kelurahan Wates, Kecamatan Bandung Kidul, Jawa Barat.

9. REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES (Continued)

Current Assets (Continued)

Land under Development

Movements of land under development are as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Saldo awal	1.938.872.064	1.938.872.064	Beginning balance
<u>Additions</u>			<u>Additions</u>
Land development	232.165.480	232.165.480	Land development
Reclassification from land not yet developed	720.832.916	720.832.916	Reclassification from land not yet developed
Capitalization of borrowing cost	1.327.855	1.327.855	Capitalization of borrowing cost
Sub-total	<u>954.326.251</u>	<u>954.326.251</u>	Sub-total
<u>Deductions</u>			<u>Deductions</u>
Reclassification to building under construction	1.937.575.902	1.937.575.902	Reclassification to building under construction
Sub-total	<u>1.937.575.902</u>	<u>1.937.575.902</u>	Sub-total
Ending balance	<u>955.622.413</u>	<u>955.622.413</u>	Ending balance

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

In 2021, land under development represents land owned by AKS, PAP, KPTS (subsidiary of PAL), and GCK which have started the project development.

Non-current Assets

Details of real estate not yet developed are as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Perusahaan	45.108.950	45.108.950	The Company
Entitas anak:			Subsidiaries:
KUS	3.220.271.437	3.244.026.059	KUS
BSM	758.074.303	763.869.477	BSM
PGK	367.960.622	324.024.599	PGK
TKB	90.776.483	90.776.483	TKB
CCB	68.410.397	68.410.397	CCB
BMI	22.331.972	42.331.495	BMI
PBA	2.455.046	2.235.135	PBA
PBI	-	299.044.132	PBI
Total	<u>4.575.389.210</u>	<u>4.879.826.727</u>	Total

Real estate not yet developed represents land owned by:

- The Company, measuring 6,775 m² located at Jl. Tanjung Duren Selatan, West Jakarta.
- BSL (subsidiary of BSM), measuring 193,003 m² and 197,164 m² in 2022 and 2021, respectively, located at Rorotan, East Jakarta.
- AM (subsidiary of PGK), measuring 885,007 m² and 868,504 m² in 2022 and 2021, respectively, located at Desa Karawang Kulon, Karawang Barat, West Java.
- In 2022 and 2021, PBI measuring 25,114 m² located at Kelurahan Batununggal and Kelurahan Mengger, Kecamatan Bandung Kidul, West Java and measuring 95,108 m² located at Kelurahan Mengger and Kelurahan Wates, Kecamatan Bandung Kidul, West Java.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

9. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT (Lanjutan)

Aset Tidak Lancar (Lanjutan)

- BMI, seluas 27.696 m² dan 53.992 m² masing-masing pada tahun 2022 dan 2021, terletak di Karawang.
- CCB, seluas 151.310 m² terletak di Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Makassar.
- Real estat belum dikembangkan milik TKB dan PBA (entitas anak) pada tahun 2022 dan 2021 merupakan biaya-biaya yang dikeluarkan dan kapitalisasi biaya untuk mendapatkan hak atas tanah, konsultan, perizinan, dan lain-lain.

Aset Reklamasi

Real estat belum dikembangkan milik entitas anak KUS (dari MWS dan ADP) dan entitas anak BSM (dari JKP) merupakan aset reklamasi. Pada tahun 2022 dan 2021, merupakan biaya-biaya yang dikeluarkan dan kapitalisasi biaya untuk mendapatkan hak atas tanah, biaya konsultan, biaya perizinan, biaya-biaya sehubungan dengan kontribusi sebagai syarat perolehan perizinan dan lain-lain.

MWS

Pada tahun 2022 dan 2021, saldo aset reklamasi masing-masing sebesar Rp 2.904.271.260 ribu dan Rp 2.885.339.506 ribu.

JKP

Pada tahun 2022 dan 2021, saldo aset reklamasi masing-masing sebesar Rp 510.251.632 ribu dan Rp 516.704.502 ribu.

ADP

Pada tahun 2022 dan 2021, saldo aset reklamasi masing-masing sebesar Rp 316.026.704 ribu dan Rp 358.713.083 ribu.

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

Pada tahun 2022 dan 2021, aset real estat masing-masing sebesar Rp 1.522.562.605 ribu dan Rp 3.228.866.463 ribu digunakan sebagai jaminan utang bank (Catatan 23).

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

10. PAJAK DIBAYAR DI MUKA

	<u>2022</u>
Pajak Penghasilan:	
Pasal 21 - entitas anak	231.187
Pasal 28A - entitas anak	-
Pajak Pertambahan Nilai	<u>179.456.992</u>
Jumlah	<u>179.688.179</u>

9. REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES (Continued)

Non-current Assets (Continued)

- BMI, measuring 27,696 m² and 53,992 m² in 2022 and 2021, respectively, located in Karawang.
- CCB, measuring 151,310 m² located at Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Makassar.
- Real estate not yet developed, owned by TKB and PBA (subsidiary) in 2022 and 2021 are capitalized costs for landrights, consultant, and license costs, etc.

Reclamation Assets

Real estate not yet developed as owned by KUS subsidiaries (from MWS and ADP) and BSM subsidiaries (from JKP) are reclamation assets. In 2022 and 2021, the account consists of capitalized costs for landrights, consultant fee, license costs, costs related to contributions as a condition of obtaining the permit and others.

MWS

In 2022 and 2021, balance of reclamation assets amounted to Rp 2,904,271,260 thousand and Rp 2,885,339,506 thousand, respectively.

JKP

In 2022 and 2021, balance of reclamation assets amounted to Rp 510,251,632 thousand and Rp 516,704,502 thousand, respectively.

ADP

In 2022 and 2021, balance of reclamation assets amounted to Rp 316,026,704 thousand and Rp 358,713,083 thousand, respectively.

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

In 2022 and 2021, real estate assets amounting to Rp 1,522,562,605 thousand and Rp 3,228,866,463 thousand, respectively, are used as collateral for bank loans (Note 23).

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

10. PREPAID TAXES

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Income Taxes:		
Article 21 - subsidiaries	-	1.275.455
Article 28A - subsidiaries	-	204.240.395
Value Added Tax	<u>179.456.992</u>	<u>204.240.395</u>
Total	<u>179.688.179</u>	<u>205.515.850</u>

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

11. BIAYA DIBAYAR DI MUKA

	<u>2022</u>
Beban pajak final	180.496.761
Sewa	75.832
Lain-lain	<u>15.149.800</u>
Jumlah	<u>195.722.393</u>

12. ASET KEUANGAN LAINNYA

	<u>2022</u>
Aset keuangan lainnya "FVOCI":	
Investasi SHREIT	150.284.387
Investasi saham	<u>17.033.781</u>
Subjumlah	<u>167.318.168</u>
Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi:	
Deposito berjangka pada pihak ketiga	191.004.329
Rekening bank yang dibatasi penggunaannya	<u>23.989.177</u>
Subjumlah	<u>214.993.506</u>
Jumlah	<u>382.311.674</u>

Investasi Saham

Pada tahun 2022 dan 2021, entitas anak, BMI, memiliki 10,48% kepemilikan saham PT Trans Heksa Karawang (THK).

Pada tahun 2022 dan 2021, MWS (entitas anak KUS), memiliki 11,11% kepemilikan saham PT Pembangunan Kota Tua Jakarta (PKTJ).

Pada tahun 2022 dan 2021, Perusahaan memiliki saham preferen tanpa hak suara pada St Gallen Hotels Limited dengan jumlah saham sebanyak masing-masing 55 saham dan 70 saham seri A.

Pada tahun 2022 dan 2021, investasi saham diukur pada nilai wajar masing-masing sebesar Rp 17.033.781 ribu dan Rp 325.236.677 ribu.

Investasi SHREIT

Akun ini merupakan investasi Perusahaan pada *Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust* (SHREIT). Jumlah unit dan nilai pasar adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>
Jumlah unit (Jumlah penuh)	100.194.100
Nilai pasar dalam THB (Ribuan)	<u>330.641</u>
Setara dengan (Ribuan Rupiah)	<u>150.284.387</u>

Deposito Berjangka pada Pihak Ketiga

	<u>2022</u>
Rupiah	
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	64.248.037
PT Bank CIMB Niaga Tbk	30.906.112
PT Bank Permata Tbk	30.879.429
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	24.189.381
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	19.121.445
PT Bank UOB Indonesia	9.751.782
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	8.607.092
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 3.000.000 ribu)	<u>3.301.051</u>
Jumlah	<u>191.004.329</u>

11. PREPAID EXPENSES

	<u>2021</u>	
220.114.893	220.114.893	Final tax
161.247	161.247	Rent
9.559.386	<u>9.559.386</u>	Others
Total	<u>229.835.526</u>	

12. OTHER FINANCIAL ASSETS

	<u>2021</u>	
104.631.035	104.631.035	Financial assets at "FVOCI":
325.236.677	<u>325.236.677</u>	Investments in SHREIT
429.867.712	<u>429.867.712</u>	Investments in shares
		Sub-total
219.557.566	219.557.566	Financial asset at amortized cost:
30.531.687	<u>30.531.687</u>	Time deposits with third parties
250.089.253	<u>250.089.253</u>	Restricted cash in banks
		Sub-total
Total	<u>679.956.965</u>	

Investments in Shares

In 2022 and 2021, BMI, a subsidiary, holds 10.48% ownership of PT Trans Heksa Karawang (THK).

In 2022 and 2021, MWS (subsidiary of KUS), holds 11.11% ownership of PT Pembangunan Kota Tua Jakarta (PKTJ).

In 2022 and 2021, the Company holds preference shares of St. Gallen Hotels Limited with total 55 shares and 70 shares of non voting-redeemable series A, respectively.

In 2022 and 2021, investment in shares are measured at fair value amounted to Rp 17,033,781 thousand and Rp 325,236,677 thousand, respectively.

Investments in SHREIT

This account represents investment of the Company in *Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust* (SHREIT). Total units and market value are as follows:

	<u>2021</u>	
100.194.100	100.194.100	Total units (Full amount)
244.474	<u>244.474</u>	Market value of THB (in thousand)
Equivalent (In Thousand of Rupiah)	<u>104.631.035</u>	

Time Deposits with Third Parties

	<u>2021</u>	
83.882.603	83.882.603	Rupiah
40.472.138	40.472.138	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
34.189.764	34.189.764	PT Bank CIMB Niaga Tbk
-	-	PT Bank Permata Tbk
36.058.661	36.058.661	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
9.062.756	9.062.756	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
10.571.519	10.571.519	PT Bank UOB Indonesia
		PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
5.320.125	<u>5.320.125</u>	Others (each below Rp 3,000,000 thousand)
Total	<u>219.557.566</u>	

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

12. ASET KEUANGAN LAINNYA (Lanjutan)

Deposito Berjangka pada Pihak Ketiga (Lanjutan)

Tingkat bunga deposito berjangka per tahun
Rupiah 1,45% - 5,00%

Deposito berjangka pada pihak ketiga yang dijamin dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli oleh Bank yang bersangkutan. Pencairan deposito berjangka akan dilakukan secara bertahap sesuai dengan kemajuan penyelesaian pekerjaan dan dokumen-dokumen terkait sebagaimana dirinci dalam perjanjian (Catatan 43d).

Rekening Bank yang Dibatasi Penggunaannya

	<u>2022</u>
Rupiah	
PT Bank QNB Indonesia Tbk	10.000.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	6.861.495
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	2.937.156
PT Bank CIMB Niaga Tbk	2.500.000
PT Bank Central Asia Tbk	1.350.357
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 1.000.000 ribu)	340.169
Dolar Singapura	
PT Bank CIMB Niaga Tbk	-
Jumlah	<u>23.989.177</u>

Seluruh rekening bank yang dibatasi penggunaannya, merupakan rekening yang dibatasi penggunaannya oleh masing-masing bank sehubungan dengan utang bank jangka panjang (Catatan 23) dan utang lembaga keuangan lainnya (Catatan 27).

13. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

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

	<u>2022</u>
PT CPM Assets Indonesia (CPMAI)	998.557.075
PT Duta Karya Adhitama (DKA)	202.289.173
PT Manggala Gelora Perkasa (MGP)	160.290.123
PT Citra Gemilang Nusantara (CGN)	18.963.593
Jumlah	<u>1.380.099.964</u>

CPMAI

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

DKA

Pada bulan Oktober 2022, Perusahaan menempatkan 138.790 lembar saham seri B sebesar Rp 202.999.944 ribu atau setara dengan 30,07% kepemilikan DKA.

MGP

MGP berkedudukan di Jakarta dengan nama proyek Senayan City dengan persentase kepemilikan Perusahaan sebesar 25,50%.

CGN

CGN berkedudukan di Jakarta dengan nama proyek Lindeteves Trade Center dengan persentase kepemilikan Perusahaan sebesar 35,00%.

Investasi pada perusahaan tersebut di atas diperoleh terutama untuk tujuan potensi pertumbuhan jangka panjang, karena seluruh entitas tersebut bergerak dalam industri properti yang sama dengan industri Grup.

12. OTHER FINANCIAL ASSETS (Continued)

Time Deposits with Third Parties (Continued)

Interest rates per annum on time deposits
Rupiah 1,45% - 5,00%

Time deposits with third parties are guarantees related to the credit facilities provided by the banks to the Group. The withdrawal of time deposits will be made in accordance with the progress of the completion of construction and the related documents as specified in each respective agreement (Note 43d).

Restricted Cash in Banks

	<u>2021</u>	
Rupiah		Rupiah
-		PT Bank QNB Indonesia Tbk
4.281.739		PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
-		PT Bank Maybank Indonesia Tbk
2.500.000		PT Bank CIMB Niaga Tbk
2.937.994		PT Bank Central Asia Tbk
2.578.875		Others (each below Rp 1,000,000 thousand)
Singapore Dollar		Singapore Dollar
18.233.079		PT Bank CIMB Niaga Tbk
Total	<u>30.531.687</u>	Total

All restricted cash in banks are bank accounts which are required by respective banks in relation to the long-term bank loans (Note 23) and other financial institution loans (Note 27).

13. INVESTMENTS IN ASSOCIATES

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

	<u>2021</u>	
-		PT CPM Assets Indonesia (CPMAI)
-		PT Duta Karya Adhitama (DKA)
127.322.229		PT Manggala Gelora Perkasa (MGP)
14.566.792		PT Citra Gemilang Nusantara (CGN)
Total	<u>141.889.021</u>	Total

CPMAI

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

DKA

In October 2022, the Company obtained 138,790 series B shares amounting to Rp 202,999,944 thousand or equivalent to 30.07% ownership of DKA.

MGP

MGP is domiciled in Jakarta whose project is named Senayan City with percentage ownership by the Company is at 25.50%.

CGN

CGN is domiciled in Jakarta whose project is named Lindeteves Trade Center with percentage ownership by the Company is at 35.00%.

These investments are held primarily for long-term growth potential, since these companies are engaged in the property business similar to the Group.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

13. INVESTASI SAHAM PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)

Mutasi investasi pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>
<u>CPMAI</u>	
Saldo awal	-
Penyertaan awal	981.344.805
Perubahan tahun berjalan:	
Bagian laba neto	17.212.259
Bagian penghasilan komprehensif lain	11
Saldo akhir	<u>998.557.075</u>

	<u>2022</u>
<u>DKA</u>	
Saldo awal	-
Penyertaan awal	202.999.944
Perubahan tahun berjalan	
bagian rugi neto	(710.771)
Saldo akhir	<u>202.289.173</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>MGP</u>		
Saldo awal	127.322.229	89.469.117
Perubahan tahun berjalan:		
Pembagian dividen	(31.875.000)	-
Bagian laba (rugi) neto	19.395.991	(10.642.817)
Penyesuaian atas bagian laba neto atas perubahan kebijakan akuntansi	45.713.815	56.805.033
Penyesuaian lain-lain	-	(8.073.815)
Bagian penghasilan komprehensif lain	(266.912)	(235.289)
Saldo akhir	<u>160.290.123</u>	<u>127.322.229</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>CGN</u>		
Saldo awal	14.566.792	13.480.812
Perubahan tahun berjalan:		
Pembagian dividen	-	(1.400.000)
Bagian laba neto	4.484.458	2.787.000
Bagian penghasilan komprehensif lain	(87.657)	(301.020)
Saldo akhir	<u>18.963.593</u>	<u>14.566.792</u>

Ringkasan informasi keuangan di bawah ini merupakan jumlah yang disajikan dalam laporan keuangan entitas asosiasi yang disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia.

13. INVESTMENTS IN ASSOCIATES (Continued)

Movements of investments in associates are as follows:

	<u>2022</u>
<u>CPMAI</u>	
Beginning balance	-
Initial investment	981.344.805
Changes during the year:	
Share in net profit	17.212.259
Share in other comprehensive income	11
Ending balance	<u>998.557.075</u>

	<u>2022</u>
<u>DKA</u>	
Beginning balance	-
Initial investment	202.999.944
Changes during the year	
share in net loss	(710.771)
Ending balance	<u>202.289.173</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>MGP</u>		
Beginning balance	127.322.229	89.469.117
Changes during the year:		
Dividends distribution	(31.875.000)	-
Share in net profit (loss)	19.395.991	(10.642.817)
Adjustment in share in net income for changes in accounting policies	45.713.815	56.805.033
Other adjustments	-	(8.073.815)
Share in other comprehensive income	(266.912)	(235.289)
Ending balance	<u>160.290.123</u>	<u>127.322.229</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>CGN</u>		
Beginning balance	14.566.792	13.480.812
Changes during the year:		
Dividends distribution	-	(1.400.000)
Share in net profit	4.484.458	2.787.000
Share in other comprehensive income	(87.657)	(301.020)
Ending balance	<u>18.963.593</u>	<u>14.566.792</u>

The summarized financial information below represents the amounts as shown in the associates' financial statements prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

	<u>2022</u>				
	<u>CPMAI</u>	<u>DKA</u>	<u>MGP</u>	<u>CGN</u>	
<u>Laporan Posisi Keuangan</u>					<u>Statement of Financial Position</u>
Aset lancar	643.380.228	508.445.710	455.576.486	127.982.850	Current assets
Aset tidak lancar	5.970.300.097	-	4.445.073.496	29.342.744	Non-current assets
Jumlah Aset	<u>6.613.680.325</u>	<u>508.445.710</u>	<u>4.900.649.982</u>	<u>157.325.594</u>	Total Assets
Liabilitas jangka pendek	417.839.628	440	401.889.750	59.008.075	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	1.887.220.755	-	534.534.707	44.142.293	Non-current liabilities
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	4.308.619.942	508.445.270	3.964.225.525	54.181.691	Equity attributable to the equity holders of the parent
Kepentingan nonpengendali	-	-	-	(6.465)	Non-controlling interest
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	<u>6.613.680.325</u>	<u>508.445.710</u>	<u>4.900.649.982</u>	<u>157.325.594</u>	Total Liabilities and Equity

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

13. INVESTASI SAHAM PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)

13. INVESTMENTS IN ASSOCIATES (Continued)

	2022				
	CPMAI	DKA	MGP	CGN	
<u>Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain</u>					<u>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</u>
Penjualan dan pendapatan usaha	149.644.611	-	526.798.096	35.633.656	Sales and revenues
Beban	(97.280.572)	(2.806.189)	(204.528.438)	(22.820.719)	Expenses
Peningkatan (penurunan) nilai wajar atas properti investasi	867.789.183	-	(246.206.948)	-	Increase (decrease) in fair value of properties investment
Laba (rugi) tahun berjalan	920.153.222	(2.806.189)	76.062.710	12.812.937	Profit (loss) for the year
Penghasilan komprehensif lain	41	-	(1.046.712)	(250.451)	Other comprehensive income
Jumlah laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	920.153.263	(2.806.189)	75.015.998	12.562.486	Total comprehensive profit (loss) for the year

	2021		
	MGP	CGN	
<u>Laporan Posisi Keuangan</u>			<u>Statement of Financial Position</u>
Aset lancar	193.871.405	113.660.824	Current assets
Aset tidak lancar	4.673.327.451	31.301.073	Non-current assets
Jumlah Aset	4.867.198.856	144.961.897	Total Assets
Liabilitas jangka pendek	240.907.537	60.660.130	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	612.081.791	42.689.028	Non-current liabilities
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	4.014.209.528	41.619.402	Equity attributable to the equity holders of the parent
Kepentingan nonpengendali	-	(6.663)	Non-controlling interest
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	4.867.198.856	144.961.897	Total Liabilities and Equity
<u>Laporan Laba (Rugi) dan Penghasilan Komprehensif Lain</u>			<u>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</u>
Penjualan dan pendapatan usaha	441.061.505	20.710.431	Sales and revenues
Beban	(192.641.445)	(12.747.575)	Expenses
Peningkatan (penurunan) nilai wajar atas properti investasi	(290.156.598)	-	Increase in fair value of investment properties
Laba (rugi) tahun berjalan	(41.736.538)	7.962.856	Profit (loss) for the year
Penghasilan komprehensif lain	(922.702)	(860.057)	Other comprehensive income
Jumlah laba (rugi) komprehensif lain tahun berjalan	(42.659.240)	7.102.799	Total other comprehensive income (loss) for the year

Rekonsiliasi dari ringkasan informasi keuangan entitas asosiasi terhadap jumlah tercatat dari bagian entitas asosiasi yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

Reconciliation from the summary financial information of the associate against the carrying amount from associate's portion recognized in the consolidated financial statements is as follows:

	CPMAI	
	2022	
Aset neto entitas asosiasi	4.308.619.942	Net assets of the associate
Proporsi bagian kepemilikan Grup sebelum penyesuaian	1.231.403.579	Proportion of the Group ownership interest before adjustment
Penyesuaian model nilai wajar ke metode biaya	(232.846.504)	Adjustment of fair value model to cost model
Proporsi bagian kepemilikan Grup setelah penyesuaian	998.557.075	Proportion of the Group ownership interest after adjustment
	DKA	
	2022	
Aset neto entitas asosiasi	508.445.270	Net assets of the associate
Selisih nilai wajar atas pengakuan awal	164.282.276	Difference of fair value from initial recognition
Aset neto entitas asosiasi - setelah penyesuaian	672.727.546	Net assets of the associate - after adjustment
Proporsi bagian kepemilikan Grup	202.289.173	Proportion of the Group ownership interest

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

13. INVESTASI SAHAM PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)

13. INVESTMENTS IN ASSOCIATES (Continued)

	MGP		
	2022	2021	
Aset neto entitas asosiasi	3.964.225.525	4.014.209.528	Net assets of the associate
Proporsi bagian kepemilikan Grup sebelum penyesuaian	1.010.877.509	1.023.623.430	Proportion of the Group ownership interest before adjustment
Penyesuaian model nilai wajar ke metode biaya	<u>(850.587.385)</u>	<u>(896.301.201)</u>	Adjustment of fair value model to cost model
Proporsi bagian kepemilikan Grup setelah penyesuaian	<u>160.290.124</u>	<u>127.322.229</u>	Proportion of the Group ownership interest after adjustment
	CGN		
	2022	2021	
Aset neto entitas asosiasi	54.181.691	41.619.402	Net assets of the associate
Proporsi bagian kepemilikan Grup	<u>18.963.593</u>	<u>14.566.792</u>	Proportion of the Group ownership interest

CPMAI dan MGP mengukur properti investasi menggunakan metode nilai wajar. Perusahaan melakukan penyesuaian dari metode nilai wajar ke metode biaya pada laporan keuangan konsolidasian.

CPMAI and MGP measures their investment properties using fair value model. The Group makes adjustment from fair value model to cost model in the consolidated financial statements.

14. PROPERTI INVESTASI

14. INVESTMENT PROPERTIES

	1 Januari/ January 1, 2022	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember/ December 31, 2022	
Biaya perolehan						Acquisition cost
Tanah	1.073.523.144	-	348.958.075	45.337.448	769.902.517	Land
Bangunan dan prasarana	7.652.833.491	74.889.821	1.130.849.264	262.466.231	6.859.340.279	Building and facilities
Mesin dan peralatan	389.422.532	3.860.497	117.321.716	75.507.287	351.468.600	Machinery and equipment
Aset dalam penyelesaian	<u>1.052.253.908</u>	<u>38.169.035</u>	-	<u>(33.257.005)</u>	<u>1.057.165.938</u>	Construction-in-progress
Subjumlah	<u>10.168.033.075</u>	<u>116.919.353</u>	<u>1.597.129.055</u>	<u>350.053.961</u>	<u>9.037.877.334</u>	Sub-total
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation:
Bangunan dan prasarana	2.025.067.218	252.845.646	473.431.225	(18.240.892)	1.786.240.747	Building and facilities
Mesin dan peralatan	<u>257.890.666</u>	<u>33.639.864</u>	<u>67.146.670</u>	<u>18.240.892</u>	<u>242.624.752</u>	Machinery and equipment
Subjumlah	<u>2.282.957.884</u>	<u>286.485.510</u>	<u>540.577.895</u>	-	<u>2.028.865.499</u>	Sub-total
Jumlah tercatat	<u>7.885.075.191</u>				<u>7.009.011.835</u>	Net carrying amount
	1 Januari/ January 1, 2021	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember/ December 31, 2021	
Biaya perolehan						Acquisition cost
Tanah	1.079.138.958	-	-	(5.615.814)	1.073.523.144	Land
Bangunan dan prasarana	7.614.763.637	62.486.383	-	(24.416.529)	7.652.833.491	Building and facilities
Mesin dan peralatan	383.878.710	5.543.822	-	-	389.422.532	Machinery and equipment
Aset dalam penyelesaian	<u>854.642.093</u>	<u>60.664.731</u>	-	<u>136.947.084</u>	<u>1.052.253.908</u>	Construction-in-progress
Subjumlah	<u>9.932.423.398</u>	<u>128.694.936</u>	-	<u>106.914.741</u>	<u>10.168.033.075</u>	Sub-total
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation:
Bangunan dan prasarana	1.778.148.759	255.008.007	-	(8.089.548)	2.025.067.218	Building and facilities
Mesin dan peralatan	<u>235.929.658</u>	<u>21.961.008</u>	-	-	<u>257.890.666</u>	Machinery and equipment
Subjumlah	<u>2.014.078.417</u>	<u>276.969.015</u>	-	<u>(8.089.548)</u>	<u>2.282.957.884</u>	Sub-total
Jumlah tercatat	<u>7.918.344.981</u>				<u>7.885.075.191</u>	Net carrying amount

Pada tahun 2022, aset dalam penyelesaian terdiri dari Mal the Plaza Balikpapan dan pusat perbelanjaan di Bandung, dan pada tahun 2021, aset dalam penyelesaian terdiri dari Mal The Plaza Balikpapan dan Park Avenue Batam. Aset dalam penyelesaian diperkirakan selesai pada tahun 2024-2026.

In 2022, construction-in-progress consists of The Plaza Balikpapan Mall and shopping centre in Bandung, and in 2021, construction-in-progress consists of The Plaza Balikpapan Mall and Park Avenue Batam. Construction-in-progress are estimated to be completed in 2024-2026.

Jumlah beban bunga pinjaman yang dikapitalisasi ke properti investasi dalam penyelesaian pada tahun 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 21.853.594 ribu dan Rp 22.136.817 ribu.

Total borrowing cost capitalized to construction-in-progress in the completion of investment properties in 2022 and 2021 amounted to Rp 21,853,594 thousand and Rp 22,136,817 thousand, respectively.

Penghasilan sewa dari properti investasi masing-masing sebesar Rp 728.391.985 ribu dan Rp 747.473.232 ribu pada tahun 2022 dan 2021 (Catatan 33).

Rent income from investment properties amounted to Rp 728,391,985 thousand and Rp 747,473,232 thousand in 2022 and 2021, respectively (Note 33).

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

14. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan)

Beban penyusutan sebesar Rp 286.485.510 ribu dan Rp 276.969.015 ribu pada tahun 2022 dan 2021 disajikan sebagai beban langsung (Catatan 34).

Hak legal atas tanah properti investasi berupa SHGB dan SHMSRS atas nama Grup berjangka waktu 20 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2027 - 2045. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

Pada tahun 2022, nilai wajar properti investasi telah dilakukan penilaian oleh KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, KJPP Susan Widjojo & Rekan, dan KJPP Rengganis, Hamid & Rekan, penilai independen berdasarkan metode biaya dan pendapatan yang didukung oleh nilai pasar pada saat penilaian. Pada tahun 2021, nilai wajar properti investasi telah dilakukan penilaian oleh KJPP Rengganis, Hamid & Rekan, KJPP Susan Widjojo & Rekan, dan KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan.

Nilai wajar properti investasi pada tahun 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 14.547.304.000 ribu dan Rp 20.241.393.000 ribu. Nilai wajar properti investasi di atas nilai buku pada tahun 2022 dan 2021.

Pada tahun 2022, properti investasi dijual dengan harga Rp 4.082.500.000 ribu (Catatan 33).

Sebagian properti investasi digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang dan utang lembaga keuangan lainnya (Catatan 23 dan 27).

Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan asuransi cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian properti investasi yang dipertanggungjawabkan.

14. INVESTMENT PROPERTIES (Continued)

Depreciation expenses amounting to Rp 286,485,510 thousand and Rp 276,969,015 thousand in 2022 and 2021, respectively, were recorded as part of direct costs (Note 34).

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

In 2022, the fair value of investment properties has been assessed by KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, KJPP Susan Widjojo & Rekan, and KJPP Rengganis, Hamid & Rekan, independent appraisers based on cost and income method, supported by the market value at the time of assessment. In 2021, the fair value of investment properties has been assessed by KJPP Rengganis, Hamid & Rekan, KJPP Susan Widjojo & Rekan, and KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan.

Fair value of investment properties in 2022 and 2021 amounted to Rp 14,547,304,000 thousand and Rp 20,241,393,000 thousand, respectively. Fair values of investment properties exceeded their carrying amounts in 2022 and 2021.

In 2022, investment properties were sold for Rp 4,082,500,000 thousand (Note 33).

Some of investment properties were used as collateral for long-term bank loans and other financial institution loan (Notes 23 and 27).

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

15. ASET TETAP

15. PROPERTY AND EQUIPMENT

	<u>1 Januari/ January 1, 2022</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Deductions</u>	<u>Reklasifikasi/ Reclassifications</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2022</u>	
Biaya perolehan:						Acquisition cost:
<u>Pemilikan langsung</u>						<u>Direct acquisition</u>
Tanah	455.202.325	250.000	-	-	455.452.325	Land
Bangunan dan prasarana	3.546.782.255	42.743.039	97.285	26.531.133	3.615.959.142	Building and facilities
Peralatan kantor	465.668.850	12.862.822	639.446	38.500	477.930.726	Office equipment
Kendaraan	44.518.276	2.134.317	1.803.937	-	44.848.656	Vehicles
Perlengkapan proyek	5.549.209	32.455	26.259	(500)	5.554.905	Project equipment
Mesin dan peralatan	277.538.914	2.225.264	30.000	-	279.734.178	Machinery and equipment
Aset dalam penyelesaian	37.335.735	1.490.497	-	(31.968.573)	6.857.659	Construction-in-progress
Subjumlah	<u>4.832.595.564</u>	<u>61.738.394</u>	<u>2.596.927</u>	<u>(5.399.440)</u>	<u>4.886.337.591</u>	Sub-total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan dan prasarana	630.027.202	132.194.685	62.328	(38.000)	762.121.559	Building and facilities
Peralatan kantor	256.281.628	83.216.584	639.459	38.500	338.897.253	Office equipment
Kendaraan	34.116.068	2.893.622	1.685.709	-	35.323.981	Vehicles
Perlengkapan proyek	5.406.427	72.527	26.259	(500)	5.452.195	Project equipment
Mesin dan peralatan	71.543.872	33.052.498	15.625	-	104.580.745	Machinery and equipment
Subjumlah	<u>997.375.197</u>	<u>251.429.916</u>	<u>2.429.380</u>	<u>-</u>	<u>1.246.375.733</u>	Sub-total
Jumlah tercatat	<u>3.835.220.367</u>				<u>3.639.961.858</u>	Net carrying amount
	<u>1 Januari/ January 1, 2021</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Deductions</u>	<u>Reklasifikasi/ Reclassifications</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2021</u>	
Biaya perolehan:						Acquisition cost:
<u>Pemilikan langsung</u>						<u>Direct acquisition</u>
Tanah	458.109.385	200.000	1.884.806	(1.222.254)	455.202.325	Land
Bangunan dan prasarana	2.595.365.963	147.874.399	770.751	804.312.644	3.546.782.255	Building and facilities
Peralatan kantor	274.400.777	12.696.763	51.820	178.623.130	465.668.850	Office equipment
Kendaraan	42.205.962	2.347.855	35.541	-	44.518.276	Vehicles
Perlengkapan proyek	5.472.005	77.204	-	-	5.549.209	Project equipment
Mesin dan peralatan	78.069.540	867.934	-	198.601.440	277.538.914	Machinery and equipment
Aset dalam penyelesaian	1.172.270.558	191.871.316	-	(1.326.806.139)	37.335.735	Construction-in-progress
Subjumlah	<u>4.625.894.190</u>	<u>355.935.471</u>	<u>2.742.918</u>	<u>(146.491.179)</u>	<u>4.832.595.564</u>	Sub-total

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

15. ASET TETAP (Lanjutan)

15. PROPERTY AND EQUIPMENT (Continued)

	1 Januari/ January 1, 2021	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember/ December 31, 2021	
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan dan prasarana	469.302.095	163.702.692	549.160	(2.428.425)	630.027.202	Building and facilities
Peralatan kantor	170.586.933	85.745.278	50.583	-	256.281.628	Office equipment
Kendaraan	31.295.081	2.856.528	35.541	-	34.116.068	Vehicles
Perlengkapan proyek	5.112.410	294.017	-	-	5.406.427	Project equipment
Mesin dan peralatan	38.141.433	33.313.787	-	88.652	71.543.872	Machinery and equipment
Subjumlah	<u>714.437.952</u>	<u>285.912.302</u>	<u>635.284</u>	<u>(2.339.773)</u>	<u>997.375.197</u>	Sub-total
Jumlah tercatat	<u>3.911.456.238</u>				<u>3.835.220.367</u>	Net carrying amount

Penjualan aset tetap adalah sebagai berikut:

Sale of property and equipment is as follows:

	2022	2021	
Penerimaan dari penjualan aset tetap	948.950	3.015.200	Proceeds from sale of property and equipment
Jumlah tercatat	167.547	2.107.418	Net carrying amount
Laba penjualan	<u>781.403</u>	<u>907.782</u>	Gain on sale

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

Depreciation expenses were allocated as follows:

	2022	2021	
Beban langsung (Catatan 34)	212.668.755	243.275.930	Direct costs (Note 34)
Beban penjualan (Catatan 35)	387.314	858.600	Selling expenses (Note 35)
Beban umum dan administrasi (Catatan 36)	38.373.847	41.777.772	General and administrative expenses (Note 36)
Jumlah	<u>251.429.916</u>	<u>285.912.302</u>	Total

Pada tahun 2022, aset dalam penyelesaian terutama terdiri dari rencana pembangunan hotel oleh KPP yang diperkirakan selesai pada tahun 2027.

In 2022, construction-in-progress consists of hotel development plans by KPP which are estimated to be completed in 2027.

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

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

Sebagian aset tetap digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang (Catatan 23).

Some of property and equipment were used as collateral for long-term bank loans (Note 23).

Sebagian persediaan aset real estat, aset tetap, dan properti investasi milik Grup telah diasuransikan pada beberapa perusahaan asuransi, pihak ketiga, terhadap risiko kecelakaan, pencurian, dan risiko lainnya adalah sebagai berikut:

Part of real estate assets inventories, property and equipment, and investment properties owned by the Group were insured with several third party insurance companies against accident, theft, and other risks with details as follows:

	2022	2021	
Nilai pertanggungan aset	16.236.933.247	17.188.342.509	Total amount of insured assets
Jumlah tercatat aset yang diasuransikan	8.413.158.329	10.738.701.781	Carrying amount of insured assets

Nilai wajar aset tetap telah dilakukan penilaian oleh penilai independen, KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, KJPP Susan Widjojo & Rekan, dan KJPP Rengganis, Hamid & Rekan untuk tahun 2022 dan KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan, dan KJPP Rengganis, Hamid & Rekan untuk tahun 2021, berdasarkan metode pendekatan pendapatan dan data pasar.

Fair value of property and equipment has been assessed by independent appraisers KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, KJPP Susan Widjojo & Rekan, and KJPP Rengganis, Hamid & Rekan for 2022 and KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan, dan KJPP Rengganis, Hamid & Rekan for 2021, based on income approach and market data approach.

Nilai wajar aset tetap pada tahun 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 5.122.171.000 ribu dan Rp 4.676.665.200 ribu. Nilai wajar aset tetap di atas nilai buku pada 2022 dan 2021.

Fair value of property and equipment as of 2022 and 2021 amounted to Rp 5,122,171,000 thousand and Rp 4,676,665,200 thousand, respectively. Fair values of property and equipment exceeded their carrying amounts in 2022 and 2021.

Berdasarkan penelaahan terhadap aset tetap pada akhir periode, manajemen berkeyakinan bahwa tidak perlu dilakukan penurunan nilai aset tetap.

Based on the review of property and equipment at the end of the period, management believes that there is no decline in the value of property and equipment.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

16. ASET HAK-GUNA

Akun ini merupakan biaya sehubungan dengan sewa Grup sebagai penyewa, dengan rincian sebagai berikut:

	<u>1 Januari/ January 1, 2022</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Deductions</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2022</u>	
Biaya perolehan	93.339.303	1.806.024	(12.350.354)	82.794.973	Acquisition cost
Akumulasi penyusutan	(24.618.631)	(4.036.994)	12.350.354	(16.305.271)	Accumulated depreciation
Jumlah tercatat	<u>68.720.672</u>			<u>66.489.702</u>	Net carrying amount

	<u>1 Januari/ January 1, 2021</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Deductions</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2021</u>	
Biaya perolehan	92.228.192	1.111.111	-	93.339.303	Acquisition cost
Akumulasi penyusutan	(20.248.381)	(4.370.250)	-	(24.618.631)	Accumulated depreciation
Jumlah tercatat	<u>71.979.811</u>			<u>68.720.672</u>	Net carrying amount

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Beban langsung (Catatan 34)	750.000	750.000	Direct costs (Note 34)
Beban umum dan administrasi (Catatan 36)	3.286.994	3.620.250	General and administrative expenses (Note 36)
Jumlah	<u>4.036.994</u>	<u>4.370.250</u>	Total

This account represents cost related to leases of the Group as lessee, with details as follows:

	<u>1 Januari/ January 1, 2022</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Deductions</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2022</u>	
Biaya perolehan	93.339.303	1.806.024	(12.350.354)	82.794.973	Acquisition cost
Akumulasi penyusutan	(24.618.631)	(4.036.994)	12.350.354	(16.305.271)	Accumulated depreciation
Jumlah tercatat	<u>68.720.672</u>			<u>66.489.702</u>	Net carrying amount

	<u>1 Januari/ January 1, 2021</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Deductions</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2021</u>	
Biaya perolehan	92.228.192	1.111.111	-	93.339.303	Acquisition cost
Akumulasi penyusutan	(20.248.381)	(4.370.250)	-	(24.618.631)	Accumulated depreciation
Jumlah tercatat	<u>71.979.811</u>			<u>68.720.672</u>	Net carrying amount

Depreciation expenses were allocated as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Beban langsung (Catatan 34)	750.000	750.000	Direct costs (Note 34)
Beban umum dan administrasi (Catatan 36)	3.286.994	3.620.250	General and administrative expenses (Note 36)
Jumlah	<u>4.036.994</u>	<u>4.370.250</u>	Total

17. BIAYA YANG DITANGGUHKAN

Merupakan biaya pembangunan kantor pemasaran dan ruang pameran untuk proyek milik Grup dengan rincian sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Biaya perolehan	130.423.112	105.583.080	Cost
Akumulasi amortisasi	(85.110.508)	(81.447.817)	Accumulated amortization
Neto	<u>45.312.604</u>	<u>24.135.263</u>	Net

Beban amortisasi sebesar Rp 3.662.691 ribu dan Rp 7.955.647 ribu masing-masing pada tahun 2022 dan 2021, dialokasikan sebagai bagian dari beban penjualan (Catatan 35).

This account represents costs related to the construction of marketing offices and show units of the Group, with details as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Biaya perolehan	130.423.112	105.583.080	Cost
Akumulasi amortisasi	(85.110.508)	(81.447.817)	Accumulated amortization
Neto	<u>45.312.604</u>	<u>24.135.263</u>	Net

Amortization expense amounting to Rp 3,662,691 thousand and Rp 7,955,647 thousand, respectively, in 2022 and 2021, were recorded under selling expenses (Note 35).

18. UTANG BANK

Akun ini merupakan fasilitas kredit jangka pendek yang diperoleh dari:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
TK - PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)	80.202.000	39.740.000	TK - PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)
BSP - PT Bank Pan Indonesia Tbk (Bank Panin)	3.253.977	12.273.421	BSP - PT Bank Pan Indonesia Tbk (Bank Panin)
Jumlah	<u>83.455.977</u>	<u>52.013.421</u>	Total

TK

Pada bulan Mei 2021, TK memperoleh fasilitas Kredit Konstruksi *Revolving* Terbatas dari BTN sebesar Rp 100.000.000 ribu dan *revolving* terbatas sampai dengan Rp 200.000.000 ribu atau sampai dengan pembangunan unit ke-281, dengan jangka selama 60 bulan sampai dengan bulan Mei 2026. Pinjaman ini digunakan untuk pembangunan tahap awal sebanyak 151 unit rumah dan ruko dan tahap berikutnya sebanyak 130 unit beserta sarana dan prasarananya pada proyek Kota Kertabumi, Karawang.

