

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/*AND SUBSIDIARIES***

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

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022/  
*31 DECEMBER 2023 AND 2022***



SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk DAN  
ENTITAS ANAK  
PADA TANGGAL DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022

BOARD OF DIRECTORS' STATEMENT  
REGARDING TO THE RESPONSIBILITY FOR THE  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS OF  
PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk AND  
SUBSIDIARIES  
AS AT AND FOR THE YEARS ENDED  
31 DECEMBER 2023 AND 2022

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

*We, the undersigned :*

- |    |   |   |  |   |   |
|----|---|---|--|---|---|
| 1. | Nama  | : | Hungkang Sutedja   | : | Name  |
|    | Alamat kantor   | : | Grha Intirub Lantai 2<br>Jl. Cililitan Besar No.454<br>RT 006/RW 011, Kel. Kebon Pala,<br>Kec. Makasar, Jakarta Timur. | : | Office address                                    |
|    | Alamat domisili sesuai KTP<br>atau kartu identitas lain | : | Jl. Terusan Hang Lekir II/W-42,<br>RT 006 / RW 008, Kel. Grogol Selatan,<br>Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.      | : | Domicile as stated in ID Card<br>or other ID card |
|    | Nomor Telepon   | : | 021-29379058   | : | Telephone Number                                  |
|    | Jabatan   | : | Direktur Utama/President Director  | : | Title   |
| 2. | Nama  | : | Gomos Benjamin Silitonga   | : | Name  |
|    | Alamat kantor   | : | Grha Intirub Lantai 2<br>Jl. Cililitan Besar No.454<br>RT 006/RW 011, Kel. Kebon Pala,<br>Kec. Makasar, Jakarta Timur. | : | Office address                                    |
|    | Alamat domisili sesuai KTP<br>atau kartu identitas lain | : | Kav DKI Blok I/11,<br>RT 001/RW 005, Kel. Duren Sawit,<br>Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur.                             | : | Domicile as stated in ID Card<br>or other ID card |
|    | Nomor Telepon   | : | 021-29379058   | : | Telephone Number                                  |
|    | Jabatan   | : | Direktur/Director  | : | Title   |

Menyatakan bahwa:

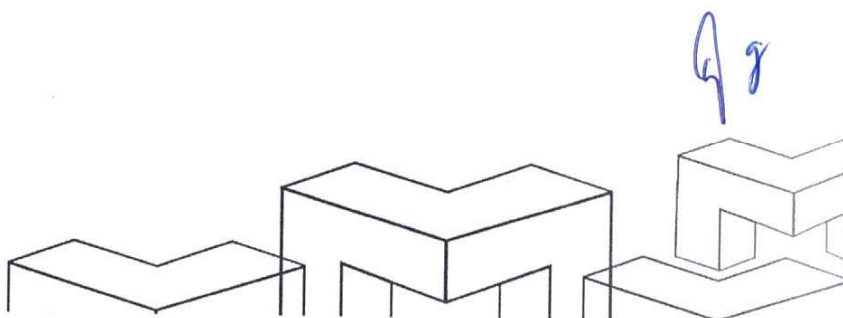
*Declared that:*

- |    |   |    |   |
|----|---|----|---|
| 1. | Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Mega Manunggal Property Tbk dan entitas anak ("Grup");   | 1. | <i>We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of PT Mega Manunggal Property Tbk and subsidiaries (the "Group");</i>   |
| 2. | Laporan keuangan konsolidasian Grup telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK");  | 2. | <i>The Group's consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK");</i>   |
| 3. | a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Grup telah dimuat secara lengkap dan benar;<br>b. Laporan keuangan konsolidasian Grup tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; | 3. | a. <i>All information contained in the Group's consolidated financial statements has been fully disclosed in a complete and truthful manner;</i><br>b. <i>The Group's consolidated financial statements do not contain any incorrect material information or facts, nor do they omit information or material facts;</i> |

**PT Mega Manunggal Property Tbk**

Korespondensi & Kantor Pusat  
Grha Intirub Lantai 2  
Intirub Business Park  
Jln Cililitan Besar No. 454  
Jakarta Timur 13650

P +62 21 2937 9058  
F +62 21 2937 9057  
www.mmproperty.com





4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal Grup.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

4. *We are responsible for the Group's internal control system.*

*Thus this statement is made truthfully.*

Jakarta, 3 April 2024

Direktur Utama/*President Director*

Direktur/*Director*

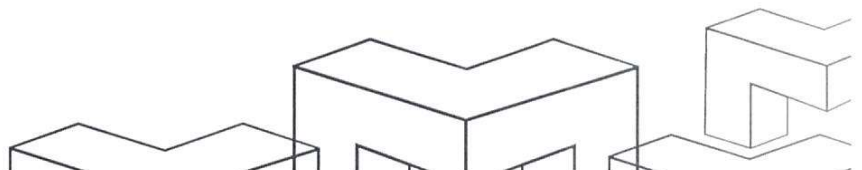
Hungkang Sutedja

Gomos Benjamin Silitonga

**PT Mega Manunggal Property Tbk**

Korespondensi & Kantor Pusat  
Grha Intirub Lantai 2  
Intirub Business Park  
Jln Cililitan Besar No. 454  
Jakarta Timur 13650

P +62 21 2937 9058  
F +62 21 2937 9057  
[www.mmproperty.com](http://www.mmproperty.com)





**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN  
KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM**

**INDEPENDENT AUDITORS' REPORT  
TO THE SHAREHOLDERS OF**

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY TBK**

**Opini**

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

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

**Basis opini**

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

**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.

**Opinion**

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

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

**Basis for opinion**

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

**Key audit matters**

*Key audit matters are those matters that, in our professional judgement, 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.*

**Kantor Akuntan Publik Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan**

WTC 3, Jl. Jend. Sudirman Kav. 29-31, Jakarta 12920 – Indonesia

T: +62 (21) 5099 2901 / 3119 2901, F: +62 (21) 5290 5555 / 5290 5050, [www.pwc.com/id](http://www.pwc.com/id)





Hal audit utama yang teridentifikasi dalam audit kami diuraikan sebagai berikut.

#### Penilaian properti investasi

Lihat Catatan 2j – Informasi Kebijakan Akuntansi Material – Properti investasi, Catatan 3 – Estimasi dan Pertimbangan Akuntansi yang Penting – Properti investasi dan Catatan 7 – Properti Investasi atas laporan keuangan konsolidasian.

Nilai wajar properti investasi Grup sebesar Rp5.447 miliar yang mencerminkan 81% dari jumlah aset Grup pada tanggal 31 Desember 2023.

Properti investasi Grup yang berlokasi di Jawa Barat dan Jawa Timur terdiri dari gudang komersial untuk disewakan.

Penilaian portofolio properti investasi Grup pada dasarnya bersifat subyektif karena, antara lain, sifat dari setiap properti, lokasinya, tingkat pengembalian pasar yang berlaku, ekspektasi sewa di masa depan untuk tiap properti dan asumsi manajemen atas kondisi ekonomi tertentu yang berkaitan dengan properti investasi.

Manajemen melibatkan penilai pihak ketiga yang independen (“penilai independen”) untuk melakukan penilaian properti. Penilaian pada prinsipnya diperoleh dengan menggunakan penilaian pendapatan. Terdapat ketidakpastian estimasi yang melekat dalam menentukan penilaian properti karena penilai independen membuat asumsi, pertimbangan dan estimasi terutama untuk perhitungan tingkat kapitalisasi, seperti tingkat diskonto dan tingkat pertumbuhan. Kami mempertimbangkan hal-hal ini dalam menentukan penilaian properti investasi sebagai hal audit utama.

#### Bagaimana audit kami merespons Hal Audit Utama

Kami memperoleh pemahaman atas pengendalian dan proses manajemen dalam menentukan penilaian properti investasi dan menilai risiko bawaan dari salah saji material dengan mempertimbangkan tingkat ketidakpastian estimasi dan pertimbangan yang terlibat dalam menentukan asumsi-asumsi yang akan digunakan.

Kami menilai kualifikasi dan keahlian penilai independen, dengan mempertimbangkan apakah terdapat hal-hal yang mungkin mempengaruhi objektivitas atau mungkin membatasi ruang lingkup pekerjaannya. Kami tidak menemukan bukti yang menunjukkan bahwa objektivitas penilai independen dalam melakukan penilaian dikompromikan.

*The key audit matter identified in our audit is outlined as follows.*

#### Valuation of investment properties

*Refer to Note 2j – Material Accounting Policy Information – Investment properties, Note 3 – Critical Accounting Estimates and Judgement – Investment properties and Note 7 – Investment Properties to the consolidated financial statements.*

*The fair value of the Group’s investment properties amounted to Rp5,447 billion, which represented 81% of the Group’s total assets as at 31 December 2023.*

*The Group’s investment properties are located in West Java and East Java comprise of commercial warehouses to be leased.*

*The valuation of the Group’s investment property portfolio is inherently subjective due to, amongst others, the nature of each property, its location, prevailing market returns, the expected future rentals for each property and management’s assumption of certain economic conditions relating to the investment property.*

*Management engaged independent third-party valuers (the “independent valuers”) to conduct the property valuations. The valuations were principally derived using the income approach. There is inherent estimation uncertainty in determining a property’s valuation as the independent valuers make assumptions, judgements and estimates particularly for calculation of capitalisation rate, such as discount rate and growth rates. We considered these matters in determining the valuation of investment properties as a key audit matter.*

#### How our audit addressed the Key Audit Matters

*We understood management’s controls and processes in determining the valuation of investment properties and assessed the inherent risk of material misstatement by considering the degree of estimation uncertainty and the judgement involved in determining assumptions to be applied.*

*We assessed the independent valuers’ qualifications and their expertise, considering whether there were any matters that might have affected their objectivity or may have imposed scope limitations upon their work. We found no evidence to suggest that the objectivity of the independent valuers in the performance of the valuations was compromised.*



Kami membaca laporan penilaian properti investasi dan mempertimbangkan apakah metodologi penilaian yang digunakan cocok untuk digunakan dalam menentukan nilai wajar dan telah sesuai dengan persyaratan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia.

Kami menguji data masukan yang digunakan dalam proses penilaian, berdasarkan sampel, untuk memastikan keakuratan informasi properti yang diberikan kepada penilai independen oleh manajemen, hal ini termasuk merekonsiliasi informasi sewa seperti tarif sewa, jangka waktu sewa, dan luas sewa serta memeriksa masing-masing biaya yang tercantum dalam kertas kerja penilai independen untuk perjanjian sewa dan informasi keuangan historis properti. Kami juga menilai perkiraan tingkat pertumbuhan sewa yang digunakan dalam penilaian dengan mengacu pada harga sewa pasar yang berlaku dan perkiraan inflasi.

Kami melibatkan pakar penilaian kami untuk menilai metodologi penilaian yang diadopsi dan menguji asumsi-asumsi utama yang digunakan dalam penilaian. Kami berfokus pada tingkat diskonto dan tingkat kapitalisasi dengan membandingkan tingkat-tingkat yang digunakan oleh penilai independen dengan perkiraan kisaran tingkat-tingkat yang diharapkan, yang ditentukan dengan referensi tolok ukur publik dan informasi pasar.

Dengan dukungan pakar penilaian kami, kami memahami dan menilai pertimbangan-pertimbangan penilai independen terhadap transaksi pasar terbaru dan tingkat pertumbuhan sewa yang diharapkan untuk membuat penilaian.

Kami menilai kecukupan pengungkapan terkait penilaian properti investasi berdasarkan persyaratan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

#### **Informasi lain**

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari Laporan Tahunan Grup, tetapi tidak termasuk laporan keuangan konsolidasian dan laporan auditor kami. Laporan Tahunan Grup diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

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

*We read the investment properties valuation reports and considered whether the valuation methodology used was suitable for use in determining the fair value and in accordance with the requirements of the Indonesian Financial Accounting Standards.*

*We tested the input data used in the valuation process, on a sample basis, to satisfy ourselves of the accuracy of the property information supplied to the independent valuers by management, this included reconciling lease information such as lease rate, lease period and lease area and checking the costs included in the independent valuers' working papers to lease agreements and the historical financial information of the properties, respectively. We also assessed the expected rental growth rates used in the valuations with reference to the prevailing market rents and expected inflation.*

*We involved our valuation expert in assessing the valuation methodology adopted and challenging the key assumptions used in the valuations. We focused on the discount rates and capitalisation rates and compared the rates used by the independent valuers with an estimated range of expected rates, determined with reference to public benchmarks and market information.*

*With the support of our valuation expert, we understood and assessed the independent valuers' considerations of recent market transactions and the expected rental growth rates in deriving their valuations.*

*We assessed the adequacy of the disclosures related to the valuation of investment properties based on the requirements of the Indonesian Financial Accounting Standards.*

#### **Other information**

*Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the Group's Annual Report but does not include the consolidated financial statements and our auditors' report thereon. The Group's 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.*





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.

Ketika kami membaca Laporan Tahunan Grup, 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.

*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.*

*When we read the Group's 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.*



Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan konsolidasian tersebut.

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

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Grup.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik 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.

*Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.*

*As part of an audit in accordance with Standards on Auditing, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism 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.*





- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi dan pelaksanaan audit grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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.