18. BANK LOANS

This account represents short-term loan facilities, with details as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
TK - PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)	80.202.000	39.740.000	TK - PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)
BSP - PT Bank Pan Indonesia Tbk (Bank Panin)	3.253.977	12.273.421	BSP - PT Bank Pan Indonesia Tbk (Bank Panin)
Jumlah	<u>83.455.977</u>	<u>52.013.421</u>	Total

TK

In May 2021, TK obtained a Limited Revolving Construction Credit facility from BTN amounting to Rp 100,000,000 thousand and limited revolving up to Rp 200,000,000 thousand or up to the 281st units development, for a period of 60 months until May 2026. The loan will be used for early stage construction of 151 units houses and shophouses and next stage of 130 units along with the facilities at Kota Kertabumi project, Karawang.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

18. UTANG BANK (Lanjutan)

Pinjaman ini dikenakan bunga mengambang dan tidak ada jadwal pembayaran cicilan secara bulanan. Tingkat suku bunga pertahun adalah sebesar 9,90%.

Pengembalian pokok pinjaman dilakukan dari hasil penjualan setiap unit rumah dan ruko di proyek Kota Kertabumi yang pembiayaannya dibiayai oleh BTN.

Pinjaman ini diberikan dengan agunan berupa:

- Tanah dan bangunan pada proyek Kota Kertabumi, Karawang dengan jumlah luas lahan seluas 55.336 m²;
- LoU APL dan LoU Aking Saputra, kepada PGK, dan LoU PGK kepada TK;
- Instruksi pembayaran atas seluruh hasil pendapatan dan transaksi perumahan dan ruko Kota Kertabumi;
- Cessie atas piutang penjualan proyek Kota Kertabumi; dan
- Subordinasi yang menyatakan utang pada pihak ketiga tidak akan dilunasi sebelum kredit pada BTN dilunasi.

Perjanjian pinjaman juga mencakup persyaratan tertentu sebagai berikut:

- TK wajib memberikan laporan penjualan dan daftar piutang atas penjualan yang riil dan valid;
- Memperpanjang atau memperbaharui izin-izin terkait aktivitas TK apabila telah habis masa berlakunya;
- Mengizinkan BTN untuk melakukan pemeriksaan atas aktivitas usaha TK;
- Wajib menjaga rasio agunan riil minimal 125% selama jangka waktu kredit;
- Wajib menjaga *financial covenant* selama jangka waktu kredit yang tercermin dari DER maksimal 500%, rasio modal disetor terhadap kredit minimal sebesar 10% dan menjaga ekuitas selalu positif;
- Menyerahkan laporan keuangan semesteran dan laporan keuangan tahunan *audited*;
- Menyediakan dana sebesar 3% dari sisa pokok kredit di BTN sampai dengan kredit lunas;
- Memaksimalkan penjualan unit perumahan dan ruko Kota Kertabumi melalui KPR BTN;
- Menyerahkan hasil penilaian agunan selambat-lambatnya setiap 18 bulan;
- Turut aktif dalam bertransaksi menggunakan rekening dan fasilitas transaksi digital BTN;
- Menggunakan rekening di BTN untuk transaksi keuangan;
- Mencantumkan rekening BTN sebagai rekening penerimaan utama pada setiap *price list* Perumahan Kota Kertabumi;
- Setiap perubahan tipe unit dan spesifikasi teknis bangunan harus dengan persetujuan BTN;
- Dalam pelaksanaan pembangunan harus memperhatikan aspek legalitas yang berlaku; dan
- TK wajib melakukan penanaman pohon pelindung di setiap rumah.

Jumlah pembayaran utang bank pada tanggal tahun 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 19.798.000 ribu dan nihil.

BSP

Merupakan pinjaman dari Bank Panin dalam bentuk pinjaman Rekening Koran dengan jumlah maksimum sebesar Rp 15.000.000 ribu yang digunakan untuk modal kerja. Jangka waktu pinjaman 12 bulan sampai dengan 31 Maret 2023. Tingkat bunga per tahun sebesar 9,00%.

Fasilitas pinjaman ini dijamin bersamaan dengan utang Bank Panin jangka panjang (Catatan 23).

18. BANK LOANS (Continued)

This loan bears floating interest and there is no monthly installment payment schedule. The interest rate is 9.90% per annum.

Payment for principal loan is made from sale of houses and shophouses in Kota Kertabumi project that was funded by BTN.

The credit facility is secured by the following collaterals:

- Land and building at Kota Kertabumi project, Karawang with an area of 55,336 m²;*
- LoU APL and LoU Aking Saputra towards PGK, and LoU PGK towards TK;*
- Standing instruction from all revenues and transactions of houses and shophouses at Kota Kertabumi;*
- Cessie from sales receivables at Kota Kertabumi; and*
- Subordination stating that payable to third party will not be paid off before credit to BTN is paid-off.*

The credit facility includes certain covenants as follows:

- TK must submit real and valid sales and and list of receivables;*
- Extend or renew the TK's activity-related permits if expired;*
- Allow BTN to do checking on TK's activities;*
- Maintain real collateral ratio minimum 125% over the credit period;*
- Maintain financial covenants over the credit period which is reflexed with DER maximum 500%, paid-in capital to debt ratio minimum 10% and keep the positively retained earnings;*
- Submit the semi-annually financial statements and audited annual financial statements;*
- Provide an escrow fund of 3% of remaining principal in BTN until paid off;*
- Maximize the unit sales of houses and shophouses via House Ownership Credit (KPR) BTN;*
- Submit the collateral appraisal at latest every 18 months;*
- Being active in transacting using account and digital transaction facility of BTN;*
- Using account of BTN for financial transactions;*
- Putting account of BTN as main revenue account in every price list of Kota Kertabumi;*
- Every change in unit type and building technical specification must be approved by BTN;*
- In every construction must be concerning to any valid legal aspects; and*
- TK must doing planting of tree in every houses.*

Payment of bank loan in 2022 and 2021 amounted to Rp 19,798,000 thousand and nil, respectively.

BSP

This represents loan from Bank Panin, which is an overdraft loan facility with maximum credit of Rp 15,000,000 thousand and will be used for working capital. The loan has a term of 12 months until March 31, 2023. Interest rate per annum is at 9.00%.

This loan facility is secured together with long-term debt from Bank Panin (Note 23).

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

19. SURAT UTANG JANGKA MENENGAH

Berdasarkan pada Akta No. 100 tanggal 15 Agustus 2019, SMD, entitas anak, menerbitkan surat utang jangka menengah (MTN) dengan nilai pokok sebesar Rp 350.000.000 ribu dengan tingkat bunga sebesar 11,00% per tahun yang akan dibayarkan setiap bulan sejak tanggal penerbitan, kecuali pembayaran bunga terakhir yang akan dibayarkan bersamaan dengan tanggal pelunasan pokok MTN. Jangka waktu MTN ini adalah 370 hari sejak tanggal penerbitan dengan harga jual pada saat penawaran adalah sebesar 100% dari pokok MTN.

Berdasarkan Akta No. 20 tanggal 24 Agustus 2020 dari Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta, mengenai addendum kedua perjanjian penerbitan MTN SMD tahun 2019, terjadi perubahan jangka waktu MTN dari sebelumnya 370 hari menjadi 2 tahun yang akan jatuh tempo pada tanggal 22 Agustus 2021 dengan tingkat suku bunga menjadi 11,61% per tahun terhitung sejak Januari 2021.

Berdasarkan Akta No. 5 tanggal 3 Agustus 2021 dari M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, mengenai addendum ketiga perjanjian penerbitan MTN SMD tahun 2019 yaitu, perpanjangan jangka waktu MTN dari sebelumnya jatuh tempo pada tanggal 22 Agustus 2021 menjadi tanggal 22 Agustus 2023 dengan tingkat suku bunga menjadi 9,50% per tahun terhitung sejak 22 Agustus 2021.

Hasil penerbitan surat utang ini dipergunakan untuk pembiayaan proyek dan pengembangan superblok Podomoro City Deli Medan.

MTN ini dijamin dengan:

- MTN tidak dijamin dengan jaminan kebendaan khusus, tetapi dijamin dengan seluruh harta kekayaan SMD baik barang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada;
- Jaminan Perusahaan PT Sumber Menara Deli (pemegang saham); dan
- Pernyataan Kesanggupan dari Perusahaan sebagai pemegang saham.

20. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

	<u>2022</u>
Berdasarkan Pemasok	
PT Nusa Raya Cipta Tbk	146.460.381
PT Probicindo Tunggal Taruna	142.695.529
PT Wijaya Karya Bangunan Gedung	48.182.675
PT Multibangun Adhitama Konstruksi	35.501.505
PT Jaya Teknik Indonesia	20.289.025
PT Totalindo Eka Persada	18.290.308
PT Cahaya Teknindo Majumandiri	7.980.820
PT Karya Cipta Bangun Mandiri	4.248.818
Lain-lain (masing-masing di bawah 5% dari jumlah utang usaha)	504.885.998
Jumlah	<u>928.535.059</u>

Seluruh utang usaha kepada pihak ketiga merupakan utang kepada kontraktor dalam mata uang Rupiah. Seluruh utang usaha berjangka waktu 30 sampai dengan 60 hari dan tanpa jaminan.

21. UTANG LAIN-LAIN KEPADA PIHAK BERELASI

	<u>2022</u>
PT Prima Buana Internusa (PBI)	5.023.683
PT Caturmas Kelola Sukses (CKS)	1.222.507
Lain-lain	433
Jumlah	<u>6.246.623</u>

Utang lainnya kepada pihak berelasi merupakan utang dalam mata uang Rupiah dan merupakan pembayaran terlebih dahulu atas biaya-biaya Grup dan penerimaan pinjaman oleh Grup.

Utang lain-lain kepada pihak berelasi diberikan tanpa bunga, tanpa jaminan, dan akan diselesaikan dalam jangka waktu satu tahun.

19. MEDIUM TERM NOTES

Based on the Deed No. 100 dated August 15, 2019, SMD, a subsidiary, issued medium term notes (MTN) amounting to Rp 350,000,000 thousand with fixed interest rate of 11,00% per annum to be paid every month from the date of issue, except for the final interest payment to be paid together with the MTN principal repayment date. The term of the MTN is 370 days after issuance date with the selling price at the time of the offering amounting to 100% of the principal MTN.

Based on Deed No. 20 dated August 24, 2020 of Rini Yulianti, S.H., Notary in Jakarta, Regarding the 2nd addendum of issued agreement of the MTN SMD year 2019, there are changes in the term of the MTN from 370 days to 2 years and will be due on August 22, 2021 with interest rate of 11.61% per annum starting from January 2021.

Based on Deed No. 4 dated August 3, 2021 of M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, regarding the 3rd addendum of issued agreement of the MTN SMD year 2019 namely, the extension of the term of the MTN from its previous maturity on August 22, 2021 to August 22, 2023 with an interest rate of 9.50% per annum starting from August 22, 2021.

The proceeds of the notes issuance were used for project financing and development of superblok Podomoro City Deli Medan.

The MTN is guaranteed by:

- Overall assets owned by SMD in form of moveable or immovable assets, also existing assets or will-be-achieved assets in the future;
- Corporate Guarantee of PT Sumber Menara Deli (shareholder); and
- Letter of Undertaking of the Company as shareholder.

20. TRADE PAYABLES TO THIRD PARTIES

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
By Supplier		
PT Nusa Raya Cipta Tbk	148.321.762	148.321.762
PT Probicindo Tunggal Taruna	143.108.814	143.108.814
PT Wijaya Karya Bangunan Gedung	49.814.039	49.814.039
PT Multibangun Adhitama Konstruksi	42.710.015	42.710.015
PT Jaya Teknik Indonesia	13.535.566	13.535.566
PT Totalindo Eka Persada	9.995.982	9.995.982
PT Cahaya Teknindo Majumandiri	23.533.743	23.533.743
PT Karya Cipta Bangun Mandiri	5.419.898	5.419.898
Others (each below 5% of total trade payables)	525.418.046	525.418.046
Total	<u>961.857.865</u>	<u>961.857.865</u>

All trade payables to third parties, are denominated in Rupiah. All trade payables have credit terms of 30 to 60 days and are not secured.

21. OTHER PAYABLES TO RELATED PARTIES

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
PT Prima Buana Internusa (PBI)	5.311.925	5.311.925
PT Caturmas Kelola Sukses (CKS)	782.279	782.279
Others	68.298	68.298
Total	<u>6.162.502</u>	<u>6.162.502</u>

Other payables to related parties are denominated in Rupiah and represents advance payment of expenses for the Group and loans received by the Group.

Other payables to related parties are not subject to interest, have no collateral, and will be settled in one year.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

22. UTANG PAJAK

	<u>2022</u>
Pajak Penghasilan	
Pasal 21	5.544.961
Pasal 23	1.520.302
Pasal 25	3.805
Pasal 26	254.396
Pasal 29 (Catatan 39b)	1.110.906
Pajak penghasilan final	
Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	11.847.933
Persewaan tanah dan bangunan	1.614.218
Jasa konstruksi	4.249.370
Pajak Pertambahan Nilai	5.898.728
Pajak hotel dan restoran	9.853.086
Jumlah	<u>41.897.705</u>

22. TAXES PAYABLES

	<u>2021</u>	
		<i>Income Taxes</i>
	5.263.800	<i>Article 21</i>
	15.467.144	<i>Article 23</i>
	2.601	<i>Article 25</i>
	321.448	<i>Article 26</i>
	2.096.656	<i>Article 29 (Note 39b)</i>
		<i>Final tax expense</i>
	25.059.444	<i>Transfer of land rights and/or buildings</i>
	3.628.773	<i>Land and building rent</i>
	4.624.980	<i>Construction services</i>
	47.190.091	<i>Value Added Tax</i>
	7.348.111	<i>Hotel and restaurant tax</i>
Total	<u>111.003.048</u>	Total

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG

	<u>2022</u>
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	969.129.000
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	771.413.827
PT Bank QNB Indonesia Tbk	567.136.927
PT Bank Permata Tbk	539.143.838
PT Bank Victoria International Tbk	242.977.984
PT Bank Pan Indonesia Tbk	158.271.201
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	80.444.000
PT Bank CIMB Niaga Tbk	21.000.000
PT Bank Victoria Syariah	-
Subjumlah	3.349.516.777
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	(19.125.640)
Jumlah	<u>3.330.391.137</u>
Jatuh tempo dalam satu tahun	(471.151.268)
Porsi jangka panjang	<u>2.859.239.869</u>

23. LONG-TERM BANK LOANS

	<u>2021</u>	
	1.040.129.000	<i>PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk</i>
	838.385.780	<i>PT Bank Maybank Indonesia Tbk</i>
	567.136.927	<i>PT Bank QNB Indonesia Tbk</i>
	558.125.393	<i>PT Bank Permata Tbk</i>
	210.700.000	<i>PT Bank Victoria International Tbk</i>
	169.683.201	<i>PT Bank Pan Indonesia Tbk</i>
	203.757.000	<i>PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk</i>
	42.000.000	<i>PT Bank CIMB Niaga Tbk</i>
	32.277.984	<i>PT Bank Victoria Syariah</i>
Sub-total	3.662.195.285	<i>Sub-total</i>
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	(25.046.497)	<i>Unamortized transaction costs</i>
Total	<u>3.637.148.788</u>	Total
Jatuh tempo dalam satu tahun	(522.363.211)	<i>Current maturities</i>
Porsi jangka panjang	<u>3.114.785.577</u>	Non-current portion

Tingkat suku bunga per tahun 9,00% - 11,00%

8,00% - 11,50%

Interest rate per annum

Jadwal pembayaran kembali utang bank adalah sebagai berikut:

The loan repayment schedule are as follows:

	<u>2022</u>
Jatuh tempo dalam tahun:	
2022	-
2023	423.262.000
2024	493.598.229
2025	559.513.173
2026 dan setelahnya	1.873.143.375
Jumlah	<u>3.349.516.777</u>

2021

Due in the year:

2022
2023
2024
2025
2026 and thereafter

Biaya perolehan diamortisasi atas pinjaman yang diperoleh adalah sebagai berikut:

The amortized cost of the bank loans are as follows:

	<u>2022</u>
Saldo utang bank	3.330.391.137
Biaya bunga masih harus dibayar	25.803.254
Jumlah	<u>3.356.194.391</u>

2021

*Bank loans balance
Accrued interest*

3.637.148.788
17.992.816

Total

Biaya bunga pinjaman masih harus dibayar dicatat dalam akun utang akrual pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Accrued interest is recorded as part of accrued payables in the consolidated statement of financial position.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

Akun ini merupakan fasilitas pinjaman yang diperoleh dengan saldo terutang sebagai berikut:

	<u>2022</u>
PCN	580.129.000
PAP	389.000.000
Jumlah	969.129.000
Dikurangi: biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi	<u>(4.389.202)</u>
Neto	<u>964.739.798</u>

PCN

Berdasarkan Perjanjian Kredit Investasi No. 39 dan 40 tanggal 21 Agustus 2017 dibuat antara BNI dan PCN, dan perubahan terakhir dengan akta perjanjian kredit restrukturisasi No. 11 dan 12 tanggal 8 Juni 2020, BNI setuju untuk memberikan kepada PCN fasilitas kredit investasi sebagai berikut:

1. Kredit investasi 1 - *Tranche 1* sebesar Rp 202.456.000 ribu dengan jangka waktu 132 bulan termasuk *grace period* 18 bulan sejak akad kredit ditandatangani dan ditambah 12 bulan untuk periode April 2020 sampai dengan Maret 2021 yang akan digunakan PCN untuk pembiayaan renovasi Plaza Balikpapan dan pembangunan *Promenade Gourmet Tower* dan gedung parkir yang terletak di Balikpapan, Kalimantan Timur. Tingkat suku bunga efektif pada fasilitas kredit sebesar 9,70% dan 10,50% per tahun pada tahun 2022 dan 2021.
2. Kredit investasi 2 - *Tranche 2A dan 2B* sebesar Rp 497.544.000 ribu dengan jangka waktu 117 bulan termasuk *grace period* 30 bulan sejak akad kredit ditandatangani dan ditambah 12 bulan untuk periode April 2020 sampai dengan Maret 2021 yang akan digunakan PCN untuk tambahan pembiayaan pembangunan mal dan apartemen Borneo Bay Residences I yang terletak di Balikpapan, Kalimantan Timur. Tingkat suku bunga efektif pada fasilitas kredit sebesar 9,70% dan 10,50% per tahun pada tahun 2022 dan 2021.

Fasilitas Kredit tersebut di atas dijamin dengan:

- Tanah sebanyak 21 bidang seluas 74.419 m² dan 1 SHMSRS seluas 8.445 m²;
- Fidusia atas pendapatan penjualan apartemen Borneo Bay Residence;
- Bangunan, perlengkapan, peralatan, sarana dan fasilitas Mal dan Apartemen Borneo Bay Residence;
- Fidusia atas pendapatan sewa Plaza Balikpapan dan pendapatan sewa di *Trade Centre*; dan
- Pendapatan yang diterima dari klaim asuransi atas renovasi Plaza Balikpapan, pembangunan *Promenade Gourmet Tower*, dan gedung parkir serta pembangunan Mal dan Apartemen Borneo Bay Residence.

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

This account represents loan facilities, with details as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
PCN	580.129.000	590.629.000	PCN
PAP	389.000.000	449.500.000	PAP
Jumlah	969.129.000	1.040.129.000	Total
Dikurangi: biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi	<u>(4.389.202)</u>	<u>(5.047.315)</u>	Less: unamortized transaction costs
Neto	<u>964.739.798</u>	<u>1.035.081.685</u>	Net

PCN

Based on Investment Loan Agreement No. 39 and 40 dated August 21, 2017 between BNI and PCN, and the latest changes to restructured credit agreement No. 11 and 12 dated June 8, 2020, BNI agreed to provide PCN investment loan facility as follows:

1. Investment loan 1 - *Tranche 1* amounting to Rp 202,456,000 thousand for 132 months, including 18 months *grace period* since the agreement has been signed and additional 12 months for period April 2020 to March 2021, which will be used to renovate the Plaza Balikpapan and the reconstruction of *Promenade Gourmet Tower* and parking lot building which is located in Balikpapan, East Kalimantan. The effective interest rate for this credit facility is 9.70% and 10.50% per annum in 2022 and 2021, respectively.
2. Investment loan 2 - *Tranche 2A and 2B* totaling to Rp 497,544,000 thousand for 117 months including 30 months *grace period* since the agreement has been signed and additional 12 months for period April 2020 to March 2021, which will be used for additional reconstruction of mall and Borneo Bay Residences I apartment which is located in Balikpapan, East Kalimantan. The effective interest rate for this credit facility is 9.70% and 10.50% per annum in 2022 and 2021, respectively.

The credit facility is secured by:

- 21 land of 74,419 m² and 1 SHMSRS with an area of 8,445 m²;
- Fiduciary on sales revenue of Borneo Bay Residence apartment;
- Buildings, supplies, equipment and facilities of Mall and Borneo Bay Residence Apartment;
- Fiduciary on rent revenue of Plaza Balikpapan and rent revenue at *Trade Centre*; and
- Income received from insurance claims on renovation of Plaza Balikpapan, the construction of the *Promenade Gourmet Tower*, and the parking lot building and the construction of Mall and Borneo Bay Residence Apartment.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI) (Lanjutan)

PCN (Lanjutan)

Sehubungan dengan pinjaman di atas, PCN tidak diperkenankan, antara lain:

- Melakukan merger, akuisisi dan konsolidasi;
- Memberikan *corporate guarantee*, mengalihkan atau menjaminkan harta kepada pihak lain;
- Memperoleh pinjaman dan memberikan pinjaman dari/kepada pihak lain;
- Mengubah anggaran dasar PCN;
- Melakukan transaksi di luar praktik-praktik dagang yang ada;
- Mengubah bentuk status dan kegiatan usaha PCN;
- Mengadakan investasi baru pada suatu usaha; dan
- Mengalihkan kepada pihak lain kewajiban nasabah yang timbul dari perjanjian agunan.

PCN juga harus menjaga rasio-rasio pada laporan keuangan, antara lain:

- *Current ratio* minimum 1x;
- *Debt to equity ratio* maksimal 2,5x;
- *Net operating cash flows/principal* minimal 105%; dan
- *Loan to value* maksimal 70,00%.

Pada tahun 2022 dan 2021, PCN telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2022 dan 2021 sebesar Rp 10.500.000 ribu dan Rp 6.750.000 ribu.

PAP

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 15 tanggal 10 Februari 2017 dibuat antara BNI dan PAP, dan berdasarkan Perjanjian Kredit Restrukturisasi No. 14 tanggal 8 Juni 2020, BNI setuju untuk memberikan kepada PAP fasilitas kredit investasi sebesar Rp 350.000.000 ribu dengan jangka waktu 132 bulan termasuk 24 bulan *grace period* sejak akad kredit ditandatangani dan ditambah 12 bulan untuk periode April 2020 sampai dengan Maret 2021, yang akan digunakan untuk pembiayaan pembangunan Pullman Hotel Vimala Hills yang terletak di Gadog, Jawa Barat. Tingkat suku bunga efektif pada fasilitas kredit adalah sebesar 9,70% per tahun.

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 10 Februari 2017 dibuat antara BNI dan PAP, dan berdasarkan Perjanjian Kredit Restrukturisasi No. 15 tanggal 8 Juni 2020, BNI setuju untuk memberikan kredit modal kerja sebesar Rp 125.000.000 ribu dengan jangka waktu 84 bulan termasuk 48 bulan *grace period* sejak akad kredit ditandatangani yang akan digunakan untuk tambahan modal kerja untuk proyek rumah dan vila. Tingkat suku bunga efektif adalah sebesar 9,70% per tahun.

Fasilitas kredit ini dijamin dengan:

- Tanah dan bangunan atas hotel bintang lima yang terletak di Jalan Raya Puncak Simpang Gadog, Desa Sukamahi dan Desa Bendungan, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor; dan
- Pendapatan penjualan rumah dan vila Vimala Hills.

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI) (Continued)

PCN (Continued)

In connection with the loan above, PCN is not allowed, among others, to:

- Conduct merger, acquisition and consolidation;
- Lend corporate guarantee, transfer or pledge asset to other parties;
- Obtain and lend loan from/to other parties;
- Change the article of association PCN;
- Conduct transactions outside of existing trading practices;
- Change the status and business activities of PCN;
- Make a new investment in a business; and
- Transfer to other parties customer obligations arising from the collateral agreement.

PCN also must maintain ratios in financial report, among others:

- Minimum current ratio of 1x;
- Maximum debt to equity ratio of 2.5x;
- Minimum net operating cash flows/principal 105%; and
- Maximum loan to value 70.00%.

In 2022 and 2021, PCN has complied with the covenants of the loan agreements.

Payments of bank loans in 2022 and 2021 amounted to Rp 10,500,000 thousand and Rp 6,750,000 thousand, respectively.

PAP

Based on Credit Agreement No. 15 dated February 10, 2017 between BNI and PAP, and based on Restructured Credit Agreement No. 14 dated June 8, 2020, BNI agreed to provide PAP an investment credit facility amounting to Rp 350,000,000 thousand for 132 months including 24 months grace period since the agreement has been signed and additional 12 months for period April 2020 to March 2021, which will be used to build Pullman Hotel Vimala Hills which is located in Gadog, West Java. The effective interest rate for this credit facility is 9.70% per annum, respectively.

Based on Credit Agreement No. 16 dated February 10, 2017 between BNI and PAP, and based on Restructured Credit Agreement No. 15 dated June 8, 2020, BNI agreed to provide working capital credit facility amounting to Rp 125,000,000 thousand for 84 months including 48 months grace period since the agreement has been signed which will be used as an additional working capital for landed house and villa projects. The effective interest rate for this credit facility is 9.70% per annum.

The credit facility is secured by:

- Land and 5-star-hotel building located in Jalan Raya Puncak Simpang Gadog, Desa Sukamahi and Desa Bendungan, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor; and
- Sales of houses and villa Vimala Hills.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI) (Lanjutan)

PAP (Lanjutan)

PAP diwajibkan mempertahankan rasio-rasio keuangan sebagai berikut:

- *Current ratio* minimum 1x;
- *Debt to equity ratio* maksimum 2,5x; dan
- *Net operating cash flow* minimal 100,00%.

Pada tahun 2022 dan 2021, PAP telah memenuhi ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2022 dan 2021 sebesar Rp 60.500.000 ribu dan Rp 7.500.000 ribu.

PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank)

Merupakan fasilitas pinjaman yang diperoleh:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
SMD	739.463.827	788.935.780	SMD
CPKA	31.950.000	49.450.000	CPKA
Jumlah	771.413.827	838.385.780	Total
Dikurangi: biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi	(8.528.161)	(8.605.671)	Less: unamortized transaction costs
Neto	<u>762.885.666</u>	<u>829.780.109</u>	Net

SMD

Pada tanggal 26 Maret 2018, berdasarkan Perjanjian Kredit No. 34 dan perubahan Perjanjian Kredit No. 148/PrbPK/CDU1/2020 tanggal 17 Juni 2020, SMD memperoleh fasilitas kredit sebesar Rp 1.300.000.000 ribu dengan jangka waktu 90 - 96 bulan termasuk tenggang waktu (*grace period*) 18 - 21 bulan sejak akad kredit dan ditambah 11 bulan untuk periode Mei 2020 sampai dengan Maret 2021, yang akan digunakan untuk pembiayaan konstruksi mal dan apartemen proyek Podomoro City Deli Medan yang berlokasi di Medan dan *refinancing* MTN. Fasilitas kredit berjangka ini terbagi dalam *tranche* sebagai berikut:

- i) *Tranche A*: Rp 350.000.000 ribu;
- ii) *Tranche B*: Rp 650.000.000 ribu;
- iii) *Tranche C*: Rp 300.000.000 ribu.

Tingkat suku bunga adalah sebesar 10,50% per tahun.

Pinjaman ini dijamin dengan agunan berupa:

- APHT sebesar 110% dari jumlah nilai fasilitas SMD. Jaminan berupa tanah dan bangunan atas nama SMD, yang setelah SMD memperoleh Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS), maka jaminan bagi Maybank adalah seluruh SHMSRS Mal Podomoro City Deli Medan dengan ketentuan seluruh *covenant* yang tercantum dalam perjanjian kredit terpenuhi;
- Piutang usaha atas nama SMD;
- Tagihan klaim asuransi atas Podomoro City Deli Medan;
- Gadai rekening SMD;
- *LoU* dari APLN;
- *Corporate guarantee* dari SUMD; dan
- Tersedia *LOU* dari debitur yang menyatakan bahwa dalam setiap *agreement* penjualan/penyewaan properti (yang menjadi *source of repayment* untuk Maybank) baik pembayaran melalui tunai/bertahap/pembiayaan bank, dan lain-lain, wajib mencantumkan nomor rekening escrow Maybank sebagai rekening pembayaran. Kondisi ini berlaku sejak perjanjian kredit ditandatangani kecuali pembayaran *buyer* eksisting ke bank lain diberikan waktu 3 bulan sejak penandatanganan perjanjian kredit.

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI) (Continued)

PAP (Continued)

PAP is required to maintain the following financial ratios:

- *Minimum current ratio* of 1x;
- *Debt to equity ratio* maximum of 2.5x; and
- *Net operating cash flow* minimum at 100.00%.

In 2022 and 2021, PAP has complied with the covenants of the loan agreement.

Payments of bank loan in 2022 and 2021 amounted to Rp 60,500,000 thousand and Rp 7,500,000 thousand, respectively.

PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank)

Represent loan facilities, with details as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
SMD	739.463.827	788.935.780	SMD
CPKA	31.950.000	49.450.000	CPKA
Jumlah	771.413.827	838.385.780	Total
Dikurangi: biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi	(8.528.161)	(8.605.671)	Less: unamortized transaction costs
Neto	<u>762.885.666</u>	<u>829.780.109</u>	Net

SMD

On March 26, 2018, based on Credit Agreement No. 34 and the changes of Credit Agreement No. 148/PrbPK/CDU1/2020 dated June 17, 2020, SMD obtained credit facility amounting to Rp 1,300,000,000 thousand for a period of 90 - 96 months including *grace period* 18 - 21 months since the loan agreement date and additional 11 months for period May 2020 to March 2021, which will be used to finance the construction of mall and apartment of Podomoro City Deli Medan located in Medan and *refinancing* MTN. The credit facility consists of *tranches* as follows:

- i) *Tranche A*: Rp 350,000,000 thousand;
- ii) *Tranche B*: Rp 650,000,000 thousand;
- iii) *Tranche C*: Rp 300,000,000 thousand.

The interest rate is 10.50% per annum.

These credit facilities are secured by:

- APHT of 110% of total facility of SMD. Collateral such land and building on behalf of SMD, that after SMD obtained Ownership certificate on apartments (SHMSRS), thus, the collateral would have been all SHMSRS of Podomoro City Deli Medan Mall, with clause that all covenants have been entirely fulfilled;
- Trade receivables on behalf of SMD;
- Claim of insurance of Podomoro City Deli Medan;
- Pledge on SMD's account;
- *LoU* of APLN;
- *Corporate guarantee* of SUMD; and
- Existing *LOU* of debtors that state every agreement of sale/lease of property (as source of repayment of Maybank) in every type of payments through cash/installment/bank funding, and other, mandatorily state the escrow account of Maybank as payment account. The condition is valid since the signing of credit agreement except the existing buyer's payment to other banks which be given 3-month *grace period* since the signing of credit agreement.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank) (Lanjutan)

SMD (Lanjutan)

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk menjaga rasio-rasio keuangan sebagai berikut:

- *Current ratio* minimum 1x;
- *EBITDA/Financial Payment* Minimum 1x; dan
- *Interest Bearing Debt to Equity* maksimum 2,5x.

SMD tidak diperkenankan untuk melakukan hal-hal berikut:

- Mengadakan rapat umum pemegang saham dengan agenda perubahan anggaran dasar khususnya maksud dan tujuan serta kegiatan usaha SMD, struktur modal kecuali peningkatan dan susunan *ultimate shareholders* atau *founder shares* (kecuali peningkatan modal yang bersumber dari utang pemegang saham atau utang uang muka setoran modal);
- Mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan kewajiban Debitur atas Fasilitas Kredit ini kepada pihak lain;
- Mendapatkan pinjaman dalam bentuk apapun dari pihak lain untuk investasi atau modal kerja, kecuali untuk transaksi bisnis dan utang pemegang saham yang disubordinasikan;
- Melakukan penarikan terhadap jumlah modal disetor;
- Melakukan perubahan kepemilikan pemegang saham atas Debitur yang menyebabkan kepemilikan APLN di bawah 58% (lima puluh delapan persen);
- Melakukan merger, akuisisi, menjual dan mengalihkan aset yang dijaminkan kepada Bank lain maupun pihak ketiga lainnya (kecuali menjual dan/atau menyewakan dalam rangka menjalankan sifat usaha yang normal);
- Melakukan perubahan kontrak/perjanjian yang dapat memengaruhi kewajiban keuangan/pembayaran kepada Bank harus diberitahukan terlebih dahulu kepada dan disetujui terlebih dahulu oleh Bank selambat-lambatnya 2 (dua) minggu sebelum tanggal perubahan kecuali untuk *lease agreement* atau kontrak/perjanjian lain yang dibuat dalam rangka usaha sehari-hari;
- Melakukan pembayaran pinjaman kepada pemegang saham atau perusahaan afiliasi dengan menggunakan *cash flows* SMD kecuali untuk keperluan pembayaran kewajiban kepada Bank pada perusahaan tersebut;
- Menggunakan aset SMD untuk kepentingan pihak lain;
- Melakukan investasi dan/atau bisnis baru yang tidak mempunyai hubungan dengan bisnis yang dijalankan saat ini; dan
- Mengajukan permohonan untuk dinyatakan pailit atau penundaan pembayaran utang kepada Pengadilan Niaga, melakukan pembubaran atau likuidasi berdasarkan keputusan RUPS (Rapat Umum Pemegang Saham).

Pada tahun 2022 dan 2021, SMD telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 49.471.954 ribu dan Rp 13.999.065 ribu.

CPKA

Berdasarkan pada akta perjanjian kredit No. 8, tanggal 10 Juni 2016 dan perubahan perjanjian kredit No. 142/PrbPK/CDU1/2020 tanggal 11 Juni 2020, dan perjanjian restrukturisasi No. S.2021.73/DIR GLOBALBAKING - LC & MNC tanggal 19 Juli 2021, CPKA mendapatkan fasilitas pembiayaan sebesar maksimal Rp 200.000.000 ribu dengan jangka waktu 90 bulan ditambah *grace period* dengan jangka waktu 12 bulan sejak akad kredit, yang akan digunakan untuk pembiayaan pembangunan proyek SOHO Pancoran yang berlokasi di Pancoran.

Pinjaman diangsur setiap 3 bulan dan jatuh tempo 10 Desember 2023. Tingkat suku bunga adalah sebesar 10,50% per tahun.

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank) (Continued)

SMD (Continued)

The loan agreement includes certain covenants to maintain financial ratios, including:

- *Current ratio* minimum 1x;
- *EBITDA/Financial Payment* Minimum 1x; and
- *Interest Bearing Debt to Equity* maximum 2.5x.

SMD is not permitted to do the following:

- Hold a general meeting of shareholders with the agenda of changes in the articles of association, especially the purpose and objectives and business activities of SMD, capital structure except the increase and composition of the *ultimate shareholders* or *founder shares* (except capital increase sourced from shareholder debt or advance for share capital subscription debt);
- Transfer some or all of the rights and obligations of the Debtor to this Credit Facility to other parties;
- Obtain loans of any kind from other parties for investment or working capital, except for business transactions and subordinated shareholder debt;
- Make a withdrawal of the amount of paid-up capital;
- Changed the shareholder ownership of the Debtor which caused the ownership of APLN to be below 58% (fifty eight percent);
- Conduct mergers, acquisitions, sell and transfer assets that are pledged to other banks or other third parties (except selling and/or renting out in order to carry out the normal nature of business);
- Making changes to contracts/agreements that can affect financial obligations/payments to the Bank must be notified in advance and approved in advance by the Bank no later than 2 (two) weeks prior to the date of change except for lease agreements or other contracts/agreements made in the framework of daily effort;
- Make loan payments to shareholders or affiliated companies using SMD's cash flow except for the purpose of paying obligations to the Bank to that company;
- Use SMD's assets for the benefit of other parties;
- Make investments and/or new businesses that do not have a relationship with the current business; and
- Submit an application for bankruptcy or postponement of debt payments to the Commercial Court, conduct liquidation or liquidation based on the resolution of the GMS (General Meeting of Shareholders).

In 2022 and 2021, SMD has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2022 and 2021 amounted Rp 49,471,954 thousand and Rp 13,999,065 thousand, respectively.

CPKA

Based on the credit agreement deed No. 8 dated June 10, 2016 and the changes of credit agreement No. 142/PrbPK/CDU1/2020, date June 11, 2020, and restructured credit agreement No. S.2021.73/DIR GLOBALBAKING - LC & MNC dated July 19, 2021, CPKA obtained maximum financing facility amounting Rp 200,000,000 thousand. With a period of 90 months including 12 months of *grace period* since the loan agreement, which facility will be used to develop SOHO Pancoran project in Pancoran.

The loan is paid in installments every 3 months and is due December 10, 2023. The interest rate is 10.50% per annum.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank) (Lanjutan)

CPKA (Lanjutan)

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan struktur jaminan sebagai berikut:

- Sebidang tanah Hak Guna Bangunan seluas 7.770 m² yang terletak di Jakarta Selatan, Kecamatan Tebet Barat terdaftar atas nama CPKA;
- Fidusia atas tagihan-tagihan dan tagihan klaim asuransi yang dimiliki oleh CPKA; dan
- Pernyataan dan kesanggupan (*Letter of Undertaking*) dari para pemegang saham CPKA.

CPKA tidak diperkenankan untuk melakukan merger, akuisisi, menjual dan mengalihkan aset yang dijamin kepada bank lain maupun pihak ketiga lainnya.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk menjaga rasio-rasio keuangan sebagai berikut:

- *Current ratio* minimum 1x;
- *Debt to equity ratio* maksimal 2,5x; dan
- *NCAO/FP* minimum 1,25x.

Pada tahun 2022 dan 2021, CPKA telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 17.500.000 ribu dan Rp 11.250.000 ribu.

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNB)

BPS

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 35 tanggal 24 Juni 2019 yang dibuat di hadapan M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, BPS telah mendapatkan fasilitas pinjaman *Term Loan I* dari Bank QNB Indonesia untuk membiayai *take over* pinjaman Bank BNI sebesar Rp 538.624.000 ribu dan *Term Loan II* untuk pembiayaan kembali *beach club* and *roof top bar* sebesar Rp 31.376.000 ribu. Pada tahun 2022 dan 2021, fasilitas pinjaman ini dikenakan bunga masing-masing sebesar 8,00% dan 10,50% per tahun dengan jangka waktu selama 120 bulan sejak perjanjian pinjaman ditandatangani.

BPS mengajukan permohonan restrukturisasi yang disetujui pada 8 Desember 2021. Dengan syarat restrukturisasi yaitu penangguhan pembayaran pokok fasilitas *Term Loan* sampai dengan Rp 32.993.980 ribu, penangguhan pembayaran pokok selama 15 bulan terakhir dari Juli 2021 sampai dengan September 2022, tidak ada perpanjangan tenor, penangguhan 50,00% pembayaran bunga *term loan* sejumlah Rp 11.340.000 ribu, akan dibayarkan secara merata selama Januari sampai dengan Juni 2022. Suku bunga untuk periode Juli 2021 sampai dengan Juni 2022 sebesar 8,00% per tahun dan untuk periode Juli 2022 sampai dengan 25 Juni 2029 sebesar 10,00% per tahun *floating*. Perjanjian restrukturisasi dicantumkan dalam Akta No. 8 tanggal 8 Desember 2021 oleh Notaris M. Nova Faisal, S.H., M.Kn.

Fasilitas pinjaman di atas dijamin dengan jaminan antara lain:

- Tanah dan Bangunan Indigo Hotel Bali Seminyak Beach berlokasi di Jl. Camplung Tanduk No. 10 Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Bali atas nama PT Bali Perkasasukses dengan nilai pengikatan sebesar Rp 855.000.000 ribu;
- *Debt Service Reserve Account* Rp 10.000.000 ribu;
- Gadai atas rekening giro atas nama BPS; dan
- Fidusia atas hak klaim asuransi hotel.

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank) (Continued)

CPKA (Continued)

The loan facility is secured by the following guarantee structure:

- Land with Use Right measuring 7,770 m² located in South Jakarta, Tebet Barat which are registered under name of CPKA;
- Fiduciary of receivable and insurance claim which owned by CPKA; and
- Statement and Letter of Undertaking from shareholders of CPKA.

CPKA is not permitted to merge, acquisition, sell and transfer assets pledged to other banks or other third parties.

The loan agreement includes certain covenants to maintain financial ratios, including:

- Minimum current ratio of 1x;
- Debt to equity ratio maximum up to 2.5x; and
- Minimum NCAO/FP is 1.25x.

In 2021 and 2020, CPKA has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2022 and 2021 amounted Rp 17,500,000 thousand and Rp 11,250,000 thousand, respectively.

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNB)

BPS

Based on Credit Agreement No. 35 dated June 24, 2019 which was notarized by M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, BPS obtained a *Term Loan I* of loan facility from Bank QNB Indonesia to refinance the loan facility from Bank BNI of Rp 538,624,000 thousand and *Term Loan II* to refinance the beach club and roof top bar of Rp 31,376,000 thousand. In 2022 and 2021, the loan facilities bear interest at 8.00% and 10.50% per annum with a period of 120 months since the loan agreement was signed.

BPS submitted a restructuring application which was approved on December 8, 2021. With the terms of the restructuring, namely deferral of principal payment of *Term Loan* facility up to Rp 32,993,980 thousand, deferral of principal payment for the last 15 months from July 2021 to September 2022, no extension of tenor, deferral of 50.00% of interest payment on term loan amounting to Rp 11,340,000 thousand, will be paid evenly during January to June 2022. The interest rate for the period July 2021 to June 2022 is 8.00% per annum and for the period July 2022 to June 25, 2029 is 10.00% per annum floating. The restructuring agreement is stated in Deed No. 8 dated December 8, 2021 by Notary M. Nova Faisal, S.H., M.Kn.

Loan facility is secured by, among others:

- Land and Buildings Indigo Hotel Bali Seminyak Beach is located on Jl. Camplung Tanduk No. 10 Seminyak Village, Kuta District, Badung Regency, Bali under the name of PT Bali Perkasasukses with a binding value of Rp 855,000,000 thousand;
- Debt Service Reserve Account Rp 10,000,000 thousand;
- Pawn a checking account in the name of BPS; and
- Fiduciary of hotel insurance claim rights.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNB) (Lanjutan)

BPS (Lanjutan)

BPS juga dilarang untuk melakukan kegiatan tanpa persetujuan tertulis dari Bank antara lain merger, akuisisi, mengubah susunan direksi, mengubah anggaran dasar, melakukan investasi, memberikan atau melunasi pinjaman, utang kepada pemegang saham, mengikatkan diri sebagai penjamin, menjual atau menjaminkan harta kekayaan/saham BPS, melakukan likuidasi, menerbitkan atau menjual saham kecuali dikonversi menjadi modal dan dibuat secara notarial, membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar, menarik kembali modal yang sudah disetor, menunggak kewajiban kepada QNB dan melakukan tindakan-tindakan melanggar hukum.

BPS wajib memelihara dana cadangan yang dicatat sebagai rekening bank yang dibatasi penggunaannya dalam laporan posisi keuangan. Pelanggaran atas persyaratan pinjaman tersebut akan berdampak dari pihak Bank bisa sewaktu-waktu menarik pinjaman tersebut.

BPS diwajibkan mempertahankan rasio keuangan tertentu, yaitu *gearing ratio* maksimal sebesar 1,5x; *debt service coverage* minimal 1,10x.

Pada tahun 2022 dan 2021, BPS telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2022 dan 2021 masing-masing sebesar nihil dan Rp 13.073 ribu.

PT Bank Permata Tbk (Permata)

	<u>2022</u>
TTLM	477.792.455
DPI	61.351.383
Jumlah	539.143.838
Dikurangi: biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi	<u>(2.808.563)</u>
Neto	<u>536.335.275</u>

TTLM

Pada tanggal 5 September 2018, TTLM telah mendapatkan fasilitas pinjaman *Term Loan* dari Permata untuk membiayai konstruksi atas proyek Bandung *International Convention Centre* (termasuk *Convention Hall*, Hotel Pullman, Hotel Ibis Style dan seluruh fasilitas pendukungnya) sebesar Rp 500.000.000 ribu yang telah diaktakan pada Akta No. 1 oleh Notaris Ny. Hj. Julia Chairani Rachman, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta. Melalui surat No. 198/BP/LOO/CRC-JKT/WB/IV/2021 tanggal 15 April 2021, dan perubahan terakhir dengan surat No. 172/BP/LOO/CRC-JKT/WB/III/2022 tanggal 24 Maret 2022. TTLM telah mendapatkan persetujuan restrukturisasi fasilitas pinjaman *Term Loan*-Perubahan dari Permata dengan jangka waktu selama 123 bulan termasuk *availability period* dan *grace period* 18 bulan sejak perjanjian pinjaman ditandatangani. Fasilitas pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 9,25% per tahun.

Fasilitas pinjaman di atas dijamin dengan jaminan antara lain:

- Fidusia piutang TTLM senilai Rp 600.000.000 ribu;
- *Assignment of contract - power of attorney* Perjanjian Kerja sama antara Pemerintah Provinsi Jawa Barat dengan TTLM; dan
- Fidusia bangunan Bandung *International Convention Centre* dan dua hotel senilai Rp 500.000.000 ribu.

TTLM harus memenuhi persyaratan yang diberikan oleh bank antara lain menjaga rasio keuangan tertentu dan membagikan dividen dengan pemberitahuan tertulis kepada bank selama rasio keuangan tersebut terpenuhi.

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNB) (Continued)

BPS (Continued)

BPS are also prohibited from carrying out activities without written approval from the Bank, including mergers, acquisitions, changing the composition of the board of directors, changing the articles of association, making investments, giving or paying off loans, debts to shareholders, binding themselves as guarantors, selling or pledging assets/shares BPS, conduct liquidation, issue or sell shares unless converted into capital and made notarial, enter into unfair agreements and transactions, withdraw paid-up capital, arrears obligations to QNB and commit unlawful acts.

BPS are required to maintain reserve funds that are recorded as restricted bank accounts in the statement of financial position. Violation of the loan terms will result in the Bank being able to withdraw the loan at any time.

BPS are required to maintain certain financial ratios, namely a maximum gearing ratio of 1.5x; debt service coverage at least 1.10x.

In 2022 and 2021, BPS has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2022 and 2021 amounted to nil and Rp 13,073 thousand, respectively.

PT Bank Permata Tbk (Permata)

	<u>2021</u>	
TTLM	489.168.466	TTLM
DPI	68.956.927	DPI
Jumlah	558.125.393	Total
Dikurangi: biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi	<u>(4.099.317)</u>	Less: unamortized transaction costs
Neto	<u>554.026.076</u>	Net

TTLM

On September 5, 2018, TTLM obtained a Term Loan facility from Permata to finance the construction of the Bandung *International Convention Center* project (including *Convention Hall*, Pullman Hotel, Ibis Style Hotel and all supporting facilities) of Rp 500,000,000 thousand which was notarized by Deed No. 1 by Ny. Hj. Julia Chairani Rachman, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta. With letter No. 198/BP/LOO/CRC-JKT/WB/IV/2021 dated April 15, 2021 and the latest changes with letter No. 172/BP/LOO/CRC-KT/WB/III/2022 dated March 24, 2022. TTLM has obtained a Term Loan-Changes loan facility restructured agreement from Permata with a period of 123 months including *availability period* and *grace period* of 18 months since the loan agreement was signed. This loan facility bears interest at 9.25% per annum.

Loan facility is secured by, among others:

- Fiduciary of TTLM's trade receivables as of Rp 600,000,000 thousand;
- Assignment of contract - power of attorney the Cooperation Agreement between the Government of West Java and TTLM; and
- Fiduciary of Bandung *International Convention Centre* and two hotels as of Rp 500,000,000 thousand.

TTLM must meet the requirements given by the bank, including maintaining certain financial ratios and dividends by written notice to the bank during the financial ratios are met.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Permata Tbk (Permata) (Lanjutan)

TTLM (Lanjutan)

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk wajib menjaga beberapa rasio keuangan tertentu antara lain *Leverage Ratio* maksimal 2,5x, *Debt Service Coverage Ratio* minimal 1,25x mulai 31 Desember 2019.

Pada tahun 2022 dan 2021, TTLM telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2022 dan 2021 sebesar Rp 11.376.011 ribu dan Rp 4.443.706 ribu.

DPI

Pada tanggal 19 Juli 2019, DPI memperoleh fasilitas kredit dari PT Bank Permata Tbk sebesar Rp 75.000.000 ribu dengan jangka waktu 7 tahun sejak akad kredit, tujuan penggunaan fasilitas yaitu untuk pembangunan *Commercial Area "Orchard Park Avenue"* Batam. Tingkat suku bunga sebesar 9,50% (*floating*) per tahun.

Fasilitas pinjaman di atas dijamin dengan:

- Tanah dan bangunan *Commercial Area "Orchard Park Avenue"* Batam atas nama DPI seluas 21.869 m²; dan
- *Letter of Undertaking (LoU)* dari seluruh pemegang saham DPI.

DPI dilarang, kecuali mendapat persetujuan tertulis dari Bank, untuk mendapatkan tambahan pinjaman, menjual aset tetap, menyediakan jaminan, memberikan aset DPI sebagai jaminan ke bank lain atau pihak lain, dan melakukan perubahan komposisi pemegang saham dan manajemen. *Negative covenant* ini akan diperiksa per triwulan.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk wajib menjaga beberapa rasio keuangan antara lain *Debt Service Coverage Ratio* minimal 1,25x dari aktivitas *Orchard Park Avenue*.

Pada tahun 2022 dan 2021, DPI telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2022 dan 2021 sebesar Rp 7.605.543 ribu dan Rp 5.408.387 ribu.

PT Bank Victoria International Tbk (Victoria)

KUS

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 03 dan 04 pada tanggal 5 April 2018 dan perubahan Perjanjian Kredit tanggal 20 Mei 2020, KUS memperoleh fasilitas kredit investasi sebesar Rp 240.000.000 ribu dengan jangka waktu 92 bulan sejak akad kredit, yang akan digunakan untuk *take over* fasilitas kredit di Bank BTN dan Bank Permata dan untuk perbaikan gedung *Green Bay Pluit*. Fasilitas kredit investasi ini terbagi sebagai berikut:

- i) TLKK I : Rp 91.000.000 ribu;
- ii) TLKK II : Rp 149.000.000 ribu;
- iii) FLKK : Rp 32.300.000 ribu;

Pada tanggal 26 Februari 2021, berdasarkan Surat Perubahan Kredit (SPK) No. 024/SPK/CBG-VIC/II/2021, Perusahaan mendapat restruktur fasilitas kredit sebagai berikut:

1. Penambahan *Grace Period* selama 12 bulan dimulai dari Desember 2020 sampai dengan Desember 2021;
2. Penambahan jangka waktu kredit selama 12 bulan menjadi jatuh tempo pada Desember 2026 (sebelumnya jatuh tempo pada Desember 2025); dan
3. Penurunan suku bunga sebesar 0,5% menjadi 10,00% per annum efektif Februari 2021.

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Bank Permata Tbk (Permata) (Continued)

TTLM (Continued)

The loan agreement contains certain covenants to maintain certain financial ratios, among others, maximum *Leverage Ratio* of 2.5x, and minimum *Debt Service Coverage Ratio* of 1.25x starts on December 31, 2019.

In 2022 and 2021, TTLM has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loans in 2022 and 2021 amounted to Rp 11,376,011 thousand and Rp 4,443,706 thousand, respectively.

DPI

On July 19, 2019, DPI obtained credit facility from PT Bank Permata Tbk amounted to Rp 75,000,000 thousand for a period of 7 years since the loan agreement date, which will be used for the construction of a *Commercial Area "Orchard Park Avenue"* Batam, with interest rate at 9.50% (*floating*) per annum.

Loan facility is secured by:

- Land and building *Commercial Area "Orchard Park Avenue"* Batam on behalf of DPI covering an area of 21,869 m²; and
- *Letter of Undertaking (LoU)* from all DPI's shareholders.

DPI is prohibited, unless obtaining written approval from the Bank, to obtain additional loans, sell fixed assets, provide collateral, provide DPI's assets as collateral to other banks or other parties, and make changes to the composition of shareholders and management. These negative covenants will be inspected quarterly.

The loan agreement contains certain covenants to maintain certain financial ratios, among others, minimum *Debt Service Coverage Ratio* of 1.25x from *Orchard Park Avenue* activities.

In 2022 and 2021, DPI has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loans in 2022 and 2021, amounted to Rp 7,605,543 thousand and Rp 5,408,387 thousand, respectively.

PT Bank Victoria International Tbk (Victoria)

KUS

Based on Credit Agreement No. 03 and 04 on April 5, 2018 and changes of Credit Agreement dated May 20, 2020, KUS obtained investment credit facility amounting to Rp 240,000,000 thousand for a period of 92 months since the loan agreement date, which will be used to take over the credit facilities at Bank BTN and Bank Permata and to renovate *Green Bay Pluit*. The investment credit facility is consist of as follows:

- i) TLKK I : Rp 91,000,000 thousand;
- ii) TLKK II : Rp 149,000,000 thousand;
- iii) FLKK : Rp 32,300,000 thousand;

On February 26, 2021, based on Loan Changes Letter (SPK) No. 024/SPK/CBG-VIC/II/2021, the Company received a loan facility restructuring with the following:

1. Added *Grace Period* for 12 months starting from December 2020 to December 2021;
2. Additional loan terms of 12 months will be due in December 2026 (previously due in December 2025); and
3. Reduction of interest rate by 0.5% to 10.00% per annum, effective February 2021.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Victoria International Tbk (Victoria) (Lanjutan)

KUS (Lanjutan)

Pada tanggal 27 Oktober 2021, berdasarkan Surat Perubahan ke-3 terhadap Perjanjian Kredit dengan memakai Jaminan No. 03 dan 04, KUS mendapat restruktur fasilitas kredit sebagai berikut:

1. Penambahan *Grace Period* selama 12 bulan dimulai dari Desember 2021 sampai dengan Desember 2022; dan
2. Penambahan jangka waktu kredit selama 12 bulan menjadi jatuh tempo pada Desember 2027 (sebelumnya jatuh tempo pada Desember 2026).

Berdasarkan Persetujuan Fasilitas Kredit No. 054/SPK/CBG-VIC/VI/2022 tanggal 21 April 2022, KUS memperoleh fasilitas kredit tambahan FLKK sebesar Rp 32.300.000 ribu dengan jangka waktu 68 bulan sejak akad kredit yang digunakan untuk take over fasilitas kredit di Victoria Syariah yang digunakan untuk *refinancing* pembangunan dan renovasi Mal Baywalk.

Pada tanggal 18 Mei 2022, berdasarkan surat No. 071/CBG/SK/V/22, Victoria Syariah telah melakukan pengalihan fasilitas kredit KUS dari Victoria Syariah ke Victoria.

Pada tanggal 10 Oktober 2022, berdasarkan Surat Perubahan ke-4 terhadap Perjanjian Kredit No. 03 dan 04, KUS mendapat restruktur fasilitas kredit dengan cara memperpanjang jangka waktu fasilitas kredit selama 60 bulan menjadi jatuh tempo pada Desember 2032 (sebelumnya jatuh tempo pada Desember 2027).

Pada tahun 2022 dan 2021, tingkat suku bunga masing-masing sebesar 10,00% per tahun.

Fasilitas kredit investasi ini dijamin dengan jaminan sebagai berikut:

- a. Tanah dan bangunan di Jl. Pluit Karang Ayu blok B1, Penjaringan, Jakarta Utara, yang diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I dengan nilai APHT sebesar 110% dari jumlah fasilitas, yang mana setelah dilakukan pemecahan menjadi SHMSRS, maka jaminan yang baru adalah SHMSRS Mal Baywalk; dan
- b. *Letter of Undertaking* APL, CUS, dan LKM sebagai pemegang saham.

KUS diwajibkan untuk memenuhi batasan-batasan tertentu sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian, antara lain:

- Menggunakan fasilitas kredit yang diterima selain dari tujuan dan keperluan yang telah disepakati sebelumnya sesuai Perjanjian Kredit berikut perubahannya;
- Melakukan merger, akuisisi dan penjualan atau pemindahtanganan atau melepaskan hak atas harta kekayaan KUS;
- Mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham yang agendanya adalah mengubah anggaran dasar KUS, terutama tentang struktur permodalan dan susunan pemegang saham, serta susunan Direksi dan Komisaris, kecuali untuk peningkatan modal;
- Mengikatkan diri sebagai penjamin/penanggung (*Corporate Guarantor*) terhadap pihak lain dan/atau menjaminkan harta kekayaan KUS untuk kepentingan pihak lain, kecuali yang telah ada pada saat fasilitas kredit ini diberikan;
- Melakukan pelunasan pinjaman pemegang saham/afiliasi;
- Memperoleh kredit dalam bentuk apapun dari pihak lain baik untuk modal kerja maupun investasi, kecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim atau pinjaman subordinasi dari pemegang saham;

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Bank Victoria International Tbk (Victoria) (Continued)

KUS (Continued)

On October 27, 2021, based on Amendment Letter 3rd to the Credit Agreement No. 03 and 04, KUS received a loan facility restructuring with the following:

1. Additional Grace Period for 12 months starting from December 2021 to December 2022; and
2. Additional loan terms of 12 months will be due in December 2027 (previously due in December 2026).

Based on the Loan Facility Agreement No. 054/SPK/CBG-VIC/IV/2022 dated April 21, 2022, KUS received the additional credit facility FLKK amounting to Rp 32,300,000 thousand for a period of 68 months since the loan agreement date, which will be used to take over the loan facilities at Victoria Syariah which will be used for *refinancing* the construction and renovation of the Baywalk Mall.

On May 18, 2022, based on letter No. 071/CBG/SK/V/22, Victoria Syariah has transferred the credit facility of KUS from Victoria Syariah to Victoria.

On October 10, 2022, based on Amendment Letter 4th to the Credit Agreement No. 03 and 04, KUS received a loan facility restructuring by extending the loan term of 60 months and will be due in December 2032 (previously due in December 2027).

In 2022 and 2021, the interest rate is 10.00% per annum, respectively.

The investment credit facility is secured by as follows:

- a. Land and building at Jl. Pluit Karang Ayu blok B1, Penjaringan, North Jakarta, which is secured by the right of Dependent Rank I with an APHT value of 110% over the facility amount, which after splitting into SHMSRS, the new guarantee is SHMSRS Baywalk Mall; and
- b. *Letter of Undertaking* of APL, CUS, and LKM as the shareholders.

KUS is required to meet certain covenants as stated in the loan agreement, among others:

- Use a credit facility received other than the purpose and purpose agreed upon in accordance with the Credit Agreement and its changes;
- Conducting merger, acquisition and sale or alienation or relinquish rights to the assets of KUS;
- Hold a General Meeting of Shareholders whose agenda is to amend the articles of association of KUS, especially regarding the capital structure and composition of shareholders, as well as the composition of the Directors and Commissioners, except for increasing capital;
- Introduce yourself as a guarantor (*Corporate Guarantor*) to other parties and/or guarantee KUS assets for the benefit of other parties, except those that exist when the credit facility is provided;
- Repay shareholder/affiliate loans;
- Obtain credit in any form from other parties both for working capital and investment, except in the context of normal trade transactions or subordinated loans from shareholders;

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Victoria International Tbk (Victoria) (Lanjutan)

KUS (Lanjutan)

- Melakukan perluasan atau penyempitan usaha yang dapat memengaruhi pengembalian jumlah utang KUS kepada kreditur;
- Melakukan investasi lainnya dan/atau menjalankan usaha yang tidak mempunyai hubungan dengan usaha yang sedang dijalankan, kecuali investasi lainnya yang telah ada saat ini;
- Mengajukan permohonan kepailitan dan/atau penundaan pembayaran utang kepada Pengadilan Niaga;
- Mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan/atau kewajiban KUS berdasarkan Perjanjian Kredit kepada pihak lain; dan
- Memberikan pinjaman kepada pihak lain, terkecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim atau kegiatan operasional sehari-hari.

Pada tahun 2022 dan 2021, KUS telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Tidak ada pembayaran utang bank pada tahun 2022 dan 2021.

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)

BSP

Berdasarkan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit dan Jaminan No. 82 tanggal 27 April 2017, BSP telah memperoleh persetujuan perubahan dan penambahan fasilitas pinjaman dari Bank Panin menjadi:

1. Pinjaman jangka panjang "A" dengan jumlah maksimum sebesar Rp 300.000.000 ribu yang digunakan untuk restrukturisasi fasilitas pinjaman. Jangka waktu pinjaman sampai dengan Desember 2025 termasuk 12 bulan masa tenggang (*grace period*) dan dikenai tingkat suku bunga mengambang adalah sebesar 9,00% per tahun.
2. Pinjaman jangka panjang "B" dengan jumlah maksimum sebesar Rp 40.000.000 ribu yang digunakan untuk biaya penyelesaian proyek termasuk penggantian dana talangan pemegang saham Rp 15.000.000 ribu. Jangka waktu pinjaman sampai dengan Desember 2025 termasuk 12 bulan masa tenggang (*grace period*) dan dikenai tingkat suku bunga mengambang adalah sebesar 9,00% per tahun.
3. Pinjaman jangka panjang "C" dengan jumlah maksimum sebesar Rp 60.000.000 ribu yang digunakan untuk pembiayaan renovasi Mal Festival CityLink dan Hotel POP serta *capital expenditure* untuk pengadaan *chiller* Mal Festival CityLink. Jangka waktu pinjaman sampai dengan bulan Desember 2025 termasuk 1 bulan masa tenggang (*grace period*) dan dikenai tingkat suku bunga mengambang adalah sebesar 9,00% per tahun.

Berdasarkan Akta No. 10 tanggal 25 April 2022 dan restrukturisasi kredit No 020/SAM-CIB/EXT/22 tanggal 18 April 2022, BSP mendapatkan persetujuan dari Bank Panin atas penyesuaian jadwal angsuran pembayaran pokok pinjaman tanpa perpanjangan fasilitas kredit.

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan:

- APHT atas tanah dan seluruh bangunan (termasuk mal, hotel, dan *ballroom/convention*) Proyek Festival CityLink di Jl. Peta No. 241, Bandung, dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp 426.000.000 ribu;

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Bank Victoria International Tbk (Victoria) (Continued)

KUS (Continued)

- Conduct business expansion or narrowing that can affect the return of KUS debt to the creditor;
- Make other investments and/or run a business that has no relationship with the business that is being run, except for other investments that already exist;
- Submit a request for bankruptcy and/or postponement payment of debt to the Commercial Court;
- Transfer part or all of KUS rights and/or obligations under the Credit Agreement to another party; and
- Providing loans to other parties, except in the context of normal trade transactions or daily operational activities.

In 2022 and 2021, KUS has complied with the covenant of this loan agreement.

There is no repayment of bank loan in 2022 and 2021.

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)

BSP

Based on Deed of Changes in Agreement and Warranty No. 82 dated April 27, 2017, BSP has obtained approval for changes and additional loan from Bank Panin, which include, among others:

1. Long-term loan "A" with a maximum amount of Rp 300,000,000 thousand used for restructuring of loan facility. This loan is payable in monthly installment until December 2025, which includes 12 months grace period, and bears floating interest rate of 9.00% per annum.
2. Long-term loan "B" with a maximum amount of Rp 40,000,000 thousand used for project completion cost including bailout to shareholders amounting to Rp 15,000,000 thousand. This loan is payable in monthly installment until December 2025, which includes 12 months grace period, and bears floating interest rate of 9.00% per annum.
3. Long-term loan "C" with a maximum amount of Rp 60,000,000 thousand used for renovation of Festival CityLink Mall and POP Hotel and capital expenditure for chiller of Festival CityLink Mall. This loan is payable in monthly installment until December 2025 which includes 1 month grace period, and bears floating interest rate of 9.00% per annum.

Based on Deed No. 10 dated April 25, 2022 and credit restructuring No. 020/SAM-CIB/EXT/22 dated April 2022, BSP obtained approval from Bank Panin for adjusting the installment schedule for repaying the principal without extending the credit facility.

These credit facilities are secured by:

- APHT of land and all buildings (including mall, hotel, and ballroom/convention) over Festival Citylink Project on Jl. Peta No. 241, Bandung, with a mortgage value of Rp 426,000,000 thousand;

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) (Lanjutan)

BSP (Lanjutan)

- *Fiduciaire Eigendoms Overdracht (FEO)* mesin dan peralatan proyek Festival Citylink di Jl. Peta No. 241, Bandung dengan nilai Rp 50.000.000 ribu; dan
- *FEO* atas piutang sewa Debitur termasuk Mal, Hotel Harris, dan Hotel POP dengan nilai Rp 10.000.000 ribu.

Perjanjian pinjaman juga mencakup persyaratan tertentu untuk tidak melakukan hal-hal berikut, antara lain membatasi hak BSP untuk mengadakan merger, akuisisi, konsolidasi, menjual, mengalihkan, menyewakan atau melepaskan harta kekayaan BSP kecuali untuk transaksi-transaksi yang umum, mengubah anggaran dasar dan susunan direksi dan komisaris serta pemegang saham; mendapat pinjaman uang atau kredit dari pihak lain; memberikan pinjaman kepada pihak lain, termasuk tetapi tidak terbatas pada direksi, komisaris, pemegang saham, entitas anak dan/atau perusahaan afiliasinya; serta mengadakan penyertaan investasi pada perusahaan lain.

Pada tahun 2022 dan 2021, BSP telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian kredit.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 16.000.000 ribu dan Rp 1.880.000 ribu.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)

	2022
DPI	46.680.000
PMKM	33.764.000
	80.444.000
Dikurangi: biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi	(1.642.222)
Jumlah	78.801.778

DPI

Berdasarkan Akta Perjanjian No. 127 tanggal 26 April 2017, DPI memperoleh fasilitas kredit konstruksi dengan jumlah maksimum sebesar Rp 207.000.000 ribu yang digunakan untuk membiayai pembangunan Orchard Park Tahap 2, jangka waktu pinjaman *non-revolving* ini adalah 60 bulan sejak tanggal akta ini ditandatangani. Pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 11,00% per tahun dan akan disesuaikan setiap tahunnya.

Pinjaman ini dijamin dengan agunan berupa:

- a. Tanah lokasi proyek pembangunan Orchard Park Tahap 2 yang berlokasi di Jl. Orchard Boulevard, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Provinsi Kepulauan Riau beserta bangunan yang ada dan akan ada di atasnya dengan bukti kepemilikan sebagai berikut: 183 HGB unit rumah pada Orchard Park dan 2 bidang tanah seluas 107.455 m², dan seluas 19.989 m² yang setelah kedua HGB yang disebutkan tersebut dipecah menjadi unit rumah sebanyak 122 HGB atas unit rumah di Orchard Park; dan
- b. Agunan tambahan berupa fidusia atas piutang yang berkaitan dengan pembangunan proyek yang dibiayai oleh Bank.

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) (Continued)

BSP (Continued)

- *Fiduciaire Eigendoms Overdracht (FEO)* on machinery and equipment Festival Citylink project on Jl. Peta No. 241, Bandung with a value of Rp 50,000,000 thousand; and
- *FEO* on lease receivables from Debtors including Mall, Harris hotel, and POP hotel with a value of Rp 10,000,000 thousand.

The loan agreement also includes certain conditions not to do the following things, including limiting BSP right to enter into mergers, acquisitions, consolidations, sell, transfer, lease or release BSP's assets except for general transactions, change the articles of association and composition directors and commissioners and shareholders; get money or credit loans from other parties; provide loans to other parties, including but not limited to directors, commissioners, shareholders, subsidiaries and/or affiliated companies; and holding investment in other companies.

In 2022 and 2021, BSP has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2022 and 2021 amounted to Rp 16,000,000 thousand and Rp 1,880,000 thousand, respectively.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)

	2021	
DPI	106.600.000	DPI
PMKM	97.157.000	PMKM
	203.757.000	
	(1.671.204)	Less: unamortized transaction costs
Total	202.085.796	Total

DPI

Based on Deed No. 127 dated April 26, 2017, DPI has obtained construction credit facility with a maximum fund amounted to Rp 207,000,000 thousand used to fund construction of Orchard Park Phase 2, non-revolving for 60 months from signing date of the deed. The interest rate is 11.00% per annum and will be reviewed every year.

Loan facility is secured by the following collaterals:

- a. Land development Orchard Park Phase 2 located in Jl. Orchard Boulevard, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Provinsi Kepulauan Riau and all buildings with legal rights as follows: 183 HGB unit houses at Orchard Park and 2 land with an area of 107,455 m², and 19,989 m² and after both of the Land Rights stated above are divided into certificates as many as 122 Land Rights for unit of houses at Orchard Park; and
- b. Additional collaterals, fiduciary of receivable related to the construction of projects financed by the Bank.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) (Lanjutan)

DPI (Lanjutan)

DPI diwajibkan untuk memenuhi batasan-batasan tertentu sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian, antara lain:

- Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek tersebut kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim;
- Mengikatkan diri sebagai penjamin utang, kecuali terhadap kegiatan usaha sehari-hari;
- Mengubah anggaran dasar DPI (terkait modal, kepemilikan dan pengurus);
- Melakukan merger atau akuisisi;
- Memberikan pinjaman kepada pemegang saham atau pihak terafiliasi;
- Membubarkan DPI dan meminta dinyatakan pailit;
- Menyewakan DPI kepada pihak ketiga;
- Memindahtangankan DPI dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga; dan
- Menggunakan rekening bank lain selain rekening DPI di bank BTN terkait transaksi keuangan proyek yang dibiayai.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk wajib menjaga beberapa rasio keuangan tertentu, antara lain:

- Menjaga nilai *Debt to Equity Ratio (DER)* tidak melebihi 500%; dan
- Menjaga kecukupan modal disetor minimal 10% dari jumlah terutang.

Pada tahun 2022 dan 2021, DPI telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian kredit.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 59.920.000 ribu dan Rp 6.980.000 ribu.

PMKM

Pada bulan Agustus 2021, PMKM memperoleh fasilitas Kredit Konstruksi *Revolving* Terbatas dari BTN sebesar Rp 300.000.000 ribu dan *revolving* terbatas sampai dengan Rp 562.500.000 ribu atau sampai dengan pembangunan unit ke-910, dengan jangka selama 72 bulan sampai dengan bulan Agustus 2027. Pinjaman ini digunakan untuk pembangunan tahap awal sebanyak 543 unit rumah beserta sarana dan prasarananya pada proyek Podomoro Park Buah Batu Bandung.

Pinjaman ini dikenakan bunga mengambang dan tidak ada jadwal pembayaran cicilan secara bulanan. Tingkat suku bunga adalah sebesar 9,90% per tahun.

Pengembalian pokok pinjaman dilakukan dari hasil penjualan setiap unit rumah dan ruko pada proyek Podomoro Park Buah Batu Bandung yang pembiayaannya dibiayai oleh BTN.

Pinjaman ini diberikan dengan agunan berupa:

- Tanah dan bangunan pada proyek Podomoro Park Buah Batu Bandung dengan jumlah luas lahan seluas minimal 228.438 m²;
- LoU APLN kepada CTM; LoU CTM kepada PMKM; LoU PT Kembar Mas kepada PMKM; LoU PT Indofica kepada CTM; LoU Dokter Tony, Chatarina Dewi Wijaya Khoe, Lilly Melanny, Gouw Setia Gandawijaya, Wie Liong, dan Jusuf Tjandra Djaja kepada PMKM;

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) (Continued)

DPI (Continued)

DPI is required to meet certain covenants as stated in the loan agreement, among others:

- Obtain credit facilities from other parties in connection with the project except for loans from shareholders and common trade transactions;
- Binding yourself as a guarantor of debt, except for daily business activities;
- Change the articles of association of DPI (related to capital, ownership and management);
- Carry out a merger or acquisition;
- Provide loans/debt to shareholders or affiliated parties;
- Liquidate the DPI and request bankruptcy;
- Lease DPI to third parties;
- Transfer the DPI in any form or under any name and for any purpose whatsoever to a third party; and
- Use Bank account other than the DPI's account at BTN bank in relation to the financed project financial transactions.

The loan agreement includes certain requirements to maintain certain financial ratios, including:

- Maintain Debt to Equity Ratio (DER) value next exceeding 500%; and
- Maintain sufficient paid-in capital of at least 10% of the outstanding amount.

In 2022 and 2021, DPI has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loans in 2022 and 2021, amounted to Rp 59,920,000 thousand and Rp 6,980,000 thousand, respectively.

PMKM

On August 2021, PMKM obtained a Limited Revolving Construction Credit facility from BTN amounting to Rp 300,000,000 thousand and limited revolving up to Rp 562,500,000 thousand or up to 910th units development, for a period of 72 months until August 2027. The loan will be used to build in early stage of 543 units houses along with the facilities at Podomoro Park Buah Batu Bandung project.

The loan bears floating interest and without monthly payment installment schedule. The interest rate for this credit facility is 9.90% per annum.

Payment for principal loan is made from sale of houses and shophouses in Podomoro Park Buah Batu Bandung project that was funded by BTN.

The credit facility is secured by the following collaterals:

- Land and building at Podomoro Park Buah Batu Bandung project, with a minimum area of 228,438 m²;
- LoU APLN towards CTM; LoU CTM towards PMKM; LoU PT Kembar Mas towards PMKM; LoU PT Indofica towards CTM; LoU Dokter Tony, Chatarina Dewi Wijaya Khoe, Lilly Melanny, Gouw Setia Gandawijaya, Wie Liong, and Jusuf Tjandra Djaja towards PMKM;

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) (Lanjutan)

PMKM (Lanjutan)

- (c) Instruksi pembayaran atas seluruh hasil pendapatan dan transaksi perumahan proyek Podomoro Park Buah Batu Bandung;
- (d) Cessie atas piutang penjualan proyek Podomoro Park Buah Batu Bandung; dan
- (e) Akta subordinasi yang menyatakan utang kepada pemegang saham tidak akan dilunasi sebelum kredit pada BTN dilunasi.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk wajib menjaga beberapa rasio keuangan tertentu antara lain rasio DER maksimal 500%, rasio kecukupan modal disetor minimal 10,00%, dan *current ratio* sebesar 120% sampai dengan fasilitas kredit lunas.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2022 dan 2021 sebesar Rp 113.393.000 ribu dan Rp 2.843.000 ribu.

PT Bank CIMB Niaga Tbk (CIMB Niaga)

WSS

Berdasarkan Pernyataan Kembali tanggal 28 Mei 2016 atas Perjanjian Kredit tanggal 28 Mei 2012, Surat Persetujuan Restrukturisasi Perjanjian Kredit No. 354/OL/CS/COMMBA/VI/2020 tanggal 25 Juni 2020, dan perubahan ke-9 dan pernyataan kembali Perjanjian Kredit No. 108/LGL/PK/NAT/V/12 pada tanggal 24 Desember 2021. WSS memperoleh fasilitas pinjaman investasi sebesar Rp 190.000.000 ribu yang digunakan untuk pembelian gedung Harco Glodok dan menambah fasilitas pinjaman transaksi khusus sebesar Rp 350.000.000 ribu dengan tingkat suku bunga mengambang untuk pembangunan kios Harco Glodok.

Jangka waktu masing-masing adalah 36 bulan dan 66 bulan (dengan *grace period* 4 dan 19 bulan) dan jatuh tempo pada 28 Desember 2018 dan 28 Desember 2021. Tingkat suku bunga pinjaman adalah sebesar 9,50% per tahun.

Pada tanggal 26 Juni 2020, terdapat restrukturisasi dengan memperpanjang waktu atas fasilitas kredit sebesar Rp 350.000.000 ribu dengan *outstanding* per tanggal 4 Juni 2020 sebesar Rp 70.205.000 ribu. Jatuh tempo fasilitas kredit sampai dengan tanggal 28 Desember 2021.

Pada tanggal 22 Desember 2021, terdapat restrukturisasi dengan memperpanjang waktu angsuran selama 24 bulan yang berakhir pada tanggal 28 Desember 2023 atas fasilitas kredit sebesar Rp 350.000.000 ribu dengan *outstanding* per tanggal 22 Desember 2021 sebesar Rp 49.861.506 ribu dan per tanggal 28 Desember 2021 menjadi Rp 42.000.000 ribu dengan detail yaitu Rp 4.861.506 ribu dibayar oleh WSS dan Rp 3.000.000 ribu dari *sinking fund*. Dana *sinking fund* per tanggal 28 Desember 2021 menjadi Rp 2.500.000 ribu dengan detail yaitu Rp 3.000.000 ribu digunakan untuk pembayaran pinjaman.

Pinjaman ini diberikan dengan agunan berupa:

- Jaminan hak atas tanah dan bangunan proyek Harco Glodok dengan jumlah nilai agunan Rp 489.555.000 ribu;
- Meningkatkan nilai agunan dari piutang usaha dari Rp 100.000.000 ribu menjadi Rp 582.000.000 ribu; dan
- Membuka rekening escrow untuk mengamankan pembayaran pokok dan bunga.

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) (Continued)

PMKM (Continued)

- (c) *Standing instruction from all revenues and transactions of houses at Podomoro Park Buah Batu Bandung;*
- (d) *Cessie from sales receivables of Podomoro Park Buah Batu Bandung; and*
- (e) *Subordination Deed stating that payable to shareholders will not be paid off before credit to BTN is paid-off.*

The loan agreement contains certain covenant to maintain certain financial ratios, among others, maximum DER ratio of 500%, minimum capital adequacy ratio of 10.00%, and current ratio of 120% until the credit facility is paid-off.

Payments of bank loans in 2022 and 2021 amounted to Rp 113,393,000 thousand and Rp 2,843,000 thousand.

PT Bank CIMB Niaga Tbk (CIMB Niaga)

WSS

Based on the Amendment Agreement on May 28, 2016, of Credit Facility dated May 28, 2012, Approval of Restructured Credit Agreement No. 354/OL/CS/COMMBA/VI/2020 dated June 25, 2020, and the 9th amendment and restatement of Credit Agreement No. 108/LGL/PK/NAT/V/2012 on December 24, 2021, WSS obtained investment loan amounting to Rp 190,000,000 thousand which is used to purchase Harco Glodok building and additional facility for speciality transaction amounting to Rp 350,000,000 thousand with floating interest rate which is used to build Harco Glodok kiosks.

The terms of the loans are 36 months and 66 months (with grace period of 4 and 19 months) and mature on December 28, 2018 and December 28, 2021, respectively. The interest rate is 9.50% per annum.

On June 26, 2020, there was a restructuring by extending the credit facility amounting to Rp 350,000,000 thousand with an outstanding as of June 4, 2020 amounting to Rp 70,205,000 thousand. The credit facility will be due until December 28, 2021.

On December 22, 2021, there was a restructuring by extending the installment period for 24 months ending on December 28, 2023 for a credit facility of Rp 350,000,000 thousand with an outstanding as of December 22, 2021 of Rp 49,861,506 thousand and as of December 28, 2021, to Rp 42,000,000 thousand with details of Rp 4,861,506 thousand paid by WSS and Rp 3,000,000 thousand from the sinking fund. The sinking fund as of December 28, 2021, will be Rp 2,500,000 thousand with details of Rp 3,000,000 thousand used for loan payments.

The credit facility is secured by the following collaterals:

- *Collateral of the land and building titles of Harco Glodok project with total collateral value of Rp 489,555,000 thousand;*
- *Increase the value of collateral from trade receivables from Rp 100,000,000 thousand to Rp 582,000,000 thousand; and*
- *Open an escrow account to secure the principal and interest payments.*

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank CIMB Niaga Tbk (CIMB Niaga) (Lanjutan)

WSS (Lanjutan)

Selanjutnya, WSS diharuskan untuk mematuhi batasan-batasan pinjaman berikut:

- Pertahankan rasio utang terhadap modal tidak lebih dari 2,5x;
- Dividen yang dibagikan tidak boleh melebihi laba untuk tahun tersebut; dan
- WSS tidak diperbolehkan meminjam uang dari dan/atau memberikan pinjaman kepada pihak ketiga.

Pada tahun 2022 dan 2021, WSS telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian kredit.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 21.000.000 ribu dan Rp 28.205.000 ribu.

PT Bank Victoria Syariah (Victoria Syariah)

KUS

Pada tanggal 5 April 2018, berdasarkan Akad Pembiayaan Modal Kerja Musyarakah Mutanaqisah No. 02 tanggal 5 April 2018 dibuat di hadapan Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Utara, Akad Restruktur No. 045/RESTRUKTUR-MMQ/BVIS-KPO/V/2020 tanggal 20 Mei 2020, dan akad restruktur ke-2 No. 033/RESTRUKTUR-MMQ/BVIS-KPO/IV/2021 tanggal 6 April 2021, KUS memperoleh fasilitas kredit dari Bank Victoria Syariah sebesar Rp 40.000.000 ribu dengan jangka waktu 84 bulan sejak akad kredit, yang akan digunakan untuk *refinancing* pembangunan, renovasi dan perbaikan Mal Baywalk.

Pada tanggal 6 April 2021, berdasarkan Surat Akad Restruktur atas Akad Pembiayaan Modal Kerja Musyarakah Mutanaqisah No. 033/restruktur-MMQ/BVIS-KPO/I/2021, KUS mendapat restruktur fasilitas kredit sebagai berikut:

1. *Grace Period* selama 10 bulan dimulai dari Maret 2021 sampai dengan Desember 2021; dan
2. Perubahan porsi nisbah menjadi 88,72% pada bulan Maret 2021 sampai dengan Desember 2021 dan pada bulan Januari 2022 sampai dengan April 2026 sesuai daftar angsuran.

Pada tanggal 11 November 2021, berdasarkan Surat Akad Restruktur atas Akad Pembiayaan Modal Kerja Musyarakah Mutanaqisah No. 126/restruktur-MMQ/BVIS-KPO/XI/2021, KUS mendapat restrukturisasi fasilitas kredit sebagai berikut:

1. *Grace Period* selama 12 bulan dimulai dari Januari 2022 sampai dengan Desember 2022;
2. Penambahan jangka waktu kredit selama 20 bulan menjadi jatuh tempo pada Desember 2027 (sebelumnya jatuh tempo pada April 2026); dan
3. Perubahan porsi nisbah menjadi 90,98% pada bulan Oktober 2021 sampai dengan Desember 2021, 89,85% pada bulan Januari 2022 sampai dengan Desember 2022 dan pada bulan Januari 2023 sampai dengan jatuh tempo sesuai daftar angsuran.

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Bank CIMB Niaga Tbk (CIMB Niaga) (Continued)

WSS (Continued)

Further, WSS is required to comply on the following loan covenants:

- Maintain the debt to equity ratio no more than 2.5x;
- Dividend distributed must not exceed the profit for the year; and
- WSS is not allowed to borrow money from and/or provide loans to third parties.

In 2022 and 2021, WSS has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2022 and 2021, amounted to Rp 21,000,000 thousand and Rp 28,205,000 thousand, respectively.

PT Bank Victoria Syariah (Victoria Syariah)

KUS

On April 5, 2018, based on working capital Financing Deed No. 02 dated April 5, 2018, made by Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn., Notary in North Jakarta, Restructured Deed No. 045/RESTRUKTUR-MMQ/BVIS-KPO/V/2020 dated May 20, 2020, and the 2nd restructuring contract No. 033/RESTRUKTUR-MMQ/BVIS-KPO/IV/2021 dated April 6, 2021, KUS obtained credit facility from Bank Victoria Syariah amounting to Rp 40,000,000 thousand for a period of 84 months since the loan agreement inception date, which will be used to refinancing construction, renovation and repair of Baywalk Mall.