*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.*

JAKARTA,  
3 April 2024

**Andry Daniil Atmadja, S.E., Ak., CPA**  
Izin Akuntan Publik/Public Accountant License No. AP.0234



Mega Manunggal Property, Tbk  
00531/2.1025/AU.1/03/0234-2/1/IV/2024

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 1/1 - Schedule**

**LAPORAN POSISI KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED  
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION  
AS AT 31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

<b>ASET</b>	<u>2023</u>	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>2022</u>	<b>ASSETS</b>
<b>ASET LANCAR</b>				<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan setara kas	558,211,380	2g, 2h, 4	1,438,404,650	Cash and cash equivalents
Piutang usaha		2g, 5		Trade receivables
- Pihak ketiga	91,344,182		84,279,474	Third parties -
- Pihak berelasi	1,372,544	2f, 23	1,258,487	Related party -
Pajak dibayar di muka		2n, 14a		Prepaid taxes
- Pajak lain-lain	86,714,174		183,273,554	Other taxes -
- Pajak penghasilan badan	2,597,141		136,851	Corporate income taxes -
Aset lancar lainnya	<u>19,288,888</u>	6	<u>5,756,755</u>	Other current assets
Jumlah aset lancar	<u>759,528,309</u>		<u>1,713,109,771</u>	Total current assets
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				<b>NON-CURRENT ASSETS</b>
Properti investasi	5,447,277,548	2j, 2k, 7	5,386,840,868	Investment properties
Aset tetap	6,190,605	2l, 9	4,404,797	Fixed assets
Investasi pada entitas asosiasi	458,482,628	2e, 10	452,336,129	Investment in associates
Uang muka	29,793,690	2j, 8	67,365,576	Advances
Aset pajak tangguhan	4,005,481	2n, 14d	4,145,403	Deferred tax assets
Aset tidak lancar lainnya	<u>6,693,851</u>		<u>7,667,541</u>	Other non-current assets
Jumlah aset tidak lancar	<u>5,952,443,803</u>		<u>5,922,760,314</u>	Total non-current assets
<b>JUMLAH ASET</b>	<u>6,711,972,112</u>		<u>7,635,870,085</u>	<b>TOTAL ASSETS</b>
<b>LIABILITAS</b>				<b>LIABILITIES</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Utang		2g, 11		Accounts payable
- Pihak ketiga	5,173,803		11,240,302	Third parties -
- Pihak berelasi	-	2f, 23	56,918	Related party -
Pendapatan diterima di muka	23,588,794	2m, 12	13,412,755	Unearned revenue
Uang jaminan pelanggan	18,118,826	2g	19,957,984	Customer deposits
Akrual dan utang lainnya	650,591,440	2g, 2l, 13	188,435,345	Accruals and other payables
Utang pajak		2n, 14b		Taxes payable
- Pajak lain-lain	4,161,890		2,572,372	Other taxes -
- Pajak penghasilan badan	7,033		1,704	Corporate income tax -
Bagian jangka pendek dari utang jangka panjang				Current portion of long-term debt
- Pinjaman bank	9,275,000	2g, 2o, 15	105,455,168	Bank borrowing -
- Liabilitas sewa	<u>6,196,240</u>	2j, 2m, 16	<u>6,001,260</u>	Lease liabilities -
Jumlah liabilitas jangka pendek	<u>717,113,026</u>		<u>347,133,808</u>	Total current liabilities
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian jangka pendek				Long-term debt - net off current portion
- Pinjaman bank	1,346,959,816	2g, 2o, 15	1,015,995,109	Bank borrowings -
- Liabilitas sewa	49,916,902	2j, 2m, 16	49,654,892	Lease liabilities -
Pendapatan diterima di muka	6,570,402	2m, 12	-	Unearned revenue
Uang jaminan pelanggan	31,496,249	2g	30,002,103	Customer deposits
Kewajiban imbalan kerja jangka panjang - setelah dikurangi bagian jangka pendek	<u>10,943,964</u>	2p	<u>9,332,958</u>	Long-term employee benefits obligation - net off current portion
Jumlah liabilitas jangka panjang	<u>1,445,887,333</u>		<u>1,104,985,062</u>	Total non-current liabilities
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<u>2,163,000,359</u>		<u>1,452,118,870</u>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian tak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements.



**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 1/2 - Schedule**

**LAPORAN POSISI KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED  
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION  
AS AT 31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

	<u>2023</u>	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>2022</u>	
<b>EKUITAS</b>				<b>EQUITY</b>
Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk:				<i>Equity attributable to owners of the parent entity:</i>
Modal saham				<i>Capital stock</i>
Modal dasar – 15.000.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 (Rupiah penuh) per saham				<i>Authorised - 15,000,000,000 shares at Rp 100 (full Rupiah) par value per share</i>
Modal ditempatkan dan disetor penuh – 6.889.134.608 saham	688,913,461	17	688,913,461	<i>Issued and fully-paid up - 6,889,134,608 shares</i>
Tambahan modal disetor	1,633,539,882	2b, 2c, 18	1,572,823,957	<i>Additional paid-in capital</i>
Penyesuaian penjabaran laporan keuangan	244,074		263,186	<i>Foreign currency translation adjustment</i>
Saldo laba				<i>Retained earnings</i>
- Dicadangkan	60,000,000	19	60,000,000	<i>Appropriated -</i>
- Belum dicadangkan	<u>2,041,737,011</u>		<u>1,951,881,178</u>	<i>Unappropriated -</i>
	4,424,434,428		4,273,881,782	
Kepentingan non-pengendali	<u>124,537,325</u>	2b, 20	<u>1,909,869,433</u>	<i>Non-controlling interest</i>
<b>JUMLAH EKUITAS</b>	<u>4,548,971,753</u>		<u>6,183,751,215</u>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<u>6,711,972,112</u>		<u>7,635,870,085</u>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian tak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

*The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements.*

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 2/1 – Schedule**

**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN  
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali laba per saham dasar)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF  
PROFIT OR LOSS AND OTHER  
COMPREHENSIVE INCOME  
FOR THE YEARS ENDED  
31 DESEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
except basic earnings per share)

	<b>2023</b>	<b>Catatan/ Notes</b>	<b>2022</b>	
<b>PENDAPATAN</b>	348,348,965	2l, 21, 23	334,523,481	<b>REVENUE</b>
<b>BEBAN</b>				<b>EXPENSES</b>
Gaji dan tunjangan	(46,334,166)	2l	(48,699,148)	Salaries and allowances
Provisi atas penurunan nilai piutang lain-lain	(23,261,435)	2l, 6	-	Provision for impairment of other receivables
Utilitas	(15,853,490)	2l	(17,588,307)	Utilities
Perpajakan	(11,347,580)	2l	(11,973,407)	Tax
Jasa professional	(6,782,688)	2l	(13,932,323)	Professional fees
Asuransi	(4,002,208)	2l	(3,976,097)	Insurance
Biaya kawasan	(3,847,994)	2l	(3,334,743)	Estate fee
Sewa	(3,446,868)	2l	(3,546,185)	Rental
Keamanan	(3,422,423)	2l	(3,003,380)	Security
Perbaikan dan pemeliharaan	(2,766,688)	2l	(1,503,202)	Repair and maintenance
Imbalan pasca kerja	(2,480,250)	2l, 2p	(948,783)	Post-employment benefits
<i>Outsourcing</i>	(2,112,539)	2l	(1,543,553)	Outsourcing
Penyusutan	(1,164,458)	2l, 9	(1,480,424)	Depreciation
Lain-lain	(4,731,595)		(7,023,627)	Others
	(131,554,382)		(118,553,179)	
	<b>216,794,583</b>		<b>215,970,302</b>	
Biaya keuangan	(138,961,130)	2l, 22	(73,633,764)	Finance costs
Pajak penghasilan final	(33,582,328)	2n, 14e	(32,130,688)	Final income tax
Penghasilan bunga	19,762,128	2l	27,999,439	Interest income
Bagian atas laba bersih entitas asosiasi	16,762,593	2e	39,706,850	Share of net profit of associates
Kenaikan nilai wajar atas properti investasi	31,630,539	2j, 7	18,028,025	Increase in fair value of investment properties
Penghasilan/(beban) lainnya, bersih	1,798,788		(1,480,196)	Other income/(expenses), net
<b>LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>	114,205,173		194,459,968	<b>PROFIT BEFORE INCOME TAX EXPENSE</b>
(Beban)/manfaat pajak penghasilan	(851,604)	2n, 14c, 14d	86,206	Income tax (expense)/benefit
<b>LABA TAHUN BERJALAN</b>	<b>113,353,569</b>		<b>194,546,174</b>	<b>PROFIT FOR THE YEAR</b>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian tak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements.



**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 2/2 – Schedule**

**LAPORAN LABA RUGI DAN  
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali laba per saham dasar)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF  
PROFIT OR LOSS AND OTHER  
COMPREHENSIVE INCOME  
FOR THE YEARS ENDED  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
except basic earnings per share)

	<u>2023</u>	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>2022</u>	
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAINNYA</b>				<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>
<b>Pos-pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi</b>				<b>Item that will be reclassified to profit or loss</b>
Penyesuaian penjabaran laporan keuangan	<u>(19,112)</u>		<u>297,096</u>	Foreign currency translation adjustments
<b>Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi</b>				<b>Item that will not be reclassified to profit or loss</b>
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pascakerja	(3,157,196)		193,748	Remeasurement of post-employment benefits obligation
Pajak penghasilan terkait	<u>689,215</u>	14d	<u>(52,230)</u>	Related income tax
	<u>(2,467,981)</u>		<u>141,518</u>	
Penghasilan komprehensif lainnya tahun berjalan	<u>(2,487,093)</u>		<u>438,614</u>	Other comprehensive income for the year
<b>LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>	<u>110,866,476</u>		<u>194,984,788</u>	<b>COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR</b>
<b>LABA TAHUN BERJALAN DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				<b>PROFIT FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:</b>
Pemilik entitas induk	92,323,814		107,227,721	Owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	<u>21,029,755</u>		<u>87,318,453</u>	Non-controlling interest
Jumlah	<u>113,353,569</u>		<u>194,546,174</u>	Total
<b>LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				<b>COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:</b>
Pemilik entitas induk	89,836,721		107,666,335	Owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	<u>21,029,755</u>		<u>87,318,453</u>	Non-controlling interest
Jumlah	<u>110,866,476</u>		<u>194,984,788</u>	Total
<b>Laba per saham</b>				<b>Earnings per share</b>
Dasar dan dilusian (Rupiah penuh)	<u>13</u>	2r, 28	<u>16</u>	Basic and diluted (full Rupiah)

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian tak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements.

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 3 - Schedule**

**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY  
FOR THE YEARS ENDED  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

Catatan/ Notes	Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ Equity attributable to owners of the parent entity					Jumlah/ Total	Kepentingan non-pengendali/ Non-controlling interest	Jumlah ekuitas/ Total equity	
	Modal ditempatkan dan disetor penuh/ Issued and fully-paid up capital	Tambahannya modal disetor/ Additional paid-in capital	Penyesuaian penjabaran laporan keuangan/ Foreign currency translation adjustment	Saldo laba/ Retained earnings					
				Dicadangkan/ Appropriated	Belum dicadangkan/ Unappropriated				
<b>Saldo tanggal 1 Januari 2022</b>	688,913,461	1,572,827,472	(33,910)	60,000,000	1,844,511,939	4,166,218,962	1,991,135,045	6,157,354,007	<b>Balance as at 1 January 2022</b>
Pengurangan investasi	-	-	-	-	-	-	(163,195,930)	(163,195,930)	Investment reduction
Dividen	-	-	-	-	-	-	(5,391,650)	(5,391,650)	Dividend
Transaksi dengan pihak non-pengendali	-	(3,515)	-	-	-	(3,515)	3,515	-	Transaction with non-controlling interest
Laba tahun berjalan	-	-	-	-	107,227,721	107,227,721	87,318,453	194,546,174	Profit for the year
Penyesuaian penjabaran laporan keuangan	-	-	297,096	-	-	297,096	-	297,096	Foreign currency translation adjustments
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pascakerja	-	-	-	-	141,518	141,518	-	141,518	Remeasurement of post- employment benefits obligation
<b>Saldo tanggal 31 Desember 2022</b>	<u>688,913,461</u>	<u>1,572,823,957</u>	<u>263,186</u>	<u>60,000,000</u>	<u>1,951,881,178</u>	<u>4,273,881,782</u>	<u>1,909,869,433</u>	<u>6,183,751,215</u>	<b>Balance as at 31 December 2022</b>
Dividen	-	-	-	-	-	-	(2,645,938)	(2,645,938)	Dividend
Transaksi dengan pihak non-pengendali	-	396,218	-	-	-	396,218	(396,218)	-	Transaction with non-controlling interest
Akuisisi kepentingan non-pengendali pada entitas anak	24	60,319,707	-	-	-	60,319,707	(1,803,319,707)	(1,743,000,000)	Acquisition of non-controlling interest in a subsidiary
Laba tahun berjalan	-	-	-	-	92,323,814	92,323,814	21,029,755	113,353,569	Profit for the year
Penyesuaian penjabaran laporan keuangan	-	-	(19,112)	-	-	(19,112)	-	(19,112)	Foreign currency translation adjustments
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pascakerja	-	-	-	-	(2,467,981)	(2,467,981)	-	(2,467,981)	Remeasurement of post- employment benefits obligation
<b>Saldo tanggal 31 Desember 2023</b>	<u>688,913,461</u>	<u>1,633,539,882</u>	<u>244,074</u>	<u>60,000,000</u>	<u>2,041,737,011</u>	<u>4,424,434,428</u>	<u>124,537,325</u>	<u>4,548,971,753</u>	<b>Balance as at 31 December 2023</b>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian tak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements.



**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 4 - Schedule**

**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS  
FOR THE YEARS ENDED  
31 DESEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
			<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>			
Penerimaan dari pelanggan	397,334,485	362,409,424	<i>Cash receipts from customers</i>
Pengembalian pajak pertambahan nilai	94,426,448	68,221,414	<i>Refund of value added tax</i>
Penerimaan bunga	20,391,584	27,127,306	<i>Interest received</i>
Pembayaran pajak penghasilan final dan pajak penghasilan badan	(35,583,726)	(29,677,808)	<i>Payment of final income tax and corporate income tax</i>
Pembayaran pajak pertambahan nilai	(36,549,640)	(7,404,810)	<i>Payment of value added tax</i>
Pembayaran bunga	(114,862,792)	(54,861,984)	<i>Interest paid</i>
Pembayaran kepada pemasok, karyawan, dan lainnya	(116,020,243)	(124,472,827)	<i>Payment to suppliers, employees, and others</i>
	<u>209,136,116</u>	<u>241,340,715</u>	<i>Net cash generated from operating activities</i>
			<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>			
Penerimaan dividen dari investasi pada entitas asosiasi	9,290,706	17,010,651	<i>Receipt of dividends from investment in associates</i>
Penerimaan atas pengurangan dan pelepasan investasi di entitas anak dan asosiasi	1,325,387	79,036,474	<i>Receipts from investment reduction and disposal in subsidiary and associates</i>
Penerimaan dari penjualan aset tetap	1,089,910	277,477	<i>Proceed from sale of fixed assets</i>
Penerimaan pengembalian uang muka tanah	1,000,000	-	<i>Proceed from refund of advance land</i>
Penerimaan dari penjualan properti investasi	84,760	-	<i>Proceed from sale of investment properties</i>
Pembayaran uang muka aset tetap	(2,260)	(115,000)	<i>Advanced payments for fixed assets</i>
Pembayaran uang muka kontraktor	(291,430)	(29,826)	<i>Advanced payments to contractor</i>
Perolehan aset tetap	(2,800,221)	(4,035,867)	<i>Acquisition of fixed assets</i>
Perolehan properti investasi	(31,650,454)	(26,545,351)	<i>Acquisition of investment properties</i>
Pembayaran untuk akuisisi kepentingan non-pengendali pada entitas anak	(1,151,000,000)	-	<i>Payments for acquisition of non-controlling interest in a subsidiary</i>
	<u>(1,172,953,602)</u>	<u>65,598,558</u>	<i>Net cash (used in)/generated from investing activities</i>
			<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>			
Penerimaan pinjaman dari bank	542,706,098	468,348,014	<i>Proceeds from bank borrowings</i>
Pembayaran dividen di entitas anak kepada pihak non-pengendali	(2,645,938)	(5,391,650)	<i>Payment of dividends in subsidiaries to non-controlling interest</i>
Pembayaran liabilitas sewa	(6,001,260)	-	<i>Payment of lease liabilities</i>
Pembayaran atas pengurangan modal kepada pihak non-pengendali	(144,000,000)	(19,195,930)	<i>Payment of capital reduction to non-controlling interest</i>
Pembayaran pinjaman bank	(306,070,117)	(84,223,336)	<i>Payment of bank borrowings</i>
	<u>83,988,783</u>	<u>359,537,098</u>	<i>Net cash generated from financing activities</i>
(Penurunan)/kenaikan bersih kas dan setara kas	(879,828,703)	666,476,371	<i>Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents</i>
Dampak dari selisih kurs, bersih	(364,567)	1,593,811	<i>Effect of foreign exchange, net</i>
<b>Kas dan setara kas awal tahun</b>	<u>1,438,404,650</u>	<u>770,334,468</u>	<b>Cash and cash equivalents at the beginning of the year</b>
<b>Kas dan setara kas akhir tahun</b>	<u>558,211,380</u>	<u>1,438,404,650</u>	<b>Cash and cash equivalents at the end of the year</b>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian tak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara Keseluruhan.