On April 6, 2021, Letter of Restructuring Contract for Mutanaqisah Musyarakah Working Capital Financing Deed No. 033/restruktur-MMQ/BVIS-KPO/I/2021, KUS received a loan facility restructuring with the following:

1. Additional *Grace Period* for 10 months starting from March 2021 to December 2021; and
2. Changes in the sharing portion to 88.72% in March 2021 to December 2021 and in January 2022 to April 2026 according to the payment schedule.

On November 11, 2021, Letter of Restructuring Contract for Mutanaqisah Musyarakah Working Capital Financing Deed No. 126/restruktur-MMQ/BVIS-KPO/XI/2021, KUS received a loan facility restructuring with the following:

1. Additional of *Grace Period* for 12 months starting from January 2022 to December 2022;
2. Additional loan terms of 20 months will be due in December 2027 (previously due in April 2026); and
3. Changes in the sharing portion to 90.98% in October 2021 to December 2021, to 89.85% in January 2022 to December 2022 and in January 2023 until due date according to the payment schedule.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Victoria Syariah (Victoria Syariah) (Lanjutan)

KUS (Lanjutan)

Nisbah bagi hasil sebagai berikut: bulan ke-1 KUS 86,11% dan bank 13,89%; bulan ke-2 sampai dengan ke-96 adalah sesuai daftar angsuran. Berdasarkan Akad Restruktur, nisbah bagi hasil berubah menjadi sebesar KUS 89,30% dan bank 10,70% untuk bulan Mei 2020 sampai dengan Februari 2021. Berdasarkan Akad Restruktur ke-2, nisbah bagi hasil berubah menjadi sebesar KUS 88,72% dan bank 11,28% untuk bulan Maret 2021 sampai dengan Desember 2021, dan untuk bulan Januari 2022 sampai dengan April 2026 adalah sesuai daftar angsuran. Berdasarkan Akad Restruktur ke-3, nisbah bagi hasil berubah menjadi sebesar KUS 89,85% dan Bank 10,15% untuk bulan Januari 2022 sampai dengan Desember 2022, dan untuk bulan Januari 2023 sampai dengan Desember 2027 sesuai daftar angsuran.

Pada tahun 2022 dan 2021, KUS telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian kredit.

Tidak ada pembayaran utang bank pada tahun 2022 dan 2021.

Pada tanggal 18 Mei 2022, berdasarkan surat No. 071/CBG/SK/V/22, Victoria Syariah telah melakukan pengalihan fasilitas kredit KUS dari Victoria Syariah ke Victoria.

24. UTANG OBLIGASI

	<u>2022</u>
Senior Notes Tahun 2017	4.719.300.000
Dikurangi: Biaya emisi obligasi yang belum diamortisasi	<u>(20.779.803)</u>
Utang obligasi - neto	<u>4.698.520.197</u>

Biaya perolehan diamortisasi atas utang obligasi yang diperoleh adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>
Saldo utang obligasi	4.698.520.197
Biaya bunga yang masih harus dibayar	<u>23.339.863</u>
Jumlah	<u>4.721.860.060</u>

Biaya bunga pinjaman yang masih harus dibayar dicatat dalam akun utang akrual pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

APLR, Senior Notes Tahun 2017

Pada tanggal 2 Juni 2017, APLR, entitas anak, menerbitkan Senior Notes Tahun 2017 sebesar USD 300.000 ribu dengan tingkat bunga tetap 5,95% per tahun dan terutang setiap 6 (enam) bulan. Jangka waktu Senior Notes ini adalah 7 (tujuh) tahun sampai dengan 2 Juni 2024, dengan harga jual pada saat penawaran adalah sebesar 100% dari nilai nominal obligasi.

Obligasi tercatat di Bursa Efek Singapura dengan Bank of New York Mellon bertindak sebagai Wali Amanat.

Hasil penerbitan obligasi digunakan untuk: (i) Pelunasan Obligasi II Agung Podomoro Land Tahun 2012 yang jatuh tempo pada bulan Agustus 2017 sebesar Rp 1.200.000.000 ribu; (ii) Pelunasan utang Perusahaan kepada Bank Maybank Indonesia sebesar Rp 865.000.000 ribu; (iii) Pelunasan utang lainnya; (iv) Belanja barang modal; dan (v) Pengembangan real estat lainnya.

Senior Notes ini diperingkat oleh Fitch Rating adalah CCC pada tahun 2022 dan 2021.

23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Bank Victoria Syariah (Victoria Syariah) (Continued)

KUS (Continued)

Sharing portion is as follow: 1st month: KUS 86.11% and bank 13.89%; 2nd to 96th month is as payment schedule. Based on Restructured Deed, the sharing portion becomes KUS 89.30% and the bank 10.70% for May 2020 up to February 2021. Based on 2nd Restructured Deed, the sharing portion becomes KUS 88.72% and bank 11.28% for March 2021 up to December 2021, and for January 2022 up to April 2026 is based on payments schedule. Based on 3rd Restructured Deed, the sharing portion becomes KUS 89.85% and the Bank 10.15% for January 2022 up to December 2022, and for January 2023 up to December 2027 is based on payments schedule.

In 2022 and 2021, KUS has complied with the covenant of this loan agreement.

There is no repayments of bank loan in 2022 and 2021.

On May 18, 2022, based on letter No. 071/CBG/SK/V/22, Victoria Syariah has transferred the credit facility of KUS from Victoria Syariah to Victoria.

24. BONDS PAYABLE

	<u>2021</u>	
Senior Notes Year 2017	4.280.700.000	
Less: Unamortized bond issuance cost	<u>(32.581.042)</u>	
Bonds payable - net	<u>4.248.118.958</u>	

Amortized acquisition costs for the bonds payable are as follows:

	<u>2021</u>	
Balance of bonds payable	4.248.118.958	
Accrued interest	<u>19.810.124</u>	
Total	<u>4.267.929.082</u>	

Accrued interest is recorded as part of accrued payables on the consolidated statement of financial position.

APLR, Senior Notes Year 2017

On June 2, 2017, APLR, a subsidiary, issued a Senior Notes Year 2017 amounting to USD 300,000 thousand with a fixed interest rate of 5.95% per annum and payable every 6 (six) months. The term of the Senior Notes is 7 years up to June 2, 2024, with the selling price at the time of the offering amounting to 100% of the nominal value of the bonds.

The Senior Notes are listed on the Singapore Stock Exchange, with Bank of New York Mellon acting as Trustee.

The proceeds of the Senior Notes issuance is used to: (i) Redemption of Bonds II Agung Podomoro Land Year 2012 which was due on August 2017 amounting to Rp 1,200,000,000 thousand; (ii) Settlement of the Company's debts to Bank Maybank Indonesia amounting to Rp 865,000,000 thousand; (iii) Other debt repayment; (iv) Capital expenditure; and (v) Other real estate developments.

The Senior Notes are rated by Fitch Rating as CCC as of 2022 and 2021.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

24. UTANG OBLIGASI (Lanjutan)

Obligasi ini dijamin dengan tanpa syarat dan tanpa dapat ditarik kembali oleh Perusahaan sebagai *Parent Guarantor* dan entitas anak tertentu.

Perusahaan dan entitas anak penjamin wajib menjaga rasio keuangan tertentu seperti minimal Rasio Penutupan Biaya Tetap dan rasio utang dijamin yang belum diselesaikan terhadap jumlah aset.

Pada 2022, Perusahaan telah memenuhi syarat dan kondisi yang ditetapkan tersebut.

25. UANG MUKA PENJUALAN DAN PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

	<u>2022</u>
Uang muka	
Penjualan	3.927.505.501
Titipan pelanggan	701.021.072
Pendapatan diterima di muka	
Sewa	<u>289.883.913</u>
Jumlah	4.918.410.486
Bagian yang direalisasi dalam satu tahun	<u>(2.390.747.586)</u>
Bagian yang direalisasi lebih dari satu tahun	<u>2.527.662.900</u>

Uang muka penjualan merupakan uang muka penjualan unit apartemen, perkantoran, perumahan, kios, gerai, rumah kantor, dan rumah toko yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan.

Uang muka titipan pelanggan merupakan penerimaan dari calon pembeli yang masih dapat dibatalkan sewaktu-waktu.

Pendapatan diterima di muka dari sewa merupakan uang muka sewa yang diterima dari penyewa.

Grup melakukan transaksi atas pendapatan diterima di muka yang jumlahnya material dengan pihak-pihak berikut:

- PT Trans Retail Indonesia (Transmart);
- PT Panen Lestari Internusa (SOGO); dan
- Kawan Lama Grup.

26. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA

Grup menghitung dan membukukan liabilitas imbalan pascakerja untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 11 Tahun 2020 tentang "Cipta Kerja" tanggal 2 November 2020 dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 35 Tahun 2021 tentang "Perjanjian Kerja Waktu Tertentu, Alih Daya, Waktu Kerja dan Waktu Istirahat dan Pemutusan Hubungan Kerja" tanggal 2 Februari 2021. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan pascakerja tersebut adalah 1.282 dan 1.243 karyawan masing-masing pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Liabilitas imbalan pascakerja tidak didanai. Grup memiliki risiko aktuarial seperti: risiko tingkat suku bunga dan risiko tingkat kenaikan gaji.

Risiko Tingkat Bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko Tingkat Kenaikan Gaji

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

24. BONDS PAYABLE (Continued)

The Senior Notes are unconditionally and irrevocably guaranteed by the Company as *Parent Guarantor* and certain subsidiary entities.

The Company and subsidiary guarantors are required to maintain certain financial ratio such as minimum Fixed Charge Coverage Ratio and outstanding secure indebtedness to total assets.

In 2022, the Company has fulfilled all terms and conditions required by the obligations.

25. ADVANCES FROM CUSTOMERS AND UNEARNED REVENUES

	<u>2021</u>	
		Advances from customers
	5.068.887.315	Sales
	684.475.767	Customer deposits
		Unearned revenues
	<u>384.407.129</u>	Rent
	6.137.770.211	Total
	<u>(2.530.965.415)</u>	Realizable within one year
	<u>3.606.804.796</u>	Net of realizable within one year

Advances from customers - sales represent sale of apartments, offices, houses, kiosks, counters, home offices, and shophouses, which have not yet met the criteria of revenue recognition.

Customer deposits represent advances received from potential buyers that are cancellable at any time.

Unearned revenues - rent represent advance rent received from the tenants.

The Group had transactions for unearned revenue in material amounts with the following parties:

- PT Trans Retail Indonesia (Transmart);
- PT Panen Lestari Internusa (SOGO); and
- Kawan Lama Group.

26. POST-EMPLOYMENT BENEFITS OBLIGATION

The Group calculates post-employment benefits obligation for its qualified employees based on Law of the Republic of Indonesia No. 11 Year 2020 on "Job Creation" dated November 2, 2020 and Government of The Republic of Indonesia Regulation No. 35 Year 2021 on "Employment Agreement for a special period of time Outsourcing, Working Time and Rest Time and Termination Employment" dated February 2, 2021. The number of employees entitled to such benefits is 1,282 and 1,243 as of December 31, 2022 and 2021, respectively.

The post-employment benefits obligation is unfunded. The Group is exposed to actuarial risks such as: interest rate risk and salary increment rate risk.

Interest Rate Risk

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

Salary Increment Rate Risk

The present value of the post-employment benefits obligation is calculated by reference to the future salaries of plan participants. As such, an increase in the salary of the plan participants will increase the plan's liability.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

26. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA (Lanjutan)

Beban imbalan pascakerja sebesar Rp 17.140.595 ribu dan Rp 27.025.597 ribu masing-masing termasuk dalam beban umum dan administrasi pada tahun 2022 dan 2021 (Catatan 36).

Mutasi nilai kini kewajiban imbalan pasti adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo awal	149.733.423	191.308.601
Beban jasa kini	16.343.841	15.744.741
Beban bunga	9.545.958	11.280.856
Biaya jasa lalu - Dampak Siaran Pers DSAK-IAI	(7.367.929)	-
Mutasi kewajiban masuk (keluar)	-	(1.637.073)
Dampak kurtailmen	(1.381.275)	-
Pengukuran kembali (keuntungan) kerugian: Kerugian (keuntungan) aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	4.142.191	(2.774.717)
Keuntungan aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman	(1.427.007)	(13.195.904)
Keuntungan aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi demografi	-	(39.211)
Perubahan program manfaat	(376)	(41.886.481)
Pembayaran manfaat	(14.338.986)	(9.067.389)
Saldo akhir	<u>155.249.840</u>	<u>149.733.423</u>

Perhitungan imbalan pascakerja dihitung oleh Kantor Konsultan Aktuaria Tubagus Syafrial & Amran Nangasan untuk tahun 2022 dan 2021. Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuarial adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Tingkat diskonto per tahun	6,93% - 8,21%	3,94% - 7,93%
Tingkat kenaikan gaji per tahun	7%	6%
Tingkat pensiun normal	57 tahun/years	57 tahun/years
Tingkat kematian	100 % TMI IV 2019	100 % TMI IV 2019

Tidak ada perubahan dalam metode dan asumsi yang digunakan dalam penyusunan analisis sensitivitas dari tahun sebelumnya.

Perubahan sebesar satu persen pada tingkat diskonto akan berdampak pada nilai kini liabilitas imbalan pascakerja dan biaya jasa kini sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kenaikan 1%		
Nilai kini	(146.515.198)	(142.067.626)
Beban jasa kini	(12.510.035)	(13.691.094)
Penurunan 1%		
Nilai kini	160.513.725	158.526.986
Beban jasa kini	14.699.878	16.422.509

26. POST-EMPLOYMENT BENEFITS OBLIGATION (Continued)

Employee benefits expense amounted to Rp 17,140,595 thousand and Rp 27,025,597 thousand were included in general and administrative expenses in 2022 and 2021, respectively (Note 36).

Movements in the present value of the post-employment benefits obligation were as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo awal	191.308.601	191.308.601
Beban jasa kini	15.744.741	15.744.741
Beban bunga	11.280.856	11.280.856
Biaya jasa lalu - Dampak Siaran Pers DSAK-IAI	-	-
Mutasi kewajiban masuk (keluar)	(1.637.073)	(1.637.073)
Dampak kurtailmen	-	-
Pengukuran kembali (keuntungan) kerugian: Kerugian (keuntungan) aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	(2.774.717)	(2.774.717)
Keuntungan aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman	(13.195.904)	(13.195.904)
Keuntungan aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi demografi	(39.211)	(39.211)
Perubahan program manfaat	(41.886.481)	(41.886.481)
Pembayaran manfaat	(9.067.389)	(9.067.389)
Saldo akhir	<u>149.733.423</u>	<u>149.733.423</u>

The cost of providing post-employment benefits is calculated by Tubagus Syafrial & Amran Nangasan Actuarial Consultant Office for 2022 and 2021. The actuarial valuation was carried out using the following key assumptions:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Tingkat diskonto per tahun	3,94% - 7,93%	3,94% - 7,93%
Tingkat kenaikan gaji per tahun	6%	6%
Tingkat pensiun normal	57 tahun/years	57 tahun/years
Tingkat kematian	100 % TMI IV 2019	100 % TMI IV 2019

There are no changes in the methods and assumptions used in preparing the sensitivity analysis from prior years.

One percent change in the discount rate will have an impact on the present value of post employment benefits obligation and current service costs as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kenaikan 1%		
Nilai kini	(146.515.198)	(142.067.626)
Beban jasa kini	(12.510.035)	(13.691.094)
Penurunan 1%		
Nilai kini	160.513.725	158.526.986
Beban jasa kini	14.699.878	16.422.509

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

26. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA (Lanjutan)

Perubahan sebesar satu persen pada tingkat kenaikan gaji akan berdampak pada nilai kini liabilitas imbalan pascakerja dan biaya jasa kini sebagai berikut:

	<u>2022</u>
Kenaikan 1%	
Nilai kini	159.968.304
Beban jasa kini	14.626.003
Penurunan 1%	
Nilai kini	(146.879.969)
Beban jasa kini	(12.555.933)

Analisis sensitivitas yang disajikan di atas mungkin tidak mewakili perubahan aktual dalam liabilitas imbalan pascakerja karena kemungkinan besar perubahan asumsi tidak akan terjadi secara terpisah karena beberapa asumsi mungkin berkorelasi.

26. POST-EMPLOYMENT BENEFITS OBLIGATION (Continued)

One percent change in the rate of increase in salary increment rate will have an impact on the present value of post employment benefits obligation and current service costs as follows:

	<u>2021</u>	
Increase 1%		
Current value	157.835.132	
Current service cost	16.319.801	
Decrease 1%		
Current value	(142.530.754)	
Current service cost	(13.756.071)	

The sensitivity analysis presented above may not represent the actual change in the post-employment benefits obligation as it is unlikely that the change in assumption would occur in isolation the another as some assumptions may be correlated.

27. UTANG LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA

Rincian utang lembaga keuangan lainnya adalah sebagai berikut:

	<u>2021</u>
Utang lembaga keuangan lainnya	1.820.275.200
Dikurangi: Biaya perolehan diamortisasi	(9.106.529)
Neto	<u>1.811.168.671</u>

Biaya perolehan yang diamortisasi dari pinjaman lembaga keuangan lainnya sebagai berikut:

	<u>2021</u>
Utang lembaga keuangan lainnya	1.811.168.671
Biaya bunga yang masih harus dibayar	404.497
Jumlah	<u>1.811.573.168</u>

Guthrie Venture Pte., Ltd.

Pada tanggal 30 November 2020, Perusahaan melakukan percepatan pelunasan atas kredit *Senior Secured Term Facility* dari *Credit Opportunities II Pte., Ltd.*, yang dibiayai oleh *Guthrie Venture Pte. Ltd.*, berdasarkan perjanjian tertanggal 20 November 2020 dengan jumlah fasilitas pinjaman sebesar SGD 172.800 ribu. Jangka waktu fasilitas tersebut adalah 24 bulan sampai dengan November 2022 dengan tingkat bunga 8,00% per tahun.

Fasilitas tersebut dijamin dengan:

- Perjanjian gadai atas rekening bank; dan
- Hak tanggungan atas *Mal Central Park*.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan untuk menjaga rasio keuangan sebagai berikut: *Consolidated Net Debt/EBITDA* maksimum 9:1 dan *loan to value ratio* maksimum 0,6:1.

Biaya bunga pinjaman yang masih harus dibayar dicatat dalam akun utang akrual pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Pada tahun 2021, Perusahaan telah memenuhi syarat dan kondisi yang ditetapkan tersebut.

Pinjaman ini sudah dilunasi pada bulan September 2022.

27. OTHER FINANCIAL INSTITUTION LOANS

Details of other financial institution loans are as follows:

1.820.275.200	Other financial institution loans
(9.106.529)	Less: Unamortized cost
1.811.168.671	Net

Amortized costs of other financial institution loans are as follows:

1.811.168.671	Other financial institution loans
404.497	Accrued interest
1.811.573.168	Total

Guthrie Venture Pte., Ltd.

On November 30, 2020, the Company settled the *Senior Secured Term Facility* from *Credit Opportunities II Pte. Ltd.*, as refinanced by *Guthrie Venture Pte., Ltd.*, based on the agreement dated November 20, 2020 for a loan facility amounting to SGD 172,800 thousand. The term of the facility is 24 months up to November 2022 with interest rate of 8.00% per annum.

The facility is secured by:

- Pledge agreement over bank accounts; and
- Security rights on *Central Park Mall*.

The loan agreement included certain covenants to maintain certain financial ratios as follows: *Consolidated Net Debt/EBITDA* not greater than 9:1 and *loan to value ratio* not greater than 0.6:1.

Accrued interest costs are recorded in the accrued payable in the consolidated statement of financial position.

In 2021, the Company has fulfilled all terms and conditions required by the obligations.

The loan has been repaid in September 2022.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

28. INSTRUMEN KEUANGAN DERIVATIF

- a. Perusahaan menandatangani perjanjian USDIDR *Cancellable Call Spread* dengan PT Bank BNP Paribas Indonesia. Perjanjian dengan PT Bank BNP Paribas Indonesia memiliki opsi pembatalan dari Perusahaan.

Tujuan Perusahaan adalah untuk mengelola risiko nilai tukar mata uang terhadap *Senior Notes* dalam Dolar Amerika Serikat yang diterbitkan oleh APLR.

Tanggal efektif kontrak derivatif 8 Juni 2017 dan tanggal berakhir 30 Mei 2024 dengan nilai nosional USD 300.000 ribu di mana *lower strike* dan *upper strike* masing-masing sebesar Rp 15.000 dan Rp 35.000.

Kontrak derivatif di atas, telah mengalami perubahan terakhir dengan kontrak tanggal 13 Mei 2020 di mana *lower strike* dan *upper strike* masing-masing sebesar Rp 15.000 dan Rp 20.000. Perusahaan membayar premi tetap sebesar USD 3.150 ribu setiap enam bulan selama periode 2 Juni 2019 hingga 2 Desember 2019, sebesar USD 250 ribu pada 2 Juni 2020, sebesar USD 1.500 ribu pada 2 Desember 2020 dan sebesar USD 5.450 ribu setiap enam bulan selama periode 2 Juni 2021 hingga 2 Desember 2023.

- b. Pada tanggal 8 Maret 2018, Perusahaan mengadakan perjanjian *Cross Currency Swap* dengan PT Bank BNP Paribas Indonesia, di mana Perusahaan akan menerima bunga dalam mata uang USD dengan tingkat bunga 6,28% per tahun dengan jumlah nominal sebesar USD 100.000 ribu dan akan membayar bunga dalam mata uang Rupiah dengan tingkat bunga sebesar 6,71% per tahun dengan jumlah nosional sebesar Rp 1.360.000.000 ribu. Pertukaran bunga tersebut terjadi setiap 6 (enam) bulan dari Mei 2018 sampai dengan Mei 2021.
- c. Pada tanggal 7 Maret 2018, Perusahaan mengadakan perjanjian *Coupon Swap Only* dengan Standard Chartered Bank, di mana Perusahaan akan menerima bunga dalam mata uang USD dengan tingkat bunga 6,28% per tahun dengan jumlah nosional sebesar USD 98.250 ribu dan akan membayar bunga dengan tingkat bunga sebesar 6,72% per tahun dengan jumlah nosional sebesar Rp 1.336.200.000 ribu. Pertukaran bunga tersebut terjadi setiap 6 (enam) bulan dari Mei 2018 sampai dengan Mei 2021.
- d. Pada tanggal 5 Maret 2018, Perusahaan mengadakan perjanjian *Cross Currency Swap* dengan PT Bank DBS Indonesia, di mana Perusahaan akan menerima bunga dalam mata uang USD dengan tingkat bunga 6,28% per tahun dengan jumlah nosional sebesar USD 98.250 ribu dan akan membayar bunga dengan tingkat bunga sebesar 6,71% per tahun dengan jumlah nosional sebesar Rp 1.336.200.000 ribu. Pertukaran bunga tersebut terjadi setiap 6 (enam) bulan dari Mei 2018 sampai dengan Mei 2021.

28. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

- a. The Company entered into USDIDR *Cancellable Call Spread* Agreement with PT Bank BNP Paribas Indonesia. Agreement with PT Bank BNP Paribas Indonesia has cancellation option by the Company.

The Company's intention is to manage the foreign exchange risk on the *Senior Notes* in United States Dollar issued by APLR.

Effective date of derivative contract is June 8, 2017 and termination date is May 30, 2024 with notional amount of USD 300,000 thousand, where lower strike and upper strike are Rp 15,000 and Rp 35,000, respectively.

The above derivative contract have been amended with latest contract dated May 13, 2020 where lower strike and upper strike are Rp 15,000 and Rp 20,000. The Company pays fixed premium amounting to USD 3,150 thousand every six months from June 2, 2019 until December 2, 2019, USD 250 thousand on June 2, 2020, USD 1,500 thousand on December 2, 2020, and USD 5,450 thousand every six months, from June 2, 2021 until December 2, 2023.

- b. On March 8, 2018, Company entered into a *Cross Currency Swap* Agreement with PT Bank BNP Paribas Indonesia, in which the Company will receive interest in USD currency with interest rate of 6.28% per annum with amount of USD 100,000 thousand and will pay interest in Rupiah currency with interest rate of 6.71% per annum with notional amount of Rp 1,360,000,000 thousand. The interest exchange is conducted every 6 (six) months from May 2018 up to May 2021.
- c. On March 7, 2018, Company has entered into a *Coupon Swap* Agreement with Standard Chartered Bank in which Company will receive interest in USD currency with interest rate of 6.28% per annum with notional amount of USD 98,250 thousand and will pay interest of 6.72% per annum with notional amount of Rp 1,336,200,000 thousand. The interest exchange is conducted every 6 (six) months from May 2018 up to May 2021.
- d. On March 5, 2018, Company has entered into a *Cross Currency Swap* agreement with PT Bank DBS Indonesia in which Company will receive interest in USD currency with interest rate of 6.28% per annum. with notional amount of USD 98,250 thousand and will pay interest of 6.71% per annum with notional amount of Rp 1,336,200,000 thousand. The interest exchange is conducted every 6 (six) months from May 2018 up to May 2021.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

28. INSTRUMEN KEUANGAN DERIVATIF (Lanjutan)

Estimasi nilai wajar instrumen keuangan derivatif Perusahaan adalah sebagai berikut:

Pihak ketiga/ Third parties	Jenis/Type	2022			2021		
		Aset Derivatif/ Derivative Assets	Liabilitas Derivatif/ Derivative Liabilities	Keuntungan/ Gain	Aset Derivatif/ Derivative Assets	Liabilitas Derivatif/ Derivative Liabilities	Kerugian/ Loss
PT Bank BNP Paribas Indonesia	Cancelable Call Spread	95.303.149	-	95.303.149	-	51.875.041	(51.875.041)
PT Bank BNP Paribas Indonesia	Cross Currency Swap	-	-	-	-	155.256	(155.256)
Standard Chartered Bank	Coupon Swap Only	-	-	-	-	935.458	(935.458)
PT Bank DBS Indonesia	Cross Currency Swap	-	-	-	-	562.742	(562.742)
Jumlah/Total		95.303.149	-	95.303.149	-	53.528.497	(53.528.497)
Keuntungan yang belum terealisasi yang diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian/Unrealized gain on derivatives recognized in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income					51.875.041		105.688.133
Laba instrumen keuangan derivatif/Gain on derivative financial instruments					147.178.190		52.159.636

28. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS (Continued)

The estimated fair value of the Company's derivative financial instruments is as follows:

29. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership (%)	Jumlah Modal Disetor/Total Paid-up Capital	Name of Shareholders
PT Indofica	18.777.785.148	82,72	1.877.778.515	PT Indofica
Trihatma Kusuma Haliman Direksi dan Komisaris	1.134.702.185 5.004.000	5,00 0,02	113.470.219 500.400	Trihatma Kusuma Haliman Board of Directors and Commissioner
Masyarakat umum (masing-masing di bawah 5%)	2.781.835.446	12,26	278.183.544	Public (each below 5%)
Jumlah	22.699.326.779	100,00	2.269.932.678	Total

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

Composition of the Company's shareholders as of December 31, 2022, and 2021 are as follows:

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

30. TAMBAHAN MODAL DISETOR

	2022 dan/ and 2021
Tambahan modal disetor	
Tambahan modal disetor dari PT Simfoni Gema Lestari	9.650.000
Tambahan modal disetor dari penawaran umum saham Perusahaan kepada masyarakat sebesar 6.150.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham yang ditawarkan Rp 365 per saham	1.629.750.000
Tambahan modal disetor dari penambahan modal dari hak memesan efek terlebih dahulu (PMHMETD) sebesar 3.334.765.079 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham yang ditawarkan Rp 240 per saham	466.867.111
Tambahan modal disetor dari eksekusi opsi saham karyawan	293.736
Subjumlah	2.106.560.847

30. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

Additional paid-in capital
Additional paid-in capital from PT Simfoni Gema Lestari
Additional paid-in capital from initial public offering of 6,150,000,000 shares with par value of Rp 100 per share at Rp 365 per shares
Additional paid in capital from capital increase by granting pre-emptive rights (PMHMETD) of 3,334,765,079 shares with par value Rp 100 per share at Rp 240 per share
Additional paid-in capital from employee share option
Sub-total

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

30. TAMBAHAN MODAL DISETOR (Lanjutan)

30. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL (Continued)

	<u>2022 dan/ and 2021</u>	
Dikurangi dengan biaya emisi saham	(66.873.957)	Less share issuance cost
Jumlah	2.039.686.890	Total
Penarikan saham diperoleh kembali	(359.202.546)	Withdrawal of treasury shares
Kombinasi bisnis entitas sepengendali yang disajikan sebagai tambahan modal disetor	(183.140.645)	Business combination under common control presented as additional paid-in capital
Saldo tambahan modal disetor - neto	<u>1.497.343.699</u>	Balance of additional paid-in capital - net

Kombinasi bisnis entitas sepengendali merupakan selisih antara harga pengalihan saham dengan nilai buku untuk:

Business combination under common control are the difference between the transfer price of shares and book value of:

	<u>2022 dan/ and 2021</u>	
PT Putra Adhi Prima (PAP)	93.057.495	PT Putra Adhi Prima (PAP)
PT Arah Sejahtera Abadi (ASA)	50.674.192	PT Arah Sejahtera Abadi (ASA)
PT Pluit Propertindo (PP)	37.916.187	PT Pluit Propertindo (PP)
Lain-lain	1.492.771	Others
Jumlah	<u>183.140.645</u>	Total

31. CADANGAN UMUM DAN DIVIDEN

31. GENERAL RESERVE AND DIVIDENDS

- | | |
|--|--|
| <p>a. Berdasarkan Akta No. 128 tanggal 27 Juni 2022 dari Yulia, S.H., Notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui dan memutuskan tidak menyisihkan dana cadangan dan tidak membagikan dividen.</p> <p>b. Berdasarkan Akta No. 57 tanggal 23 Juni 2021 dari Yulia, S.H., Notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui dan memutuskan tidak menyisihkan dana cadangan dan tidak membagikan dividen.</p> | <p>a. Based on Deed No. 128 dated June 27, 2022 from Yulia, S.H., Notary in Jakarta, the shareholders approved and determined not to make the general reserve and not to distribute the dividend.</p> <p>b. Based on Deed No. 57 dated June 23, 2021 from Yulia, S.H., Notary in Jakarta, the shareholders approved and determined not to make the general reserve and not to distribute the dividend.</p> |
|--|--|

32. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

32. NON-CONTROLLING INTERESTS

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
a. Kepentingan nonpengendali atas aset neto entitas anak			a. Non-controlling interest in net assets of subsidiaries
PT Sinar Menara Deli	515.780.584	314.352.723	PT Sinar Menara Deli
PT Central Tata Makmur dan entitas anak	381.736.783	325.138.068	PT Central Tata Makmur and subsidiary
PT Bali Perkasasukses	322.780.006	327.947.070	PT Bali Perkasasukses
PT Pluit Propertindo	306.178.087	314.094.540	PT Pluit Propertindo
PT Arah Sejahtera Abadi	268.516.047	277.745.701	PT Arah Sejahtera Abadi
PT Wahana Sentra Sejati	245.736.586	245.219.632	PT Wahana Sentra Sejati
PT Pandega Citraniaga dan entitas anak	202.722.051	210.802.725	PT Pandega Citraniaga and subsidiary
PT Simprug Mahkota Indah	142.704.456	178.233.634	PT Simprug Mahkota Indah
PT Graha Cipta Kharisma	106.249.031	108.718.244	PT Graha Cipta Kharisma
PT Podomoro Batununggal Indah	97.354.171	96.197.863	PT Podomoro Batununggal Indah
PT Brilliant Sakti Persada	96.687.466	95.599.055	PT Brilliant Sakti Persada
PT Caturmas Karsaudara	72.181.554	88.745.807	PT Caturmas Karsaudara
PT Buana Makmur Indah	62.872.016	76.181.066	PT Buana Makmur Indah
PT Pesona Gerbang Karawang dan entitas anak	45.675.326	45.678.880	PT Pesona Gerbang Karawang and subsidiaries
PT Buana Surya Makmur dan entitas anak	27.404.785	27.460.102	PT Buana Surya Makmur and subsidiaries
PT Dimas Pratama Indah	23.851.370	48.338.243	PT Dimas Pratama Indah
PT Sentral Agung Indah	13.412.438	12.185.933	PT Sentral Agung Indah
PT Central Indah Palace	13.279.570	15.883.078	PT Central Indah Palace
PT JKS Realty	7.511.313	7.814.112	PT JKS Realty
PT Putra Adhi Prima	5.450.413	5.475.452	PT Putra Adhi Prima
PT Tunas Karya Bersama	2.344.601	2.348.604	PT Tunas Karya Bersama
PT Alam Makmur Indah	2.026.681	2.024.139	PT Alam Makmur Indah
PT Kharisma Bhakti Sejahtera	1.737.063	1.155.982	PT Kharisma Bhakti Sejahtera
PT Alam Hijau Teduh	861.298	728.683	PT Alam Hijau Teduh
PT Intersatria Budi Karya Pratama	653.502	797.985	PT Intersatria Budi Karya Pratama
PT Tiara Metropolitan Indah	332.511	239.937	PT Tiara Metropolitan Indah

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

32. KEPENTINGAN NONPENGENDALI (Lanjutan)

32. NON-CONTROLLING INTERESTS (Continued)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
a. Kepentingan nonpengendali atas aset neto entitas anak (Lanjutan)			a. Non-controlling interest in net assets of subsidiaries (Continued)
PT Tritunggal Lestari Makmur	(29.004)	(28.025)	PT Tritunggal Lestari Makmur
PT Central Cipta Bersama	(158.933)	(154.971)	PT Central Cipta Bersama
PT Karya Gemilang Perkasa	(160.994)	(138.279)	PT Karya Gemilang Perkasa
PT Kencana Unggul Sukses dan entitas anak	(107.565.862)	(103.026.780)	PT Kencana Unggul Sukses and subsidiaries
Lain-lain	7.928	14.638	Others
Jumlah	<u>2.858.132.844</u>	<u>2.725.773.841</u>	Total
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
b. Kepentingan nonpengendali atas laba (rugi) neto entitas anak			b. Non-controlling interest in profit (loss) of subsidiaries
PT Sinar Menara Deli	196.179.148	146.933.439	PT Sinar Menara Deli
PT Central Tata Makmur dan entitas anak	56.549.120	(296.198)	PT Central Tata Makmur and subsidiary
PT Simprug Mahkota Indah	41.934.088	25.548.195	PT Simprug Mahkota Indah
PT Arah Sejahtera Abadi	20.608.787	22.014.951	PT Arah Sejahtera Abadi
PT Pluit Propertindo	12.439.052	13.441.012	PT Pluit Propertindo
PT Kharisma Bhakti Sejahtera	6.882.245	(64.475)	PT Kharisma Bhakti Sejahtera
PT Caturmas Karsaudara	4.469.196	5.556.737	PT Caturmas Karsaudara
PT Sentral Agung Indah	1.226.505	502.614	PT Sentral Agung Indah
PT Brilliant Sakti Persada	1.088.410	(2.711.477)	PT Brilliant Sakti Persada
PT Alam Hijau Teduh	123.748	355.085	PT Alam Hijau Teduh
PT Tiara Metropolitan Indah	4.846	(22.311)	PT Tiara Metropolitan Indah
PT Alam Makmur Indah	2.542	12.558	PT Alam Makmur Indah
PT Karya Gemilang Perkasa	(15)	(9)	PT Karya Gemilang Perkasa
PT Tritunggal Lestari Makmur	(978)	(9.494.355)	PT Tritunggal Lestari Makmur
PT Central Cipta Bersama	(3.962)	(66.168)	PT Central Cipta Bersama
PT Tunas Karya Bersama	(4.003)	(3.948)	PT Tunas Karya Bersama
PT Putra Adhi Prima	(25.716)	(52.997)	PT Putra Adhi Prima
PT Buana Surya Makmur dan entitas anak	(55.300)	(45.537)	PT Buana Surya Makmur and subsidiaries
PT Intersatria Budi Karya Pratama	(144.484)	(78.648)	PT Intersatria Budi Karya Pratama
PT JKS Realty	(320.051)	(505.580)	PT JKS Realty
PT Podomoro Batununggal Indah	(334.692)	(2.404)	PT Podomoro Batununggal Indah
PT Dimas Pratama Indah	(1.871.095)	(3.016.793)	PT Dimas Pratama Indah
PT Wahana Sentra Sejati	(2.369.077)	(3.095.405)	PT Wahana Sentra Sejati
PT Central Indah Palace	(2.603.508)	432	PT Central Indah Palace
PT Pesona Gerbang Karawang dan entitas anak	(2.851.889)	(1.403.095)	PT Pesona Gerbang Karawang and subsidiaries
PT Kencana Unggul Sukses dan entitas anak	(5.014.541)	(5.237.008)	PT Kencana Unggul Sukses and subsidiaries
PT Graha Cipta Kharisma	(6.001.205)	(2.578.084)	PT Graha Cipta Kharisma
PT Pandega Citraniaga dan entitas anak	(9.421.923)	(10.753.714)	PT Pandega Citraniaga and subsidiary
PT Buana Makmur Indah	(11.205.773)	36.084.430	PT Buana Makmur Indah
PT Bali Perkasasukses	(25.281.454)	(45.879.452)	PT Bali Perkasasukses
Lain-lain	(4.663)	(9.859)	Others
Jumlah	<u>273.993.358</u>	<u>165.131.936</u>	Total

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

32. KEPENTINGAN NONPENGENDALI (Lanjutan)

Mutasi kepentingan nonpengendali adalah:

	<u>2022</u>
Saldo awal	2.725.773.841
Laba tahun berjalan	273.993.358
Peningkatan setoran modal nonpengendali	36.687.500
Penghasilan komprehensif lain	(1.470.753)
Setoran modal kepentingan nonpengendali	-
Penurunan setoran modal kepentingan nonpengendali	-
Pengembalian uang muka setoran modal kepentingan nonpengendali	(21.500)
Pembelian sebagian kepemilikan saham entitas anak	-
Pembagian dividen dan uang muka dividen kepentingan nonpengendali	(176.829.602)
Uang muka setoran modal kepentingan nonpengendali	-
Saldo akhir	<u>2.858.132.844</u>

33. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA

	<u>2022</u>
Penjualan:	
Pusat perbelanjaan	4.082.500.000
Apartemen	1.737.235.016
Rumah tinggal	1.014.465.459
Kantor	132.850.284
Tanah	102.062.726
Kios dan gerai	57.842.216
Rumah toko	57.754.327
Rumah kantor	16.554.549
Subjumlah	<u>7.201.264.577</u>
Pendapatan:	
Sewa	728.391.985
Hotel	708.979.211
Lain-lain	25.189.215
Subjumlah	<u>1.462.560.411</u>
Jumlah	<u>8.663.824.988</u>

Pada tanggal 22 September 2022, Perusahaan menandatangani perjanjian jual beli 149 SHMSRS Mal Central Park. Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 September 2022, dibuat di hadapan Nilam Purnamawaty Januarso, Notaris di Jakarta ("AJB-AJB Central Park"), oleh dan antara Perusahaan sebagai penjual dan PT CPM Assets Indonesia (CPMAI) sebagai pembeli senilai Rp 4.082.500.000 ribu.

Pada tanggal 30 September 2021, BMI, entitas anak, menjual tanah kepada PT CFCity Tangerang Investment senilai Rp 746.169.879 ribu.

Transaksi penjualan dengan CPMAI pada tanggal 22 September 2022 dan PT CFCity Tangerang Investment pada tanggal 30 September 2021 merupakan penjualan kepada pelanggan individual yang melebihi 10% dari penjualan dan pendapatan neto.

Semua transaksi penjualan dan pendapatan dilakukan kepada pihak ketiga dan dalam mata uang Rupiah.

32. NON-CONTROLLING INTERESTS (Continued)

Movement of non-controlling interest are as follows:

	<u>2021</u>	
Saldo awal	2.810.624.916	Beginning balance
Laba tahun berjalan	165.131.936	Profit for the year
Peningkatan setoran modal nonpengendali	61.985.672	Increase in share capital of non-controlling interest
Penghasilan komprehensif lain	336.415	Other comprehensive income
Setoran modal kepentingan nonpengendali	400	Paid-up capital of non-controlling interest
Penurunan setoran modal kepentingan nonpengendali	(169.489.500)	Decrease in share capital of non-controlling interest
Pengembalian uang muka setoran modal kepentingan nonpengendali	(56.021.725)	Decrease in advance for share capital subscription of non-controlling interests
Pembelian sebagian kepemilikan saham entitas anak	14.085.548	Partial addition of interest in subsidiary
Pembagian dividen dan uang muka dividen kepentingan nonpengendali	(100.874.821)	Dividend and advance dividend of non-controlling interests
Uang muka setoran modal kepentingan nonpengendali	(5.000)	Advance in share capital subscription of non-controlling interests
Saldo akhir	<u>2.725.773.841</u>	Ending balance

33. SALES AND REVENUES

	<u>2021</u>	
Penjualan:		Sales:
Pusat perbelanjaan	-	Mall
Apartemen	1.425.528.169	Apartments
Rumah tinggal	808.274.789	Housing
Kantor	-	Office
Tanah	779.763.606	Land
Kios dan gerai	58.701.260	Kiosks and counters
Rumah toko	2.314.546	Shophouses
Rumah kantor	37.837.365	Home offices
Subjumlah	<u>3.112.419.735</u>	Sub-total
Pendapatan:		Revenues:
Sewa	747.473.232	Rent
Hotel	382.926.379	Hotels
Lain-lain	13.425.999	Others
Subjumlah	<u>1.143.825.610</u>	Sub-total
Jumlah	<u>4.256.245.345</u>	Total

On September 22, 2022, the Company entered into a sale and purchase agreement for 149 SHMSRS of Mall Central Park. Based on the Deed of Sale and Purchase Agreement dated September 22, 2022, made by Nilam Purnamawaty Januarso, Notary in Jakarta ("AJB-AJB Central Park"), by and between the Company as the seller and PT CPM Assets Indonesia (CPMAI) as the buyer amounted to Rp 4,082,500,000 thousand.