*The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements.*

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/1 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**1. UMUM**

**a. Pendirian Perseroan**

PT Mega Manunggal Property Tbk ("Perseroan") didirikan pada tanggal 23 Agustus 2010 berdasarkan Akta No. 40 dari Merryana Suryana, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian ini telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-42965.AH.01.01 TAHUN 2010 tertanggal 31 Agustus 2010, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0065596.AH.01.09.TAHUN 2010 tertanggal 31 Agustus 2010 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 14, Tambahan No. 1761 tertanggal 17 Februari 2012.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan No. 21 tertanggal 16 Juni 2023 yang dibuat oleh Yumna Shabrina, S.H., M.Kn., sebagai pengganti dari Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, dimana para pemegang saham menyetujui perubahan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan dan pernyataan kembali seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan. Perubahan ini telah disetujui oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0035669.AH.01.02.TAHUN 2023 tanggal 23 Juni 2023.

Tuan Hungkang Sutedja adalah pemegang saham induk utama dari Perseroan dan entitas anaknya (secara kelompok selanjutnya disebut "Grup"). Entitas induk langsung dari Perseroan adalah PT Mega Mandiri Properti.

**1. GENERAL**

**a. Establishment of the Company**

*PT Mega Manunggal Property Tbk (the "Company") was established on 23 August 2010 based on the Notarial Deed No. 40 of Merryana Suryana, S.H., Notary in Jakarta. The deed of establishment has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia set forth in its Decision Letter No. AHU-42965.AH.01.01.TAHUN 2010 dated 31 August 2010 and has been registered in the Company Register at Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-0065596.AH.01.09.TAHUN 2010 dated 31 August 2010, and has been published in the Supplement No. 1761 of State Gazette of the Republic of Indonesia No. 14 dated 17 February 2012 .*

*The Company's Articles of Association have been amended several times, the latest amendment was based on the Notarial Deed No. 21 dated 16 June 2023 made by Yumna Shabrina, S.H. M.Kn., as a substitute to Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, where the shareholders agreed on the amendment of Article 3 of the Company's Articles of Association and the restatement of the entire provisions of the Articles of Associations of the Company. This amendment was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on Decree of Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-0035669.AH.01.02.TAHUN 2023 dated 23 June 2023.*

*Mr. Hungkang Sutedja is the ultimate shareholder of the Company and its subsidiaries (collectively referred to hereafter as the "Group"). The immediate parent of the Company is PT Mega Mandiri Properti.*

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/2 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**1. UMUM (lanjutan)**

**b. Penawaran umum efek Perusahaan**

Pada tanggal 4 Juni 2015, Perseroan memperoleh surat pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") No. S-229/D.04/2015 untuk melakukan penawaran umum saham perdana sejumlah 1.714.285.000 saham biasa dengan nilai nominal per saham Rp 100 (Rupiah penuh) untuk ditawarkan kepada masyarakat dengan harga penawaran per saham sebesar Rp 585 (Rupiah penuh). Penawaran saham perdana kepada masyarakat tersebut termasuk saham yang telah dialokasikan sehubungan dengan program alokasi saham karyawan atau "ESA" sejumlah 3.049.500 saham sesuai dengan Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 005/D/Prog.PK/IV.2015 tertanggal 1 April 2015.

Perseroan telah mencatatkan seluruh sahamnya di Bursa Efek Indonesia ("BEI") pada tanggal 12 Juni 2015.

Pada tanggal 31 Oktober 2017, Perseroan memperoleh surat pernyataan efektif dari OJK No. S-435/D.04/2017 atas Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Terbatas I dengan penerbitan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.

**c. Kegiatan usaha Perseroan**

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasarnya, Perseroan bergerak dalam bidang usaha real estat, pergudangan dan penyimpanan.

Perseroan mulai beroperasi secara komersial pada bulan April 2012. Perseroan berkedudukan di Grha Intirub Lantai 2, Jalan Cililitan Besar No. 454, Jakarta Timur.

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

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 sebagai berikut:

Dewan Komisaris  
Komisaris Utama  
Komisaris Independen  
Komisaris Independen

Direksi  
Direktur Utama  
Direktur

Paulus Ridwan Purawinata  
Zainul Abidin bin Mohamed Rasheed  
Ho Kee Sin

Hunggang Sutedja  
Gomos Benjamin Silitonga

**1. GENERAL (continued)**

**b. Public offering of the Company's securities**

On 4 June 2015, the Company obtained a notice of effectivity letter from the Financial Services Authority ("FSA") No. S-229/D.04/2015 to conduct an Initial Public Offering ("IPO") of 1,714,285,000 ordinary shares with nominal value of Rp 100 (full Rupiah) per share to the public at an offering price of Rp 585 (full Rupiah) per share. The share offering includes stocks allocated for Employee Stock Allocation Program ("ESA") amounting to 3,049,500 shares in accordance with the Resolution of the Board of Directors No. 005/D/Prog.PK/IV.2015 dated 1 April 2015.

All of the Company's shares were listed in the Indonesia Stock Exchange ("IDX") on 12 June 2015.

On 31 October 2017, the Company obtained a notice of effectivity letter from FSA No. S-435/D.04/2017 of the Registration Statement in the Limited Public Offering I with Preemptive Rights.

**c. The Company's activities**

According to Article 3 of its Articles of Association, the Company is engaged in real estate, warehousing and storage.

The Company started its commercial operations in April 2012. The Company is domiciled at Grha Intirub 2<sup>nd</sup> Floor, Jalan Cililitan Besar No. 454, Jakarta Timur.

**d. Board of Commissioners, Directors and Employees**

The Company's Board of Commissioners and Directors as at 31 December 2023 and 2022 were as follows:

Board of Commissioners  
President Commissioner  
Independent Commissioner  
Independent Commissioner

Board of Directors  
President Director  
Director

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/3 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**1. UMUM (lanjutan)**

**d. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan (lanjutan)**

Sebagai perusahaan publik, Perseroan memiliki Komisaris Independen dan Komite Audit yang diwajibkan oleh OJK.

Komite Audit Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

Ketua	Ho Kee Sin	
Anggota	Paulus Ridwan Purawinata	
	Drs. Herbudianto, Ak	

Efektif sejak tanggal 16 Desember 2022 Perseroan mengangkat Jeremy Muliawan sebagai Sekretaris Perseroan berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 062/MMP/D.CS/XII/2022 tertanggal 16 Desember 2022 dan telah dilaporkan ke OJK pada 16 Desember 2022 berdasarkan Surat No. 061/MMP/D.CS/XII/2022.

Jumlah remunerasi yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 11.742.589 dan Rp 10.981.724.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Grup memiliki masing-masing sejumlah 114 dan 120 karyawan tetap (tidak diaudit).

**e. Struktur entitas anak**

Perseroan mengkonsolidasi entitas anak di bawah ini karena mempunyai kepemilikan mayoritas atau hak untuk mengendalikan operasi.

Entitas anak/ Subsidiaries	Kedudukan/ Domicile	Tahun mulai operasi/ Years of commencing operations	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership		Jumlah aset (sebelum eliminasi)/ Total assets (before elimination)	
			2023	2022	2023	2022
PT Intrub	Jakarta	2011	99.68%	99.68%	1,105,747,372	1,107,697,290
PT Mega Dharma Properti (MDP) <sup>2)</sup>	Jakarta	2017	99.83%	54.88%	1,118,025,748	1,150,169,166
PT Manunggal Persada Properti (MPP) <sup>2)</sup>	Jakarta	2017	99.83%	54.88%	375,195,283	397,215,098
PT Subang Cakrawala Properti (SCP) <sup>2)</sup>	Jakarta	2018	99.83%	54.88%	313,861,449	332,162,247
PT Mega Properti Logistik Nusantara (MPLN) <sup>2)</sup>	Jakarta	2018	99.83%	54.88%	351,736,082	362,899,468
PT Mega Khatulistiwa Properti (MKP) <sup>1)</sup>	Jakarta	2020	99.84%	54.88%	2,523,737,188	2,869,937,444
PT Ace Dalle Mega Properti (ADMP) <sup>2)</sup>	Jakarta	2020	99.83%	54.88%	628,314,243	649,935,347
PT Manunggal Timur Properti (MATP) <sup>2)</sup>	Jakarta	2020	99.83%	54.88%	398,469,676	404,183,144
PT Mega Cahaya Properti (MCP) <sup>2)</sup>	Jakarta	2020	99.83%	54.88%	350,852,039	376,042,575
PT Bukit Properti Logistik (BPL) <sup>2)</sup>	Jakarta	2021	99.83%	54.88%	557,175,557	558,991,529
PT Mega Aruna Nusantara Properti (MANP) <sup>2)</sup>	Jakarta	2021	99.82%	54.88%	251,068,767	303,328,952
PT Mega Tridaya Properti (MTP) <sup>2)</sup>	Jakarta	2021	99.84%	99.79%	3,183,680,021	1,586,745,638
PT Indo Log Advisory (ILA)	Jakarta	Pra-operasi/Pre-operating	70.23%	70.23%	342,122,141	341,902,860
MMP Warehouse Singapore Pte. Ltd.	Singapura/Singapore	Pra-operasi/Pre-operating	100%	100%	3,017,433	1,875,411
PT Subang Horizon Properti (SHP) <sup>2)</sup>	Jakarta	Pra-operasi/Pre-operating	99.82%	54.88%	134,364,958	122,259,355
PT Mega Buana Properti Logistik (MBPL) <sup>2)</sup>	Jakarta	Pra-operasi/Pre-operating	99.83%	54.88%	488,981,787	507,698,030
PT Mega Angkasa Properti (MAP) <sup>2)</sup>	Jakarta	Pra-operasi/Pre-operating	99.45%	54.67%	2,586,031	2,513,644
PT Mega Arga Properti (MARP) <sup>2)</sup>	Jakarta	Pra-operasi/Pre-operating	99.45%	54.67%	2,867,828	2,792,363
PT Mega Surya Properti (MSP) <sup>2)</sup>	Jakarta	Pra-operasi/Pre-operating	99.45%	54.67%	2,513,798	2,462,969
PT Mega Jaya Lestari Properti (MJLP) <sup>3)</sup>	Jakarta	Pra-operasi/Pre-operating	99.68%	99.68%	456,677,000	455,478,777
PT Mega Cakrawala Internusa Properti (MCIP) <sup>3)</sup>	Jakarta	Pra-operasi/Pre-operating	99.30%	99.30%	29,713,645	29,745,093
PT Mega Bawana Properti (MBP) <sup>2)</sup>	Jakarta	Pra-operasi/Pre-operating	99.45%	54.67%	2,842,247	2,767,025
PT Mega Samudra Internusa Properti (MSIP) <sup>2)</sup>	Jakarta	Pra-operasi/Pre-operating	99.45%	54.67%	2,823,245	2,748,143
PT Mega Sumber Anugerah Properti (MSAP) <sup>2)</sup>	Jakarta	Pra-operasi/Pre-operating	99.45%	54.67%	2,833,069	2,757,905
PT Hamparan Cipta Sejati (HCS) <sup>3)</sup>	Jakarta	Pra-operasi/Pre-operating	99.68%	99.68%	555,350,475	553,039,624

1) Melalui/through MTP 2) Melalui/through MKP 3) Melalui/through Intrub

Semua entitas anak Perseroan bergerak di bidang kepemilikan *real estate* yang dimiliki sendiri atau disewa, kecuali ILA, yang memiliki kegiatan usaha di bidang aktivitas konsultasi manajemen.

**1. GENERAL (continued)**

**d. Board of Commissioners, Directors and Employees (continued)**

As a public company, the Company has Independent Commissioners and an Audit Committee as required by FSA.

The Company's Audit Committee as at 31 December 2023 and 2022 were as follows:

Chairman	Ho Kee Sin	
Members	Paulus Ridwan Purawinata	
	Drs. Herbudianto, Ak	

Effective from 16 December 2022 the Company appointed Jeremy Muliawan as Corporate Secretary based on Board of Directors Resolution No. 062/MMP/D.CS/XII/2022 dated 16 December 2022 and has been notified to OJK on 16 December 2022 based on Letter No. 061/MMP/D.CS/XII/2022.

Total remuneration provided to the Board of Commissioners and Directors of the Company for the years ended 31 December 2023 and 2022 amounted to Rp 11,742,589 dan Rp 10,981,724, respectively.

As at 31 December 2023 and 2022, the Group had a total of 114 and 120 permanent employees (unaudited), respectively.

**e. The structure of subsidiaries**

The Company consolidates the following subsidiaries due to its majority ownership or its right to control their operations.

All of the Company's subsidiaries are engaged in directly owned or leased real estate, with the exception for ILA, which involves in management consultancy activities.



**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/4 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**1. UMUM (lanjutan)**

**e. Struktur entitas anak (lanjutan)**

**Akuisisi kepentingan non-pengendali pada MKP**

Pada tanggal 13 Maret 2023, Perseroan bersama-sama dengan MTP, MKP dan HCS menandatangani Perjanjian Pembelian Saham, untuk mengakuisisi sejumlah 11.539.350.000 saham MKP yang dimiliki oleh Reco Indolog Pte. Ltd ("Reco"), atau ekuivalen 45% kepemilikan saham. Akuisisi saham dilakukan oleh MTP dan Intirub masing-masing sejumlah 11.539.349.999 lembar saham dan 1 lembar saham, dengan total nilai imbalan sebesar Rp 1.743.000.000, yang akan dibayar dalam tiga termin pembayaran. Selain itu transaksi akuisisi saham tersebut dijamin dengan memberikan jaminan korporasi dari Perseroan, gadai saham MKP yang dimiliki oleh MTP, dan tanah yang dimiliki oleh HCS.

Pada tanggal 28 Maret 2023, telah ditandatangani Akta Jual Beli oleh dan antara MTP dan Intirub dengan Reco di mana Reco telah memindahkan hak atas sahamnya di MKP kepada MTP dan Intirub.

Transaksi jual beli sebagaimana disebutkan diatas telah dinyatakan dalam akta perubahan Anggaran Dasar MKP yang tercantum dalam Akta No. 75 tertanggal 28 Maret 2023 dari Darmawan Tjoa S.H., S.E., Notaris di Jakarta, dan telah diberitahukan kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan surat No. AHU-AH.01.09-0105460 tertanggal 30 Maret 2023 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0063785.AH.01.11. TAHUN 2023 tertanggal 30 Maret 2023.

**Pengurangan investasi di ILA**

Pada tanggal 15 Agustus 2022, para pemegang saham ILA mengambil keputusan untuk mengurangi modal ditempatkan dan disetor ILA, di mana setelah pengurangan modal, berubah dari sejumlah Rp 285.210.000 menjadi Rp 239.925.720. Pengurangan investasi tersebut tidak mengubah persentase kepemilikan Perseroan atas ILA. Perubahan ini telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tertanggal 15 Oktober 2022.

**1. GENERAL (continued)**

**e. The structure of subsidiaries (continued)**

**Acquisition of non-controlling interest in MKP**

*On 13 March 2023, the Company together with MTP, MKP and HCS signed a Share Purchase Agreement to acquire 11,539,350,000 shares of MKP owned by Reco Indolog Pte Ltd ("Reco"), or the equivalent of 45% share ownership. The acquisition of shares was carried out by MTP and Intirub in the amount of 11,539,349,999 shares and 1 share, respectively, with a total consideration value of Rp 1,743,000,000, will be paid in three payment terms. In addition, the share acquisition transaction was secured by providing corporate guarantees from the Company, pledging MKP shares owned by MTP, and land owned by HCS.*

*On 28 March 2023, a Sale and Purchase Deed was signed by and between MTP and Intirub and Reco in which Reco transferred the rights of its shares in MKP to MTP and Intirub.*

*The aforementioned sale and purchase transaction has been stated in the deed of amendment to MKP's Articles of Association which is stated in Deed No. 75 dated 28 March 2023 of Darmawan Tjoa S.H., S.E., Notary in Jakarta, and has been notified to the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on letter No. AHU-AH.01.09-0105460 dated 30 March 2023 and has been registered in the Register of Companies at the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-0063785.AH.01.11. TAHUN 2023 dated 30 March 2023.*

**Investment reduction in ILA**

*On 15 August 2022, the shareholders of ILA have made a decision to reduce ILA's issued and paid up capital, whereas after such capital reduction, has changed from Rp 285,210,000 to Rp 239,925,720. The investment reduction did not change the percentage of the Company's ownership of ILA. The amendment was ratified by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia dated 15 October 2022.*

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/5 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**1. UMUM (lanjutan)**

**f. Penyelesaian laporan keuangan konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian ini telah diselesaikan dan disetujui untuk diterbitkan oleh Direksi Perseroan pada tanggal 3 April 2024.

**1. GENERAL (continued)**

**f. Completion of the consolidated financial statements**

The accompanying consolidated financial statements were completed and authorised for issuance by the Company's Directors on 3 April 2024.

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL**

Informasi kebijakan akuntansi yang material Grup yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian dijabarkan di bawah ini:

**a. Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang mencakup Pernyataan dan Interpretasi yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK") dan Peraturan No. VIII.G.7 mengenai "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik" yang diterbitkan oleh OJK.

Efektif sejak tanggal 1 Januari 2024, referensi terhadap masing-masing PSAK dan ISAK akan diubah sebagaimana diterbitkan oleh DSAK-IAI pada tanggal 22 November 2023.

Laporan keuangan konsolidasian disajikan sesuai dengan PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan". Adapun yang dimaksud dengan laporan keuangan konsolidasian dalam laporan keuangan ini, merupakan laporan keuangan konsolidasian.

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan konsep harga perolehan, kecuali untuk properti investasi (Catatan 7), serta menggunakan dasar akrual kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian.

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**

The material accounting policy information of the Group adopted in preparation of the consolidated financial statements are set out below:

**a. Basis of preparation of the consolidated financial statements**

The Group's consolidated financial statements have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, which comprise the Statements and Interpretations issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants ("DSAK") and the Regulation No. VIII.G.7 regarding the "Presentation and Disclosures of Financial Statements of Issuers or Public Companies" issued by FSA.

Effective from 1 January 2024, references to the individual PSAK and ISAK will be changed as published by DSAK-IAI on 22 November 2023.

The consolidated financial statements are prepared in accordance with PSAK 1, "Presentation of Financial Statements". The consolidated financial statements referred to throughout these financial statements represent the consolidated financial statements.

The consolidated financial statements have been prepared under the historical cost convention, except for investment properties (Note 7), and using the accrual basis except for the consolidated statements of cash flows.

The consolidated statement of cash flows is prepared based on the direct method by classifying cash flows on the basis of operating, investing and financing activities.

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/6 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI  
MATERIAL** (lanjutan)

**a. Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian** (lanjutan)

Seluruh angka dalam laporan keuangan konsolidasian ini dibulatkan menjadi dan disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain.

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan penggunaan estimasi dan asumsi. Hal tersebut juga mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup. Area yang kompleks atau memerlukan pertimbangan yang lebih tinggi atau area di mana asumsi dan estimasi dapat berdampak signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian diungkapkan di Catatan 3.

**Perubahan pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (“PSAK”)**

Penerapan dari revisi standar dan penyesuaian tahunan berikut, yang relevan bagi Grup, yang berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai 1 Januari 2023, tidak menimbulkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Grup dan pengaruh yang material atas jumlah yang dilaporkan atas tahun berjalan atau tahun sebelumnya:

- Amendemen PSAK 1 “Penyajian Laporan Keuangan” – Pengungkapan Kebijakan Akuntansi
- Amendemen PSAK 16 “Aset Tetap”
- Amendemen PSAK 25 “Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan” – Definisi Estimasi Akuntansi
- Amendemen PSAK 46 “Pajak Penghasilan” – Pajak Tangguhan terkait Aset dan Liabilitas yang timbul dari Transaksi Tunggal

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY  
INFORMATION** (continued)

**a. Basis of preparation of the consolidated financial statements** (continued)

*Figures in these consolidated financial statements are rounded to and expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated.*

*The preparation of consolidated financial statements in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards requires the use of certain critical accounting estimates and assumptions. It also requires management to exercise its judgment in the process of applying the Group’s accounting policies. Areas involving a higher degree of judgment or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant to the consolidated financial statements are disclosed in Note 3.*

**Changes to the Statements of Financial Accounting Standards (“PSAK”)**

*The adoption of these amended standards and annual improvements, which are relevant to the Group, that are effective, for the financial year beginning 1 January 2023 did not result in substantial changes to the Group’s accounting policies and had no material effect on the amounts reported for the current or prior financial years:*

- Amendment to PSAK 1 “Presentation of Financial Statements” – Accounting Policies Disclosure
- Amendment to PSAK 16 “Fixed Assets”
- Amendment to PSAK 25 “Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors” – Accounting Estimates Definition
- Amendment to PSAK 46 “Income Taxes” – Deferred Tax Arising related to Assets and Liabilities arising from a single transaction

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/7 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI  
MATERIAL** (lanjutan)

**a. Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian** (lanjutan)

**Perubahan pada PSAK** (lanjutan)

Standar dan interpretasi standar akuntansi baru tertentu telah dikeluarkan tetapi tidak wajib diterapkan pada tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan belum diterapkan secara dini oleh Grup. Grup telah mengkaji dampak dari standar dan interpretasi tersebut sebagaimana dijabarkan dibawah ini:

- Amendemen PSAK 1 "Penyajian Laporan Keuangan"
- Amendemen PSAK 73 "Sewa"
- Amendemen PSAK 46 "Pajak Penghasilan"
- Amendemen PSAK 2 "Laporan Arus Kas"
  
- Amendemen PSAK 60 "Instrumen Keuangan: Pengungkapan"

Pada tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian ini, Grup sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan amendemen tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup.

**b. Prinsip-prinsip konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perseroan dan entitas anak.

Entitas anak adalah seluruh entitas di mana Grup memiliki pengendalian. Grup mengendalikan entitas lain ketika Grup terekspos atas, atau memiliki hak untuk, pengembalian yang bervariasi dari keterlibatannya dengan entitas dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi pengembalian tersebut melalui kekuasaannya atas entitas tersebut.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY  
INFORMATION** (continued)

**a. Basis of preparation of the consolidated financial statements** (continued)

**Changes to PSAK** (continued)

*Certain new accounting standards and interpretations have been published that are not mandatory for the year ended 31 December 2023 and have not been early adopted by the Group. The Group's has assessed the impact of these new standards and interpretations as set out below:*

- *Amendment to PSAK 1 "Presentation of Financial Statements"*
- *Amendment to PSAK 73 "Lease"*
- *Amendment to PSAK 46 "Income Taxes"*
- *Amendment to PSAK 2 "Statement of Cash Flows"*
  
- *Amendment to PSAK 60 "Financial Instrument: Disclosure"*

*As at the issuance date of these consolidated financial statements, the Group is evaluating the potential impact of these amendments on the Group's consolidated financial statements.*

**b. Principles of consolidation**

*The consolidated financial statements include the financial statements of the Company and its subsidiaries.*

*Subsidiaries are all entities over which the Group has control. The Group controls an entity when the Group is exposed to, or has rights to, variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity.*



**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/8 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL**  
(lanjutan)

**b. Prinsip-prinsip konsolidasian** (lanjutan)

Entitas anak dikonsolidasikan secara penuh sejak tanggal pendirian ketika mereka didirikan dan dikendalikan oleh entitas induk, atau tanggal akuisisi, yaitu tanggal Grup memperoleh pengendalian, ketika diakuisisi dari pihak lain. Mereka terus dikonsolidasikan sampai tanggal kontrol tersebut berhenti.

Untuk entitas anak yang didirikan oleh entitas induk sendiri, perlakuan akuntansi biasanya terkait dengan pencatatan nilai wajar dari kontribusi modal. Untuk entitas anak yang diakuisisi dari pihak lain, jika ada, Grup menerapkan metode akuisisi untuk mencatat kombinasi bisnis. Grup menentukan apakah suatu transaksi atau peristiwa lain merupakan kombinasi bisnis dengan menerapkan definisi bisnis. Bisnis didefinisikan sebagai sekumpulan aktivitas dan aset terintegrasi yang mampu dilakukan dan dikelola untuk tujuan menyediakan barang atau jasa kepada pelanggan, menghasilkan pendapatan investasi (seperti dividen atau bunga) atau menghasilkan pendapatan lain dari aktivitas biasa. Tiga komponen bisnis adalah: input; proses; dan output.

Perseroan dapat memilih untuk menerapkan, atau tidak menerapkan, pengujian konsentrasi opsional sebagai penilaian yang disederhanakan tentang apakah serangkaian aktivitas dan aset yang diperoleh bukan bisnis. Entitas dapat menentukan pilihan secara terpisah untuk setiap transaksi atau peristiwa lainnya.

Pengujian konsentrasi opsional terpenuhi jika secara substansial seluruh nilai wajar aset bruto yang diakuisisi terkonsentrasi dalam aset teridentifikasi tunggal atau kelompok aset teridentifikasi serupa.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY**  
**INFORMATION** (continued)

**b. Principles of consolidation** (continued)

*Subsidiaries are fully consolidated from the date of establishment when they are constituted and controlled by the parent company, or the date of acquisition, being the date on which the Group obtains control, when they are acquired from other parties. They continue to be consolidated until the date of such control ceases.*

*For subsidiaries that the parent company establishes itself, the accounting treatment would typically be related to recording the fair value of the capital contribution. For subsidiaries acquired from other parties, if any, the Group applies the acquisition method to account for business combinations. The Group determined whether a transaction or other event is a business combination by applying the definition of business. A business is defined as an integrated set of activities and assets that is capable of being conducted and managed for the purpose of providing goods or services to customers, generating investment income (such as dividends or interest) or generating other income from ordinary activities. The three components of a business are: inputs; processes; and outputs.*

*The Company may elect to apply, or not apply optional concentration test as a simplified assessment of whether an acquired set of activities and assets is not a business. The Company may make such an election separately for each transaction or other event.*

*The optional concentration test is met if substantially all of the fair value of the gross assets acquired is concentrated in a single identifiable asset or Company of similar identifiable assets.*

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/9 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL**  
(lanjutan)

**b. Prinsip-prinsip konsolidasian (lanjutan)**

Jika pengujian konsentrasi opsional tidak terpenuhi, atau jika entitas memilih untuk tidak menerapkan pengujian tersebut, entitas kemudian melaksanakan penilaian untuk menentukan sifat transaksi berdasarkan apakah proses yang diakuisisi bersifat substantif.

Imbalan yang dialihkan untuk akuisisi suatu entitas anak adalah sebesar nilai wajar aset yang dialihkan, liabilitas yang diakui kepada pemilik pihak yang diakuisisi sebelumnya dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup, jika ada. Kelebihan jumlah imbalan yang dialihkan, dan jumlah setiap kepentingan non-pengendali atas jumlah aset teridentifikasi bersih yang diperoleh yang dicatat sebagai goodwill. Jika jumlah yang diserahkan lebih rendah dari nilai wajar aset bersih teridentifikasi entitas anak yang diakuisisi, selisihnya diakui langsung sebagai keuntungan dalam laporan laba rugi konsolidasian.

Biaya yang terkait dengan akuisisi dibebankan pada saat terjadinya.

Grup mengakui kepentingan non-pengendali pada pihak yang diakuisisi sebesar bagian proporsional kepentingan non-pengendali atas aset neto pihak yang diakuisisi. Kepentingan non-pengendali disajikan di ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari ekuitas pemilik entitas induk.

Transaksi, saldo dan keuntungan antar entitas Perseroan yang belum direalisasi telah dieliminasi. Kerugian yang belum direalisasi juga dieliminasi, kecuali bila terbukti adanya penurunan nilai aset yang ditransfer.

Transaksi dengan kepentingan non-pengendali yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian merupakan transaksi ekuitas. Selisih antara jumlah penyesuaian untuk kepentingan non-pengendali dan imbalan yang dibayarkan atau diterima diakui dalam tambahan modal disetor. Jika Grup kehilangan pengendalian pada entitas anak, maka Grup akan menghentikan pengakuan aset dan liabilitas entitas anak terdahulu dari laporan keuangan konsolidasian.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY  
INFORMATION (continued)**

**b. Principles of consolidation (continued)**

*If the optional concentration test is not met, or if the Company elects not to apply the test, the Company shall then perform the assessment to determine the nature of the transaction based on whether the acquired process is substantive.*

*The consideration transferred for the acquisition of a subsidiary is the fair value of the assets transferred, the liabilities incurred to the former owners of the acquiree and the equity interests issued by the Group, if any. The excess of the aggregate of the consideration transferred, and any non-controlling interest in the acquiree over the net identifiable assets acquired is recorded as goodwill. If this consideration is lower than fair value of the identifiable net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognised directly as gain in the consolidated statement of profit or loss.*

*Acquisition-related costs are expensed as incurred.*

*The Group recognises any non-controlling interest in the acquiree at the non-controlling interest's proportionate share of the acquiree's net assets. Non-controlling interest is reported as equity in the consolidated statements of financial position, separate from the owner of the parent's equity.*

*Inter-company transactions, balances and unrealised gains on transactions between Company companies are eliminated. Unrealised losses are also eliminated, unless the transaction provides evidence of an impairment of the transferred assets.*

*Transactions with non-controlling interests that do not result in loss of control are accounted for as equity transactions. Any difference between the amount of the adjustment to non-controlling interests and any consideration paid or received is recognised in additional paid-in capital. If the Group loses control of a subsidiary, the Group will derecognise the assets and liabilities of the former subsidiary from the consolidated statement of financial position.*

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/10 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL**  
(lanjutan)

**b. Prinsip-prinsip konsolidasian** (lanjutan)

Grup akan mengakui sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada nilai wajarnya pada tanggal hilangnya pengendalian dan selanjutnya mencatat sisa investasi tersebut dan setiap jumlah terutang oleh atau kepada entitas anak terdahulu sesuai dengan standar yang relevan. Nilai wajar tersebut dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal aset keuangan atau biaya perolehan pada saat pengakuan awal investasi pada entitas asosiasi, jika dapat diterapkan.