On September 30, 2021, BMI, subsidiary, sold land to PT CFCity Tangerang Investment amounting to Rp 746,169,879 thousand.

Sales transactions with CPMAI on September 22, 2022 and PT CFCity Tangerang Investment on September 30, 2021 were sales to individual customers that exceeded 10% of net sales and revenues.

All sales and revenue transactions are made to third parties and are denominated in Rupiah.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

34. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG

	<u>2022</u>
Beban pokok penjualan:	
Pusat perbelanjaan	1.056.551.160
Apartemen	1.055.022.439
Rumah tinggal	691.949.351
Kantor	90.549.625
Tanah	43.026.169
Rumah toko	39.745.680
Kios dan gerai	33.642.771
Rumah kantor	8.461.143
Subjumlah	<u>3.018.948.338</u>
Beban langsung:	
Penyusutan (Catatan 14, 15, dan 16)	499.904.265
Hotel	262.293.158
Lain-lain	14.515.967
Subjumlah	<u>776.713.390</u>
Jumlah	<u>3.795.661.728</u>

34. COST OF SALES AND DIRECT COSTS

	<u>2021</u>	
		Cost of sales:
	-	Mall
	854.712.733	Apartments
	588.108.162	Houses
	-	Office
	679.667.155	Land
	546.976	Shophouses
	34.428.342	Kiosks and counters
	19.234.477	Home offices
Sub-total	<u>2.176.697.845</u>	Sub-total
		Direct costs:
	520.994.945	Depreciation (Notes 14, 15, and 16)
	119.044.235	Hotels
	10.193.270	Others
Sub-total	<u>650.232.450</u>	Sub-total
Total	<u>2.826.930.295</u>	Total

35. BEBAN PENJUALAN

	<u>2022</u>
Komisi	52.417.816
Pameran dan launching	45.536.916
Iklan dan brosur	23.421.184
Kantor pemasaran	15.751.522
Promosi	13.860.920
Penyusutan dan amortisasi (Catatan 15 dan 17)	4.050.005
Lain-lain	15.832.479
Jumlah	<u>170.870.842</u>

35. SELLING EXPENSES

	<u>2021</u>	
	55.132.173	Commission
	34.662.791	Exhibition and launching
	21.226.330	Advertising and brochures
	5.681.041	Marketing office
	16.984.261	Promotion
	8.814.247	Depreciation and amortization (Notes 15 and 17)
	9.713.915	Others
Total	<u>152.214.758</u>	Total

36. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	<u>2022</u>
Gaji dan tunjangan	417.702.715
Pajak bumi dan bangunan	57.211.782
Penyusutan (Catatan 15 dan 16)	41.660.841
Pajak dan perizinan	46.901.511
Jasa manajemen	39.046.998
Listrik, air dan gas	35.513.378
Jasa profesional	32.853.592
Keamanan dan kebersihan	28.608.716
Pemeliharaan	22.274.142
Asuransi	20.724.336
Imbalan pascakerja (Catatan 26)	17.140.595
Perjalanan dinas	10.742.749
Surat ketetapan pajak	8.105.531
Sumbangan	7.196.816
Alat tulis dan perlengkapan kantor	5.629.059
Telepon dan telex	4.963.506
Sewa	2.216.073
Keperluan kantor	1.270.619
Lain-lain	129.125.629
Jumlah	<u>928.888.588</u>

36. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	<u>2021</u>	
	327.152.932	Salaries and allowances
	28.250.978	Land and property tax
	45.398.022	Depreciation (Notes 15 and 16)
	18.491.750	Licenses and fees
	24.943.723	Management fee
	36.169.326	Electricity, water and gas
	24.993.138	Professional fees
	32.268.127	Security and cleaning
	19.192.183	Maintenance
	14.821.748	Insurance
	27.025.597	Employment benefit expenses (Note 26)
	11.201.041	Travelling expense
	17.493.997	Tax assessment letter
	4.869.055	Donation
	10.755.693	Office supplies
	5.460.029	Telephone and telex
	3.335.603	Rental
	1.383.644	Office expenses
	69.780.426	Others
Total	<u>722.987.012</u>	Total

37. PENGHASILAN BUNGA

	<u>2022</u>
Bunga	28.963.802
Jasa giro	2.491.022
Jumlah	<u>31.454.824</u>

37. INTEREST INCOME

	<u>2021</u>	
	25.870.638	Interest
	3.004.601	Current account
Total	<u>28.875.239</u>	Total

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

38. BEBAN BUNGA DAN BIAYA KEUANGAN

	<u>2022</u>
Bunga	705.424.781
Premi derivatif	164.655.400
Administrasi	91.528.675
Jumlah	<u>961.608.856</u>

39. BEBAN PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN

a. Beban Pajak Final

Beban pajak final sehubungan dengan penjualan rumah tinggal, apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan, rumah kantor, kios, gerai, tanah, dan rumah toko dan penyewaan dan jasa pengelolaan adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>
Beban pajak final yang berasal dari:	
Peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan	179.824.374
Penyewaan dan jasa pengelolaan	77.217.524
Jumlah beban pajak final	<u>257.041.898</u>

b. Pajak Penghasilan

	<u>2022</u>
Beban pajak kini	
Perusahaan	327.196
Entitas anak	32.513.157
Beban (manfaat) pajak tangguhan - entitas anak	22.941.579
Beban Pajak Penghasilan - neto	<u>55.781.932</u>

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan laba fiskal adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>
Laba (rugi) sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	2.324.692.325
Pendapatan dividen dari entitas anak dan entitas asosiasi	540.823.500
Penyesuaian rugi sebelum pajak dari entitas anak dan entitas asosiasi	(359.131.415)
Laba (rugi) sebelum pajak	2.506.384.410
Pendapatan yang sudah diperhitungkan atau dibayar pajak penghasilan final	(2.562.685.847)
Rugi sebelum pajak dari pendapatan yang tidak terutang pajak penghasilan final	(56.301.437)
Perbedaan yang tidak dapat dibebankan menurut fiskal:	
Denda pajak	6.231.325
Kesejahteraan karyawan	1.513.258
Sumbangan	317.154
Lain-lain	-
Subjumlah	8.061.737
Rugi fiskal tahun berjalan	(48.239.700)
Beban pajak kini	327.178
Utang pajak penghasilan kini:	
Entitas anak	1.110.906
Jumlah utang pajak penghasilan kini	<u>1.110.906</u>

38. INTEREST EXPENSE AND FINANCIAL CHARGES

	<u>2021</u>	
	743.911.025	Interest
	155.826.400	Derivative premium
	101.020.266	Administrative
Total	<u>1.000.757.691</u>	

39. FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX

a. Final Tax Expense

Final tax expense in connection with sale of houses, apartments, offices, mall, home offices, kiosks, counters, land, and shophouses, and rental and service charge are as follows:

	<u>2021</u>	
Final tax expense from:		
Transfer of land rights and/or buildings	78.121.310	
Rental and service charge	77.665.101	
Total final tax expense	<u>155.786.411</u>	

b. Income Tax

	<u>2021</u>	
Current tax expense		
The Company	1.098.049	
Subsidiaries	31.715.417	
Tax benefit expense (income) - subsidiaries	(5.212.468)	
Total Income Tax Expenses	<u>27.600.998</u>	

The reconciliation between profit (loss) before tax per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and taxable income are as follows:

	<u>2021</u>	
Profit (loss) before tax per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income	(457.626.632)	
Dividend income from subsidiaries and associates	140.293.803	
Adjustment of loss before tax from subsidiaries and associates	(62.630.271)	
Profit (loss) before tax	(379.963.100)	
Income subject to final tax	(480.840.044)	
Loss before tax from income not subject to final tax	(860.803.144)	
Non-deductible expenses:		
Tax penalty	6.196.055	
Employee welfare	294.362	
Donation	73.538	
Others	415.850	
Sub-total	6.979.805	
Fiscal loss for the year	(853.823.339)	
Current tax expense	1.098.049	
Current income tax payable: Subsidiaries	2.096.656	
Total current income tax payable	<u>2.096.656</u>	

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

39. BEBAN PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN (Lanjutan)

b. Pajak Penghasilan (Lanjutan)

Laba (rugi) kena pajak hasil rekonsiliasi tahun 2022 dan 2021 menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan PPH Badan.

c. Aset (Liabilitas) Pajak Tangguhan

Rincian aset dan liabilitas pajak tangguhan adalah sebagai berikut:

39. FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX (Continued)

b. Income Tax (Continued)

The taxable income (loss) resulting from the reconciliation in 2022 and 2021 becomes the basis for filling the Annual Corporate Income Tax Return.

c. Deferred Tax Asset (Liabilities)

The details of the deferred tax assets and liabilities are as follows:

	2022				
	Saldo awal/ Beginning balance	Dikreditkan (dibebankan) ke laba rugi/ Credited (charged) to profit or loss	Dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain/ Charged to other comprehensive Income	Saldo akhir/ Ending balance	
Perusahaan	-	-	-	-	Company
Entitas anak:					Subsidiaries:
Rugi fiskal	101.004.114	(22.801.000)	-	78.203.114	Fiscal losses
Perbedaan antara penyusutan komersial dan fiskal	(24.518.876)	(8.500.821)	632	(33.019.065)	Difference between commercial and fiscal depreciation
Liabilitas imbalan pascakerja	(7.117.837)	7.935.393	123.196	940.752	Post-employment benefits obligation
Amortisasi sewa tanah	(862.024)	862.024	-	-	Amortization of land lease
Cadangan piutang usaha	(39.438)	(23.986)	-	(63.424)	Allowance of trade receivables
Aset pajak tangguhan	68.465.939	(22.528.390)	123.828	46.061.377	Deferred tax assets
Perusahaan	-	-	-	-	Company
Entitas anak:					Subsidiaries:
Rugi fiskal	95.082	6.786.888	-	6.881.970	Fiscal losses
Aset hak-guna	-	(907.500)	-	(907.500)	Right-of-use assets
Perbedaan antara penyusutan komersial dan fiskal	(1.779.080)	(6.292.577)	-	(8.071.657)	Difference between commercial and fiscal depreciation
Liabilitas pajak tangguhan	(1.683.998)	(413.189)	-	(2.097.187)	Deferred tax liabilities
	2021				
	Saldo awal/ Beginning balance	Dikreditkan (dibebankan) ke laba rugi/ Credited (charged) to profit or loss	Dibebankan ke penghasilan komprehensif lain/ Charged to other comprehensive Income	Saldo akhir/ Ending balance	
Perusahaan	-	-	-	-	Company
Entitas anak:					Subsidiaries:
Rugi fiskal	88.277.083	12.727.031	-	101.004.114	Fiscal losses
Perbedaan antara penyusutan komersial dan fiskal	(21.109.756)	(3.409.120)	-	(24.518.876)	Difference between commercial and fiscal depreciation
Liabilitas imbalan pascakerja	(2.652.121)	(3.993.205)	(472.511)	(7.117.837)	Post-employment benefits obligation
Amortisasi sewa tanah	(750.000)	(112.024)	-	(862.024)	Amortization of land lease
Cadangan piutang usaha	(39.438)	-	-	(39.438)	Allowance of trade receivables
Aset pajak tangguhan	63.725.768	5.212.682	(472.511)	68.465.939	Deferred tax assets
Perusahaan	-	-	-	-	Company
Entitas anak:					Subsidiaries:
Rugi fiskal	-	95.082	-	95.082	Fiscal losses
Perbedaan antara penyusutan komersial dan fiskal	(1.683.784)	(95.296)	-	(1.779.080)	Difference between commercial and fiscal depreciation
Liabilitas pajak tangguhan	(1.683.784)	(214)	-	(1.683.998)	Deferred tax liabilities

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

39. BEBAN PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN (Lanjutan)

d. Surat Ketetapan Pajak dan Surat Tagihan Pajak

Pada tahun 2022, Perusahaan, IBKP, BSP, CIP, TMI, BMI, AMI, TTLM, DPI, SMI, PAL, GAS, CMK, GCK, CTM, PCS, PSL dan PBI menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) dan Surat Tagihan Pajak (STP) atas Pajak Penghasilan dan Pajak Pertambahan Nilai untuk tahun pajak 2017 - 2022 sebagai berikut:

Jenis Pajak	Kurang Bayar/ Under Payments	Sanksi/ Charges	Jumlah/ Total	Telah Dibayar di/Payment in 2022	Keberatan/ Tax Appeal	Tax Type
Pajak Penghasilan:						Income tax:
Pasal 4 (2)	-	100	100	100	-	Article 4 (2)
Pasal 21	93.699	47.422	141.121	141.121	-	Article 21
Pasal 23	65.401	29.718	95.119	95.119	-	Article 23
Pasal 26	-	406.976	406.976	406.976	-	Article 26
Pajak badan	2.179.190	3.757.851	5.937.041	5.937.041	-	Corporate tax
Pajak Pertambahan Nilai	386.400	1.138.774	1.525.174	1.525.174	-	Value Added Tax
Jumlah	2.724.690	5.380.841	8.105.531	8.105.531	-	Total

Pada tahun 2021, Perusahaan, ASA, IBKP, BSP, KUS, TMI, JKS, BPS, AMI, GTS, TTLM, SMI, PAL, GAS, SMD, dan WSS menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) dan Surat Tagihan Pajak (STP) atas Pajak Penghasilan dan Pajak Pertambahan Nilai untuk tahun pajak 2016 - 2021 sebagai berikut:

Jenis Pajak	Kurang Bayar/Under Payments	Sanksi/ Charges	Jumlah/ Total	Telah Dibayar di/Payment in 2021	Keberatan/ Tax Appeal	Tax Type
Pajak Penghasilan:						Income tax:
Pasal 4 (2)	804.648	380.774	1.185.422	1.185.422	-	Article 4 (2)
Pasal 21	1.140.718	509.893	1.650.611	1.650.611	-	Article 21
Pasal 23	267.329	1.174.152	1.441.481	1.441.481	-	Article 23
Pajak badan	5.110.921	2.215.325	7.326.246	7.326.246	-	Corporate tax
Pajak Pertambahan Nilai	1.947.102	5.982.002	7.929.104	5.890.237	2.038.867	Value Added Tax
Jumlah	9.270.718	10.262.146	19.532.864	17.493.997	2.038.867	Total

39. FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX (Continued)

d. Tax Assessment Letter and Tax Collection Letter

In 2022, the Company, IBKP, BSP, CIP, TMI, BMI, AMI, TTLM, DPI, SMI, PAL, GAS, CMK, GCK, CTM, PCS, PSL and PBI received Tax Underpayment Assessment Letter (SKPKB) and Tax Collection Letter (STP) for income taxes and Value Added Tax for fiscal years 2017 - 2022 as follows:

In 2021, the Company, ASA, IBKP, BSP, KUS, TMI, JKS, BPS, AMI, GTS, TTLM, SMI, PAL, GAS, SMD, and WSS received Tax Underpayment Assessment Letter (SKPKB) and Tax Collection Letter (STP) for income taxes and Value Added Tax for fiscal years 2016 - 2021 as follows:

40. LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR

	2022
<u>Laba (rugi)</u>	
Laba (rugi) untuk perhitungan laba per saham	1.994.917.035
<u>Jumlah saham</u>	
Jumlah rata-rata tertimbang saham biasa untuk perhitungan laba neto per saham dasar:	
Jumlah saham ditempatkan dan disetor	22.699.326.779
Jumlah rata-rata tertimbang saham untuk tujuan perhitungan laba per saham dasar	22.699.326.779
Laba (Rugi) per Saham Dasar (dalam Rupiah penuh)	87,88

Pada tahun 2022 dan 2021, Perusahaan tidak memiliki efek berpotensi saham yang dilutif.

40. BASIC EARNINGS (LOSS) PER SHARE

	2022
<u>Profit (loss)</u>	
Profit (loss) for calculating of earnings per share	(650.359.568)
<u>Number of shares</u>	
Weighted average number of ordinary shares for calculating of basic earnings per share:	
Total subscribed and fully paid-up capital	22.699.326.779
Weighted average number of ordinary shares for calculating of basic earnings per share	22.699.326.779
Basic Earnings (Loss) per Share (in full Rupiah amount)	(28,65)

As of 2022 and 2021, the Company does not have potential dilutive ordinary shares.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

41. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK-PIHAK BERELASI

Sifat Berelasi

- PT Indofica merupakan pemegang saham pengendali Perusahaan.
- Trihatma Kusuma Haliman merupakan salah satu pemegang saham Perusahaan.
- PT Citra Gemilang Nusantara, PT CPM Assets Indonesia, PT Duta Karya Adhitama, dan PT Manggala Gelora Perkasa merupakan entitas asosiasi.
- PT Sunter Agung sebagai entitas induk terakhir.
- Perusahaan yang dikendalikan oleh salah seorang personel manajemen kunci Perusahaan adalah sebagai berikut:
 - PT Prima Buana Internusa
 - PT Dian Ikrar Perkasa

Transaksi-transaksi dengan Pihak Berelasi

- Perusahaan menyediakan manfaat pada Komisaris dan Direksi sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Direksi		
Gaji dan tunjangan	9.713.504	7.834.555
Dewan Komisaris		
Gaji dan tunjangan	<u>1.213.901</u>	<u>836.250</u>
Jumlah	<u>10.927.405</u>	<u>8.670.805</u>

- Perusahaan mengadakan perjanjian pinjam pakai merek dengan PT Indofica dan perjanjian pinjam ciptaan dengan Trihatma Kusuma Haliman seperti dijelaskan pada Catatan 43.
- Grup juga melakukan perjanjian dengan PT Prima Buana Internusa dan PT Dian Ikrar Perkasa atas jasa manajemen, jasa pengelolaan apartemen dan perkantoran serta jasa penyediaan dan pengelolaan informasi, telekomunikasi dan multimedia.
- Grup mempunyai transaksi di luar usaha dengan pihak-pihak berelasi seperti yang diungkapkan dalam Catatan 7 dan 21.

Saldo aset dan liabilitas yang timbul atas transaksi tersebut di atas adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Piutang lain-lain	11.193.101	16.641.296
Persentase terhadap jumlah aset	0,04%	0,06%
Utang lain-lain		
Persentase terhadap jumlah liabilitas	<u>6.246.623</u>	<u>6.162.502</u>
	0,04%	0,03%

41. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Nature of Relationship

- PT Indofica is the controlling shareholder of the Company.
- Trihatma Kusuma Haliman is one of shareholders of the Company.
- PT Citra Gemilang Nusantara, PT CPM Assets Indonesia, PT Duta Karya Adhitama, and PT Manggala Gelora Perkasa are associated companies.
- PT Sunter Agung is the ultimate Owner of the Company.
- Companies which are controlled by key management personnel of the Company are as follows:

Transactions with Related Parties

- The Company provides benefits to its Commissioners and Directors as follows:

Board of Directors
Salaries and allowances

Board of Commissioners
Salaries and allowances

Total

- The company entered into a brand lending agreement with PT Indofica and a creation lending agreement with Trihatma Kusuma Haliman as described in Note 43.
- The Group entered into agreements with PT Prima Buana Internusa and PT Dian Ikrar Perkasa for management services, apartments and office management services, information provider and management services, telecommunications and multimedia.
- The Group entered into non-trade transactions with related parties as described in Notes 7 and 21.

The balances of assets and liabilities arising from the transactions above are as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Other receivables	16.641.296	16.641.296
Percentage to total assets	0,06%	0,06%
Other payables	6.162.502	6.162.502
Percentage to total liabilities	0,03%	0,03%

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

42. INFORMASI SEGMENT

Grup melaporkan segmen-segmen berdasarkan PSAK No. 5 (revisi 2009) berdasarkan segmen usaha.

Segmen Usaha

Grup melakukan kegiatan usaha sebagai berikut:

- I. Penjualan
 - Apartemen
 - Perkantoran
 - Pusat perbelanjaan
 - Rumah tinggal
 - Rumah toko dan Kios
 - Rumah kantor
 - Tanah
- II. Hotel
- III. Pendapatan sewa pusat perbelanjaan

42. SEGMENT INFORMATION

The Group's reportable segments under PSAK No. 5 (revised 2009) are based on their businesses.

Business Segment

The Group are engaged in the following businesses:

- I. Sales
 - Apartments
 - Offices
 - Mall
 - Houses
 - Shophouses and Kiosks
 - Home offices
 - Land
- II. Hotels
- III. Rental income of shopping centres

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

42. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

42. SEGMENT INFORMATION (Continued)

The following are segment information based on business segment:

	2022							Hotel/Hotels	Pendapatan sewa pusat perbelanjaan/ Rental Income from mall	Jumlah/ Total	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasian/ Consolidated	
	Penjualan/Sales				Rumah toko dan kios/ Shophouses and kiosks								
	Apartemen/ Apartments	Perkantoran/ Offices	Pusat Perbelanjaan/ Mall	Rumah tinggal/ Houses	Rumah toko dan kios/ Shophouses and kiosks	Rumah kantor/ Home offices	Tanah/ Land						
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPRESIF LAIN													STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Penjualan dan pendapatan usaha	1.737.235.014	132.850.284	4.082.500.000	1.014.465.459	115.596.543	16.554.549	102.062.726	708.979.211	753.581.202	8.663.824.988	-	8.663.824.988	SALES AND REVENUES
Beban pokok penjualan dan beban langsung	1.008.979.044	90.905.399	1.056.551.160	691.552.620	73.007.343	8.461.144	43.026.169	467.498.659	275.584.242	3.715.565.780	80.095.948	3.795.661.728	COST OF SALES AND DIRECT COSTS
LABA KOTOR - BRUTO	728.255.970	41.944.885	3.025.948.840	322.912.839	42.589.200	8.093.405	59.036.557	241.480.552	477.996.960	4.948.259.208	(80.095.948)	4.868.163.260	GROSS PROFIT
Penghasilan (beban) yang tidak dapat dialokasikan													Unallocated income (expense)
Beban penjualan												(170.870.842)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi												(928.888.588)	General and administrative expenses
Beban pajak final												(257.041.898)	Final tax expense
Bagian laba neto entitas asosiasi												86.095.752	Share in net profit of associates
Penghasilan bunga												31.454.824	Interest income
Beban bunga dan biaya keuangan												(961.608.856)	Interest expense and financial charges
Laba instrumen keuangan derivatif												147.178.190	Gain on derivative financial instruments
Kerugian lainnya - neto												(489.789.517)	Other losses - net
Laba sebelum pajak												2.324.692.325	Profit before tax
LAPORAN POSISI KEUANGAN													STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
Aset segmen	1.413.721.156	1.206.556.170	-	3.274.675.902	1.124.916.545	83.466.299	3.912.866.663	3.084.335.321	6.455.987.697	20.556.525.753	797.658.661	21.354.184.414	Segment assets
Investasi kepada entitas asosiasi												1.380.099.969	Investment in associates
Aset yang tidak dapat dialokasikan												5.883.497.358	Unallocated assets
Jumlah aset konsolidasian												28.617.781.741	Consolidated total assets
Liabilitas segmen	(1.262.151.449)	(182.758.282)	-	(2.454.588.833)	(716.960.819)	(38.992.539)	(8.158.412)	(3.154.247)	(382.372.732)	(5.049.137.313)	-	(5.049.137.313)	Segment liabilities
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan												(11.099.083.348)	Unallocated liabilities
Jumlah liabilitas konsolidasian												(16.148.220.661)	Consolidated total liabilities
INFORMASI LAINNYA													OTHER INFORMATION
Pengeluaran modal	71.550	-	-	1.585.396	-	-	-	35.866.743	120.113.602	157.637.291	-	157.637.291	Capital expenditure
Pengeluaran modal yang tidak dapat dialokasikan												21.020.456	Unallocated capital expenditure
Penyusutan												537.915.426	Depreciation

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

42. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)

42. SEGMENT INFORMATION (Continued)

	2021							Hotel/Hotels	Pendapatan sewa pusat perbelanjaan/ Rental Income from mall	Jumlah/ Total	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasian/ Consolidated	
	Penjualan/Sales												
	Apartemen/ Apartments	Perkantoran/ Offices	Pusat perbelanjaan/ Mall	Rumah tinggal/ Houses	Rumah toko dan kios/ Shophouses and kiosks	Rumah kantor/ Home offices	Tanah/ Land						STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN													
Penjualan dan pendapatan usaha	1.425.528.169	-	-	808.274.789	61.015.806	37.837.365	779.763.606	382.926.379	760.899.231	4.256.245.345	-	4.256.245.345	SALES AND REVENUES
Beban pokok penjualan dan beban langsung	810.778.523	-	-	587.797.465	33.601.117	19.234.477	648.891.938	354.662.064	269.193.039	2.724.158.623	102.771.672	2.826.930.295	COST OF SALES AND DIRECT COSTS
LABA KOTOR - BRUTO	614.749.646	-	-	220.477.324	27.414.689	18.602.888	130.871.668	28.264.315	491.706.192	1.532.086.722	(102.771.672)	1.429.315.050	GROSS PROFIT
Penghasilan (beban) yang tidak dapat dialokasikan													Unallocated income (expense)
Beban penjualan												(152.214.758)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi												(722.987.012)	General and administrative expenses
Beban pajak final												(155.786.411)	Final tax expense
Bagian laba neto entitas asosiasi												40.875.401	Share in net profit of associates
Penghasilan bunga												28.875.239	Interest income
Beban bunga dan biaya keuangan												(1.000.757.691)	Interest expense and financial charges
Laba instrumen keuangan derivatif												52.159.636	Gain on derivative financial instruments
Keuntungan lainnya - neto												22.893.912	Other gain - net
Rugi sebelum pajak												(457.626.634)	Loss before tax
LAPORAN POSISI KEUANGAN													STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
Aset segmen	7.682.638.563	62.253.334	-	2.980.388.281	1.080.507.800	100.367.455	925.026.076	3.124.896.481	7.638.024.954	23.594.102.944	897.153.577	24.491.256.521	Segment assets
Investasi kepada entitas asosiasi												141.889.021	Investment in associates
Aset yang tidak dapat dialokasikan												4.977.965.651	Unallocated assets
Jumlah aset konsolidasian												29.611.111.193	Consolidated total assets
Liabilitas segmen	(2.417.583.066)	(194.354.835)	-	(2.383.260.261)	(697.879.172)	(41.867.845)	(45.043.273)	-	(571.885.202)	(6.351.873.654)	-	(6.351.873.654)	Segment liabilities
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan												(12.719.459.859)	Unallocated liabilities
Jumlah liabilitas konsolidasian												(19.071.333.513)	Consolidated total liabilities
INFORMASI LAINNYA													OTHER INFORMATION
Pengeluaran modal	57.885.885	-	-	118.621.525	-	-	-	218.534.198	68.132.425	463.174.033	-	463.174.033	Capital expenditure
Pengeluaran modal yang tidak dapat dialokasikan												21.456.374	Unallocated capital expenditure
Penyusutan												567.251.567	Depreciation

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

42. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)

Penjualan dan pendapatan usaha berdasarkan pasar geografis

Berikut ini adalah jumlah penjualan dan pendapatan usaha Grup berdasarkan pasar geografis:

	<u>2022</u>
Jakarta	5.062.342.136
Medan	1.706.634.440
Jawa Barat	1.598.022.229
Bali	188.387.454
Batam	67.160.625
Balikpapan	41.278.104
Jumlah	<u>8.663.824.988</u>

Nilai tercatat aset tidak lancar berdasarkan wilayah geografis atau lokasi aset tersebut:

	<u>2022</u>
Jakarta	9.568.428.631
Jawa Barat	3.283.609.004
Medan	1.537.040.066
Bali	1.417.896.152
Balikpapan	1.149.830.289
Batam	198.403.971
Makassar	159.186.880
Jumlah	<u>17.314.394.993</u>

Nilai tercatat aset segmen dan tambahan aset tetap dan properti investasi berdasarkan wilayah geografis atau lokasi aset tersebut:

	<u>Nilai tercatat aset segmen/ Carrying amount of segment assets</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Jakarta	9.562.776.606	11.759.876.630
Jawa Barat	5.693.696.965	5.972.929.324
Medan	2.696.415.982	3.402.433.675
Balikpapan	1.575.901.692	1.515.927.149
Bali	1.339.128.405	1.335.875.979
Batam	327.077.884	345.026.884
Makassar	159.186.880	159.186.880
Jumlah	<u>21.354.184.414</u>	<u>24.491.256.521</u>

43. IKATAN

- a. MWS memperoleh izin pelaksanaan reklamasi Pulau G berdasarkan keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta No. 2238 Tahun 2014 yang berlaku untuk jangka waktu 3 tahun sampai dengan tanggal 23 Desember 2017, dan JKP telah memperoleh izin pelaksanaan reklamasi Pulau I berdasarkan keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2269 Tahun 2015 yang berlaku untuk jangka waktu 3 tahun sampai dengan tanggal 22 Oktober 2018.

Sehubungan dengan perolehan izin prinsip dan izin pelaksanaan reklamasi, MWS dan JKP dikenakan kewajiban, kontribusi, dan tambahan kontribusi. Sebagai kewajiban, kontribusi, dan tambahan kontribusi tersebut telah dinyatakan dalam berita acara rapat pembahasan kewajiban tambahan pada tanggal 18 Maret 2014, antara MWS, JKP, dengan Gubernur DKI Jakarta. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2022, MWS dan JKP telah memenuhi sebagian dari kewajiban, kontribusi, dan tambahan kontribusi tersebut secara bertahap.

42. SEGMENT INFORMATION (Continued)

Sales and revenues by geographical market

The following table shows the distribution of the Group's consolidated sales and revenues from external customers by geographical market:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Jakarta	992.941.679	992.941.679
Medan	1.214.884.926	1.214.884.926
West Java	1.932.582.582	1.932.582.582
Bali	27.783.277	27.783.277
Batam	46.777.064	46.777.064
Balikpapan	41.275.817	41.275.817
Total	<u>4.256.245.345</u>	<u>4.256.245.345</u>

The following table shows the carrying amount of non-current assets by geographical area in which the assets are located:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Jakarta	9.753.433.890	9.753.433.890
West Java	3.467.424.187	3.467.424.187
Medan	1.532.646.022	1.532.646.022
Bali	1.455.392.950	1.455.392.950
Balikpapan	1.084.627.625	1.084.627.625
Batam	199.507.878	199.507.878
Makassar	159.186.880	159.186.880
Total	<u>17.652.219.432</u>	<u>17.652.219.432</u>

The following table shows the carrying amount of segment assets and additions to property and equipment and investment properties by geographical area in which the assets are located:

	<u>Penambahan aset tetap dan properti Investasi/ Additions to property and equipment and investment properties</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Jakarta	35.760.813	23.645.067
West Java	29.734.532	309.486.567
Medan	56.921.514	59.722.727
Balikpapan	33.742.466	51.495.299
Bali	20.775.248	38.715.526
Batam	1.723.174	1.565.221
Makassar	-	-
Total	<u>178.657.747</u>	<u>484.630.407</u>

43. COMMITMENTS

- a. MWS has obtained reclamation permit of Island G based on the Decree of the Governor of Special Capital Region of Jakarta No. 2238 Year 2014, which was valid for 3 years until December 23, 2017, and JKP has obtained reclamation permit of Island I based on the Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 2269 Year 2015, which is valid for 3 years until October 22, 2018.

In connection with the acquisition of principle licenses and permits for carrying out reclamation, MWS and JKP are subject to obligations, contributions, and additional contributions. Some of the obligations, contributions, and additional contributions have been stated in the minutes of the meeting to additional obligations on March 18, 2014, between MWS, JKP, with the Governor of DKI Jakarta. As of December 31, 2022, MWS and JKP have partially fulfilled their obligations, contributions, and additional contributions.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

43. IKATAN (Lanjutan)

Sebagian pelaksanaan kewajiban, kontribusi, dan tambahan kontribusi MWS, telah dinyatakan dalam Akta Notaris Perjanjian Kerja Sama No. 2 tanggal 9 Oktober 2017 dari Budi Handrio, S.H., Notaris di Jakarta, antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan MWS tentang pelaksanaan kewajiban, kontribusi, dan tambahan kontribusi selaku pemegang izin sesuai dengan keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta No. 2238 Tahun 2014.

Pada tanggal 27 September 2018, Perusahaan telah menyampaikan keterbukaan informasi melalui surat No. 045/APLN-CM/IX/2018 mengenai informasi sehubungan pemberitaan di media massa tentang pencabutan izin 13 pulau reklamasi oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Di dalam surat tersebut, Perusahaan telah memberitahukan kelanjutan pengembangan Pulau G dan pengaturan tata ruang dan peruntukannya.

Pada tanggal 9 November 2018, berdasarkan Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 120 Tahun 2018 tentang Penugasan Kepada PT Jakarta Propertindo Dalam Pengelolaan Tanah Hasil Reklamasi Pantai Utara Jakarta sehubungan dengan penyerahan tanah hasil reklamasi dari pemegang izin pelaksanaan reklamasi kepada pemerintah daerah seluas 5% dari jumlah luas lahan hak pengelolaan (HPL) yang akan dikelola oleh PT Jakarta Propertindo untuk kepentingan publik.

Permohonan Peninjauan Kembali Gubernur Provinsi DKI Jakarta dengan register No. 157/PK/FP/TUN/2020 yang telah diputus tanggal 26 November 2020 dengan amar putusannya menolak permohonan Peninjauan Gubernur Provinsi DKI Jakarta dan pemberitahuan putusannya telah diterima MWS pada tanggal 26 Maret 2021, sehingga putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) seperti yang telah diungkapkan pada catatan 47a.

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, pengurusan perpanjangan izin pelaksanaan reklamasi Pulau G sedang dalam proses (Catatan 47a).

- b. Pada tanggal 10 April 2012, JKP menandatangani *Memorandum of Understanding (MoU)* dengan PT Pembangunan Jaya Ancol (PJA).

JKP dan PJA setuju untuk bekerja sama dalam pembangunan kawasan reklamasi Ancol dengan pembagian wilayah reklamasi masing-masing sebesar 50% dari jumlah luas bidang atau kurang lebih seluas 202,5 hektar sebagaimana tercantum dalam peta bidang yang menjadi lampiran Persetujuan Prinsip Reklamasi Pulau I.

Pada tanggal 6 September 2018, Gubernur Provinsi DKI Jakarta telah menandatangani Surat Keputusan No. 1409 Tahun 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi. Izin pelaksanaan reklamasi Pulau I milik JKP termasuk dalam keputusan Gubernur tersebut, dengan demikian, JKP tidak dapat melanjutkan pengembangan reklamasi Pulau I.

Berkaitan dengan pencabutan izin pelaksanaan reklamasi Pulau I, JKP telah menyerahkan daftar realisasi pelaksanaan kewajiban, kontribusi, dan tambahan kontribusi Pulau I kepada Sekretaris Daerah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, selaku Ketua Badan Koordinasi Pengelolaan Reklamasi Pantura Jakarta, pada tanggal 20 Agustus 2018.

Upaya administrasi dan upaya hukum lebih lanjut yang dilakukan oleh JKP terkait dengan perizinan Pelaksanaan Reklamasi Pulau I ini diungkapkan dalam Catatan 47a.

43. COMMITMENTS (Continued)

Part of the implementation of the obligations, contributions, and additional contributions of the MWS, has been stated in the Notary Deed of Cooperation Agreement No. 2 dated October 9, 2017 from Budi Handrio, S.H., Notary in Jakarta, between the Government of DKI Jakarta and MWS regarding the implementation of obligations, contributions, and additional contributions as permission's holder No. 2238 Year 2014.

On September 27, 2018, the Company submitted an information disclosure through a letter No. 045/APLN-CM/IX/2018 about information related to news in the mass media with regard to revocation of the permits for 13 reclamation islands by Government of DKI Jakarta. In the letter, Company already informed continuation of development of Island G and spatial and purpose arrangement.

On November 9, 2018, based on Regulation of Governor of DKI Jakarta No. 120 Year 2018 concerning the assignment to PT Jakarta Propertindo in relation to the surrender of reclamation land from reclamation holder permit to local government covering a total area of 5% of land managed rights (HPL) to be operated by PT Jakarta Propertindo for public interest.

*Petition for Judicial Review of the Governor of DKI Jakarta Province with register No. 157/PK/FP/TUN/2020 which was decided on November 26, 2020 with the decision to reject the request for review of the Governor of DKI Jakarta Province and notification of the decision was received by MWS on March 26, 2021, so this decision has permanent legal force (*inkracht van gewijsde*) as stated in the note 47a.*

As of the issuance date of the consolidated financial statements, the arrangement for the extension of the reclamation permit of Island G is still in process (Note 47a).

- b. *On April 10, 2012, JKP signed a Memorandum of Understanding (MoU) with PT Pembangunan Jaya Ancol (PJA).*

JKP and PJA agreed to cooperate in the development of Ancol reclamation area with the allocation of reclamation area of 50% of the total area or approximately 202.5 hectare as stated in the field map attached to the Approval of the Principle of Reclamation of Island I.

On September 6, 2018, the Governor of DKI Jakarta has signed Decree No. 1409 Year 2018 concerning Revocation of some Governor Decrees concerning Granting of Permit for Reclamation. The permission to implement reclamation of Island I owned by JKP is included in the Governor's decision, therefore, JKP cannot continue the development of Island I reclamation.

Regarding the revocation of the permit for the implementation of Island I reclamation, JKP has submitted a list of realization of obligations, contributions, and additional contributions Island I to the Regional Secretary of the DKI Jakarta Government, as Chair of the Jakarta Reclamation Management Coordinating Board, on August 20, 2018.

Further administrative and legal actions taken by JKP in relation to the permit for the execution of Island I Reclamation are disclosed in Note 47a.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

43. IKATAN (Lanjutan)

- c. ADP melakukan perjanjian kerja sama dengan PT Jakarta Propertindo (Jakpro), selaku pemegang hak konsesi reklamasi Pulau F. Perjanjian kerja sama tersebut dilakukan pada tanggal 24 April 2012, melalui Akta Notaris No. 15 yang dibuat di hadapan Lieyono, S.H., Notaris di Jakarta, untuk Penyelenggaraan Reklamasi dan Pengelolaan Tanah Hasil Reklamasi Pantai Muara Angke - Pluit seluas 290 Ha di Sub Kawasan Barat Pantai Utara Jakarta. Jangka waktu pelaksanaan untuk penyelesaian pekerjaan reklamasi disepakati diselesaikan bertahap dalam waktu 15 tahun terhitung sejak tanggal dikeluarkannya izin memulai pekerjaan reklamasi. Sesuai perjanjian ADP berhak untuk mengelola dan memperoleh HGB atas tanah hasil reklamasi. Perjanjian kerja sama tersebut telah diubah beberapa kali, terakhir dengan perjanjian tambahan II (Addendum II) yang ditandatangani pada tanggal 29 Mei 2015, yang isinya antara lain:

- i. Mengubah luasan area kerja sama penyelenggaraan reklamasi dan pengelolaan tanah hasil reklamasi pantai Muara Angke - Pluit dari 290 Ha menjadi \pm 190 Ha, yang dikarenakan terdapat perubahan garis pantai baru dari kedalaman laut 5 meter menjadi kedalaman laut 8 meter. Perubahan ini sesuai dengan Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 121 Tahun 2012 tentang Penataan Ruang Kawasan Reklamasi Pantai Utara Jakarta dinyatakan bahwa Pulau F termasuk dalam Sub Kawasan Barat (area reklamasi bagian Barat) dengan luas pulau \pm 190 Ha; dan
- ii. Mengubah ketentuan dalam pasal-pasal sehubungan dengan perubahan areal tersebut.

Namun, pada tanggal 6 September 2018, Gubernur Provinsi DKI Jakarta telah menerbitkan Surat Keputusan No. 1409 Tahun 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi. Izin pelaksanaan reklamasi Pulau F milik Jakpro termasuk dalam Keputusan Gubernur tersebut, dengan demikian, Jakpro tidak dapat melanjutkan pengembangan reklamasi Pulau F.

Berkaitan dengan pencabutan izin pelaksanaan reklamasi Pulau F, ADP telah menyerahkan daftar realisasi pelaksanaan kewajiban, kontribusi, dan tambahan kontribusi Pulau F kepada Sekretaris Daerah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, selaku Ketua Badan Koordinasi Pengelolaan Reklamasi Pantura Jakarta, pada tanggal 26 Oktober 2018.

Upaya administrasi dan upaya hukum lebih lanjut yang dilakukan oleh ADP terkait dengan perizinan Pelaksanaan Reklamasi Pulau F ini diungkapkan dalam Catatan 47a.

- d. Grup mengadakan perjanjian dengan beberapa bank dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli untuk kepemilikan rumah toko, rumah kantor, apartemen, dan perkantoran milik Grup sebagai berikut:
1. Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan Bank Permata dan Bank CIMB Niaga di mana bank-bank tersebut akan menyediakan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilikan rumah toko, rumah kantor, apartemen Royal Mediterania Garden Residence, dan Garden Shopping Arcade.
 2. Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan Bank DKI dan Bank Tabungan Negara untuk menyediakan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilikan Apartemen Gading Nias.

43. COMMITMENTS (Continued)

- c. ADP entered into agreement with PT Jakarta Propertindo (Jakpro), the owner of the reclamation's concession right of Island F. The agreement dated April 24, 2012 through Notarial Deeds No. 15 which prepared in front of Lieyono, S.H., Notary in Jakarta, for Execution and Management of Reclamation Land in Muara Angke - Pluit with total area of 290 Ha in the West Sub Area of North Beach, Jakarta. The period of execution of the reclamation project agreed to be completed in stages within 15 years from the issuance date of the reclamation permit. Based on the agreement ADP has the right to manage and obtain Right to Build (HGB) of the reclamation land. The agreement has been amended several times, most recently by Addendum II signed on May 29, 2015, related to among other things:

- i. Amendment on the total area of the Execution and Management of Reclamation Land in Muara Angke, Pluit with total area of 290 Ha into \pm 190 Ha due to change in the new shoreline of the ocean from 5 metres depth into 8 metres depth. These amendment is in accordance with Governor of DKI Jakarta's Regulation No. 121 Year 2012 related to Zonation of Reclamation in North Beach Jakarta stated that Island F includes in West Sub Area (West reclamation area) with total area of \pm 190 Ha; and
- ii. Amendment on the several articles related to the areal changes.

However, on September 6, 2018, the Governor of DKI Jakarta has issued Decree No. 1409 Year 2018 concerning the Revocation of Several Governor's Decrees concerning the Granting of Permits for the Implementation of Reclamation. The permit for the reclamation of Island F belonging to Jakpro is included in the Governor's Decree, therefore, Jakpro cannot continue the development of the reclamation of Island F.

Regarding the revocation of Island F reclamation permit, ADP has submitted a list of realization of obligations, contributions, and additional contributions to Island F to the Regional Secretary of the DKI Jakarta Government, as Chair of the Jakarta Reclamation Management Coordinating Board, on October 26, 2018.

Further administrative and legal action taken by ADP in relation to the permit for the Implementation of the Reclamation of Island F are disclosed in Note 47a.

- d. The Group entered into agreements with several banks, wherein such banks will provide credit facilities to the buyers of shophouses, offices houses, apartments, and offices of the Group as follows:
1. The Company entered into an agreement with Bank Permata and Bank CIMB Niaga, where the banks will provide credit facilities to the buyers of shophouses, home offices, apartment, Royal Mediterania Garden Residence and Garden Shopping Arcade.
 2. The Company entered into agreements with Bank DKI and Bank Tabungan Negara to provide credit facilities to the buyers of Gading Nias Apartment.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

43. IKATAN (Lanjutan)

3. Perusahaan dan beberapa perusahaan lainnya dalam Grup Agung Podomoro, melakukan perjanjian kerja sama dengan Bank Maybank Indonesia. Besarnya alokasi dana kerja sama dalam bentuk fasilitas kredit yang diberikan Bank kepada calon pembeli unit yang dibangun oleh pengembang adalah sebesar Rp 300.000.000 ribu. Sehubungan dengan Fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) yang diberikan oleh Bank maka Grup menjaminkan deposito berjangka dalam mata uang Rupiah dan dicatat dalam aset keuangan lainnya (Catatan 12).
4. PGK mengadakan perjanjian kerja sama pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Bank Maybank Indonesia, Bank Permata, Bank Negara Indonesia, Bank CIMB Niaga, Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Bank Danamon Indonesia, Bank Mandiri, Bank Tabungan Negara, Bank Pan Indonesia, dan Bank Rakyat Indonesia.
5. AHT mengadakan perjanjian kerja sama pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) dengan Bank Maybank Indonesia, Bank UOB Indonesia, Bank Permata, Bank Mandiri, dan Bank Danamon Indonesia.
6. CPKA dan SMD mengadakan perjanjian kerja sama pembelian Fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) dengan Bank Maybank Indonesia dan Bank UOB Indonesia.
7. PCN mengadakan perjanjian kerja sama Pemberian Fasilitas Kredit Kepemilikan Kios/Gerai dengan Jaminan Membeli Kembali dengan Bank Negara Indonesia, Bank Permata, Bank Mandiri, Bank Tabungan Negara dan Bank Tabungan Negara.
8. PAP mengadakan perjanjian kerja sama pemberian Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Bank Victoria International dan Bank Tabungan Negara.
9. KPTS mengadakan perjanjian kerja sama pemberian Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Bank Tabungan Negara, Bank Negara Indonesia, Bank Maybank Indonesia, Bank Permata, dan Bank UOB Indonesia.
10. GCK mengadakan perjanjian kerja sama pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Bank Tabungan Negara, Bank Negara Indonesia, Bank Maybank Indonesia, Bank Permata, Bank Mandiri, dan Bank Syariah Indonesia.

Dalam perjanjian kerja sama tersebut di atas antara lain diatur Grup akan bertanggung jawab sepenuhnya dan mengikat diri sebagai penjamin atas pembayaran seluruh jumlah uang yang terutang dari pembeli kepada Bank baik merupakan utang pokok, bunga dan biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat oleh dan antara Pembeli/Debitur dengan Bank (*buy back guarantee*) apabila pembeli/debitur belum menandatangani Akta Jual Beli (AJB), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan pembeli telah melalaikan kewajibannya membayar angsuran selama tiga bulan angsuran berturut-turut kepada Bank. Penjaminan tersebut diberikan selama AJB belum ditandatangani. Jaminan ini dengan cara bagaimanapun juga tidak dapat ditarik atau dicabut kembali selama AJB terhadap sertifikat hak atas unit dan APHT belum ditandatangani, serta belum diserahkan dan diterima oleh Bank.

- e. Berdasarkan perjanjian tanggal 15 Desember 2016 antara Perusahaan dan PT Central Mall Kelola (CMKE), pihak berelasi, Perusahaan telah menunjuk CMKE sebagai pengelola Mal Central Park, di mana Perusahaan memberikan wewenang kepada CMKE untuk mengambil alih jasa pengelolaan Mal Central Park. Perjanjian ini berakhir pada tanggal 15 September 2022.

43. COMMITMENTS (Continued)

3. The Company and several other companies in the Agung Podomoro Group, entered into agreements with Bank Maybank Indonesia. The allocated funds in the form of credit facility provided by the Bank to prospective buyers of unit to be constructed amounted to Rp 300,000,000 thousand. Related to Credit Facility for Apartment Ownership (KPA) provided by the Bank, the Group pledged its time deposits denominated in Rupiah as collateral and recorded as part of other financial assets (Note 12).
4. PGK entered into agreements on granting Credit Facility for House Ownership (KPR) with Bank Maybank Indonesia, Bank Permata, Bank Negara Indonesia, Bank CIMB Niaga, Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Bank Danamon Indonesia, Bank Mandiri, Bank Tabungan Negara, Bank Pan Indonesia, and Bank Rakyat Indonesia.
5. AHT entered into agreements on granting Credit Facility for Apartment Ownership (KPA) with Bank Maybank Indonesia, Bank UOB Indonesia, Bank Permata, Bank Mandiri, and Bank Danamon Indonesia.
6. CPKA and SMD entered into agreements on granting Credit Facility for Apartment Ownership (KPA) with Bank Maybank Indonesia, and Bank UOB Indonesia.
7. PCN entered into agreements on granting Credit Facility for Kiosks/Counters Ownership with buyback guarantee with Bank Negara Indonesia, Bank Permata, Bank Mandiri, and Bank Tabungan Negara.
8. PAP entered into agreements on granting Credit Facility for House Ownership (KPR) with Bank Victoria International and Bank Tabungan Negara.
9. KPTS entered into agreements on granting Credit Facility for House Ownership (KPR) with Bank Tabungan Negara, Bank Negara Indonesia, Bank Maybank Indonesia, Bank Permata, and Bank UOB Indonesia.
10. GCK entered into agreements on granting Credit facility for House Ownership (KPR) with Bank Tabungan Negara, Bank Negara Indonesia, Bank Maybank Indonesia, Bank Permata, Bank Mandiri, and Bank Syariah Indonesia.

In the agreements, the Group will be fully responsible and act as guarantor for the payment of all amounts due to the Bank, including principal and other costs incurred in the loan agreements made by and between the Buyer/Debtor with the Bank (*buy back guarantee*) if the buyer/debtor has not signed Deed of Sale and Purchase (AJB), Deed of Mortgage Agreement (APHT), and buyers had neglected its obligation to pay the installment for three months in succession to the Bank. Guarantee will be provided as AJB has not been signed. This guarantee can not be withdrawn or revoked during AJB on certificate of Unit Rights and APHT has not been signed, and have not been submitted and accepted by the Bank.

- e. Based on agreement dated December 15, 2016 between the Company and PT Central Mall Kelola (CMKE), a related party, the Company appointed CMKE for the management of Central Park Mall, wherein the Company gives CMKE the authority to takeover the management services of Central Park Mall. This agreement ends on September 15, 2022.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

43. IKATAN (Lanjutan)

- f. Pada tanggal 24 Agustus 2011, sebagai kelanjutan dari Perjanjian Pendahuluan bertanggal 11 Desember 2009, KUS dan PT Jakarta Propertindo (Jakpro) melakukan Perjanjian kerja sama No. 003/UT2000/107/VIII/2011 tentang pemanfaatan tanah seluas 30.564 m² yang terletak di Jalan Karang Ayu, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara.
- g. Grup mengadakan perjanjian pembangunan proyek dengan beberapa kontraktor utama antara lain: PT Total Bangun Persada Tbk, PT Pembangunan Perumahan Tbk, KSO Nindya Karya - PT Pulau Intan, PT Pulau Intan Baja Perkasa Konstruksi, PT Saeti Concretindo Wahana, PT Adhi Karya Tbk, PT Totalindo Eka Persada, PT Airmas Asri, PT Panca Mitra Abadi, PT Pakubumi Semesta, PT Nusa Raya Cipta Tbk, dan PT Holcim Beton.
- h. Perusahaan mengadakan Perjanjian Pinjam Pakai Merek dengan PT Indofica sebagai pemilik merek di mana Perusahaan menggunakan merek "Podomorocity", "Mediterrania", "Royal Mediterania Garden Residences", "Podomoro Park", "Podomoro Industrial Park", "TM" dan perjanjian pinjam pakai ciptaan dengan Trihatma Kusuma Haliman, pihak berelasi (Catatan 41) sebagai pemilik ciptaan di mana Perusahaan berhak menggunakan ciptaan seni logo Agung Podomoro Group sejak tahun 2004, secara noneksklusif dalam menjalankan usahanya. Perjanjian ini berlaku selama 5 tahun sejak tanggal penandatanganan masing-masing perjanjian dan diperpanjang secara otomatis untuk jangka waktu yang sama.
- i. Pada tanggal 30 Juli 2010, BSP dan Harris International Hotels Corporation (Harris) menandatangani *Hotel Technical Assistant Agreement* dan *Trademad & Trademark License Agreement* sehubungan penyertaan bantuan teknis dan konsultasi profesional (arsitektur, konsultasi permesinan dan desain perkantoran). Perjanjian *Technical Assistant Agreement* berlaku sampai tahun ke-12 terhitung dari tanggal pembukaan (*soft opening*) hotel dan berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 5 tahun berturut-turut sampai dengan diakhiri sesuai dengan ketentuan perjanjian, atau tidak diperpanjang dengan pemberitahuan minimal 90 hari sebelum perjanjian berakhir.
- j. Pada 30 Juli 2010, BSP dan PT Tauzia International Management menandatangani *Hotel Management Consulting Agreement* sehubungan dengan jasa konsultasi manajemen Hotel Harris.
- k. Pada tanggal 1 Juni 2011, BSP dan POP International Hotels Corporation (POP) menandatangani *Tradenname & Trademark License Agreement* sehubungan dengan permintaan persetujuan untuk menggunakan nama dan merek POP yang terkait dengan hotel milik BSP. Perjanjian ini berlaku selama 12 tahun, terhitung dari tanggal pembukaan hotel dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 5 tahun berturut-turut sampai dengan diakhiri sesuai dengan ketentuan perjanjian, atau tidak diperpanjang dengan pemberitahuan minimal 90 hari sebelum perjanjian berakhir.
- l. Pada tanggal 23 November 2011, CIP menandatangani perjanjian pengelolaan hotel dengan PT Amaris International Management (AIM), di mana CIP bermaksud mengoperasikan sebuah hotel di area seluas ± 6.601,90 m² yang terletak di Thamrin City, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat.

43. COMMITMENTS (Continued)

- f. On August 24, 2011, as a continuation of the Preliminary Agreement dated December 11, 2009, KUS and PT Jakarta Propertindo (Jakpro) entered into Cooperative Agreement No. 003/UT2000/107/VIII/2011 on the use of the land area of 30,564 m² located in Jalan Karang Ayu, Pluit Village, Penjaringan Sub-district, North Jakarta.
- g. The Group entered into several construction agreements with their main contractors which include: PT Total Bangun Persada Tbk, PT Pembangunan Perumahan Tbk, KSO Nindya Karya - PT Pulau Intan, PT Pulau Intan Baja Perkasa Konstruksi, PT Saeti Concretindo Wahana, PT Adhi Karya Tbk, PT Totalindo Eka Persada, PT Airmas Asri, PT Panca Mitra Abadi, PT Pakubumi Semesta, PT Nusa Raya Cipta Tbk, and PT Holcim Beton.
- h. The Company entered into "Right to Use Trademark" with PT Indofica as the owner of the brand names where the Company uses the brand name "Podomorocity", "Mediterrania", "Royal Mediterania Garden Residences", "Podomoro Park", "Podomoro Industrial Park", "TM", and "Right to Use Patent Agreement" with Trihatma Kusuma Haliman, a related party (Note 41) as the owner of brand names wherein the Company has the rights to use the icon of Agung Podomoro Group since 2004, not exclusively for its business. These agreements are valid for 5 years from the date of each agreement and can be extended automatically for the same period.
- i. On July 30, 2010, BSP and Harris International Hotels Corporation (Harris) entered into Hotel Technical Assistance Agreement and Trademad & Trademark License Agreement related to technical services and professional consultation (architecture, engineering consultation and office design). The Technical Assistance Agreement is valid until the 12th year from the date of soft opening of hotel and will be end on December 31, 2023 and can be extended for a period of 5 years in a row until terminated in accordance with the terms of the agreement, or is not extended by a notice at least 90 days before the agreement expire.
- j. On July 30, 2010, BSP and PT Tauzia International Management Consulting entered into a Hotel Management Consulting Agreement in connection with the management consultation services for Harris Hotel.
- k. On June 1, 2011, BSP and POP International Hotels Corporation (POP) signed Tradename & Trademark License Agreement with respect to the request for approval to use the POP's name and brand name which associated with the hotel owned by BSP. This agreement is valid for 12 years, commencing from the date of opening of the hotel and can be extended for a period of five years in a row until terminated in accordance with the terms of agreement, or is not extended with a notice at least 90 days before the agreement expiration.
- l. On November 23, 2011, CIP signed a management hotel agreement with PT Amaris International Management (AIM), in where CIP intends to operate a hotel with an area of ± 6,601.90 m² located in Thamrin City, Tanah Abang Sub-district, Central Jakarta.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

43. IKATAN (Lanjutan)

- m. Pada tanggal 29 Februari 2012, SAI mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Trisaha Eka Pradana untuk menyewa sebagian dari sebuah bangunan Gedung Graha Auto Center dari Induk Koperasi Angkatan Laut, di mana direncanakan akan digunakan untuk Hotel Premium Bintang Dua oleh SAI. Atas penyewaan gedung tersebut, SAI harus membayar biaya sewa sebesar Rp 22.500.000 ribu. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 30 November 2041.
- n. Pada bulan Juli dan September 2012, BPS memperpanjang perjanjian sewa menyewa untuk tanah seluas 9.450 m² sampai dengan Mei 2049 (untuk 3.200 m²) dan Juli 2042 (untuk 6.250 m²). Atas penyewaan tanah tersebut, BPS harus membayar biaya sebesar Rp 58.488.949 ribu dan dicatat pada akun aset hak-guna pada laporan posisi keuangan konsolidasian dan diamortisasi pada periode berikutnya.
- o. Pada tanggal 18 Juni 2013, BPS menandatangani perjanjian manajemen Hotel Indigo Bali Seminyak Beach dengan pihak PT SC Hotels & Resorts Indonesia (InterContinental Hotels Group) sehubungan dengan jasa manajemen atas hotel yang sedang dibangun. Jangka waktu perjanjian adalah 15 tahun sejak tanggal pembukaan hotel.
- p. Grup mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan beberapa penyewa besar yang berjangka waktu antara lima sampai dengan dua puluh tahun dengan opsi dapat diperpanjang kembali sesuai dengan kesepakatan para pihak. Dasar ketentuan kompensasi, denda dan pembatasan-pembatasan lain yang dipersyaratkan dengan kriteria masing-masing yang disepakati.
- q. Pada tanggal 10 April 2012, SAI menandatangani perjanjian pengelolaan hotel dengan PT Panorama Hotel Management (PHM), SAI menunjuk PHM untuk mengelola dan mengoperasikan penuh BNB Jakarta Kelapa Gading selama masa perjanjian. Berdasarkan addendum perjanjian tanggal 8 Januari 2021, manajemen memutuskan mengganti merek BNB Jakarta Kelapa Gading menjadi 101 Urban Jakarta Kelapa Gading.
- r. Pada tanggal 31 Desember 2013, PCN dan PT Pandega Citra Kelola menandatangani perjanjian penunjukan pengelola sehubungan dengan jasa pengelolaan Mal The Plaza Balikpapan yang dimiliki PCN.
- s. SMI mengadakan perjanjian kerja sama pemasaran dan penjualan dengan PT Pakubuwono Properti. Perjanjian berlaku sampai seluruh unit Apartemen The Pakubuwono Spring selesai diserahkan.
- t. SMI mengadakan perjanjian dengan PT The Pakubuwono Development antara lain:
- Perjanjian sewa menyewa gedung kantor yang terletak di lantai 2 Wisma TPD di Jalan Bumi 15, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. Perjanjian berlaku efektif dari tanggal hingga 1 Oktober 2021 sampai tanggal 30 September 2022; dan
 - Perjanjian kerja sama pengembangan properti yang berlaku sampai dengan selesainya semua kegiatan pengembangan.

43. COMMITMENTS (Continued)

- m. On February 29, 2012, SAI entered into cooperation agreement with PT Trisaha Eka Pradana to rent a part of Graha Auto Center building from the Navy Cooperation, which is planned to be used for Premium two stars Hotel by SAI. For rental of the building, SAI must pay a rental fee of Rp 22,500,000 thousand. This agreement is valid until November 30, 2041.
- n. On July and September 2012, BPS extended its lease agreement on land with an area of 9,450 m² until May 2049 (for 3,200 m²) and July 2042 (for 6,250 m²). Based on the lease agreement, BPS paid Rp 58,488,949 thousand, which is recorded as right-of-use asset in the consolidated statement of financial position and subsequently amortized.
- o. On June 18, 2013, BPS signed management agreement Hotel Indigo Bali Seminyak Beach with PT SC Hotels & Resorts Indonesia (InterContinental Hotels Group) in connection with management services on the hotel being built. The term of the agreement is 15 years from the date of the opening hotel.
- p. The Group entered into lease agreements with several large tenants with a maturity from five until twenty years with an option to be extended on mutual agreement. The basis for determining compensations, penalties and other conditions required are based on each respective agreement.
- q. On April 10, 2012, SAI signed hotel management agreement with PT Panorama Hotel Management (PHM), SAI appointed PHM to fully manage and operate BNB Jakarta Kelapa Gading during the duration of the agreement. Based on the addendum agreement dated January 8, 2021, the management decided to change the brand of BNB Jakarta Kelapa Gading to 101 Urban Jakarta Kelapa Gading.
- r. On December 31, 2013, PCN signed a management agreement with PT Pandega Citra Kelola in management services of The Plaza Balikpapan Mall owned by PCN.
- s. SMI entered into an agreement of marketing and sales with PT Pakubuwono Properti. This agreement is effective until all units of The Pakubuwono Spring Apartment have been handed over.
- t. SMI entered into an agreement with PT The Pakubuwono Development as follows:
- Lease agreement for office building which located in 2nd floor, Wisma TPD in Jalan Bumi 15, Kebayoran Baru, South Jakarta. This agreement is effective from October 1, 2021 until September 30, 2022; and
 - Agreement of property development which valid until the development finished.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

43. IKATAN (Lanjutan)

- u. Grup mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT AAPC Indonesia untuk merencanakan, merancang, membangun, menyediakan, melengkapi dan untuk mengelola hotel dengan layanan kelas pertama yang sesuai dengan standar hotel. Jangka waktu perjanjian adalah 15 tahun sejak tanggal *opening* dan dapat dibatalkan kemudian sesuai kesepakatan dua pihak.

Tanggal/ Date	Entitas Anak/ Subsidiaries	Wilayah/ Location	Standar hotel/ Hotel standard
14 September/September 14, 2015	PT Sinar Menara Deli	Medan, Sumatera Utara	Pullman
14 September/September 14, 2015	PT Pandega Citraniaga	Balikpapan, Kalimantan TImur	Pullman
22 November/November 22, 2012	PT Putra Adhi Prima	Bogor, Jawa Barat	Pullman
22 November/November 22, 2012	PT Tritunggal Lestari Makmur	Bandung, Jawa Barat	Pullman

- v. Pada tanggal 17 November 2015, GAS mengadakan Perjanjian Konsultasi Manajemen Senayan City dengan PT Manggala Gelora Perkasa, berlaku mulai 1 Januari 2016 sampai dengan 31 Maret 2041.

- w. Berdasarkan perjanjian tanggal 19 September 2016 antara TMI dan PT Central Mall Kelola (CMKE), TMI menunjuk CMKE sebagai pengelola Mal Neo Soho, di mana TMI memberikan wewenang kepada CMKE untuk mengambil alih jasa pengelolaan Mal Neo Soho. Pada tanggal 24 Juni 2022, kedua belah pihak setuju untuk mengakhiri perjanjian ini, terhitung sejak tanggal 1 Agustus 2022.

- x. Pada tanggal 23 Desember 2021, PT Buana Makmur Indah (BMI) menandatangani Akta Jual Beli No. 17 dan Akta Jual Beli No. 18, dan Akta Jual beli No. 19, dibuat di hadapan Inessa Anjani, S.H., M.Kn., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di kabupaten Karawang, masing-masing oleh dan antara PT Buana Makmur Indah (BMI) sebagai penjual dan PT CFCity Tangerang Investment sebagai pembeli.

- y. Berdasarkan perjanjian tanggal 24 Juni 2022 antara TMI dan PT Neo Sukses Kelola, TMI menunjuk PT Neo Sukses Kelola sebagai pengelola Mal Neo Soho, di mana TMI memberikan wewenang kepada PT Neo Sukses Kelola untuk mengambil alih jasa pengelolaan Mal Neo Soho.

- z. Pada tanggal 22 September 2022, Perusahaan menandatangani perjanjian jual beli 149 SHMSRS Mal Central Park, berdasarkan akta jual beli tanggal 22 September 2022, dibuat di hadapan Nilam Purnamawaty Januarso, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta ("AJB-AJB Central Park"), oleh dan antara Perusahaan sebagai penjual dan PT CPM Assets Indonesia (CPMAI) sebagai pembeli.

43. COMMITMENTS (Continued)

- u. The Group signed a cooperation agreement with PT AAPC Indonesia to plan, design, construct, provide, equip and manage hotel with first class service, in accordance with the hotel standards. The term of the agreement is 15 years since the opening date and can be cancelled based on agreement from both parties.

- v. On November 17, 2015, GAS entered into Management Consultation Service Agreement of Senayan City with PT Manggala Gelora Perkasa, valid from January 1, 2016 to March 31, 2041.

- w. Based on agreement dated September 19, 2016 between TMI and PT Central Mall Kelola (CMKE), a related party, TMI appointed CMKE for the management of Neo Soho Mall, wherein TMI gives CMKE the authority to take over the management services of Neo Soho Mall. On June 24, 2022, both parties agreed to terminate this agreement, starting from August 1, 2022.

- x. On December 23, 2021, PT Buana Makmur Indah (BMI) entered into a sale and purchase land agreement, based on Deeds of Sale and Purchase Agreement No. 17, Deeds of Sale and Purchase Agreement No. 18, and Deeds of Sale and Purchase Agreement No. 19, drawn up before Inessa Anjani, S.H., M.Kn., Notary and Land Conveyer in Karawang district, by and between PT Buana Makmur Indah as seller and PT CFCity Tangerang Investment as buyer.

- y. Based on agreement dated June 24, 2022 between TMI and PT Neo Sukses Kelola, TMI appointed PT Neo Sukses Kelola for the management of Neo Soho Mall, wherein TMI gives PT Neo Sukses Kelola the authority to take over the management services of Neo Soho Mall.

- z. On September 22, 2022, the Company entered into a sale and purchase agreement for 149 SHMSRS Central Park Mall, based on the deed of sale and purchase dated September 22, 2022, made before Nilam Purnamawaty Januarso, Notary and Land Deed Making Officer in Jakarta ("AJB-AJB Central Park"), by and between the Company as a seller and PT CPM Assets Indonesia (CPMAI) as a buyer.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

44. KATEGORI DAN KELAS INSTRUMEN KEUANGAN

44. CATEGORIES AND CLASSES OF FINANCIAL INSTRUMENTS

		2022			
		Aset keuangan lainnya "FVOCI" / Financial assets at "FVOCI"	Aset keuangan lainnya "FVTPL" / Financial assets at "FVTPL"	Aset keuangan pada biaya perolehan di- amortisasi/ Financial asset at amortized cost	
ASET LANCAR					CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas		-	-	1.099.206.717	Cash and cash equivalents
Piutang usaha kepada pihak ketiga		-	-	590.897.906	Trade receivables from third parties
Piutang lain-lain					Other receivables
Pihak berelasi		-	-	11.193.101	Related parties
Pihak ketiga		-	-	259.189.710	Third parties
ASET TIDAK LANCAR					NON-CURRENT ASSETS
Aset keuangan lainnya		167.318.168	-	214.993.506	Other financial assets
Instrumen keuangan derivatif		-	95.303.149	-	Derivative financial instruments
JUMLAH ASET KEUANGAN		167.318.168	95.303.149	2.175.480.940	TOTAL FINANCIAL ASSETS
			Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rug/ Financial liabilities at FVTPL	Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi/ Financial liabilities amortized cost	
LIABILITAS JANGKA PENDEK					CURRENT LIABILITIES
Utang bank		-	-	83.455.977	Bank loans
Surat utang jangka menengah		-	-	350.000.000	Medium term notes
Utang usaha kepada pihak ketiga		-	-	928.535.059	Trade payables to third parties
Utang lain-lain					Other payables
Pihak berelasi		-	-	6.246.623	Related parties
Pihak ketiga		-	-	1.282.901.857	Third parties
Utang akrual		-	-	216.619.132	Accrued payables
Utang jangka panjang - yang jatuh tempo dalam satu tahun:					Current maturity of long-term liabilities:
Utang bank		-	-	471.151.268	Bank loans
LIABILITAS JANGKA PANJANG					NON-CURRENT LIABILITIES
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:					Long-term bank loan - net of current maturity:
Utang bank		-	-	2.859.239.869	Bank loans
Utang obligasi		-	-	4.698.520.197	Bonds payable
Uang jaminan penyewa		-	-	133.895.461	Tenant's security deposits
JUMLAH LIABILITAS KEUANGAN				11.030.565.443	TOTAL FINANCIAL LIABILITIES
			2021	Aset keuangan pada biaya perolehan di- amortisasi/ Financial asset at amortized cost	
		Aset keuangan lainnya "FVOCI" / Financial assets at "FVOCI"			
ASET LANCAR					CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas		-	-	1.062.242.703	Cash and cash equivalents
Piutang usaha kepada pihak ketiga		-	-	640.039.667	Trade receivables from third parties
Piutang lain-lain					Other receivables
Pihak berelasi		-	-	16.241.296	Related parties
Pihak ketiga		-	-	293.924.133	Third parties
ASET TIDAK LANCAR					NON-CURRENT ASSETS
Aset keuangan lainnya		429.867.712	-	250.089.253	Other financial assets
JUMLAH ASET KEUANGAN		429.867.712		2.262.537.052	TOTAL FINANCIAL ASSETS
			Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rug/ Financial liabilities at FVTPL	Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi/ Financial liabilities at amortized cost	
LIABILITAS JANGKA PENDEK					CURRENT LIABILITIES
Utang bank		-	-	52.013.421	Bank loans
Utang lembaga keuangan lainnya		-	-	1.811.168.671	Other financial institution loans
Utang usaha kepada pihak ketiga		-	-	961.857.865	Trade payables to third parties
Utang lain-lain					Other payables
Pihak berelasi		-	-	6.162.502	Related parties
Pihak ketiga		-	-	1.133.874.141	Third parties
Utang akrual		-	-	184.937.270	Accrued payables
Utang jangka panjang - yang jatuh tempo dalam satu tahun:					Current maturity of long-term liabilities:
Utang bank		-	-	522.363.211	Bank loans
LIABILITAS JANGKA PANJANG					NON-CURRENT LIABILITIES
Utang jangka menengah		-	-	350.000.000	Medium term notes
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:					Long term liabilities - net of current maturity:
Utang bank		-	-	3.114.785.577	Bank loans
Utang obligasi		-	-	4.248.118.958	Bonds payable
Instrumen keuangan derivatif		53.528.497	-	-	Derivative financial instruments
Uang jaminan penyewa		-	-	232.332.720	Tenants security deposits
JUMLAH LIABILITAS KEUANGAN		53.528.497		12.617.614.336	TOTAL FINANCIAL LIABILITIES

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

45. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN, DAN RISIKO MODAL

a. Manajemen Risiko Modal

Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan keberlangsungan hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Grup terdiri dari kas dan setara kas (Catatan 5), dan ekuitas pemegang saham induk dan kepentingan nonpengendali (Catatan 32).

Direksi Grup secara berkala melakukan reviu struktur permodalan Grup. Sebagai bagian dari reviu ini, Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

Gearing ratio pada tahun 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Pinjaman	8.462.367.311	10.098.449.838	Debt
Kas dan setara kas	(1.099.206.717)	(1.062.242.703)	Cash and cash equivalents
Pinjaman - neto	7.363.160.594	9.036.207.135	Net debt
Ekuitas	12.469.561.080	10.539.777.680	Equity
Rasio pinjaman - neto terhadap modal	<u>59%</u>	<u>86%</u>	Net debt to equity ratio

b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan Grup adalah untuk memastikan bahwa sumber daya keuangan yang memadai tersedia untuk operasi dan pengembangan bisnis, serta untuk mengelola risiko mata uang asing, risiko kredit, risiko likuiditas, dan risiko tingkat bunga. Grup beroperasi dengan pedoman yang telah ditentukan oleh Direksi.

i. Manajemen Risiko Mata Uang Asing

Grup terekspos pengaruh fluktuasi nilai tukar mata uang asing terutama dari pinjaman bank dan lembaga keuangan, utang akrual, kas, dan setara kas dan aset keuangan lainnya.

Grup mengelola eksposur mata uang asing dengan mencocokkan, sebisa mungkin, penerimaan dan pembayaran dalam masing-masing individu mata uang. Jumlah eksposur mata uang asing neto Grup pada tanggal pelaporan diungkapkan dalam Catatan 46.

Sebagian besar transaksi Grup dilakukan dalam mata uang Rupiah, demikian juga dengan pembukuannya.

Grup melakukan transaksi derivatif untuk melakukan lindung nilai atas nilai tukar Rupiah terhadap Dolar Amerika Serikat untuk meningkatkan kemampuannya mengelola risiko fluktuasi nilai tukar mata uang sebagai bagian dari penerbitan *Senior Notes* Tahun 2017 (Catatan 24).

45. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK, AND CAPITAL RISK MANAGEMENT

a. Capital Risk Management

The Group manages capital risk to ensure that they will be able to continue as going concern, in addition to maximizing the profits of the shareholders through the optimization of the balance of debt and equity. The Group's capital structure consists of cash and cash equivalents (Note 5), and equity of the equity holder of the parent and non-controlling interests (Note 32).

The Board of Directors of the Group periodically reviews the Group's capital structure. As part of this review, the Board of Directors considers the cost of capital and related risk.

The gearing ratio as of 2022 and 2021, are as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Pinjaman	8.462.367.311	10.098.449.838	Debt
Kas dan setara kas	(1.099.206.717)	(1.062.242.703)	Cash and cash equivalents
Pinjaman - neto	7.363.160.594	9.036.207.135	Net debt
Ekuitas	12.469.561.080	10.539.777.680	Equity
Rasio pinjaman - neto terhadap modal	<u>59%</u>	<u>86%</u>	Net debt to equity ratio

b. Financial Risk Management Objectives and Policies

The Group's overall financial risk management and policies seek to ensure that adequate financial resources are available for operation and development of their business, while managing their exposure to foreign currency risk, credit risk, liquidity risk, and interest rate risk. The Group operates within defined guidelines that are approved by the Board of Directors.

i. Foreign Currency Risk Management

The Group's exposure to exchange rate fluctuations results primarily from bank and financial institution loans, accrued payables, cash, and cash equivalents and other financial assets.

The Group manages the foreign currency exposure by matching, as far as possible, receipts and payments in each individual currency. The Group's net open foreign currency exposure as of reporting date is disclosed in Note 46.

Most of the Group's transactions are denominated in Rupiah, as well as for bookkeeping purposes.

The Group has entered into derivative transactions to hedge the foreign exchange of Rupiah against United States Dollar to enhance its ability to manage foreign rate risk fluctuations, which exist as part of its *Senior Notes* Year 2017 issuance (Note 24).

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

45. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN, DAN RISIKO MODAL (Lanjutan)

b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan (Lanjutan)

ii. Manajemen Risiko Kredit

Risiko kredit mengacu pada risiko rekanan gagal dalam memenuhi kewajiban kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Grup.

Risiko kredit Grup terutama melekat pada rekening bank, deposito berjangka, piutang usaha dan lain-lain. Grup menempatkan saldo bank dan deposito berjangka pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya. Grup meminimalisasi risiko kredit atas piutang usaha yang timbul dari pembeli properti dengan mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran, pembatalan penjualan dengan denda pembatalan dan apabila penjualan belum dilunasi tidak dilakukan serah terima unit yang dijual sehingga dapat dilakukan penjualan kembali properti dengan dikenakan klaim atas kerugian yang timbul dari penjualan kembali tersebut. Untuk risiko kredit yang timbul dari penyewa properti investasi dilakukan dengan cara meminta penyewa untuk memberikan deposit dalam bentuk tunai atau bank garansi untuk sewa selama 3 bulan, serta membayar uang muka sewa sebelum masa sewa berlaku.

Grup telah menetapkan kebijakan untuk memperoleh pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dengan meminimalkan kerugian akibat eksposur risiko kredit. Oleh karena itu, Grup telah menetapkan kebijakan untuk memastikan bahwa transaksi dilakukan dengan pelanggan yang memiliki reputasi kredit yang baik. Manajemen melakukan pengawasan secara berkelanjutan untuk mengurangi eksposur risiko kredit pada tanggal pelaporan. Piutang penjualan apartemen Grup terutama merupakan selisih antara pendapatan yang diakui dan uang muka pelanggan, sehingga belum jatuh tempo.

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan konsolidasian setelah dikurangi dengan cadangan untuk kerugian mencerminkan eksposur Grup terhadap risiko kredit.

iii. Manajemen Risiko Likuiditas

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada Direksi, yang telah membangun kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan manajemen likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang Grup. Grup mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan simpanan, fasilitas bank dan fasilitas simpan pinjam dengan terus menerus memonitor perkiraan dan arus kas aktual dan mencocokkan profil jatuh tempo liabilitas keuangan.

Tabel Risiko Likuiditas dan Suku Bunga

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan nonderivatif dengan periode pembayaran yang disepakati Grup. Jatuh tempo kontrak didasarkan pada tanggal terawal di mana Grup mungkin akan diminta untuk membayar.

45. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK, AND CAPITAL RISK MANAGEMENT (Continued)

b. Financial Risk Management Objectives and Policies (Continued)

ii. Credit Risk Management

Credit risk refers to the risk that counterparty will default on its contractual obligation resulting in a loss to the Group.

The credit risk of the Group is primarily attributed to its cash in banks, time deposits, trade and other receivables. The Group places their bank balances and time deposits to the credit worthy financial institutions. The Group minimizes their credit risk on trade receivables from property buyers by imposing penalties on late payments and fines on cancellation of sale and no handovers of units if receivable is not yet fully paid in order for the Group to resell such units. Credit risk exposure on trade receivables from tenants is minimized by requiring the tenants to pay rent in advance prior to the effectivity of the lease term and lease deposit, for three months in the form of cash or bank guarantee.

The Group has established policies to obtain sustainable revenue growth by minimizing losses due to credit risk exposure. Accordingly, the Group has established a policy to ensure that transactions are made with customers who has good credit reputation. Management conducts ongoing supervision to reduce credit risk exposure at reporting date. Accounts receivable from sale of apartments of the Group mainly represent the difference between the revenue recognized and advances from customers, hence, not yet due.

The carrying amount of financial assets recorded in the consolidated financial statements, net of any allowance for losses represents the Group's exposure to credit risk.

iii. Liquidity Risk Management

Ultimate responsibility for liquidity risk management rests with the Board of Directors, which has built an appropriate liquidity risk management framework for the management of the Group's short, medium and long-term funding and liquidity management requirements. The Group manages liquidity risk by maintaining adequate reserves, banking facilities and reserve borrowing facilities by continuously monitoring forecast and actual cash flows and matching the maturity profiles of financial liabilities.

Liquidity and Interest Risk Tables

The following tables detail the Group's remaining contractual maturity for its non-derivative financial liabilities with agreed repayment periods. The contractual maturity is based on the earliest date on which the Group may be required to pay.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

45. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN, DAN RISIKO MODAL (Lanjutan)

45. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK, AND CAPITAL RISK MANAGEMENT (Continued)

b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan (Lanjutan)

b. Financial Risk Management Objectives and Policies (Continued)

iii. Manajemen Risiko Likuiditas (Lanjutan)

iii. Liquidity Risk Management (Continued)

Tabel Risiko Likuiditas dan Suku Bunga (Lanjutan)

Liquidity and Interest Risk Tables (Continued)

		2022						
	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang/ Weighted average effective interest rate	Kurang dari satu bulan/ Less than 1 month	1-3 bulan/ 1-3 months	3 bulan - 1 tahun/ 3 months to 1 year	1-5 tahun/ 1-5 years	Di atas 5 tahun/ More than 5 years	Jumlah/ Total	
Tanpa bunga:								Non-interest bearing:
Utang usaha kepada pihak ketiga		183.574.251	344.418.813	400.541.995	-	-	928.535.059	Trade payables to third parties
Utang lain-lain		-	-	6.246.623	-	-	6.246.623	Other payables
Pihak berelasi		-	-	-	-	-	-	Related parties
Pihak ketiga		27.271.016	95.533.526	1.154.058.798	6.038.517	-	1.282.901.857	Third parties
Utang akrual		21.002.133	19.747.707	175.869.292	-	-	216.619.132	Accrued payables
Utang jaminan penyewa		-	-	-	133.895.461	-	133.895.461	Tenants security deposits
Dengan bunga:								Interest bearing:
Instrumen tingkat bunga variabel	9% - 11%	36.070.195	44.150.839	302.028.894	2.061.194.031	325.010.170	2.768.454.129	Variable interest rate instruments
Utang bank jangka panjang		-	-	-	-	-	-	Long-term bank loans
Instrumen tingkat bunga tetap		-	-	83.455.977	-	-	83.455.977	Fixed interest rate instruments
Utang bank		-	-	-	-	-	-	Bank loans
Surat utang jangka menengah (Catatan 19)	9,5%	-	-	-	350.000.000	-	350.000.000	Medium term notes
Utang bank jangka panjang	10%	2.493.750	4.987.500	28.797.420	307.525.460	223.332.797	567.136.927	Long-term bank loans
Utang lembaga keuangan lainnya		-	-	-	-	-	-	Other financial institution loans
Utang obligasi		-	-	-	4.719.300.000	-	4.719.300.000	Bonds payable
Jumlah		270.411.345	508.838.385	2.150.998.999	7.577.953.468	548.342.967	11.056.545.185	Total
		2021						
	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang/ Weighted average effective interest rate	Kurang dari satu bulan/ Less than 1 month	1-3 bulan/ 1-3 months	3 bulan - 1 tahun/ 3 months to 1 year	1-5 tahun/ 1-5 years	Di atas 5 tahun/ More than 5 years	Jumlah/ Total	
Tanpa bunga:								Non-interest bearing:
Utang usaha kepada pihak ketiga - neto		193.473.786	208.796.926	559.587.153	-	-	961.857.865	Trade payables to third parties - net
Utang lain-lain		-	-	6.162.502	-	-	6.162.502	Other payables
Pihak berelasi		-	-	-	-	-	-	Related parties
Pihak ketiga		21.561.599	113.788.452	990.726.848	7.797.242	-	1.133.874.141	Third parties
Utang akrual		2.223.280	24.082.850	158.631.140	-	-	184.937.270	Accrued payables
Utang jaminan penyewa		-	-	-	232.332.720	-	232.332.720	Tenants security deposits
Dengan bunga:								Interest bearing:
Instrumen tingkat bunga mengambang	8% - 11,50%	30.776.459	38.552.919	374.875.855	2.474.493.126	79.203.000	2.997.901.359	Floating interest rate instruments
Utang bank jangka panjang		-	-	-	-	-	-	Long-term bank loans
Instrumen tingkat bunga tetap		-	-	52.013.421	-	-	52.013.421	Fixed interest rate instruments
Utang bank		-	-	-	-	-	-	Bank loans
Surat utang jangka menengah (Catatan 19)	9,5%	-	-	-	350.000.000	-	350.000.000	Medium term notes (Note 19)
Utang bank jangka panjang	10,50%	-	-	40.475.230	343.804.130	182.857.567	567.136.927	Long-term bank loans
Utang lembaga keuangan lainnya		-	-	1.820.275.200	-	-	1.820.275.200	Other financial institution loans
Utang obligasi		-	-	-	4.280.700.000	-	4.280.700.000	Bonds payable
Jumlah		248.035.124	385.221.147	4.002.747.349	7.689.127.218	282.060.567	12.587.491.405	Total

Jumlah yang dicantumkan di atas untuk instrumen suku bunga variabel untuk liabilitas keuangan harus berubah jika perubahan suku bunga variabel berbeda dengan estimasi suku bunga yang ditentukan pada akhir periode pelaporan.