Perseroan akan mengakui keuntungan atau kerugian terkait dengan hilangnya pengendalian yang dapat diatribusikan pada kepentingan pengendali terdahulu.

**c. Kombinasi bisnis entitas sependengali**

Kombinasi bisnis antar entitas sependengali dicatat menggunakan metode seperti penyatuan kepemilikan. Selisih antara biaya investasi dengan nilai buku aset neto yang diperoleh dicatat sebagai "tambahan modal disetor" pada bagian ekuitas di laporan posisi keuangan konsolidasian.

**d. Transaksi dan saldo dalam mata uang asing**

Transaksi-transaksi yang disertakan dalam laporan keuangan pada setiap entitas anggota Grup diukur menggunakan mata uang yang sesuai dengan lingkungan ekonomi utama di mana entitas beroperasi ("mata uang fungsional"). Mata uang pelaporan yang digunakan dalam laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah, yang juga merupakan mata uang fungsional Perseroan. Transaksi dalam mata uang selain mata uang pelaporan dibukukan dengan menggunakan kurs pada saat terjadinya transaksi.

Pos aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing berikut dijabarkan ke Rupiah dengan menggunakan kurs tengah dari kurs jual dan kurs beli yang diterbitkan Bank Indonesia pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022:

	2023
1 Dolar Amerika Serikat ("USD")	15,416
1 Dolar Singapura ("SGD")	11,711

Keuntungan atau kerugian yang timbul dari transaksi dalam mata uang asing dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi konsolidasian.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY**  
**INFORMATION** (continued)

**b. Principles of consolidation** (continued)

The Group will recognise any investment retained in the former subsidiary at fair value at the date that the control is lost and subsequently accounts for it and for any amounts owed by or to the former subsidiary in accordance with relevant standards. The fair value shall be regarded as the fair value on initial recognition of a financial asset or the cost on initial recognition of an investment in an associate, if applicable.

The Company will recognise the gain or loss associated with the loss of control attributable to the former controlling interest.

**c. Business combination for entities under common control**

Business combinations among entities under common control are accounted for using the pooling-of-interests method. The difference between the costs of investment and book value of the acquired net assets is recorded as "additional paid-in capital" under the equity section of the consolidated statements of financial position.

**d. Foreign currency transactions and balances**

Items included in the financial statements of each of the Group's entities are measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates ("the functional currency"). The reporting currency used in the consolidated financial statements is the Indonesian Rupiah, which is also the Company's functional currency. Transactions involving currencies other than the reporting currency are recorded at the rates of exchange prevailing at the dates of the transactions.

Monetary assets and liabilities denominated in the following foreign currencies are translated into Rupiah using middle rate of the sell and buy rates published by Bank Indonesia at 31 December 2023 and 2022:

	2023	2022
United States Dollars ("USD") 1	15,731	15,731
Singapore Dollars ("SGD") 1	11,659	11,659

Gains or losses arising from foreign exchange transactions are credited or charged to the consolidated statement of profit or loss in the current period.

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/11 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL**  
(lanjutan)

**d. Transaksi dan saldo dalam mata uang asing**  
(lanjutan)

Untuk tujuan konsolidasi, laporan posisi keuangan atas suatu entitas anak yang menggunakan mata uang fungsional selain Rupiah dijabarkan berdasarkan kurs yang berlaku pada akhir periode pelaporan dan hasil operasi dijabarkan ke dalam Rupiah dengan kurs rata-rata selama tahun berjalan. Selisih kurs yang dihasilkan diakui pada penghasilan komprehensif lainnya dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan diakumulasikan dalam ekuitas di dalam pos penyesuaian penjabaran laporan keuangan.

**e. Investasi pada entitas asosiasi**

Entitas asosiasi adalah seluruh entitas di mana Grup memiliki pengaruh signifikan namun bukan pengendalian, biasanya melalui kepemilikan hak suara antara 20% dan 50%.

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan metode ekuitas. Berdasarkan metode ekuitas, investasi pada awalnya dicatat pada biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk mengakui bagian investor atas laba rugi pasca akuisisi dari *investee* pada laba rugi, dan bagiannya atas pergerakan penghasilan komprehensif lain dari *investee* pada penghasilan komprehensif lain. Jika bagian Grup atas kerugian entitas asosiasi sama dengan atau melebihi kepentingannya pada entitas asosiasi, termasuk piutang tanpa agunan, Grup menghentikan pengakuan bagian kerugiannya, kecuali Grup memiliki kewajiban konstruktif atau hukum atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi.

Keuntungan yang belum terealisasi atas transaksi antara Grup dengan entitas asosiasi dieliminasi sebesar kepentingan Grup dalam entitas-entitas tersebut. Kerugian yang belum direalisasi juga dieliminasi kecuali transaksi tersebut memberikan bukti adanya penurunan nilai atas aset yang dialihkan. Kebijakan akuntansi entitas asosiasi telah diubah jika diperlukan untuk memastikan konsistensi dengan kebijakan yang diterapkan oleh Grup.

Dividen yang diterima dan yang akan diterima dari entitas asosiasi diakui sebagai pengurang dari nilai tercatat investasi.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY  
INFORMATION** (continued)

**d. Foreign currency transactions and  
balances** (continued)

*For the purpose of consolidation, the statement of financial position of a subsidiary with functional currency other than Rupiah is translated using the rates of exchange prevailing at the end of the reporting period and the results of operation are translated into Rupiah at the average exchange rates for the year. The resulting exchange differences are recognised in other comprehensive income in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and accumulated in equity under foreign currency translation adjustment.*

**e. Investments in associates**

*Associates are all entities over which the Group has significant influence but not control, generally accompanying a shareholding of between 20% and 50% of the voting rights.*

*Investments in associates are accounted for using the equity method of accounting. Under the equity method, the investment is initially recognised at cost and adjusted thereafter to recognise the investor's share of the post-acquisition profits or losses of the investee in profit or loss, and its share of movements in other comprehensive income of the investee in other comprehensive income. When the Group's share of losses in an associate equals or exceeds its interest in the associate or, including any unsecured receivables, the Group does not recognise further losses, unless it has incurred constructive or legal obligations or made payments on behalf of the associate.*

*Unrealised gains on transactions between the Group and its associates are eliminated to the extent of the Group's interest in these entities. Unrealised losses are eliminated unless the transaction provides evidence of an impairment of the asset transferred. Accounting policies of associates have been changed where necessary to ensure consistency with the policies adopted by the Group.*

*Dividends received or receivable from associates are recognised as reductions in the carrying amounts of the investments.*



**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/12 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL**  
(lanjutan)

**f. Transaksi dengan pihak-pihak berelasi**

Transaksi dengan pihak-pihak berelasi yang dilakukan oleh Grup sesuai dengan yang ditentukan dalam PSAK 7 "Pengungkapan pihak-pihak berelasi".

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

**g. Instrumen keuangan**

Instrumen keuangan adalah kontrak yang menimbulkan aset keuangan bagi suatu entitas dan liabilitas keuangan atau instrumen ekuitas bagi entitas yang lain.

**Aset keuangan**

Klasifikasi dan pengukuran

Grup mengklasifikasikan aset keuangan dalam kategori pengukuran berikut:

- Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi;
- Aset keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain.

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

Grup menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada pengakuan awal. Grup mereklasifikasi aset keuangan jika dan hanya jika model bisnis untuk mengelola aset tersebut berubah.

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING  
INFORMATION** (continued)

**f. Transactions with related parties**

*The Group enters into transactions with related parties as defined in PSAK 7 "Related party disclosures".*

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

**g. Financial instruments**

*A financial instrument is any contract that gives rise to a financial asset for one entity and a financial liability or equity instrument for another entity.*

**Financial assets**

Classification and measurement

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

- *Financial assets at amortised cost;*
- *Financial assets at fair value through profit and loss (FVTPL) or other comprehensive income (FVOCI).*

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

*The Group determined the classification of its financial assets at initial recognition. The Group reclassifies the financial assets if and only if business model for managing those assets changes.*

*At initial recognition, the Group measures a financial asset at its fair value plus, in the case of a financial asset not at fair value through profit and loss, transaction costs that are directly attributable to the acquisition of the financial asset. Transaction costs of financial assets carried at fair value through profit and loss are expensed in profit or loss.*

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/13 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

<b>2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI</b>	<b>2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY</b>
<b>MATERIAL</b> (lanjutan)	<b>INFORMATION</b> (continued)

**g. Instrumen keuangan** (lanjutan)

**Aset keuangan** (lanjutan)

Klasifikasi dan pengukuran (lanjutan)

Aset keuangan Grup meliputi kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset lancar, jika jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, jika tidak maka aset keuangan ini diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

Pengukuran setelah pengakuan awal

Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi selanjutnya diukur dengan metode suku bunga efektif ("EIR"), setelah dikurangi dengan penurunan nilai. Biaya perolehan yang diamortisasi dihitung dengan memperhitungkan diskonto atau premi atas biaya akuisi atau biaya yang merupakan bagian integral dari EIR tersebut. Amortisasi EIR dicatat dalam laba rugi. Kerugian yang timbul dari penurunan nilai juga diakui pada laba rugi.

Penghentian pengakuan

Aset keuangan (atau mana yang lebih tepat, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) dihentikan pengakuannya pada saat: (1) hak kontraktual arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut telah berakhir; atau (2) Grup telah mengalihkan hak kontraktual mereka untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau memiliki hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan tetapi juga menanggung kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima.

**Liabilitas keuangan**

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK 71 diklasifikasikan sebagai berikut:

- Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi;
- Liabilitas keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi

**g. Financial instruments** (continued)

**Financial assets** (continued)

Classification and measurement (continued)

The Group's financial assets included cash and cash equivalents, trade receivables and other receivables. Financial assets in this category are classified as current assets if expected to be settled within 12 months, otherwise they are classified as non-current assets.

Subsequent measurement

Financial assets at amortised costs are subsequently measured using the Effective Interest Rate ("EIR") method less impairment. Amortised cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition fee or costs that are an integral part of the EIR. The EIR amortisation is included in the profit or loss. The losses arising from impairment are recognised in the profit or loss.

Derecognition

A financial assets (or where applicable, a part of a financial asset or part of a Group of similar financial assets) is derecognised when: (1) the contractual rights to the cash flows from the financial assets expire; or (2) the Group has transferred its contractual rights to receive the cash flows of the financial assets or retain the contractual rights to received the cash flows of the financial asset but assumes a contractual obligation to pay the cash flows to one or more recipients.

**Financial liabilities**

Financial liabilities within the scope of PSAK 71 are classified as follows:

- Financial liabilities at amortised cost;
- Financial liabilities at fair value through profit and loss (FVTPL)

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/14 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL**  
(lanjutan)

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY  
INFORMATION** (continued)

**g. Instrumen keuangan** (lanjutan)

**g. Financial instruments** (continued)

**Liabilitas keuangan** (lanjutan)

**Financial liabilities** (continued)

Grup menentukan klasifikasi liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal. Pada 31 Desember 2023 dan 2022, Grup hanya memiliki liabilitas keuangan yang diklasifikasikan sebagai kategori liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi yang terdiri dari utang, akrual dan utang lainnya, pinjaman bank, liabilitas sewa dan uang jaminan pelanggan.

*The Group determines the classification of its financial liabilities at initial recognition. As at 31 December 2023 and 2022, the Group only had financial liabilities at amortised cost which consisted of accounts payable, accruals and other payables, bank borrowings, lease liabilities and customer deposits.*

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi awalnya diakui pada nilai wajar ditambah biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas keuangan telah dilunasi.

*Financial liabilities measured at amortised cost are initially recognised at fair value plus transaction costs and subsequently measured at amortised cost using effective interest rates method. Financial liabilities are derecognised when extinguished.*

**Instrumen keuangan disalinghapus**

**Offsetting financial instruments**

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapus dan jumlah netonya dilaporkan pada laporan posisi keuangan konsolidasian ketika terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan salinghapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan adanya niat untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara simultan. Hak yang berkekuatan hukum tidak boleh tergantung pada kejadian di masa yang akan datang dan harus dapat dilaksanakan dalam kondisi bisnis yang normal dan dalam keadaan lalai, tidak dapat membayar atau kebangkrutan Grup atau pihak lawan.

*Financial assets and liabilities are offset and the net amount is reported in the consolidated statement of financial position when there is a legally enforceable right to offset the recognised amounts and there is an intention to settle on a net basis, or realise the asset and settle the liability simultaneously. The legally enforceable right must not be contingent on future events and must be enforceable in the normal course of business and in the event of default, insolvency or bankruptcy of the Group or the counterparty.*

**Penurunan nilai aset keuangan**

**Impairment of financial assets**

Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian yang diizinkan oleh PSAK 71, yang mensyaratkan penggunaan provisi kerugian ekspektasian sepanjang umurnya untuk semua aset keuangan tanpa komponen pembiayaan yang signifikan harus diakui sejak pengakuan awal piutang.

*The Group applies a simplified approach to measuring expected credit loss as permitted by PSAK 71, which requires lifetime expected loss provision for all financial assets without a significant financing component to be recognised from the initial recognition.*

**h. Kas dan setara kas**

**h. Cash and cash equivalents**

Kas dan setara kas terdiri dari kas, bank, deposito *on call* dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal perolehannya yang tidak dibatasi penggunaannya.

*Cash and cash equivalents consist of cash on hand, cash in banks, deposits on call and time deposits with maturities of three months or less from the date of placement which are unrestricted for use.*

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/15 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL**  
(lanjutan)

**2. MATERIAL ACCOUNTING  
INFORMATION** (continued)

**i. Aset tetap**

**i. Fixed assets**

Aset tetap diakui sebesar harga perolehan dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, jika ada.

*Fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation and impairment, if any.*

Aset tetap disusutkan berdasarkan metode garis lurus untuk mengalokasikan harga perolehan dikurangi nilai residunya selama estimasi masa manfaat aset sebagai berikut:

*Fixed assets are depreciated using the straight-line method to allocate the cost of each asset less its residual value over its estimated useful life, as follows:*

**Tahun/Year**

Jembatan	16	Bridges
Alat pengangkutan	4	Vehicles
Inventaris dan perlengkapan	4 - 8	Furniture and fixtures

Nilai sisa aset, masa manfaat dan metode penyusutan ditelaah dan jika perlu disesuaikan, pada setiap akhir periode pelaporan.

*The assets' residual values, useful lives and depreciation method are reviewed and adjusted if appropriate at the end of each reporting period.*

Ketika bagian dari suatu aset tetap memiliki masa manfaat yang berbeda, mereka dicatat sebagai item yang terpisah (komponen utama) dari aset tetap.

*When parts of an item of fixed assets have different useful lives, they are accounted for as separate items (major components) of fixed assets.*

Biaya-biaya setelah perolehan awal diakui sebagai bagian dari nilai tercatat aset atau sebagai aset yang terpisah hanya apabila kemungkinan besar Grup akan mendapatkan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut dan biaya perolehan aset dapat diukur dengan andal.