Financial liabilities with variable interest rate instruments as stated above is subject to changes if changes in variable interest rates differ to those estimates of interest rates determined at the end of the reporting period.

Fasilitas Pembiayaan

Financing Facilities

Grup memiliki akses ke fasilitas pembiayaan sebagaimana dijelaskan dalam rincian di bawah ini, yang tidak digunakan pada akhir periode pelaporan:

The Group has access to financing facilities as described in the note below, which were unused at the end of the reporting period:

	2022	2021	
Fasilitas utang dengan jaminan dan tanggal jatuh tempo yang berbeda mulai tahun 2022 dan 2021 yang diperpanjang dengan perjanjian bersama:			Secured bank loan facilities with various maturity dates through to 2022 and 2021 which may be extended by mutual agreement:
Jumlah yang digunakan	4.533.203.734	4.427.375.178	Amount used
Jumlah yang belum digunakan	178.802.023	366.398.579	Amount unused
Jumlah	4.712.005.757	4.793.773.757	Total

Grup memelihara kecukupan dana untuk membiayai kebutuhan modal kerja yang berkelanjutan.

The Group maintain sufficient funds to finance its ongoing working capital requirements.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

45. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN, DAN RISIKO MODAL (Lanjutan)

b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan (Lanjutan)

iv. Manajemen Risiko Tingkat Bunga

Grup terpapar risiko suku bunga karena entitas dalam Grup meminjam dana dengan tingkat bunga tetap dan mengambang. Risiko ini dikelola oleh Grup dengan mempertahankan gabungan yang tepat antara pinjaman suku bunga tetap dan mengambang.

Eksposur Grup terhadap suku bunga dalam aset keuangan dan liabilitas keuangan dirinci dalam bagian manajemen risiko likuiditas pada catatan ini.

Analisis Sensitivitas Suku Bunga

Eksposur risiko tingkat bunga berhubungan dengan jumlah aset atau liabilitas di mana pergerakan pada tingkat suku bunga dapat memengaruhi laba setelah pajak. Risiko pada pendapatan bunga bersifat terbatas karena Grup hanya bermaksud untuk menjaga saldo kas yang cukup untuk memenuhi kebutuhan operasional. Dalam beban bunga, keseimbangan optimal antara utang dengan tingkat bunga tetap dan mengambang ditetapkan di muka. Grup memiliki kebijakan dalam memperoleh pembiayaan yang akan memberikan kombinasi yang sesuai tingkat suku bunga mengambang dan tingkat bunga tetap. Persetujuan dari Direksi dan Komisaris harus diperoleh sebelum Grup menggunakan instrumen keuangan tersebut untuk mengelola eksposur risiko suku bunga.

c. Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Kecuali untuk kewajiban keuangan yang disajikan di bawah ini, Direksi menganggap bahwa nilai tercatat aset keuangan dan liabilitas keuangan dicatat sebesar biaya perolehan diamortisasi diakui dalam laporan keuangan konsolidasian mendekati nilai wajarnya.

	2022	
	Jumlah tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value
Liabilitas keuangan:		
Utang obligasi	4.698.520.197	2.300.658.750
Utang bank jangka panjang	567.136.927	406.172.790

Nilai wajar ditentukan sebagai berikut:

- Nilai wajar utang obligasi dengan syarat dan kondisi standar dan diperdagangkan di pasar aktif, ditentukan dengan mengacu pada harga pasar.
- Nilai wajar utang bank jangka panjang ditentukan menggunakan diskonto arus kas masa depan pada suku bunga yang berlaku dari transaksi pasar yang dapat diamati saat ini untuk instrumen yang sejenis.

Nilai wajar penyertaan saham dan penyertaan dalam SHREIT ("FVOCI") ditentukan dengan menggunakan harga kuotasi. Jika harga tersebut tidak tersedia, analisis pasar dilakukan dengan menggunakan harga dan informasi relevan lainnya untuk investasi serupa yang dikutip di pasar aktif, disesuaikan dengan diskon karena kurangnya daya jual.

Nilai wajar instrumen derivatif ("FVTPL") dihitung menggunakan harga kuotasi. Bila harga tersebut tidak tersedia, analisis arus kas diskonto dilakukan dengan menggunakan kurva hasil yang berlaku untuk model harga opsi untuk derivatif opsional.

45. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK, AND CAPITAL RISK MANAGEMENT (Continued)

b. Financial Risk Management Objectives and Policies (Continued)

iv. Interest Rate Risk Management

The Group is exposed to interest rate risk because entities in the Group borrow funds at both fixed and floating interest rates. The risk is managed by the Group by maintaining an appropriate mix of fixed and floating rate borrowings.

The Group's exposures to interest rates on financial assets and financial liabilities are detailed in the liquidity risk management section of this note.

Interest Rate Sensitivity Analysis

The interest rate risk exposure relates to the amount of assets or liabilities which is subject to a risk that a movement in interest rates will adversely affect the income after tax. The risk on interest income is limited as the Group only intends to keep sufficient cash balances to meet operational needs. On interest expenses, the optimum balance between fixed and floating interest debt is considered upfront. The Group has a policy of obtaining financing that would provide an appropriate mix of floating and fix interest rate. Approvals from the Board of Directors and Commissioners must be obtained before committing the Group to any of the instruments to manage the interest rate risk exposure.

c. Fair Value of Financial Instruments

Except for the financial liabilities presented below, Directors consider that the carrying amounts of financial assets and financial liabilities recorded at amortized cost recognized in the consolidated financial statements approximate their fair value.

	2021	
	Jumlah tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value
Liabilitas keuangan:		
Utang obligasi	4.248.118.958	2.576.553.330
Utang bank jangka panjang	567.136.927	429.130.019

Financial Liabilities:
Bonds payable
Long-term bank loans

The fair values are determined as follows:

- The fair value of bonds payable with standard terms and condition and traded on active liquid markets are determined with reference to quoted market price.
- The fair value of long-term bank loans is determined by discounting future cash flows using applicable rates from observable current market transactions for similar instruments.

The fair value of investments in shares and investment in SHREIT ("FVOCI") is determined using quoted prices. Where such price is not available, a market analysis is performed using prices and other relevant information for similar investments quoted in active market, adjusted with discount for lack of marketability.

The fair values of derivative instruments ("FVTPL") are calculated using quoted prices. Where such price is not available, a discounted cash flow analysis is performed using the applicable yield curves for derivatives for option pricing models for optional derivatives.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

46. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

Pada tahun 2022 dan 2021, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

		2022		2021	
		Mata Uang Asing/ Foreign Currencies	Ekivalen/ Equivalent In Rp '000	Mata Uang Asing/ Foreign Currencies	Ekivalen/ Equivalent In Rp '000
Aset					
Kas dan setara kas	USD	2.660.949	41.859.387	4.936.609	70.440.472
	SGD	526.465	6.138.103	9.606	101.194
Aset keuangan lainnya		-	-	1.730.879	18.233.079
	THB	330.641	150.284.387	244.474	104.631.035
Jumlah aset moneter			198.281.877		193.405.780
Liabilitas					
Utang akrual	USD	1.536.166	24.165.435	3.724.666	53.147.259
	SGD	-	-	28.071	295.696
Utang obligasi	USD	300.000.000	4.719.300.000	300.000.000	4.280.700.000
Utang lembaga keuangan lainnya	SGD	-	-	172.800.000	1.820.275.200
Jumlah liabilitas moneter			4.743.465.435		6.154.418.155
Jumlah liabilitas moneter neto			(4.545.183.558)		(5.961.012.375)

46. MONETARY ASSETS AND LIABILITIES DENOMINATED IN FOREIGN CURRENCIES

As of 2022 and 2021, the Group has monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies as follows:

		2022		2021		
		Mata Uang Asing/ Foreign Currencies	Ekivalen/ Equivalent In Rp '000	Mata Uang Asing/ Foreign Currencies	Ekivalen/ Equivalent In Rp '000	
Assets						
Cash and cash equivalents						
Other financial assets						
Total monetary assets						
Liabilities						
Accrued payables						
Bonds payable						
Other financial institution loans						
Total monetary liabilities						
Total net monetary liabilities						

47. TUNTUTAN HUKUM

a. Kasus Hukum atas Reklamasi

Di bawah ini merupakan tuntutan hukum yang sedang berlangsung atas kegiatan reklamasi Pulau G milik PT Muara Wisesa Samudra (MWS), Pulau I milik PT Jaladri Kartika Pakci (JKP), dan Pulau F milik PT Agung Dinamika Perkasa (ADP).

PULAU G MILIK MWS

i. Perkara Tata Usaha Negara antara MWS (Penggugat) melawan Gubernur DKI Jakarta (Tergugat) perkara No. 4/P/FP/2020/PTUN-JKT tanggal 16 Maret 2020 di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Berdasarkan permohonan tersebut, MWS (Penggugat) mengajukan tuntutan kepada Gubernur DKI Jakarta (Tergugat) untuk menerbitkan putusan perpanjangan izin pelaksanaan reklamasi Pulau Bersama (Pulau G).

Perkara Tata Usaha Negara antara MWS (Penggugat) melawan Gubernur DKI Jakarta (Tergugat), Perkara No. 4/P/FP/2020/PTUN-JKT tanggal 16 Maret 2020 di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Berdasarkan permohonan tersebut, MWS (Penggugat) mengajukan tuntutan kepada Gubernur DKI Jakarta (Tergugat) untuk menerbitkan putusan perpanjangan izin pelaksanaan reklamasi Pulau Bersama (Pulau G). Permohonan MWS tersebut di atas telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 30 April 2020 dengan amar putusannya mewajibkan Gubernur DKI Jakarta untuk menerbitkan keputusan perpanjangan izin reklamasi Pulau G (Pulau Bersama) sesuai dengan permohonan MWS tertanggal 27 November 2019. Putusan ini sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Atas putusan tersebut, Gubernur DKI Jakarta mengajukan Peninjauan Kembali pada tanggal 14 Agustus 2020. Permohonan Peninjauan Kembali Gubernur Provinsi DKI Jakarta dengan Register No. 157 PK/FP/TUN/2020 telah diputus tanggal 26 November 2020 dengan amarnya, menolak permohonan Peninjauan Kembali Gubernur Provinsi DKI Jakarta dan pemberitahuan putusannya telah diterima MWS pada tanggal 26 Maret 2021, sehingga putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

47. LITIGATIONS

a. Legal Case of Reclamation

Described below are the ongoing lawsuits for reclamation of Island G owned by PT Muara Wisesa Samudra (MWS), Island I owned by PT Jaladri Kartika Pakci (JKP), and Island F owned by PT Agung Dinamika Perkasa (ADP).

ISLAND G OWNED BY MWS

i. The lawsuit between MWS (Plaintiff) against Governor of DKI Jakarta (Defendant) applying case No. 4/P/FP/2020/PTUN-JKT dated March 16, 2020 at Decision of Jakarta High State Administrative Court. Based on that lawsuit, MWS demanded Governor of DKI Jakarta to release the extension of operational permit of reclamation of Island Bersama (Island G).

State Administration Case between MWS (Plaintiff) and Governor of DKI Jakarta (Defendant), Case No. 4/P/FP/2020/PTUN-JKT dated March 16, 2020 at the Jakarta State Administrative Court. Based on the petition, MWS (Plaintiff) filed a claim to the Governor of DKI Jakarta (Defendant) to issue a decision on the extension of the Island Bersama (Island G) reclamation implementation permit. The request for MWS above was decided by the Panel of Judges at the Jakarta State Administrative Court on April 30, 2020 with the ruling requiring the Governor of DKI Jakarta to issue a decision to extend the reclamation permit for Island G (Pulau Bersama) in accordance with the MWS application dated November 27, 2019 this has permanent legal force (*inkracht van gewijsde*).

As for the verdict, the Governor of DKI Jakarta has submitted a Judicial Review on August 14, 2020. Petition for Judicial Review by Governor of DKI Jakarta with Register No. 157 PK/FP/TUN/2020 was decided on November 26, 2020 with its verdicts, rejecting the appeal Judicial Review by Governor of DKI Jakarta and the notification of verdict has been received by MWS on March 26, 2021, therefore the verdict is legally binding (*inkracht van gewijsde*).

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

47. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

a. Kasus Hukum Atas Reklamasi (Lanjutan)

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, pengurusan perpanjangan izin pelaksanaan reklamasi Pulau G sedang dalam proses. Manajemen berpendapat, bahwa perpanjangan izin reklamasi Pulau G masih dapat diberikan dengan dasar pertimbangan sebagai berikut :

- 1) Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau G belum dicabut dan sedang dalam proses perpanjangan dan adanya preseden perpanjangan izin reklamasi sebelumnya;
- 2) Putusan pengadilan terhadap Pulau G milik MWS yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan demikian kegiatan reklamasi yang sudah dilakukan dan telah diberikan izin sampai saat ini tidak melanggar prosedur dan administrasi dan peraturan perundang-undang dalam penerbitan Izin Pelaksanaan Reklamasi;
- 3) Pencabutan Pengenaan Sanksi Administratif Paksaan Pemerintah Berupa Penghentian Sementara Seluruh Kegiatan MWS di Pulau G di Pantai Utara Jakarta oleh Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan;
- 4) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 4/P/FP/2020/PTUN-JKT pada tanggal 30 April 2020 yang mewajibkan Gubernur DKI Jakarta untuk menerbitkan keputusan perpanjangan izin reklamasi Pulau Bersama (Pulau G) sesuai dengan permohonan MWS tertanggal 27 November 2019; dan
- 5) Putusan Peninjauan Kembali Gubernur Provinsi DKI Jakarta dengan register No. 157/PK/FP/TUN/2020 yang telah diputus tanggal 26 November 2020 dengan amar putusannya menolak permohonan Peninjauan Gubernur Provinsi DKI Jakarta dan pemberitahuan putusannya telah diterima MWS pada tanggal 26 Maret 2021, sehingga putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

PULAU I MILIK JKP

- i) **Perkara Tata Usaha Negara antara JKP (selaku Penggugat) melawan Gubernur DKI Jakarta (selaku Tergugat) (Perkara No. 113/G/2019/PTUN.JKT tanggal 27 Mei 2019 pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta).**

Setelah menempuh upaya administratif melalui pengajuan keberatan tertulis, JKP mengajukan gugatan kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta, dengan objek sengketa adalah Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi khusus terhadap pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2269 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I kepada PT Jaladri Kartika Pakci, di Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 27 Mei 2019 dengan Register Perkara No. 113/G/2019/PTUN-JKT.

47. LITIGATIONS (Continued)

a. Legal Case of Reclamation (Continued)

As of the issuance date of the consolidated financial statements, the arrangement for the extension of the reclamation permit of Island G is still in process. Management believes that, after consultation with their legal consultants, the extension of the reclamation permit of Island G may still be granted based on the following considerations:

- 1) The reclamation permit of Island G has not been revoked and still in extension process and there is a precedent for the extension of the previous reclamation permit;
- 2) The court's decision to Island G to belong to MWS, which is legally binding, therefore, reclamation activities that have been carried out and have been granted permits to date do not violate the procedures, administration and regulation for the issuance of the reclamation permit;
- 3) Revocation of Government Administrative Penalty Sanction in the Form of Temporary Suspension of all MWS activities in Island G on the North Coast of Jakarta by the Minister of Environment and Forestry;
- 4) The court ruling of Jakarta State Administrative Court No. 4/P/FP/2020/PTUN-JKT on April 30, 2020 which made Governor of DKI Jakarta to release the extension permit of reclamation permit of Island Bersama (Island G) as stated in MWS request on November 27, 2019; and
- 5) Decision on Judicial Review of the Governor of DKI Jakarta Province with register No. 157/PK/FP/TUN/2020 which was decided on November 26, 2020 with the decision to reject the request for review of the Governor of DKI Jakarta Province and notification of the decision was received by MWS on March 26, 2021, so this decision has permanent legal force (*inkracht van gewijsde*).

ISLAND I OWNED BY JKP

- i) **Lawsuit of State Administration by JKP (the Plaintiffs) against the Governor of DKI Jakarta (the Defendant) (Case No. 113/G/2019/PTUN.JKT dated May 27, 2019 at the Jakarta State Administrative Court).**

After making administrative efforts through filing a written objection, JKP filed a lawsuit to the Governor of DKI Jakarta Province, with the object of dispute being the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Several Governor Decrees on Granting Special Reclamation Implementation Permits for Revocation Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 2269 Year 2015 concerning Granting Permit for the Implementation of Island Reclamation I to PT Jaladri Kartika Pakci, at the State Administrative Court on May 27, 2019 with Case Register No. 113/G/2019/PTUN-JKT.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

47. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

a. Kasus Hukum Atas Reklamasi (Lanjutan)

PULAU I MILIK JKP (Lanjutan)

Gugatan tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara No. 113/G/2019/PTUN-JKT pada tanggal 11 Desember 2019 dengan amar putusannya antara lain:

- 1) Menyatakan batal Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 perihal Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi sepanjang yang berhubungan dengan Keputusan Gubernur No. 2269 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I Kepada PT Jaladri Kartika Pakci;
- 2) Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 perihal Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi sepanjang yang berhubungan dengan Keputusan Gubernur No. 2269 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I kepada PT Jaladri Kartika Pakci; dan
- 3) Mewajibkan kepada Tergugat untuk memproses dan menerbitkan perpanjangan izin pelaksanaan Reklamasi atas Pulau I yang telah dimohonkan oleh Penggugat melalui Surat No. 001/GEN/JKP/VIII/2018 tanggal 30 Agustus 2018 perihal Permohonan Perpanjangan Jangka Waktu Dalam Diktum Kesebelas Surat Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I No. 2269 Tahun 2015.

Atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ini, Gubernur Provinsi DKI Jakarta selaku Tergugat mengajukan upaya hukum banding pada tanggal 23 Desember 2019. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah menjatuhkan Putusan No. 98/B/2020/PT.TUN.JKT tanggal 1 Maret 2023 dengan amar putusannya menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 113/G/2019/PTUN-JKT pada tanggal 11 Desember 2019 dan pemberitahuan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah diterima oleh JKP tanggal 25 Mei 2020.

Atas putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, tidak ada pihak yang mengajukan kasasi sampai dengan batas waktu yang ditetapkan Undang-Undang, maka keputusan ini telah berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*). Atas putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut, Tergugat harus melaksanakan pembatalan Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018, namun Tergugat mengabaikannya dan kemudian mengajukan Peninjauan Kembali pada tanggal 5 Oktober 2020 dengan Register No. 32 PK/TUN/2021 dan permohonan Peninjauan Kembali Gubernur DKI Jakarta telah diputus pada tanggal 4 Maret 2021 dengan amarnya membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 113/G/2019/PTUN-JKT pada tanggal 11 Desember 2019. Salinan resmi putusan Peninjauan Kembali tersebut diterima oleh JKP tanggal 6 Juni 2021, maka keputusan ini telah berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*).

47. LITIGATIONS (Continued)

a. Legal Case of Reclamation (Continued)

ISLAND I OWNED BY JKP (Continued)

The lawsuit has been decided by the Judges of the State Administrative Court No. 113/G/2019/PTUN-JKT on December 11, 2019 with its ruling, among others:

- 1) Declared cancellation of Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Some Governor Decrees concerning Granting of the Implementation of Reclamation Permit as long as relating to Governor Decree No. 2269 Year 2015 concerning Granting Permit for the Implementation of Island I Reclamation to PT Jaladri Kartika Pakci;
- 2) Require the Defendant to revoke the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 year 2018 dated September 6, 2018, regarding the revocation of several Governor's Decrees regarding the Granting of Reclamation Implementation Permits insofar as they relate to Governor's Decree No. 2269 year 2015 concerning the Granting of Permits for the Implementation of Island Reclamation I to PT Jaladri Kartika Pakci; and
- 3) Required the Defendant to process and issue an extension of the Reclamation permit for Island I that has been requested by the Plaintiff through Letter No. 001/GEN/JKP/VIII/2018 dated August 30, 2018 concerning the Application for an Extension of the Period in the Eleventh Dictum of the Permit for the Implementation of Reclamation of Island I No. 2269 Year 2015.

Upon the decision of the Jakarta State Administrative Court, the Governor of the Province of DKI Jakarta as the Defendant filed for appeal on December 23, 2019. The Panel of Judges at the Jakarta State Administrative High Court has issued Decision No. 98/B/2020/PT.TUN.JKT dated March 1, 2023 with the order that the decision strengthens the Decision of the State Administrative Court No. 113/G/2019/PTUN-JKT on December 11, 2019 and notification of the decision of the Jakarta State Administrative High Court has been received by JKP on May 25, 2020.

Regarding the decision of the Jakarta State Administrative High Court, neither party filed an appeal until the deadline stipulated by law, so this decision has permanent force (*inkracht van gewijsde*). Based on the decision of the Jakarta State Administrative High Court which has permanent legal force (*inkracht van gewijsde*), the Defendant must cancel the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018, but the Defendant ignored it and then submitted a Judicial Review on October 5, 2020 with Register No. 32 PK/TUN/2021 and the request for Judicial Review of the Governor of DKI Jakarta has been decided on March 4, 2021 with amarnya canceling the Decision of the State Administrative Court No. 113/G/2019/PTUN-JKT on December 11, 2019. An official copy of the Judicial Review decision was received by JKP on June 6, 2021, so this decision has permanent force (*inkracht van gewijsde*).

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

47. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

a. Kasus Hukum Atas Reklamasi (Lanjutan)

PULAU I MILIK JKP (Lanjutan)

Berdasarkan pendapat hukum dari ahli hukum, dalam laporannya tertanggal 20 Maret 2023, disebutkan beberapa hal yang menjadi perhatian manajemen JKP yaitu:

- 1) Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 98/B/2020/ PT.TUN.JKT, yang membatalkan Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018, menyatakan Keputusan Gubernur tersebut memiliki cacat prosedur dan substansi;
- 2) JKP telah menempuh upaya administrasi kepada Gubernur DKI Jakarta perihal Permohonan Pelaksanaan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 98/B/2020/PT.TUN.JKT pada tanggal 1 Maret 2023 yang membatalkan Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur terkait Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi;
- 3) JKP tetap dapat dan perlu untuk mengajukan upaya hukum luar biasa atas putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung, karena ada kekosongan hukum yang diabaikan Pemda DKI Jakarta saat mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali, yaitu putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 98/B/2020/PT.TUN.JKT telah mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga Pemda Provinsi DKI Jakarta seharusnya melaksanakan putusan tersebut dan bukan kemudian mengajukan upaya Peninjauan Kembali.
- 4) Tindakan hukum yang dilakukan sebelum pencabutan tidak lagi memiliki kekuatan hukum mengikat untuk dimintakan kewajiban kepada perusahaan penerima izin, sehingga komitmen dan kewajiban sebelum dan sesudah keputusan pencabutan harus dinyatakan wajib dikembalikan secara tunai atau dalam bentuk kompensasi lainnya yang mempunyai nilai yang sama dengan kerugian material termasuk ganti rugi karena hak dan kewajiban penerima izin tidak diberikan secara prosedural menurut asas umum pemerintahan yang baik.

PULAU F MILIK ADP

Perkara Tata Usaha Negara antara ADP (selaku Penggugat) melawan Gubernur DKI Jakarta (selaku Tergugat) Perkara No. 153/G/2019/PTUN.JKT tanggal 26 Juli 2019 pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta.

Setelah menempuh upaya administratif melalui pengajuan keberatan secara tertulis, pada akhirnya ADP mengajukan gugatan terhadap Gubernur Provinsi DKI Jakarta, dengan objek sengketa adalah Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi khusus terhadap pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2268 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau F kepada PT Jakarta Propertindo, di Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 26 Juli 2019 dengan Register Perkara No. 153/G/2019/PTUN-JKT.

47. LITIGATIONS (Continued)

a. Legal Case of Reclamation (Continued)

ISLAND I OWNED BY JKP (Continued)

Based on the legal opinions of legal experts, in its report dated March 20, 2023, it was mentioned that several matters of JKP management's attention were:

- 1) *The decision of the Jakarta State Administrative High Court No. 98/B/2020/PT.TUN.JKT, which canceled the Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018, stated that the Governor's Decree had procedural and substance defects;*
- 2) *JKP has taken administrative measures to the Governor of DKI Jakarta regarding the Application for the Implementation of the Decision of the Jakarta State Administrative High Court No. 98/B/2020/PT.TUN.JKT dated March 1, 2023, which canceled the Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018 concerning the Revocation of Several Governor Decrees Regarding the Granting of Reclamation Implementation Permits;*
- 3) *JKP still can and needs to file extraordinary legal remedies for the Supreme Court review decision, because there is a legal vacuum that the DKI Jakarta Regional Government ignores when submitting a Judicial Review, namely the decision of the Jakarta State Administrative High Court No. 98/B/2020/PT.TUN.JKT already has binding legal force, so the Provincial Government of DKI Jakarta should implement the decision and not then submit an effort for Judicial Review.*
- 4) *Legal actions taken prior to revocation no longer have binding legal force to demand obligations from companies receiving permits, so that commitments and obligations made before and after the revocation decision must be declared obligatory to be returned in cash or in other forms of compensation that have the same value as material loss, including compensation, because the rights and obligations of the permit recipient were not procedurally granted according to the general principles of good governance.*

ISLAND F OWNED BY ADP

Lawsuit of State Administration by ADP (the Plaintiffs) against the Governor of DKI Jakarta (the Defendant) Case No. 153/G/2019/PTUN.JKT dated July 26, 2019 at the Jakarta State Administrative Court.

After making administrative efforts through submitting objections in writing, ADP finally filed a lawsuit against the Governor of DKI Jakarta Province, with the object of the dispute being the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Several Governor Decrees on Granting Special Implementation Reclamation Permit to revoke the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 2268 Year 2015 concerning Granting Permit for the Implementation of Island F Reclamation to PT Jakarta Propertindo, in the State Administrative Court on July 26, 2019 with Case Register No. 153/G/2019/PTUN-JKT.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

47. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

a. Kasus Hukum Atas Reklamasi (Lanjutan)

PULAU F MILIK ADP (Lanjutan)

Gugatan tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara No. 153/G/2019/PTUN-JKT pada tanggal 21 Januari 2020 dengan amar putusannya antara lain:

- 1) Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tanggal 6 September 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Khusus Terhadap Pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2268 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau F kepada PT Jakarta Propertindo; dan
- 2) Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tanggal 6 September 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Khusus Terhadap Pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2268 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau F kepada PT Jakarta Propertindo.

Pada bulan Juni 2020, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara berdasarkan keputusan No. 115/B/2020/PT.TUN-JKT, telah membatalkan keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 153/G/2019/PT.TUN.JKT tanggal 21 Januari 2020. Dengan demikian, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara telah memenangkan gugatan pemerintah provinsi DKI.

Atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ini, ADP dan Gubernur DKI Jakarta mengajukan upaya hukum banding berturut-turut pada tanggal 29 Januari 2020 dan 3 Februari 2020. Perkara banding ini telah diputus Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara banding ini telah menjatuhkan Putusan No. 115/B/2020/PT.TUN.JKT tanggal 17 Juni 2020 dengan amar putusannya gugatan Penggugat tidak diterima. Atas putusan tersebut, Penggugat mengajukan kasasi pada tanggal 17 Juli 2020 dengan register No. 547 K/TUN/2020. Permohonan Kasasi ADP ini telah diputus tanggal 30 Desember 2020 dengan amarnya menolak permohonan kasasi ADP dan salinan putusan telah diterima oleh ADP tanggal 18 Maret 2022, maka keputusan ini telah berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*). Atas Putusan tersebut, ADP mengajukan Peninjauan Kembali pada tanggal 9 Juni 2022, Permohonan Peninjauan Kembali masih dalam proses.

Berdasarkan pendapat ahli hukum, dalam laporannya tertanggal 20 Maret 2023, disebutkan beberapa hal yang menjadi perhatian manajemen ADP adalah:

- 1) Upaya hukum peninjauan kembali yang dilakukan ADP atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 547 K/TUN/2020 jo. No. 115/B/2020/PT.TUN.JKT jo. No. 153/G/2019/PTUN-JKT dengan mempertimbangkan kekeliruan tafsir hukum Majelis Hakim yang mengabaikan kewajiban administrasi pemerintahan yang harus dipenuhi sebelum dikeluarkannya Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018, dan adanya cacat formil menyangkut format dalam keputusan pencabutan tidak sesuai dengan format suatu keputusan administrasi pemerintahan. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta cacat prosedur dan substansi, tanpa melalui syarat, format dan prosedur yang sesuai dengan Undang-Undang No. 30 Tahun 2014;

47. LITIGATIONS (Continued)

a. Legal Case of Reclamation (Continued)

ISLAND F OWNED BY ADP (Continued)

The lawsuit has been decided by the Judges of the State Administrative Court No. 153 /G /2019/PTUN-JKT on January 21, 2020 with the following decisions:

- 1) Declared the cancellation of the State Administration Decree issued by the Governor of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018 on September 6, 2018 concerning Revocation of Some Governor Decrees Concerning the Granting of a Special Reclamation Permit for the Revocation of the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 2268 Year 2015 concerning the Granting of the Island F Reclamation Implementation Permit to PT Jakarta Propertindo; and
- 2) Required the Defendant to revoke the State Administration Decree issued by the Governor of the Province of the Special Capital Region of Jakarta No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Several Governor Decrees Regarding the Granting of a Special Reclamation License for the Revocation of the Governor of DKI Jakarta Province No. 2268 Year 2015 concerning the Granting of Island F Reclamation Implementation Permit to PT Jakarta Propertindo.

On June 2020, the State Administrative High Court based on decree No. 115/B/2020PT.TUN-JKT overturned the State Administrative Court Decision No. 153/G/2019/PT.TUN.JKT dated January 21, 2020. Therefore the State Administrative High Court has won the DKI's provincial government's lawsuit.

Upon the decision of the Jakarta State Administrative Court, the ADP and the Governor of the DKI Jakarta submitted successive appeal remedies on January 29, 2020 and February 3, 2020. The Jakarta High State Administrative Court, whom checked and decided the appeal No. 115/B/2020/PT.TUN.JKT dated June 17, 2020 with verdict that the lawsuit of Plaintiff is not accepted. Therefore, the Plaintiff submits the cassation on July 17, 2020 with register No. 547 K/TUN/2020. ADP Cassation Application has been decided on December 30, 2020 with its verdict rejecting ADP's request for cassation and the copy of verdict has been received by ADP on March 18, 2022, thus the verdict has been legally binding (*inkracht van gewijsde*). Based on this decision, ADP submitted a Judicial Review on June 9, 2022, the Judicial Review Application is still in the process.

Based on the legal opinion of the legal expert, in its report dated March 20, 2023, it is stated that several matters of ADP management's attention are:

- 1) ADP's legal review of the decision of the State Administrative Court No. 547 K/TUN/2020 jo. No. 115/B/2020/PT.TUN.JKT jo. No. 153/G/2019/PTUN-JKT taking into account the misunderstanding of the Panel of Judges' law which ignored government administration obligations that had to be met before the issuance of DKI Jakarta Provincial Governor Decree No. 1409 Year 2018, and there is a formal defect regarding the format of the revocation decision, which is not in accordance with the format of a government administration decision. Thus, it can be said that the decree of the Governor of DKI Jakarta Province is flawed in procedure and substance, without going through the terms, formats, and procedures in accordance with Law No. 30 Year 2014;

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

47. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

a. Kasus Hukum Atas Reklamasi (Lanjutan)

PULAU F MILIK ADP (Lanjutan)

- 2) Putusan kasasi Mahkamah Agung tidak memperhatikan bahwa ADP adalah merupakan pihak tidak tertuju yang tidak diatur dalam Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018, sehingga tenggang waktu dihitung secara kasuistis sejak merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut. Pertimbangan hakim belum mempertimbangkan perbedaan jangka waktu penyampaian gugatan antara pihak tertuju dan pihak tertuju.
- 3) Putusan hanya berkaitan dengan formil perkara dan belum menilai materi pokok perkara gugatan. Sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 2 Tahun 1991 butir V tenggang waktu pada ayat 3, ADP sebagai pihak yang tidak diatur dalam Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 dapat mengajukan upaya hukum, dengan masa berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu 90 hari setelah ADP mengetahui keputusan Gubernur dan merasa dirugikan atas keputusan dan/atau tindakan PT Jakarta Propertindo yang tidak membuat upaya hukum dan segala upaya hukum yang didasarkan pada dokumen hukum. ADP baru menerima salinan Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1409 Tahun 2018 dari Jakpro pada 1 Maret 2019 melalui lampiran suratnya tertanggal 28 Februari 2019 dan belum menerima rencana penyelesaian secara keseluruhan dari Jakpro.

b. Perusahaan

Berdasarkan Perkara No. 105/Pdt/G/2020/PN.JKT.BRT tanggal 13 Februari 2020 pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Wargo Birowo Cs (Para Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan hukum kepada Perusahaan. Para Penggugat menuntut ganti rugi atas tanahnya yang dikuasai PT Agung Podomoro sejak tahun 1978. Gugatan ini seharusnya ditujukan kepada PT Agung Podomoro, bukan kepada Perusahaan. Gugatan tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 17 November 2021 dengan amar putusannya, gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan tidak ada pihak yang mengajukan upaya banding sampai dengan batas waktu yang ditetapkan. Sehingga putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

47. LITIGATIONS (Continued)

a. Legal Case of Reclamation (Continued)

ISLAND F OWNED BY ADP (Continued)

- 2) *The Supreme Court's cassation decision did not take into account that ADP was an undirected party, which was not regulated in the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018, so that the grace period is calculated casuistically from the time they feel their interests have been harmed by the decision of the State Administration and are aware of the decision. The judge's consideration has not taken into account the difference in the time frame for filing a lawsuit between the designated party and the other party.*
- 3) *The decision is only related to the formal case and has not assessed the subject matter of the lawsuit. In accordance with the Supreme Court Circular Letter (SEMA) No. 2 of 1991, point V, and the deadline in paragraph 3, ADP as a party that is not regulated in the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018 can submit legal remedies, with the validity period as stipulated in Law No. 5 Year 1986 concerning the State Administrative Court, namely 90 days after ADP learned of the Governor's decision and felt aggrieved over the decisions and/or actions of PT Jakarta Propertindo, which did not make legal remedies, and all legal remedies were based on legal documents. ADP has just received a copy of the Decree of the Governor of the Special Capital Region of Jakarta No. 1409 Year 2018 from Jakpro on March 1, 2019 through the attachment to the letter dated February 28, 2019 and has not received the overall settlement plan from Jakpro.*

b. The Company

*Based on Case No. 105/Pdt/G/2020/PN.JKT.BRT dated February 13, 2020 at West Jakarta District Court, Wargo Birowo Cs (Plaintiffs) filed a lawsuit against the Company. The Plaintiffs demanded compensation on the land owned by PT Agung Podomoro since 1978. The lawsuit should be addressed to PT Agung Podomoro, not to the Company. The lawsuit was decided by the Judges at the West Jakarta District Court on November 17, 2021 with its verdict, the Plaintiff's claim cannot be accepted and neither party has filed an appeal within the stipulated time limit. So that this decision has permanent legal force (*inkracht van gewijsde*).*

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

47. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

b. Perusahaan (Lanjutan)

Berdasarkan Perkara No. 131/Pdt.G/2023/PN.JKT.UTR tanggal 21 Februari 2023 pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Wargo Birowo CS (Para Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan hukum kepada Perusahaan. Para Penggugat menuntut ganti rugi atas tanahnya yang dikuasai PT Agung Podomoro sejak tahun 1978. Gugatan ini seharusnya ditujukan kepada PT Agung Podomoro, bukan kepada Perusahaan. Sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian ini, perkara ini masih dalam proses.

c. GCK

- i. Berdasarkan Perkara No. 334/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim tanggal 6 Oktober 2014, GCK (Tergugat V/salah satu tergugat) digugat oleh Rusli Wahyudi (Penggugat) terkait kuasa penjualan tanah girik atas nama Sukmawijaya Bin Sumitro. Gugatan telah diputus tanggal 13 Juli 2015 dengan amarnya, menolak seluruh gugatan penggugat dan atas putusan ini, penggugat mengajukan banding dan telah diputus Pengadilan Tinggi Jakarta dengan No. 635/PDT/2016/PT.DKI tanggal 5 Januari 2017 dengan amarnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 334/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim tanggal 6 Oktober 2014 dan atas putusan putusan Pengadilan Tinggi tersebut, Penggugat menyatakan kasasi pada tanggal 19 Desember 2017 dan telah diputus pada tanggal 21 Juli 2021, putusan No. 2179/Pdt/2022 dengan amarnya, menolak permohonan kasasi Penggugat. Putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Perkara hukum ini tidak mempunyai risiko bagi GCK, karena gugatan hukum ini tidak berkaitan dengan kepemilikan tanah yang dikuasai oleh GCK.

- ii. Berdasarkan Perkara No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim tanggal 28 Januari 2022, GCK (Tergugat I) digugat oleh Soemitro (Penggugat) terkait pengalihan tanah Sukmawijaya bin Sumitro kepada GCK. Gugatan tersebut telah diputus oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 19 Januari 2023 dengan amar putusannya, menolak seluruh gugatan Penggugat dan atas putusan ini, Penggugat mengajukan banding pada tanggal 30 Januari 2023. Sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian ini, perkara ini masih dalam proses.

d. GTS

- i. Berdasarkan Perkara No. 50/G/2018/PTUN.JKT tanggal 5 Maret 2018 pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Lyston Silaen (Penggugat) mengajukan gugatan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Tergugat) dan GTS (Tergugat II Intervensi), untuk pembatalan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No. 34/Pdt/BPN 32/2017 tanggal 4 Desember 2017 tentang Pembatalan SHGB No. 3445/Bojongnangka dan HGB No. 3447/Bojongnangka atas nama Penggugat. Bahwa sertifikat-sertifikat tersebut, atas nama Penggugat tumpang tindih dengan tanah milik GTS. Gugatan tersebut di atas telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 24 September 2018 dengan amarnya menolak gugatan Penggugat.

47. LITIGATIONS (Continued)

b. The Company (Continued)

Based on Case No. 131/Pdt.G/2023/PN.JKT.UTR dated February 21, 2023, at the North Jakarta District Court, Wargo Birowo CS (Plaintiffs) filed a lawsuit against the Company for Unlawful Acts. The plaintiffs are demanding compensation for their land which has been owned by PT Agung Podomoro since 1978. This lawsuit should be directed against PT Agung Podomoro, not the company. As of the issuance date of these consolidated financial statements, this case is still in process.

c. GCK

- i. Based on Case No. 334/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim dated October 6, 2014, GCK (Defendant V/one of the Defendant) was sued by Rusli Wahyudi (Plaintiff) related to sale of land on behalf of Sukmawijaya Bin Sumitro. The lawsuit has been decided on July 13, 2015 with the verdict rejecting the lawsuit and hence, the Plaintiff filed an appeal and has been decided by Jakarta High Court with No. 635/PDT/2016/PT.DKI on January 5, 2017 with the verdict affirming the decision of East Jakarta District Court No. 334/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim dated October 6, 2014 and upon the verdicts of High Court, Plaintiff filed the appeal on December 19, 2017 and has been decided on July 21, 2021, the verdict No. 2179/Pdt/2022 with *hid injUNCTION*, rejected the Plaintiff's cassation request. This decision has permanent legal force (*inkracht van gewijsde*).

The law suit has no risk to GCK, as it was not related to GCK's land ownerships.

- ii. Based on Case No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim dated January 28, 2022, GCK (Defendant I) was sued by Soemitro (Plaintiff) in relation to the transferring the land owned by Sukmawijaya bin Sumitro to GCK. This lawsuit was decided by the panel of judges at the East Jakarta District Court on January 19, 2023, with a ruling rejecting all of the Plaintiff's claims and at this decision, the Plaintiff filed an appeal on January 30, 2023. Until the issuance of consolidated financial statements, the lawsuit is still in progress.

d. GTS

- i. Based on Case No. 50/G/2018/PTUN.JKT dated March 5, 2018 at Jakarta Administrative Court, Lyston Silaen (Plaintiff) filed a lawsuit against Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Defendant) and GTS (Defendant Intervenor II) for cancelling the Letter of the Head of The Regional Land Office of West Java No. 34/Pdt/BPN 32/2017 dated December 4, 2017 regarding cancelation of Certificate Right to Build No. 3445/Bojongnangka and Certificate Right to Build No. 3447/Bojongnangka in the name of Plaintiff. Such certificates are overlap with the land owned by GTS. This lawsuit has been decided by the Jakarta Administrative Court on September 24, 2018 with verdict to revoke the Plaintiff's lawsuit.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

47. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

d. GTS (Lanjutan)

Putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan Penggugat mengajukan Peninjauan Kembali sesuai dengan Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Peninjauan Kembali No. 50/G/2018/PTUN.JKT tanggal 3 Februari 2020. Sesuai dengan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. W2-TUN1.2606/HK.06/XI/2021 tanggal 6 Desember 2021. Surat Panitera Mahkamah Agung No. MA/PANMUD/TUN/IX/228/2021 tanggal 14 September 2021, pengembalian berkas Peninjauan Kembali TUN, karena permohonan Peninjauan Kembali melampaui batas waktu yang ditentukan peraturan. Sehingga putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

- ii. Berdasarkan Perkara No. 63/G/2018/PTUN.JKT tanggal 19 Maret 2018 pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Nasrun Popo (Penggugat) mengajukan gugatan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Tergugat) dan GTS (Tergugat II Intervensi), untuk pembatalan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No. 34/Pdt/BPN 32/2017 tanggal 4 Desember 2017 tentang Pembatalan SHGB No. 3446/Bojongnangka atas nama Penggugat. Bahwa SHGB No. 3446/Bojongnangka atas nama Penggugat tumpang tindih dengan tanah milik GTS. Gugatan tersebut di atas telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 6 September 2018 dengan amarnya menolak gugatan Penggugat. Atas putusan tersebut, Penggugat mengajukan banding tanggal 18 September 2018 dengan register No. 298/B/2018/PT. TUN.JKT dan telah diputus Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 11 Januari 2019 dengan amarnya menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 63/G/2018/PTUN.JKT.