*Subsequent costs are included in the asset's carrying amount or recognised as a separate asset, as appropriate, only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. The carrying amount of the replaced part is derecognised.*

Jumlah tercatat komponen yang diganti tidak lagi diakui. Biaya perbaikan dan pemeliharaan dibebankan ke dalam laporan laba rugi konsolidasian selama periode di mana biaya-biaya tersebut terjadi.

*All other repairs and maintenance costs are charged to the consolidated statement of profit or loss during the financial period in which they are incurred.*

Penyusutan mulai dibebankan pada saat aset tersebut siap untuk digunakan.

*Depreciation is charged from the date when assets are ready for use.*

Apabila aset tetap tidak digunakan lagi atau dijual, maka nilai tercatat dan akumulasi penyusutannya dikeluarkan dari laporan keuangan konsolidasian dan keuntungan atau kerugian yang dihasilkan dari pelepasan aset tetap diakui dalam laporan laba rugi konsolidasian.

*When fixed assets are retired or otherwise disposed of, their carrying values and the related accumulated depreciation are eliminated from the consolidated financial statements and the resulting gain or loss on the disposal of fixed assets is recognised in the consolidated statement of profit or loss.*

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/16 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI  
MATERIAL (lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING  
INFORMATION (continued)**

**j. Properti investasi**

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) atau aset hak-guna yang dimiliki untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya dan bukan untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administrasi atau dijual dalam kegiatan bisnis normal.

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan, termasuk biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada nilai wajarnya. Nilai wajar properti investasi ditentukan berdasarkan harga pasar aktif, disesuaikan, jika perlu, dengan perbedaan alam, lokasi atau kondisi dari aset tersebut. Jika informasi tidak tersedia, nilai wajar properti investasi ditentukan berdasarkan laporan penilai independen. Nilai tercatat properti investasi termasuk biaya penggantian untuk bagian tertentu dari properti investasi yang telah ada pada saat beban terjadi, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya perawatan sehari-hari properti investasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar atas properti investasi diakui dalam laporan laba rugi pada saat terjadinya. Untuk properti investasi yang merupakan suatu aset hak-guna, Grup mengukur aset hak-guna tersebut, bukan properti yang mendasarinya, pada nilai wajar.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laporan laba rugi konsolidasian dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Uang muka yang dibayarkan untuk pembelian hak atas tanah dilaporkan dalam laporan posisi keuangan sebagai "Uang Muka". Uang muka pembelian tanah tersebut akan direklasifikasi ke akun "Properti investasi" setelah diterimanya surat pelepasan hak dan penandatanganan Perjanjian Jual Beli.

**j. Investment properties**

*Investment properties are properties (land or building or part of a building or both) or right-of-use assets 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.*

*Investment properties are initially measured at its costs, including transaction costs and subsequently measured at fair value. Fair values of investment properties are determined based on active market prices, adjusted if necessary, for differences in the nature, location or condition of the specific asset. If this information is not available, fair values of investment properties are determined based on an independent appraisal report. The carrying amounts of investment properties include the cost of replacing part of an existing investment properties at the time that cost is incurred if the recognition criteria are met but exclude the day-to-day maintenance cost of an investment properties. Gains or losses from changes in fair value of investment properties are recognised in the statement of profit or loss when incurred. For an investment property that is a right-of-use asset, the Group measures the right-of-use asset, not the underlying property, at fair value.*

*Investment properties are derecognised when either they have been disposed of or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. Any gains or losses on the retirement or disposal of investment properties are recognised in the consolidated statement of profit or loss in the year of retirement or disposal.*

*Advances paid to purchase landrights are reported as "Advances" in the statement of financial position. Such advances are reclassified to the "Investment properties" account upon the receipt of the waiver of the rights and the signing of Sales and Purchase Agreement.*



**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/17 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

<b>2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)</b>	<b>2. MATERIAL ACCOUNTING INFORMATION (continued)</b>
<p><b>j. Properti investasi (lanjutan)</b></p> <p>Transfer dari aset tetap ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik dan dimulainya sewa operasi kepada pihak lain. Transfer dari properti investasi ke aset tetap dilakukan jika, dan hanya jika, terjadi perubahan dalam penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.</p> <p>Aset dalam konstruksi yang memenuhi definisi sebagai properti investasi diklasifikasikan sebagai properti investasi dan diukur sebesar harga perolehan.</p>	<p><b>j. Investment properties (continued)</b></p> <p><i>Transfers are made from fixed assets to investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by the ending of owner-occupation and the commencement of an operating lease to another party. Transfer is made from investment properties to fixed assets when, and only when, there is a change in use, evidenced by the commencement of owner-occupation or the commencement of development with a view for a sale.</i></p> <p><i>Construction in progress which meets the definition of investment properties are classified as investment properties and measured at its cost.</i></p>
<p><b>k. Penurunan nilai aset non-keuangan</b></p> <p>Aset non-keuangan Grup diuji terhadap penurunan nilainya setiap tahun apabila terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan jumlah tercatat tidak terpulihkan.</p> <p>Untuk tujuan pengujian penurunan nilai, aset dikelompokkan dalam unit terkecil arus kas yang dapat diidentifikasi secara terpisah. Rugi penurunan nilai diakui sebesar jumlah nilai tercatat aset yang melebihi jumlah terpulihkannya. Jumlah terpulihkan adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya.</p>	<p><b>k. Impairment of non-financial assets</b></p> <p><i>The Group's non-financial assets are reviewed for impairment annually or whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable.</i></p> <p><i>For purposes of assessing impairment, assets are grouped at the lowest levels for which there are separately identifiable cash flows. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less cost to sell and value in use.</i></p>
<p><b>l. Pengakuan pendapatan dan beban</b></p> <p>Pendapatan Grup terutama terkait dengan sewa gudang dan ruang kantor yang diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Pembayaran sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa.</p> <p>Selain pendapatan dari sewa operasi, Grup juga memperoleh pendapatan dari manajemen properti dan jasa penasihat dana strategis yang diakui pada suatu periode waktu pada saat jasa diberikan.</p> <p>Pendapatan diukur pada nilai wajar dari imbalan yang diterima, tidak termasuk diskon, rabat dan pajak pertambahan nilai.</p>	<p><b>l. Revenue and expense recognition</b></p> <p><i>Revenue from the Group mainly related to leases of warehouse and office space which are classified as operating leases. Lease payments from operating leases are recognised as income on a straight-line basis over the lease term.</i></p> <p><i>Other than revenue from operating leases, the Group also generates revenues from property management and strategic fund advisor services which are recognised over time when the services are provided.</i></p> <p><i>Revenue is measured at the fair value of the consideration received, excluding discounts, rebates, and value-added taxes.</i></p>

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/18 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

<b>2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)</b>	<b>2. MATERIAL ACCOUNTING INFORMATION (continued)</b>
<p><b>i. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)</b></p> <p><u>Penghasilan bunga</u></p> <p>Penghasilan bunga diakui berdasarkan proporsi waktu dengan menggunakan metode suku bunga efektif.</p> <p><u>Beban</u></p> <p>Beban diakui pada saat terjadinya dengan menggunakan dasar akrual.</p>	<p><b>i. Revenue and expense recognition (continued)</b></p> <p><u>Interest income</u></p> <p>Interest income is accrued on a time proportion basis referencing to the principal outstanding and at the applicable interest rate.</p> <p><u>Expenses</u></p> <p>Expenses are recognised as incurred on an accrual basis.</p>
<p><b>m. Sewa</b></p> <p>Penentuan apakah suatu perjanjian merupakan, atau mengandung, sewa dibuat berdasarkan substansi perjanjian itu sendiri dan penilaian apakah pemenuhan atas perjanjian bergantung dari penggunaan aset tertentu atau aset, dan apakah perjanjian memberikan hak untuk menggunakan aset.</p> <p><u>Grup sebagai penyewa</u></p> <p>Pada tanggal permulaan sewa, Grup mengakui aset hak guna dan liabilitas sewa. Aset hak guna awalnya diukur pada biaya perolehan yang meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- jumlah pengukuran awal liabilitas sewa;</li><li>- pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan</li></ul> <p>Grup menyajikan aset hak guna sebagai bagian dari "properti investasi" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.</p> <p>Liabilitas sewa awalnya diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal permulaan sewa, didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, maka menggunakan suku bunga pinjaman inkremental. Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental sebagai tingkat bunga diskonto.</p> <p>Pembayaran sewa yang terdiri dari pembayaran tetap dialokasikan menjadi bagian pokok dan biaya keuangan. Biaya keuangan dibebankan pada laba rugi selama periode sewa sehingga menghasilkan tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas untuk setiap periode.</p>	<p><b>m. Lease</b></p> <p>Determination whether an arrangement is, or contains, a lease is made based on the substance of the arrangement and assessment of whether fulfilment of the arrangement is dependent on the use of a specific asset or assets, and the arrangement conveys a right to use the asset.</p> <p><u>The Group as a lessee</u></p> <p>At the commencement date of the lease, the Group recognises a right-of-use asset and a lease liability. The right-of-use asset is initially measured at cost which comprises:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- the initial amount of the lease liability;</li><li>- lease payment made at the commencement date</li></ul> <p>The Group presents right-of-use assets as part of "investment property" in the consolidated statement of financial position.</p> <p>The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted using the interest rate implicit in the lease or, if that rate cannot be readily determined, using incremental borrowing rate. The Group uses its incremental borrowing rate as the discount rate.</p> <p>Each lease payment which consisted of fixed payment is allocated between the liability and finance cost. The finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period.</p>

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/19 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI  
MATERIAL** (lanjutan)

**2. MATERIAL ACCOUNTING  
INFORMATION** (continued)

**m. Sewa** (lanjutan)

**m. Lease** (continued)

Sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah

Short-term leases and low-value leases

Grup memutuskan untuk tidak mengakui aset hak guna dan liabilitas sewa untuk sewa jangka pendek (masa sewa 12 bulan atau kurang) dan sewa yang aset dasarnya bernilai rendah. Grup mengakui pembayaran sewa atas sewa tersebut sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

*The Group has elected not to recognise right-of-use assets and lease liabilities for short-term leases (lease term of 12 months or less) and low-value asset leases. The Group recognises the lease payments associated with these leases as an expense on a straight-line basis over the lease term.*

Sewa operasi—sebagai pesewa

Operating lease—as lessor

Untuk sewa operasi, Grup diharuskan untuk menyajikan aset untuk sewa operasi di laporan posisi keuangan konsolidasian sesuai sifat aset tersebut. Pendapatan sewa operasi diakui sebagai pendapatan atas dasar garis lurus selama masa sewa.

*Under an operating lease, the Group is required to present assets subject to operating leases in their consolidated statements of financial position according to the nature of the asset. Lease income from operating leases is recognised as income on a straight-line basis over the lease terms.*

**n. Pajak penghasilan**

**n. Income tax**

(i) Pajak penghasilan final

(i) Final income tax

Sebagian besar pendapatan Grup terkait penyewaan tanah dan bangunan yang merupakan subjek pajak final. Tarif pajak final adalah sebesar 10% dari pendapatan.

*Most of the Group's revenues relate to leases of land and buildings, which are subject to final tax. The final tax rate is 10% of the revenues.*

Pajak final terutang pada saat penerimaan kas dari pelanggan dan dilunasi dengan mekanisme pemotongan tanpa adanya pembayaran langsung dari Grup. Pajak final diakui pada periode akuntansi di mana pendapatan terkait diakui dan disajikan dalam laporan laba rugi konsolidasian. Tidak ada perbedaan temporer yang dianggap ada karena rezim pajak final atas aset dan liabilitas Grup yang terkait dengan pendapatan dari sewa tanah dan bangunan.

*The final tax is payable upon the receipt of cash from customers and is settled by withholding mechanism without direct payment by the Group. Final tax is recognised in the accounting period in which the related revenue is recognised and presented in the consolidated statement of profit or loss. No temporary differences are considered to exist because of the final tax regime on the Group's assets and liabilities that are related to leases of land and buildings.*

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/20 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

<b>2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI</b>	<b>2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY</b>
<b>MATERIAL</b> (lanjutan)	<b>INFORMATION</b> (continued)

**n. Pajak penghasilan** (lanjutan)

**n. Income tax** (continued)

(ii) Pajak penghasilan kini dan tangguhan

(ii) *Current and deferred income tax*

Grup terus menerapkan pajak non-final atas aliran pendapatan selain sewa tanah dan bangunan seperti manajemen properti dan penasihat dana strategis. Beban pajak kini non-final dihitung berdasarkan peraturan perpajakan yang berlaku atau secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan. Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang dilaporkan pada Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) sehubungan dengan situasi di mana aturan pajak yang berlaku membutuhkan interpretasi. Jika perlu, manajemen menentukan provisi berdasarkan jumlah yang diharapkan akan dibayar kepada otoritas pajak.

*The Group continues to apply non-final tax on revenue streams other than leases of land and buildings such as property management and strategic fund advisor. The non-final current income tax charge is calculated on the basis of the tax laws enacted or substantively enacted at the reporting date. Management periodically evaluates positions taken in tax returns with respect to situations in which applicable tax regulation is subject to interpretation. Where appropriate, it establishes provision on the basis of amounts expected to be paid to the tax authorities.*

Pajak penghasilan tangguhan diakui, dengan menggunakan metode *balance sheet liability*, untuk akumulasi rugi fiskal dan semua perbedaan temporer antara dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas Grup yang terkait dengan rezim pajak non-final dengan nilai tercatatnya pada laporan keuangan konsolidasian. Namun, liabilitas pajak penghasilan tangguhan tidak diakui jika berasal dari pengakuan awal *goodwill* atau jika timbul dari pengakuan awal atas aset atau kewajiban pada transaksi selain kombinasi bisnis yang pada saat transaksi tersebut tidak mempengaruhi laba rugi akuntansi dan laba rugi kena pajak.

*Deferred income tax is recognised, using the balance sheet liability method, on tax loss carried forward and all temporary differences arising between the tax bases of the Group's assets and liabilities that are related to the non-final tax regime and their carrying amounts in the consolidated financial statements. However, deferred tax liabilities are not recognised if they arise from the initial recognition of goodwill or if it arises from initial recognition of an asset or liability in a transaction other than a business combination that at the time of the transaction affects neither accounting nor taxable profit or loss.*

Pajak penghasilan tangguhan ditentukan dengan menggunakan tarif pajak yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan dan diharapkan diterapkan ketika aset pajak penghasilan tangguhan direalisasi atau liabilitas pajak penghasilan tangguhan diselesaikan.

*Deferred income tax is determined using tax rates that have been enacted or substantially enacted as at the reporting dates and is expected to apply when the related deferred income tax asset is realised or the deferred income tax liability is settled.*

Aset pajak penghasilan tangguhan diakui hanya jika besar kemungkinan jumlah penghasilan kena pajak di masa depan akan memadai untuk dikompensasi dengan perbedaan temporer dan rugi fiskal yang masih dapat dimanfaatkan.

*Deferred tax assets are recognised only to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the temporary differences and tax loss carried forward can be utilised.*

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/21 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI  
MATERIAL (lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING  
INFORMATION (continued) POLICY**

**o. Pinjaman**

Pada saat pengakuan awal, pinjaman diakui sebesar nilai wajar, dikurangi dengan biaya-biaya transaksi yang terjadi. Selanjutnya, pinjaman diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi; selisih antara penerimaan (dikurangi biaya transaksi) dan nilai pelunasan dicatat pada laporan laba rugi konsolidasian selama periode pinjaman dengan menggunakan metode bunga efektif.