Atas putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, Penggugat mengajukan kasasi tanggal 31 Januari 2019, dan telah diputus dengan No. 239 K/TUN/2019 tanggal 17 Juni 2019 dengan amarnya menerima permohonan kasasi Penggugat. Atas putusan tersebut di atas, GTS mengajukan Peninjauan Kembali pada tanggal 14 Februari 2020. Permohonan Peninjauan Kembali dengan register No. 126 PK/TUN/2020 telah diputus tanggal 15 Oktober 2020 dengan amarnya, menolak permohonan Peninjauan kembali GTS. Salinan putusan Peninjauan Kembali telah diterima GTS pada tanggal 9 Juni 2021, maka keputusan ini telah berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*).

Perkara yang dimenangkan Penggugat adalah tanah seluas 3.268 m², yang sebagian tanahnya merupakan sepadan sungai, sehingga putusan ini tidak berisiko bagi GTS secara material.

- iii. Berdasarkan Perkara No. 390/Pdt/G/2023/PN.CBI tanggal 15 November 2022 pada Pengadilan Negeri Cibinong, Ivan Kurniawan (Penggugat) mengajukan gugatan wanprestasi kepada GTS. Penggugat menuntut ganti rugi atas keterlambatan serah terima rumah Penggugat sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian ini, perkara ini masih dalam proses.

47. LITIGATIONS (Continued)

d. GTS (Continued)

The lawsuit is legally binding (*inkracht van gewijsde*) and the Plaintiff has appealed for Judicial Review based on letter of notification and hand over of memory of Judicial Review No. 50/G/2018/PTUN.JKT dated February 3, 2020. In accordance with the Registrar of the Jakarta State Administrative Court No. W2-TUN1.2606/HK.06/XI/2021 dated December 6, 2021. Supreme Court Registrar's Letter No. MA/PANMUD/TUN/IX/228/2021 dated September 14, 2021, returned the TUN review file, because the request for review exceeded the time limit determined by the regulations. So that this decision has permanent legal force (*inkracht van gewijsde*).

- ii. Based on Case No. 63/G/2018/PTUN.JKT dated March 19, 2018 at Jakarta Administrative Court, Nasrun Popo (Plaintiff) filed a lawsuit against Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Defendant) and GTS (Defendant Intervenor II) for cancelling the Letter of the Head of The Regional Land Office of West Java No. 34/Pdt/BPN 32/2017 dated December 4, 2017 regarding cancellation of Certificate Right to Build No. 3446/Bojongnangka in the name of Plaintiff. The Certificate are overlap with the land owned by GTS. This lawsuit has been decided by the Jakarta Administrative Court on September 6, 2018 with verdict to revoke the Plaintiff's lawsuit. For the decision, the Plaintiff filed an appeal on September 18, 2018 with register No. 298/B/2018/PT.TUN.JKT and has been decided by the Jakarta State Administrative High Court on January 11, 2019 with its ruling affirming the decision of the Jakarta State Administrative Court No. 63/G/2018/PTUN.JKT.

Upon the decision of the Jakarta State Administrative High Court, the Plaintiff filed an appeal dated January 31, 2019 and the Plaintiff's appeal have been decided under No. 239 K/TUN/2019 dated June 17, 2019 which stated that the Plaintiff's appeal is accepted. Based on the verdict, GTS demanded Judicial Review on February 14, 2020. Petition for Judicial Review with register No. 126 PK/TUN/2020 was decided on October 15, 2020 with the verdict, reject the petition for GTS Judicial Review. GTS received a copy of the Judicial Review decision on June 9, 2021, so this decision has permanent force (*inkracht van gewijsde*).

The case won by the Plaintiff is a land area of 3,268 m², part of which is a river border, so that this decision does not pose a material risk to GTS.

- iii. Based on Case No. 390/Pdt/G/2023/PN.CBI dated November 15, 2022 at the Cibinong District Court Ivan Kurniawan (Plaintiff) filed a lawsuit for default against GTS. The Plaintiff demands compensation for the delay in handing over the Plaintiff's house until the date of issuance of these consolidated financial statements, this case is still in process.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

47. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

e. KPP

Berdasarkan gugatan No. 778/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 24 November 2017, pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Maher Algadri (Penggugat I), Hasna Sahab (Penggugat II), Adien Mishaal Algadri (Penggugat III), Emier Mishaal Algadri (Penggugat IV) mengajukan gugatan kepada Trihatma Kusuma Haliman (Tergugat), Indra Gunawan, S.H., MKn., (Turut Tergugat I), PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. (Turut Tergugat II), PT Karya Pratama Propertindo (Turut Tergugat III), menuntut pembatalan Akta Pengakuan Utang No. 63 tertanggal 27 September 2013 seluruh perjanjian yang menjadi turunan dari Akta Pengakuan Utang No. 63 tersebut, antara Tergugat dan Penggugat I, berikut antara lain 4 (empat) SKMHT atas 4 (empat) bidang tanah dan bangunan di Jalan Arco Raya No. 11, RT. 003, RW. 001, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.

Gugatan ini telah diputus pada tanggal 6 Desember 2018 dengan amarnya mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian dan tidak ada amar putusan yang terkait dengan KPP.

Tergugat dan Turut Tergugat III mengajukan upaya banding pada tanggal 6 Februari 2019 dengan register No. 303/PDT/2019/PT DKI dan telah diputus oleh Pengadilan Tinggi pada tanggal 21 Agustus 2019 dengan amarnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 6 Desember 2018. Atas putusan tersebut, KPP mengajukan kasasi pada tanggal 10 Februari 2020 dengan register No. 58 K/PDT/2021 dan telah diputus tanggal 26 April 2021 dengan amarnya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*). Maka keputusan ini telah berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*).

Perkara hukum ini telah diputuskan yang menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima, sehingga putusan perkara tidak mempunyai risiko bagi KPP.

f. SMD

Berdasarkan gugatan No. 551/Pdt.G/2019/PN.BKS tanggal 2 Desember 2019 di Pengadilan Negeri Bekasi, PT Tanndon Wira Persada (Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada PT Bank Bukopin (Tergugat I), PT Asuransi Jasaraharja Putera (Tergugat II), SMD (Tergugat III), dan PT Karya Insani Sedjahtera (Tergugat IV) dengan mendalilkan pencairan Bank Garansi oleh Tergugat I kepada SMD melawan hukum, karena Penggugat mengklaim tidak wanprestasi atas pelaksanaan pekerjaan oleh Penggugat di proyek SMD. Perkara ini telah diputus pada tanggal 18 November 2020 dengan amarnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Atas putusan tersebut, Penggugat mengajukan banding pada tanggal 1 Desember 2020 dengan register No. 255/PDT/2021/PT BDG dan telah diputus tanggal 25 Juni 2021 dengan amarnya menguatkan putusan No. 551/Pdt.G/2019/PN.BKS tanggal 18 November 2020. Atas putusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut, Penggugat mengajukan kasasi tanggal 19 Agustus 2021, kemudian Penggugat menyatakan pencabutan permohonan kasasinya sesuai dengan Surat Pencabutan Permohonan Kasasi No. 30/Akta.K/2021/PN.Bks tanggal 26 Oktober 2021. Maka keputusan ini telah berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*).

47. LITIGATIONS (Continued)

e. KPP

Based on claim No. 778/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel dated November 24, 2017, at the South Jakarta District Court, Maher Algadri (Plaintiff I), Hasna Sahab (Plaintiff II), Adien Mishaal Algadri (Plaintiff III), Emier Mishaal Algadri (Plaintiff IV) filed a lawsuit against Trihatma Kusuma Haliman (Defendant), Indra Gunawan, S.H., M.Kn., (Co Defendant I), PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. (Co Defendant II), PT Karya Pratama Propertindo (Co Defendant III), demanding the cancellation of Debt Recognition Deed No. 63 dated September 27, 2013, all agreements that are derived from Debt Recognition Deed No. 63, between the Defendant and the Plaintiff I, the following are among other things 4 (four) SKMHT on 4 (four) plots of land and buildings on Jalan Arco Raya No. 11, RT 003, RW. 001, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, South Jakarta.

This lawsuit was decided on December 6, 2018 with his envoy granting the claim of the Plaintiffs in part and there was no ruling relating to KPP.

The Defendant and Co-Defendant III filed an appeal on February 6, 2019 with register No. 303/PDT/2019/PT DKI and has been decided by the High Court on August 21, 2019 with a decision to affirm the decision of the South Jakarta District Court on December 6, 2018. For this decision, the KPP filed an appeal on February 10, 2020 with register No. 58 K/PDT/2021 and has been decided on April 26, 2021 with a verdict stating that the Plaintiffs' claim cannot be accepted (*Niet Onvankelijke Verklaard*). So this decision has permanent force (*inkracht van gewijsde*).

This legal case has been decided which states that the Plaintiffs' claim cannot be accepted, so that the decision of the case does not pose a risk to the KPP.

f. SMD

Based on lawsuit No. 551/Pdt.G/2019/PN.BKS dated December 2, 2019 at the Bekasi District Court, PT Tanndon Wira Persada (Plaintiff) filed a lawsuit against PT Bank Bukopin (Defendant I), PT Asuransi Jasaraharja Putera (Defendant II), SMD (Defendant III), and PT Karya Insani Sedjahtera (Defendant IV) by claiming that the withdrawal of bank guarantee by Defendant I to SMD was against the law as the plaintiff claimed that they were not default on doing their workings at SMD's project. This case was decided on November 18, 2020 with the verdict that the Plaintiff's claim could not be accepted. Regarding this decision, the Plaintiff filed an appeal on December 1, 2020, under registered No. 255/PDT/2021/PT BDG and already decided on June 25, 2021 to affirm the verdict of Bekasi District Court No. 551/Pdt.G/2019/PN.BKS dated November 18, 2020. Based on the decision of the Bandung High Court, the Plaintiff filed a cassation on August 19, 2021, then the Plaintiff declared the revocation of his cassation application in accordance with the Letter of Revocation of the Cassation Application No. 30/Akta.K/2021/PN.Bks dated October 26, 2021. So this decision has permanent force (*inkracht van gewijsde*).

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

47. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

g. PAP

- i. Berdasarkan perkara No. 51/Pdt.G/2022.PN.Cbi tanggal 8 Februari 2022, PAP (Tergugat I) digugat oleh Ukat Sukatma (Penggugat) terkait perbuatan melawan hukum pelepasan tanah yang dimenangkan oleh PAP. Gugatan tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 29 November 2022 dengan amar putusannya, gugatan penggugat tidak dapat diterima dan atas putusan ini, penggugat mengajukan banding pada tanggal 19 Desember 2022. Sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian ini, perkara ini masih dalam proses.
- ii. Berdasarkan gugatan No. 314/Pdt.G/2018/PN.Cbi tanggal 7 Desember 2018 di Pengadilan Negeri Cibinong, Eddy A. Layndra (Penggugat) menuntut PAP (Tergugat). Penggugat mengklaim PAP wanprestasi atas serah terima rumah. Atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 3 Oktober 2019, telah memutuskan dengan amarnya mengabulkan sebagian gugatan Penggugat. Atas putusan tersebut, Penggugat mengajukan banding dengan register No. 600/PDT/2019/PT.BDG dan telah diputus pada tanggal 23 Januari 2020 dengan putusan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong. Atas putusan banding tersebut, Tergugat mengajukan kasasi dengan register No. 263 K/PDT/2021 dan telah diputus dengan amar menolak permohonan kasasi Tergugat. Maka keputusan ini telah berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*).
- iii. Berdasarkan gugatan No. 437/Pdt.G/2020/PN.JKT.PST tanggal 5 Agustus 2020 di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Johadi Akman (Penggugat) menuntut PAP (Tergugat). Penggugat mengklaim PAP wanprestasi atas serah terima rumah. Perkara ini masih dalam proses pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Atas gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 28 Januari 2021, telah diputus dengan amarnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Atas putusan tersebut, tidak ada pihak yang mengajukan kasasi sampai dengan batas waktu yang ditetapkan Undang-Undang, maka putusan ini telah berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*).
- iv. Berdasarkan gugatan No. 57/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 11 Februari 2021 pada Pengadilan Negeri Cibinong, Johadi (Penggugat) mengajukan tuntutan hukum kepada PAP (Tergugat). Penggugat menggugat perbuatan perlawanan atas pesanan rumah Penggugat. Perkara ini telah diputus tanggal 26 Juli 2021 dengan amarnya mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian. Atas putusan tersebut PAP mengajukan banding pada tanggal 10 Agustus 2021 dengan register No. 488/PDT/2021/PT.BDG dan telah diputus pada tanggal 18 Oktober 2021 dengan amarnya membatalkan perjanjian pemesanan rumah Penggugat. Atas putusan Pengadilan Tinggi Bandung di atas, Penggugat mengajukan kasasi pada tanggal 26 November 2021. Sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian ini, perkara ini masih dalam proses.
- v. Berdasarkan gugatan No. 128/Pdt.G/2021/PN.Cbi tanggal 13 April 2021 pada Pengadilan Negeri Cibinong, Hj. Sukmawati S. (Penggugat) mengajukan tuntutan hukum kepada PAP (Tergugat I).

47. LITIGATIONS (Continued)

g. PAP

- i. Based on case No. 51/Pdt.G/2022.PN.Cbi dated February, 8 2022, PAP (Defendant I) was sued by Ukat Sukatma (Plaintiff) regarding an unlawful act at a land auction that was won by PAP. This lawsuit was decided by the Panel of judges at the Cibinong District Court on November 29, 2022, with a ruling that the plaintiff's claim cannot be accepted, and for this decision, the plaintiff filed an appeal on December 19, 2022. As of the date of publication of these consolidated financial statements, this case is still in the process.
- ii. Based on lawsuit No. 314/Pdt.G/2018/PN.Cbi dated December 7, 2018 at the Cibinong District Court, Eddy A. Layndra (Plaintiff) filed a lawsuit against PAP (Defendant). Plaintiff claimed that PAP has defaulted for handover of the house. Based on the lawsuit, Cibinong District Court on October 3, 2019 has decided to partially accept the lawsuit of Plaintiff. Plaintiff has appealed to High District Court based on register No. 600/PDT/2019/PT.BDG and on January 23, 2020 has decided to affirm the verdict of Cibinong District Court. Based on the appeal decision, the Defendant filed an cassation with register No. 263 K/PDT/2021 and it has been decided to reject the Defendant's cassation request. So this decision has permanent force (*inkracht van gewijsde*).
- iii. Based on lawsuit No. 437/Pdt.G/2020/PN.JKT.PST dated August 5, 2020 at Central Jakarta District Court, Johadi Akman (Plaintiff) filed a lawsuit against PAP (Defendant). The plaintiff claimed that PAP has defaulted in handover of the house. The lawsuit is still in process in Central Jakarta District Court. On this lawsuit, the Cibinong District Court on January 28, 2021, was decided with the objection that the Plaintiff's claim was unacceptable. Based on this decision, neither party filed an appeal until the time limit stipulated by law, then this decision has permanent force (*inkracht van gewijsde*).
- iv. Based on the lawsuit No. 57/Pdt.G/2020/PN.Cbi dated February 11, 2021 at the Cibinong District Court, Johadi (Plaintiff) filed a lawsuit against PAP (Defendant). The Plaintiff sued the action against the Plaintiff's house order. This case was decided on July 26, 2021, with the decision to partially grant the Plaintiff's claim. On this decision, PAP filed an appeal on August 10, 2021 with register No. 488/PDT/2021/PT.BDG and has been terminated on October 18, 2021 with the decision to cancel the Plaintiff's house reservation agreement. Based on the decision of the Bandung High Court above, the Plaintiff filed an appeal on November 26, 2021. As of the issuance date of these consolidated financial statements, this case is still in process.
- v. Based on the lawsuit No. 128/Pdt.G/2021/PN.Cbi dated April 13, 2021 at the Cibinong District Court, Hj. Sukmawati S. (Plaintiff) filed a lawsuit against PAP (Defendant I).

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022**
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

47. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

g. PAP (Lanjutan)

Penggugat menggugat perbuatan perlawanan atas penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I. Perkara ini telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 7 Februari 2022 dengan amarnya menolak gugatan Peggugat dan menyatakan Tergugat I berhak atas tanah yang telah diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I. Atas putusan Pengadilan Negeri Cibinong, Peggugat mengajukan banding pada tanggal 23 Februari 2022 dan telah diputus Pengadilan Tinggi Bandung No. 181/PDT/2002/PT.BDG tanggal 19 April 2022 dengan amarnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 128/Pdt.G/2021/PN.Cbi tanggal 7 Februari 2022. Atas putusan banding tersebut Peggugat mengajukan kasasi pada tanggal 28 April 2022 dan telah diputus pada tanggal 13 Desember 2022 putusan No. 4631/Pdt/2022 dengan amarnya, menolak pemohonan kasasi Peggugat. Putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

h. MWS

Berdasarkan gugatan No. 521/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR tanggal 24 September 2020 pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Johadi cs (Peggugat) mengajukan tuntutan hukum kepada MWS (Tergugat). Perkara ini telah diputus tanggal 16 September 2021 dengan amarnya mengabulkan gugatan Peggugat untuk sebagian. Atas putusan tersebut, MWS mengajukan banding pada tanggal 21 September 2021 dan telah diputus Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta No. 136/PDT/2022/PT.DKI tanggal 25 Februari 2022 dengan amarnya membatalkan putusan No. 521/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR tanggal 16 September 2021 dan menyatakan gugatan Peggugat tidak dapat diterima. Atas putusan banding tersebut, Peggugat mengajukan kasasi pada tanggal 28 April 2022. Sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian ini, perkara ini masih dalam proses.

48. CATATAN PENDUKUNG LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

Transaksi signifikan nonkas dari aktivitas investasi terdiri dari:

	2022	2021
Penambahan aset tetap melalui:		
Utang usaha kepada pihak ketiga	24.685.407	173.129.366
Penambahan properti investasi melalui:		
Kapitalisasi beban bunga pinjaman	21.853.594	30.166.190
Penambahan persediaan aset real estat melalui:		
Kapitalisasi beban bunga pinjaman	56.883.150	70.213.753
Utang usaha kepada pihak ketiga	12.755.586	53.064.414
Penambahan investasi asosiasi melalui:		
Penjualan properti investasi	981.344.805	-

Transaksi nonkas dari aktivitas pendanaan ditunjukkan dalam rekonsiliasi liabilitas dari transaksi pendanaan di bawah ini.

47. LITIGATIONS (Continued)

g. PAP (Continued)

The Plaintiff sued the action against the issuance of a Hak Guna Bangunan certificate on behalf of Defendant I. This case was decided by the Panel of Judges at the Cibinong District Court on February 7, 2022, with a decision to reject the Plaintiff's claim and stated that Defendant I was entitled to the land for which a Hak Guna Bangunan certificate was issued. name of Defendant I. Based on the decision of the Cibinong District Court, the plaintiff filed an appeal on February 23, 2022 and has been decided by Bandung High Court No. 181/PDT/2022/PT.BDG dated on April 19, 2022 with the verdict to affirm the verdict of Cibinong District Court No. 128/Pdt.G/2021/PN.Cbi dated on February 7, 2022. Based on the appeal decision, the Plaintiff filed an appeal on April 28, 2022, and it was decided on December 13, 2022, Decision No. 4631/Pdt/2022, with his injunction, rejected the plaintiff's appeal. This decision has permanent legal force (*inkracht van gewijsde*).

h. MWS

Based on the lawsuit No. 521/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR dated September 24, 2020 at the North Jakarta District Court, Johadi cs (Plaintiff) filed a lawsuit against MWS (Defendant). This case was decided on September 16, 2021, with the decision to partially grant the Plaintiff's claim. Based on this decision, MWS filed an appeal on September 21, 2021 and the Jakarta High Court Judge No. 136/PDT/2022/PT.DKI dated February 25, 2022, with a decision to cancel the decision No. 521/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR dated September 16, 2021 and stated that the Plaintiff's claim was unacceptable. Based on the verdict, the Plaintiff applied for cassation dated on April 28, 2022. As of the issuance date of these consolidated financial statements, the lawsuit is still in process.

48. NOTES SUPPORTING CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

Significant non-cash transactions from investing activities are as follows:

	2022	2021	
Penambahan aset tetap melalui:			Addition in property and equipment from:
Utang usaha kepada pihak ketiga	24.685.407	173.129.366	Trade payable to third parties
Penambahan properti investasi melalui:			Addition in investment properties from:
Kapitalisasi beban bunga pinjaman	21.853.594	30.166.190	Capitalization of interest on loan
Penambahan persediaan aset real estat melalui:			Addition in real estate assets inventories from:
Kapitalisasi beban bunga pinjaman	56.883.150	70.213.753	Capitalization of interest on loan
Utang usaha kepada pihak ketiga	12.755.586	53.064.414	Trade payable to third parties
Penambahan investasi asosiasi melalui:			Addition in investment associate from:
Penjualan properti investasi	981.344.805	-	Sales on investment property

Non-cash transactions from financing activities are shown in the reconciliation of liabilities from financing transactions below.

	2022					
	Arus kas/Cash flows		Arus nonkas/Non-cash flows			
	1 Januari/ January 1, 2022	Penerimaan/ Receipt	Pembayaran/ Payment	Efek pertukaran mata uang asing/Effects of foreign exchange	Beban diamortisasi/ Amortized expense	31 Desember/ December 31, 2022
Surat utang jangka menengah/Medium term notes (Catatan/Note 19)	350.000.000	-	-	-	-	350.000.000
Utang bank/Bank loan (Catatan/Note 18)	52.013.421	93.770.966	(62.328.410)	-	-	83.455.977
Utang jangka panjang - Utang bank/Long-term loan - Bank loan (Catatan/Note 23)	3.637.148.788	54.588.000	(367.266.508)	-	5.920.857	3.330.391.137
Utang obligasi/Bonds payable (Catatan/Note 24)	4.248.118.958	-	-	433.483.000	16.918.239	4.698.520.197
Utang lembaga keuangan lainnya/Other financial institution loans (Catatan/Note 27)	1.811.168.671	-	(1.841.529.084)	19.598.152	10.762.261	-
Jumlah/Total	10.098.449.838	148.358.966	(2.271.124.002)	453.081.152	33.601.357	8.462.367.311

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)**

**48. CATATAN PENDUKUNG LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)**

**48. NOTES SUPPORTING CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH
FLOWS (Continued)**

	2021					
	1 Januari/ January 1, 2021	Arus kas/Cash flows		Arus nonkas/Non-cash flows		31 Desember/ December 31, 2021
		Penerimaan/ Receipt	Pembayaran/ Payment	Efek pertukaran mata uang asing/Effects of foreign exchange	Beban diamortisasi/ Amortized expense	
Surat utang jangka menengah/Medium term notes (Catatan/Note 19)	350.000.000	-	-	-	-	350.000.000
Utang bank/Bank loans (Catatan/Note 18)	19.320.367	59.646.669	(26.953.615)	-	-	52.013.421
Utang jangka panjang - Utang bank/Long-term loan - Bank loan (Catatan/Note 23)	3.576.113.972	216.127.026	(157.227.613)	-	2.135.393	3.637.148.778
Utang Obligasi/Bonds payable (Catatan/Note 24)	4.058.213.493	-	-	183.372.436	6.533.029	4.248.118.958
Utang lembaga keuangan lainnya/Other financial institution loans (Catatan/Note 27)	1.820.242.276	-	-	(19.008.000)	9.934.395	1.811.168.671
Jumlah/Total	9.823.890.108	275.773.695	(184.181.228)	164.364.436	18.602.817	10.098.449.828

49. INFORMASI KEUANGAN TERSENDIRI PERUSAHAAN

Informasi keuangan tersendiri Entitas Induk menyajikan informasi laporan posisi keuangan, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas, di mana penyertaan saham pada entitas anak dicatat dengan metode biaya.

Informasi keuangan tersendiri Entitas Induk disajikan sebagai informasi tambahan pada laporan keuangan konsolidasian ini.

49. THE COMPANY'S SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Separate financial information of the Parent Entity presents statement of financial position, statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity, and statement of cash flows, which the investment in subsidiaries are recorded using cost method.

The separate financial information of the Parent Entity are presented as supplementary information to these consolidated financial statements.

50. OTORISASI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 30 Maret 2023.

50. AUTHORIZATION OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The preparation and fair presentation of the consolidated financial statements were the responsibilities of the management, and were approved by the Directors and authorized for issue on March 30, 2023.

Lampiran I

Attachment I

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION OF PARENT ENTITY
DECEMBER 31, 2022
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
ASET			ASSETS
ASET LANCAR			CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	219.112.808	227.621.483	Cash and cash equivalents
Piutang usaha kepada pihak ketiga - neto	13.241.284	16.606.062	Trade receivables from third parties - net
Piutang lain-lain			Other receivables
Pihak berelasi	888.166.641	896.532.659	Related parties
Pihak ketiga	148.642.117	146.033.109	Third parties
Persediaan - aset real estat	38.541.830	38.541.830	Inventories - real estate assets
Pajak dibayar di muka	7.936.977	2.284.863	Prepaid taxes
Biaya dibayar di muka	384.473	16.586.197	Prepaid expenses
Uang muka	1.336.813.982	1.328.542.068	Advances
Jumlah Aset Lancar	<u>2.652.840.112</u>	<u>2.672.748.271</u>	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR			NON-CURRENT ASSETS
Persediaan - aset real estat	45.108.950	45.108.950	Inventories - real estate assets
Aset keuangan lainnya	245.618.720	426.509.904	Other financial assets
Uang muka investasi	2.130.056	17.876.455	Advance in investment
Investasi pada entitas anak *)	9.609.329.657	9.155.294.457	Investment in subsidiaries *)
Investasi pada entitas asosiasi *)	2.187.668.820	1.003.324.071	Investment in associates *)
Properti investasi - neto	-	1.087.056.257	Investment properties - net
Aset tetap - neto	30.010.220	36.208.130	Property and equipment - net
Lain-lain	90.500	90.500	Others
Jumlah Aset Tidak Lancar	<u>12.119.956.923</u>	<u>11.771.468.724</u>	Total Non-current Assets
JUMLAH ASET	<u>14.772.797.035</u>	<u>14.444.216.995</u>	TOTAL ASSETS

*) Investasi saham pada entitas anak dan asosiasi dicatat dengan menggunakan metode biaya

*) Investments in subsidiaries and associates are accounted for using the cost method

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION OF PARENT ENTITY
DECEMBER 31, 2022
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
LIABILITAS DAN EKUITAS			LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS			LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK			CURRENT LIABILITIES
Utang usaha kepada pihak ketiga	33.929.133	49.901.546	Trade payables to third parties
Utang lain-lain			Other payables
Pihak berelasi	163.289.709	482.003.868	Related parties
Pihak ketiga	177.190.775	169.888.482	Third parties
Utang pajak	5.081.161	21.412.817	Tax payables
Utang akrual	75.057.847	73.849.728	Accrued payables
Utang lembaga keuangan lainnya	-	1.811.168.671	Other financial institutions loans
Uang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	3.750.191	139.743.843	Advances from customers and unearned revenues - realizable within one year
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	<u>458.298.816</u>	<u>2.747.968.955</u>	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG			NON-CURRENT LIABILITIES
Utang lain-lain - pihak berelasi	4.655.100.356	4.215.637.578	Other payable - related party
Instrumen keuangan derivatif	-	53.528.497	Derivative financial instruments
Uang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	27.624.974	34.769.260	Advances from customers and unearned revenues - net of realizable within one year
Uang jaminan penyewa	-	76.490.363	Tenants' security deposits
Liabilitas imbalan pascakerja	42.557.379	39.943.376	Post-employment benefits obligation
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	<u>4.725.282.709</u>	<u>4.420.369.074</u>	Total Non-current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS	<u>5.183.581.525</u>	<u>7.168.338.029</u>	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS			EQUITY
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham			Share capital - Rp 100 par value per share
Modal dasar - 57.400.000.000 saham, Modal ditempatkan dan disetor 22.699.326.779 saham pada tahun 2022 dan 2021	2.269.932.678	2.269.932.678	Authorized - 57,400,000,000 shares, Issued and fully paid-up 22,699,326,779 shares on 2022 and 2021
Tambahan modal disetor - neto	1.680.484.344	1.680.484.344	Additional paid-in capital - net
Komponen ekuitas lainnya	35.411.406	35.411.406	Other equity component
Penghasilan komprehensif lain	(446.420.136)	(253.699.448)	Other comprehensive income
Saldo laba			Retained earnings
Ditentukan penggunaannya	110.000.000	110.000.000	Appropriated
Tidak ditentukan penggunaannya	5.939.807.218	3.433.749.986	Unappropriated
JUMLAH EKUITAS	<u>9.589.215.510</u>	<u>7.275.878.966</u>	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	<u>14.772.797.035</u>	<u>14.444.216.995</u>	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

*) Investasi saham pada entitas anak dan asosiasi dicatat dengan menggunakan metode biaya

*) Investments in subsidiaries and associates are accounted for using the cost method

Lampiran II

Attachment II

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
ENTITAS INDUK *)
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE
INCOME OF PARENT ENTITY *)
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA			SALES AND REVENUES
Penjualan	4.082.500.000	28.519.763	Sales
Pendapatan sewa	222.053.773	308.673.705	Rent income
Jumlah	<u>4.304.553.773</u>	<u>337.193.468</u>	Total
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG			COST OF SALES AND DIRECT COSTS
Pendapatan sewa	(1.056.551.160)	(40.673.463)	Rent income
Penjualan	(30.505.097)	(15.577.955)	Sales
Jumlah	<u>(1.087.056.257)</u>	<u>(56.251.418)</u>	Total
LABA BRUTO	3.217.497.516	280.942.050	GROSS PROFIT
Beban penjualan	(8.731.048)	(4.169.309)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(171.150.970)	(112.104.092)	General and administrative expenses
Beban pajak final	(125.429.615)	(31.554.926)	Final tax expenses
Penghasilan bunga	3.545.359	3.737.854	Interest income
Pendapatan dividen entitas anak dan entitas asosiasi	540.823.500	140.293.803	Dividend income from subsidiaries and associates
Beban bunga dan biaya keuangan	(665.755.846)	(705.908.899)	Interest expense and financial charges
Laba instrumen keuangan derivatif	147.178.190	52.159.636	Gain on derivative financial instruments
Kerugian lainnya - neto	<u>(431.592.676)</u>	<u>(3.359.217)</u>	Other losses - net
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK	2.506.384.410	(379.963.100)	PROFIT (LOSS) BEFORE TAX
Beban pajak penghasilan - neto	<u>(327.178)</u>	<u>(1.098.049)</u>	Income tax expense - net
LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN	2.506.057.232	(381.061.149)	NET PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	<u>(192.720.688)</u>	<u>(78.293.818)</u>	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	<u>2.313.336.544</u>	<u>(459.354.967)</u>	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR

*) Investasi saham pada entitas anak dan asosiasi dicatat dengan menggunakan metode biaya

*) Investments in subsidiaries and associates are accounted for using the cost method

Lampiran III

Attachment III

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS ENTITAS INDUK
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY OF PARENT ENTITY
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

	Modal disetor/ <i>Paid-up capital</i>	Tambahannya Modal disetor/ <i>Additional paid-in capital</i>	Komponen ekuitas lainnya/ <i>Other equity component</i>	Penghasilan Komprehensif Lain/ <i>Other Comprehensive Income</i>		Saldo laba/ <i>Retained earning</i>		Jumlah Ekuitas/ <i>Total Equity</i>	
				Kerugian nilai wajar neto atas aset keuangan lainnya <i>"FVOCI"/ Net fair value loss in financial assets "FVOCI"</i>	Pengukuran kembali liabilitas imbangan pascakerja/ <i>Remeasurement of post-employment benefits obligation</i>	Ditentukan penggunaannya/ <i>Appropriated</i>	Tidak ditentukan penggunaannya/ <i>Unappropriated</i>		
Saldo per 1 Januari 2021 setelah penyesuaian	2.269.932.678	1.680.484.344	35.411.406	(223.675.195)	48.269.565	110.000.000	3.814.811.135	7.735.233.933	<i>Balance as of January 1, 2021 after adjustment</i>
Jumlah rugi komprehensif tahun berjalan	-	-	-	(75.019.763)	(3.274.055)	-	(381.061.149)	(459.354.967)	<i>Total comprehensive loss for the year</i>
Saldo per 31 Desember 2021	2.269.932.678	1.680.484.344	35.411.406	(298.694.958)	44.995.510	110.000.000	3.433.749.986	7.275.878.966	<i>Balance as of December 31, 2021</i>
Jumlah laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	-	-	-	(187.378.843)	(5.341.845)	-	2.506.057.232	2.313.336.544	<i>Total comprehensive income (loss) for the year</i>
Saldo per 31 Desember 2022	2.269.932.678	1.680.484.344	35.411.406	(486.073.801)	39.653.665	110.000.000	5.939.807.218	9.589.215.510	<i>Balance as of December 31, 2022</i>

Lampiran IV

Attachment IV

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
LAPORAN ARUS KAS ENTITAS INDUK
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
STATEMENT OF CASH FLOWS OF PARENT ENTITY
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan atas penjualan	2.872.175.443	50.397.100	Cash receipts from customers for sales
Penerimaan kas dari pelanggan atas sewa	222.053.773	286.594.020	Cash receipts from customers for rent
Pembayaran beban pajak final	<u>(105.721.249)</u>	<u>(2.079.853)</u>	Final tax expense paid
Penerimaan kas dari pelanggan - neto	2.988.507.967	334.911.267	Cash receipts from customers - net
Pembayaran kas kepada karyawan	(88.292.301)	(75.832.364)	Cash paid to employees
Pembayaran kas kepada pemasok dan untuk beban operasional lainnya	<u>(176.386.011)</u>	<u>(70.575.286)</u>	Cash paid to suppliers and other operating expenses
Kas diperoleh dari operasi	2.723.829.655	188.503.617	Cash provided by operations
Pembayaran beban bunga dan biaya keuangan	(550.941.499)	(591.838.803)	Interest and financial charges paid
Pembayaran pajak penghasilan	<u>(327.196)</u>	<u>(909.345)</u>	Income taxes paid
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	<u>2.172.560.960</u>	<u>(404.244.531)</u>	Net Cash Provide by (Used in) Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penerimaan dividen entitas anak	217.603.979	97.599.554	Dividends received from subsidiaries
Penerimaan dividen entitas asosiasi	31.875.000	1.400.000	Dividends received from associate
Pemberian piutang lain-lain pihak berelasi	(57.733.212)	(94.939.421)	Provide of other account receivable to related parties
Penerimaan bunga	3.519.508	3.717.814	Interest received
Pengembalian aset keuangan lainnya	70.496.749	120.165.957	Repayment of other financial assets
Perolehan aset tetap	(854.172)	(3.699.094)	Acquisitions of property and equipment
Pengembalian uang muka investasi saham	7.876.455	22.968.890	Repayment advance investment in subsidiaries
Peningkatan investasi saham pada entitas anak	(409.498.774)	(7.708.600)	Increase in investment in subsidiaries
Penurunan investasi saham pada entitas anak	-	116.495.500	Decrease in investment in subsidiaries
Peningkatan investasi saham pada entitas asosiasi	<u>(202.999.944)</u>	<u>-</u>	Increase in investment from associates
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	<u>(339.714.411)</u>	<u>256.000.600</u>	Net Cash Provided by (Used in) Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Pembayaran utang lembaga keuangan lainnya	<u>(1.841.529.084)</u>	<u>-</u>	Payment of loan from other financial institution
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	<u>(1.841.529.084)</u>	<u>-</u>	Net Cash Used in Financing Activities
PENURUNAN NETO KAS DAN SETARA KAS	(8.682.535)	(148.243.931)	NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	227.621.483	375.816.065	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE YEAR
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	<u>173.865</u>	<u>49.349</u>	Effect of foreign exchange rate changes
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	<u>219.112.813</u>	<u>227.621.483</u>	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF THE YEAR

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
INFORMASI INVESTASI DALAM ENTITAS ANAK DAN
ENTITAS ASOSIASI
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk
INFORMATION ON INVESTMENT IN SUBSIDIARIES AND
ASSOCIATES
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022

Perincian investasi dalam entitas anak dan entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

The details of investment subsidiaries and associates are as follows:

Entitas anak dan entitas asosiasi/ <i>Subsidiaries and Associates</i>	Persentase Kepemilikan/ <i>Percentage of Ownership</i>	
	2022	2021
<u>Kepemilikan langsung/Direct ownership</u>		
PT Brilliant Sakti Persada (BSP)	58,84%	58,84%
PT Kencana Unggul Sukses (KUS)	99,98%	99,98%
PT Arah Sejahtera Abadi (ASA)	60,00%	60,00%
PT Intersatria Budi Karya Pratama (IBKP)	80,00%	80,00%
PT Buana Surya Makmur (BSM)	99,94%	99,94%
PT Kharisma Bhakti Sejahtera (KBS)	70,00%	70,00%
PT Central Indah Palace (CIP)	75,00%	75,00%
PT Pesona Gerbang Karawang (PGK)	90,00%	90,00%
PT Putra Adhi Prima (PAP)	99,90%	99,90%
PT Cipta Pesona Karya (CPKA)	99,99%	99,99%
PT Karya Gemilang Perkasa (KGP)	99,90%	99,90%
PT Tiara Metropolitan Indah (TMI)	99,93%	99,93%
PT Alam Hijau Teduh (AHT)	80,00%	80,00%
PT Central Cipta Bersama (CCB)	51,00%	51,00%
PT Tunas Karya Bersama (TKB)	51,00%	51,00%
PT Sentral Agung Indah (SAI)	51,00%	51,00%
PT Agung Kencana Sukses (AKS)	100,00%	100,00%
PT JKS Realty (JKS)	51,00%	51,00%
PT Pandega Citraniaga (PCN)	65,00%	65,00%
PT Bali Perkasasukses (BPS)	63,00%	63,00%
PT Buana Makmur Indah (BMI)	55,00%	55,00%
PT Graha Tunas Selaras (GTS)	100,00%	100,00%
PT Alam Makmur Indah (AMI)	70,00%	70,00%
PT Tritunggal Lestari Makmur (TTLM)	99,99%	90,00%
PT Karya Pratama Propertindo (KPP)	100,00%	100,00%
PT Simprug Mahkota Indah (SMI)	60,00%	60,00%
PT Agung Pesona Unggul (APU)	100,00%	100,00%
PT Pesona Agung Lestari (PAL)	100,00%	100,00%
PT Griya Agung Sukses (GAS)	100,00%	100,00%
PT Dimas Pratama Indah (DPI)	80,00%	80,00%
PT Sinar Menara Deli (SMD)	58,00%	58,00%
PT Wahana Sentra Sejati (WSS)	69,00%	69,00%
PT Caturmas Karsaudara (CMK)	50,01%	50,01%
PT Graha Cipta Kharisma (GCK)	85,00%	85,00%
PT Central Tata Makmur (CTM)	99,98%	99,98%
PT Podomoro Bangun Abadi (PBA)	99,98%	99,98%
PT Podomoro Central Sejahtera (PCS)	99,98%	99,98%
PT Podomoro Sukses Lestari (PSL)	99,98%	99,98%
PT Podomoro Batununggal Indah (PBI)	70,00%	70,00%
APL Realty Holdings Pte. Ltd (APLR)	100,00%	100,00%
<u>Kepemilikan tidak langsung/Indirect ownership</u>		
PT Pluit Propertindo (PP) ^{a)}	52,78%	52,78%
PT Agung Dinamika Perkasa (ADP) ^{b)}	99,97%	99,97%
PT Muara Wisesa Samudra (MWS) ^{b)}	79,98%	79,98%
PT Tirta Kelola Sukses (TKS) ^{b)}	99,97%	99,97%
PT Kencana Kelola Sukses (KKS) ^{b)}	99,88%	99,88%
PT Buana Surya Lestari (BSL) ^{c)}	89,94%	89,94%
PT Jaladri Kartika Pakci (JKP) ^{c)}	99,94%	99,94%
PT Astakona Megahtama (AM) ^{d)}	89,99%	89,99%
PT Tatar Kertabumi (TK) ^{d)}	89,99%	89,99%
PT Pandega Layar Prima (PLP) ^{e)}	64,94%	64,94%
Podomoro Properties Pte. Ltd (PPR) ^{f)}	100,00%	100,00%
PT Pesona Mitra Kembar Mas (PMKM) ^{g)}	62,29%	62,29%
PT Kota Podomoro Tenjo Sejahtera (KPTS) ^{h)}	99,98%	99,98%
<u>Entitas asosiasi/Associated companies</u>		
PT Manggala Gelora Perkasa (MGP)	25,50%	25,50%
PT Citra Gemilang Nusantara dan entitas anak/and its subsidiary (CGN)	35,00%	35,00%
PT CPM Assets Management Indonesia (CPMAI)	28,58%	-
PT Duta Karya Adhitama (DKA)	30,07%	-
a)	Kepemilikan tidak langsung melalui KGP/ <i>Indirect ownership through KGP</i>	
b)	Kepemilikan tidak langsung melalui KUS/ <i>Indirect ownership through KUS</i>	
c)	Kepemilikan tidak langsung melalui BSM/ <i>Indirect ownership through BSM</i>	
d)	Kepemilikan tidak langsung melalui PGK/ <i>Indirect ownership through PGK</i>	
e)	Kepemilikan tidak langsung melalui PCN/ <i>Indirect ownership through PCN</i>	
f)	Kepemilikan tidak langsung melalui APLR/ <i>Indirect ownership through APLR</i>	
g)	Kepemilikan tidak langsung melalui CTM/ <i>Indirect ownership through CTM</i>	
h)	Kepemilikan tidak langsung melalui PAL/ <i>Indirect ownership through PAL</i>	