Biaya yang dibayar untuk memperoleh fasilitas pinjaman diakui sebagai biaya transaksi pinjaman sepanjang besar kemungkinan sebagian atau seluruh fasilitas akan ditarik. Dalam hal ini, biaya tersebut ditangguhkan sampai penarikan pinjaman terjadi. Sepanjang tidak terdapat bukti bahwa besar kemungkinan sebagian atau seluruh fasilitas akan ditarik, biaya tersebut dikapitalisasi sebagai pembayaran di muka dan diamortisasi selama periode fasilitas yang terkait.

Biaya pinjaman yang terjadi untuk konstruksi aset kualifikasian, dikapitalisasi selama periode waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan konstruksi aset dan mempersiapkannya sampai dapat digunakan sesuai tujuan yang dimaksudkan atau untuk dijual. Biaya pinjaman lainnya dibebankan pada laporan laba rugi konsolidasian.

**p. Imbalan kerja**

**Imbalan kerja jangka pendek**

Seluruh imbalan kerja jangka pendek yang terdiri dari gaji dan imbalan terkait, tunjangan cuti, insentif, dan imbalan kerja jangka pendek lain diakui pada saat terutang kepada karyawan.

**Imbalan pascakerja**

Grup diharuskan untuk menyediakan imbalan pensiun minimum yang ditentukan berdasarkan Peraturan Perusahaan yang berlaku, yang merupakan kewajiban imbalan pasti.

Program pensiun imbalan pasti adalah program pensiun yang menetapkan jumlah imbalan pensiun yang akan diterima oleh karyawan pada saat pensiun, yang biasanya tergantung pada satu atau lebih faktor, seperti usia, masa kerja dan kompensasi.

**o. Borrowings**

*Borrowings are recognised initially at fair value, net of transaction costs incurred. Borrowings are subsequently carried at amortised cost; any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the redemption value is recognised in the consolidated statement of profit or loss over the period of the borrowings using the effective interest method.*

*Fees paid on the establishment of borrowings facilities are recognised as transaction costs of the borrowings to the extent that it is probable that some or all of the facility will be drawdown. In this case, the fee is deferred until the draw-down occurs. To the extent that there is no evidence that it is probable that some or all of the facility will be drawdown, the fee is capitalised as a pre-payment and amortised over the period of the facility to which it relates.*

*Borrowing costs incurred for the construction of any qualifying asset are capitalised during the period of time that is required to complete and prepare the asset of its intended use or sale. Other borrowing costs are expensed in the consolidated statement of profit or loss.*

**p. Employee benefits**

**Short-term employee benefits**

*All short-term employee benefits consisting of salaries and related benefits, leave allowances, incentives, and other short-term employee benefits are recognised when they are accrued to the employees.*

**Post-employment benefits**

*The Group is required to provide a minimum pension benefits as determined in accordance with the existing Company's Regulation, which represents an underlying defined benefits obligation.*

*A defined benefit pension plan is a pension plan that defines an amount of pension that will be received by the employee on becoming entitled to a pension, which usually depends on one or more factors such as age, years of service and compensation.*



**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/22 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

<b>2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI</b>	<b>2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY</b>
<p><b>MATERIAL</b> (lanjutan)</p> <p><b>p. Imbalan kerja</b> (lanjutan)</p> <p><b>Imbalan pascakerja</b> (lanjutan)</p> <p>Kewajiban imbalan pensiun tersebut merupakan nilai kini kewajiban imbalan pasti pada tanggal pelaporan.</p> <p>Kewajiban imbalan pasti dihitung setiap tahun oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode <i>projected unit credit</i>. Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan estimasi arus kas di masa depan dengan menggunakan tingkat diskonto dari imbal hasil obligasi pemerintah jangka panjang dalam mata uang Rupiah sesuai dengan mata uang di mana imbalan tersebut akan dibayarkan dan yang memiliki jangka waktu yang sama dengan kewajiban imbalan pensiun yang bersangkutan.</p> <p>Pengukuran kembali yang timbul dari penyesuaian pengalaman dan perubahan dalam asumsi-asumsi aktuarial langsung diakui seluruhnya melalui penghasilan komprehensif lainnya dalam periode saat terjadinya. Pengukuran kembali terakumulasi dilaporkan dalam saldo laba.</p> <p>Perubahan nilai kini atas kewajiban imbalan pasti yang timbul dari amendemen rencana atau pembatasan langsung diakui dalam laporan laba rugi sebagai biaya jasa lalu.</p> <p>Keuntungan dan kerugian dari kurtailmen atau penyelesaian program diakui ketika kurtailmen atau penyelesaian tersebut terjadi.</p> <p><b>q. Provisi</b></p> <p>Provisi diakui jika Grup memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) yang diakibatkan oleh peristiwa masa lalu, besar kemungkinannya penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan estimasi yang andal mengenai jumlah kewajiban tersebut dapat dibuat.</p>	<p><b>INFORMATION</b> (continued)</p> <p><b>p. Employee benefits</b> (continued)</p> <p><b>Post-employment benefits</b> (continued)</p> <p><i>The pension benefits obligation is the present value of the defined benefits obligation at the reporting date.</i></p> <p><i>The defined benefits obligation is calculated annually by an independent actuary using the projected unit credit method. The present value of the defined benefits obligation is determined by discounting the estimated future cash flows using discount rate of long-term government bond yields that are denominated in Rupiah in which the benefit will be paid and that have terms to maturity similar to related pension obligation.</i></p> <p><i>Remeasurement arising from experience adjustments and changes in actuarial assumptions are directly recognised in other comprehensive income in the period in which they arise. Accumulated remeasurement are reported in retained earnings.</i></p> <p><i>Changes in the present value of the defined benefits obligation resulting from plan amendments or curtailments are recognised immediately in a profit or loss as past service costs.</i></p> <p><i>Gains and losses on the curtailment or settlement are recognised when the curtailment or settlement occurs.</i></p> <p><b>q. Provisions</b></p> <p><i>Provisions are recognised when the Group has a present obligation (legal or constructive) where, as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.</i></p>

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/23 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI  
MATERIAL (lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING  
INFORMATION (continued)**

**r. Laba per saham**

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih yang tersedia bagi pemegang saham Perseroan dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar pada tahun berjalan.

Laba per saham dilusian dihitung dengan menyesuaikan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar dengan dampak dari semua efek berpotensi saham biasa yang dilutif yang dimiliki Perseroan.

**s. Biaya emisi penerbitan saham**

Biaya-biaya emisi efek yang terjadi yang berhubungan langsung dengan penawaran saham kepada masyarakat dikurangkan langsung dari hasil emisi dan disajikan sebagai pengurang pada akun "Tambahkan modal disetor", sebagai bagian dari ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**t. Informasi segmen**

Grup beroperasi dalam satu segmen usaha yaitu penyewaan gudang dan perkantoran, dan jasa terkait. Seluruh pendapatan Perseroan berasal dari penyewaan gudang, perkantoran, sarana penunjangnya dan jasa konsultasi manajemen. Informasi sehubungan dengan segmen usaha di atas, yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam menjalankan Grup adalah pendapatan bersih dan laba tahun berjalan.

**3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI  
YANG PENTING**

Estimasi dan pertimbangan terus dievaluasi berdasarkan pengalaman historis dan faktor-faktor lain, termasuk ekspektasi peristiwa masa depan yang diyakini wajar berdasarkan kondisi yang ada. Hasil aktual dapat berbeda dengan jumlah yang diestimasi. Estimasi dan asumsi yang memiliki pengaruh signifikan terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas diungkapkan di bawah ini.

**r. Earnings per share**

*Basic earnings per share are calculated by dividing the profit attributable to the shareholders of the Company by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.*

*Diluted earnings per share is calculated by adjusting the weighted average number of ordinary shares outstanding to assume conversion of all dilutive potential ordinary shares owned by the Company.*

**s. Share issuance cost**

*Cost directly related to the public offering shares are deducted from the proceeds and presented as a deduction of "Additional paid-in capital" account, under equity section in the consolidated statements of financial position.*

**t. Segment information**

*The Group operates in one business segment which are the warehouse and office space and related services. All of the Company's revenues are derived from the lease of warehouse, office space, its supporting facilities and the consultation management services. The information relating to the above business segment, which is used by the chief operating decision maker in running the Group was the net revenue and the profit for the year.*

**3. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND  
JUDGMENT**

*Estimates and judgments are continually evaluated and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances. Actual results may differ from these estimates. The estimates and assumptions that have a significant effect on the carrying amounts of assets and liabilities are disclosed below.*

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/24 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI  
YANG PENTING (lanjutan)**

**Properti investasi**

Penilai independen eksternal melakukan penilaian terhadap portofolio properti investasi Grup. Nilai wajar diukur berdasarkan pada nilai pasar, di mana nilai tersebut diasumsikan dari estimasi nilai properti yang dapat dipertukarkan pada tanggal penilaian antara pihak pembeli dan penjual yang berkeinginan melalui transaksi yang wajar (*arm's length transaction*) setelah kegiatan pemasaran yang layak di mana kedua belah pihak tersebut memiliki pengetahuan yang memadai. Apabila tidak tersedia harga terkini dalam pasar aktif, penilaian dibuat dengan menggunakan pendekatan penilaian pendapatan di mana input-input untuk model tersebut diambil dari pasar yang tidak dapat diobservasi.

*Input-input* yang paling signifikan dalam penilaian pendapatan adalah asumsi-asumsi yang digunakan dalam perhitungan tingkat kapitalisasi, seperti tingkat diskonto dan tingkat pertumbuhan. Perubahan asumsi-asumsi tersebut dapat mempengaruhi nilai wajar properti investasi yang dilaporkan.

**Klasifikasi sewa – sebagai pesewa**

Grup mempunyai perjanjian-perjanjian sewa di mana Grup bertindak sebagai pesewa. Menentukan apakah suatu transaksi sewa adalah sewa pembiayaan atau sewa operasi adalah masalah yang kompleks dan membutuhkan pertimbangan apakah perjanjian sewa mengalihkan seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset pendasar dari Grup secara substansial. Grup mengevaluasi apakah risiko dan manfaat kepemilikan yang substansial dari aset sewa dialihkan kepada lessee atau tetap berada pada Grup berdasarkan PSAK 73, "Sewa".

Pertimbangan yang berhati-hati diperlukan atas berbagai aspek kompleks yang meliputi, tetapi tidak terbatas pada, penentuan nilai wajar aset sewaan, alokasi pembayaran sewa minimum dan nilai wajar antara tanah dan bangunan, umur ekonomis aset sewaan, opsi perpanjangan masa sewa dan tingkat diskonto yang tepat untuk menghitung nilai kini dari pembayaran sewa minimum.

**3. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND  
JUDGMENT (continued)**

**Investment properties**

*An external independent appraiser values the Group's investment properties portfolio. The fair values are measured based on market values, being the estimated amount for which a property could be exchanged on the date of the valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties each act knowledgeably. In the event the current prices in an active market are not available, the valuations are prepared by applying income approach where the inputs for the model were taken from unobservable markets.*

*The most significant inputs on income approach model are assumptions used for calculation of capitalisation rate, such as discount rate and growth rate. Changes in these assumptions could affect the reported fair value of investment properties.*

**Classification of lease – as a lessor**

*The Group has lease agreements where the Group acts as a lessor. Determining whether a lease transaction is a finance lease or an operating lease is a complex issue and requires substantial judgement as to whether the lease agreement transfers substantially all the risks and rewards of ownership of the underlying asset from the Group. The Group evaluates whether substantial risks and rewards of ownership of the leased asset are transferred to the lessee or retained by the Group based on PSAK 73, "Leases".*

*Careful judgement is required on various complex aspects that include, but are not limited to, the fair value of the leased asset, allocation of minimum lease payments and fair value between land and buildings, the economic life of the leased asset, whether renewal options are included in the lease term and determining an appropriate discount rate to calculate the present value of the minimum lease payments.*

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/25 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**4. KAS DAN SETARA KAS**

**4. CASH AND CASH EQUIVALENTS**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kas/Cash on hand	55,000	126,000
Kas di bank/Cash in banks	33,869,674	43,421,736
Deposito berjangka dan deposito on call/ Time deposits and deposits on call	524,286,706	1,394,856,914
Jumlah/Total	558,211,380	1,438,404,650

**a. Kas**

**a. Cash on hand**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Rupiah	55,000	126,000

**b. Kas di bank**

**b. Cash in banks**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Pihak ketiga/Third parties		
Rupiah		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	8,658,033	9,591,047
Standard Chartered Bank	5,455,865	5,236,941
PT Bank Central Asia Tbk	5,144,273	5,279,307
PT Bank Mega Tbk	101,891	401,832
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	83,204	156,553
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	6,829	-
USD		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	13,133,775	20,888,901
United Overseas Bank Limited	1,184,075	1,625,801
SGD		
United Overseas Bank Limited	101,729	241,354
Jumlah/Total	33,869,674	43,421,736

**c. Deposito berjangka dan deposito on call**

**c. Time deposits and deposits on call**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Pihak ketiga/Third parties		
Rupiah		
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	494,175,487	905,569,914
PT Bank Central Asia Tbk	30,111,219	47,787,000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	-	344,500,000
PT Bank Mega Tbk	-	52,000,000
PT Bank Neo Commerce Tbk	-	20,000,000
PT Bank QNB Indonesia Tbk	-	17,500,000
PT Bank UOB Indonesia	-	7,500,000
Jumlah/Total	524,286,706	1,394,856,914

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/26 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**4. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)**

**4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (continued)**

**c. Deposito berjangka dan deposito on call**

**c. Time deposits and deposits on call**

Deposito berjangka dan deposito *on call* memperoleh bunga per tahun sebagai berikut:

*Time deposits and deposits on call earned the following annual interest rates:*

	2023	2022
Rupiah	1.75% - 7.25%	1.25% - 6.00%

Penempatan deposito berjangka memiliki jangka waktu sampai dengan 3 bulan atau kurang dari tanggal penempatan.

*Placement of time deposits have terms to maturity up to 3 months or less from the date of placement.*

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, entitas-entitas anak Perseroan terikat dalam perjanjian jaminan untuk rekening bank terkait dengan fasilitas kredit investasi yang diberikan oleh PT Bank Central Asia Tbk (Catatan 15). Perjanjian jaminan berlaku untuk rekening bank *debt service account* dan rekening bank *debt service reserve account* yang dimiliki oleh entitas-entitas anak Perseroan.

*As at 31 December 2023 and 2022, the Company's subsidiaries are bound by the collateral agreement of its bank accounts related to the investment loan facility provided by PT Bank Central Asia Tbk (Note 15). The collateral agreement is applicable for bank debt service accounts and bank debt service reserve accounts held by the Company's subsidiaries.*

**5. PIUTANG USAHA**

**5. TRADE RECEIVABLES**

	2023	2022	
Pihak ketiga	91,344,182	84,704,739	<i>Third parties</i>
Pihak berelasi (Catatan 23)	1,372,544	1,258,487	<i>Related party (Note 23)</i>
	92,716,726	85,963,226	
Provisi atas penurunan nilai	-	(425,265)	<i>Provision for impairment</i>
Piutang usaha, bersih	92,716,726	85,537,961	<i>Trade receivables, net</i>
Rincian umur piutang usaha adalah sebagai berikut:			<i>The detailed aging schedule of the trade receivables were as follows:</i>
	2023	2022	
Belum jatuh tempo:	85,624,652	82,561,900	<i>Not yet due:</i>
Lewat jatuh tempo:			<i>Past due:</i>
> 1 bulan - 3 bulan	2,685,310	2,330,944	<i>&gt; 1 month - 3 months</i>
> 3 bulan - 6 bulan	4,406,764	645,117	<i>&gt; 3 months - 6 months</i>
> 6 bulan - 12 bulan	-	-	<i>&gt; 6 months - 12 months</i>
> 1 tahun	-	425,265	<i>&gt; 1 year</i>
	92,716,726	85,963,226	
Provisi penurunan nilai	-	(425,265)	<i>Provision for impairment</i>
Piutang usaha, bersih	92,716,726	85,537,961	<i>Trade receivables, net</i>



**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/27 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**5. PIUTANG USAHA (lanjutan)**

Perubahan provisi penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Saldo awal tahun	(425,265)	(425,265)
Penghapusan	425,265	-
Saldo akhir tahun	-	(425,265)

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, jumlah tercatat dari piutang usaha Grup yang dipertimbangkan telah lewat jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 7.092.074 dan Rp 2.976.061.

Manajemen berkeyakinan bahwa piutang usaha yang telah lewat jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai, bersama dengan piutang usaha yang belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai, berasal dari pelanggan dengan sejarah kredit yang baik dan diharapkan akan terpulihkan.

Informasi tentang risiko kredit Grup diungkapkan dalam Catatan 26.

**5. TRADE RECEIVABLES (continued)**

The changes in the provision for impairment of trade receivables were as follows:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Balance at the beginning of year	(425,265)	(425,265)
Write off	425,265	-
Balance at the end of year	-	(425,265)

As at 31 December 2023 and 2022, the carrying amounts of trade receivables of the Group considered past due but not impaired were Rp 7,092,074 and Rp 2,976,061, respectively.

Management believes that trade receivables past due but not impaired, along with trade receivables that are neither past due nor impaired, are due from customers with good credit history and are expected to be recoverable.

Information about the Group's exposure to credit risk is disclosed in Note 26.

**6. ASET LANCAR LAINNYA**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Piutang lain-lain, bersih	18,141,454	4,546,644
Biaya dibayar dimuka	999,508	1,029,219
Uang muka pembelian	118,174	106,509
Lain-lain	29,752	74,383
	<u>19,288,888</u>	<u>5,756,755</u>

Grup telah mencadangkan penyisihan piutang lain-lain sebesar Rp 23.261.435 atas jumlah yang telah jatuh tempo dari total piutang lain-lain yang timbul dari reklasifikasi uang muka pembelian tanah dan uang muka kontraktor sebesar Rp 37.340.186 (Catatan 8).

Manajemen berkeyakinan bahwa jumlah cadangan yang dibentuk memadai untuk menutupi penurunan nilai dari piutang lain-lain.

Selanjutnya, pada bulan Maret 2024, Grup telah mendapatkan jaminan tanah yang nilainya memadai untuk menutupi jumlah piutang lain-lain yang timbul dari reklasifikasi uang muka pembelian tanah.

**6. OTHER CURRENT ASSETS**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Other receivables, net	18,141,454	4,546,644
Prepayments	999,508	1,029,219
Advances for purchase	118,174	106,509
Others	29,752	74,383
	<u>19,288,888</u>	<u>5,756,755</u>

The Group has provided an allowance for other receivables amounting to Rp 23,261,435 for the overdue amount out of other receivables that arose from reclassification of advance for purchase of land and advance to contractor totalling to Rp 37,340,186 (Note 8).

Management believes the established allowance is sufficient to cover the impairment of other receivables.

Subsequently, in March 2024, the Group has received a land collateral that was sufficient to cover the amount of the other receivables that arose from reclassification of advance for purchase of land.

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/28 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**7. PROPERTI INVESTASI**

**7. INVESTMENT PROPERTIES**

Rincian properti investasi yang dimaksudkan untuk disewakan, adalah sebagai berikut:

*The detailed of investment properties intended to be leased out, were as follows:*

	2023					
	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Perubahan nilai wajar/ <i>Changes in fair value</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
Tanah	1,671,491,000	1,029,092	-	21,990,908	1,694,511,000	<i>Land</i>
Tanah dan bangunan yang disewakan	3,480,090,000	3,408,332	(84,760)	16,928,428	3,500,342,000	<i>Leased out land and buildings</i>
Tanah dan bangunan dalam penyelesaian	3,531,868	21,572,680	-	-	25,104,548	<i>Land and buildings in progress</i>
Aset hak-guna Tanah dan bangunan yang disewakan	<u>231.728.000</u>	<u>2.880.797</u>	<u>-</u>	<u>(7.288.797)</u>	<u>227.320.000</u>	<i>Right-of-use assets Leased out land and buildings</i>
Jumlah	<u>5.386.840.868</u>	<u>28.890.901</u>	<u>(84.760)</u>	<u>31.630.539</u>	<u>5.447.277.548</u>	<i>Total</i>
	2022					
	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Perubahan nilai wajar/ <i>Changes in fair value</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
Tanah	1,661,454,000	2,248,365	854,000	6,934,635	1,671,491,000	<i>Land</i>
Tanah dan bangunan yang disewakan	3,440,198,000	2,605,395	(854,000)	38,140,605	3,480,090,000	<i>Leased out land and buildings</i>
Tanah dan bangunan dalam penyelesaian	3,270,906	260,962	-	-	3,531,868	<i>Land and buildings in progress</i>
Aset hak-guna Tanah dan bangunan yang disewakan	<u>254.911.000</u>	<u>3.864.215</u>	<u>-</u>	<u>(27.047.215)</u>	<u>231.728.000</u>	<i>Right-of-use assets Leased out land and buildings</i>
Jumlah	<u>5.359.833.906</u>	<u>8.978.937</u>	<u>-</u>	<u>18.028.025</u>	<u>5.386.840.868</u>	<i>Total</i>

Properti investasi berlokasi di Cikarang Barat, Bogor, Bekasi, Tangerang, Depok, dan Gresik.

*Investment properties are located in Cikarang Barat, Bogor, Bekasi, Tangerang, Depok, and Gresik.*

Penambahan properti investasi di tahun 2023 terutama berkaitan dengan penambahan pekerjaan gudang di MPP, SCP, MDP, MATP, MPLN, ADMP, MCP, MANP dan BPL tahap 2.

*Additions of investment properties in 2023 were mainly related to additional warehouse works in MPP, SCP, MDP, MATP, MPLN, ADMP, MCP, MANP and BPL phase 2.*

Aset hak-guna merupakan sewa tanah oleh MANP termasuk hak untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang disewa (Catatan 30). Sewa tanah memenuhi definisi properti investasi dan dicatat sebagai aset hak-guna. Pada akhir masa sewa, MANP akan mengalihkan kepemilikan bangunan kepada pemberi sewa. Oleh karena itu, bangunan tersebut disajikan sebagai bagian dari aset hak-guna.

*Right-of-use assets represent land leases by MANP which included the right to construct buildings on the leased land (Note 30). The land leases meet the definition of investment properties and are recorded as right-of-use assets. At the end of the lease term, MANP will transfer the ownership of the buildings to the lessors. Accordingly, the buildings have been presented as part of right-of-use assets.*

Pengurangan properti investasi merupakan penjualan mesin dan peralatan.

*Deduction of investment property represents sale of machinery and equipment.*

Properti investasi (tidak termasuk properti investasi dalam penyelesaian) pada tanggal 31 Desember 2023 dinyatakan berdasarkan nilai wajarnya sebesar Rp 5.422.173.000 berdasarkan laporan penilai independen Kantor Jasa Penilai Publik Wawat Jatmika & Rekan tertanggal 26 Maret 2024 (31 Desember 2022: Rp 5.383.309.000 berdasarkan laporan penilai independen Kantor Jasa Penilai Publik Wiseso Saladin & Rekan tertanggal 31 Desember 2022).

*The investment properties (excluding investment properties in progress) as at 31 December 2023 amounted to Rp 5,422,173,000 were carried at fair value based on the independent appraiser valuation report of Wawat Jatmika and Partners dated 26 March 2024 (31 December 2022: Rp 5,383,309,000 based on the independent appraiser valuation report of Wiseso Saladin and Partners dated 31 December 2022).*

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/29 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**7. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)**

Pengukuran nilai wajar untuk properti investasi menggunakan hierarki nilai wajar Tingkat 3.

Hierarki nilai wajar Tingkat 3 dari properti investasi terutama dihitung dengan menggunakan penilaian pendapatan. Input yang paling signifikan dalam pendekatan penilaian ini adalah asumsi-asumsi yang digunakan dalam perhitungan pendekatan pendapatan termasuk tingkat kapitalisasi seperti tingkat diskonto dan tingkat pertumbuhan.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, nilai tanah dan bangunan dalam penyelesaian merupakan biaya jasa konsultan dan biaya lainnya untuk perencanaan pembangunan gudang MATP tahap 2, SHP dan BPL tahap 2.

Beban karyawan yang dikapitalisasi ke tanah dan aset hak guna untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 adalah nihil (2022: Rp 1.024.480).

Biaya pinjaman bank yang dikapitalisasi ke tanah dan bangunan dalam penyelesaian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah masing-masing sebesar Rp 236.906 dan nihil.

Sebagian tanah dan bangunan gudang dengan jumlah nilai tercatat sebesar Rp 4.424.333.000 dan Rp 3.904.567.000 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 digunakan sebagai jaminan (hak gadai) untuk pinjaman Grup dari PT Bank Central Asia Tbk (Catatan 15).

Tanah milik HCS seluas 245.083 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Bekasi, Jawa Barat digunakan sebagai jaminan atas transaksi jual beli saham dengan Reco.

Beban langsung dari properti investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 36.709.948 dan Rp 30.712.901.

Beban tidak langsung dari properti investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 29.518.371 dan Rp 16.058.778.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Grup mengasuransikan bangunan gudang dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 1.949.121.683 dan Rp 1.995.955.635.

Manajemen yakin bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungjawabkan.

**7. INVESTMENT PROPERTIES (continued)**

*Fair value measurement of investment properties used Level 3 hierarchy.*

*The Level 3 fair value hierarchy of investment properties is primarily calculated using income approach. The most significant input in this valuation approach is the assumptions used in the calculation of income approach including the capitalisation rate such as discount rate and growth rate.*

*As at 31 December 2023 and 2022, the amount of land and building in progress represented consultant services fee and other expenses for construction planning of MATP phase 2, SHP and BPL phase 2 warehouses.*

*The personnel expenses capitalised to land and right-of-use assets for the years ended 31 December 2023 is nil (2022: Rp 1,024,480).*

*Borrowing costs from bank borrowings capitalised to land and buildings in progress for the years ended 31 December 2023 and 2022 amounted to Rp 236,906 and nil, respectively.*

*Some of land and warehouse buildings with total carrying amounts of Rp 4,424,333,000 and Rp 3,904,567,000 as at 31 December 2023 and 2022 are pledged as security (fiduciary right) for the Group's borrowings from PT Bank Central Asia Tbk (Note 15).*

*Land owned by HCS covering an area of 245,083 sqm located in Bekasi, Jawa Barat was used as collateral for the shares sale and purchase transaction with Reco.*

*The direct costs related to the investment properties for the years ended 31 December 2023 and 2022 amounted to Rp 36,709,948 and Rp 30,712,901, respectively.*

*The indirect costs related to the investment properties for the years ended 31 December 2023 and 2022 amounted to Rp 29,518,371 and Rp 16,058,778, respectively.*

*As at 31 December 2023 and 2022, the warehouse buildings were insured by Group with sum insured of Rp 1,949,121,683 and Rp 1,995,955,635, respectively.*

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

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/30 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**7. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)**

**7. INVESTMENT PROPERTIES (continued)**

Input yang signifikan yang digunakan dalam menentukan nilai wajar properti investasi adalah sebagai berikut:

Significant inputs used in determining the fair value of investment properties were as follows:

<u>Asumsi</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Assumption</u>
Tingkat diskonto	10.83%	13.00%	Discount rate
Tingkat pertumbuhan	4.00%	3.50%	Growth rate

Sensitivitas dari nilai wajar properti investasi terhadap asumsi utama adalah sebagai berikut:

Sensitivity of fair value of investment property on the principal assumptions were:

<u>Asumsi</u>	<u>Perubahan asumsi/ Changes in assumption</u>	<u>Perubahan nilai wajar/ Changes in fair value</u>				<u>Assumption</u>
		<u>Kenaikan asumsi/ Increase in assumption</u>		<u>Penurunan asumsi/ Decrease in assumption</u>		
		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Tingkat diskonto	2%	Penurunan sebesar/ Decrease by 8.20%	Penurunan sebesar/ Decrease by 10.43%	Kenaikan sebesar/ Increase by 9.85%	Kenaikan sebesar/ Increase by 10.27%	Discount rate
Tingkat pertumbuhan	2%	Kenaikan sebesar/ Increase by 0.56%	Kenaikan sebesar/ Increase by 11.40%	Penurunan sebesar/ Decrease by 0.56%	Penurunan sebesar/ Decrease by 10.49%	Growth rate

**8. UANG MUKA**

**8. ADVANCES**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Pihak ketiga			Third parties
Uang muka pembelian tanah	29,500,000	57,578,751	Advances for purchase of land
Uang muka kontraktor	291,430	9,671,825	Advanced payment to contractors
			Advances for purchase of fixed assets
Uang muka pembelian aset tetap	<u>2,260</u>	<u>115,000</u>	
	<u>29,793,690</u>	<u>67,365,576</u>	

Pada tanggal 31 Desember 2023, uang muka pembelian tanah merupakan pembayaran di muka sehubungan dengan pembelian tanah di Cakung oleh MCIP dan uang muka kontraktor merupakan pembayaran uang muka sehubungan dengan pembangunan gudang BPL tahap 2 (31 Desember 2022: merupakan uang muka pembelian tanah di Tangerang dan Cakung oleh MBPL dan MCIP sebesar Rp 28.078.751 dan Rp 29.500.000 dan uang muka kontraktor oleh MBPL dan lainnya, masing-masing sebesar Rp 9.642.000 dan Rp 29.825).

As at 31 December 2023, advances for purchase of land represents the down payment for purchase of land purchase in Cakung by MCIP and advance payment to contractors represents a down payment related to the construction of warehouse of BPL phase 2 (31 December 2022: represented advances for purchase of land in Tangerang and Cakung by MBPL and MCIP amounting to Rp 28,078,751 and Rp 29,500,000, respectively and advanced payment to contractors by MBPL and others, amounting to Rp 9,642,000 and Rp 29,825, respectively).

Pada bulan September 2023, MBPL dan pihak terkait mengakhiri perjanjian uang muka pembelian tanah yang berlokasi di Tangerang sejumlah Rp 28.078.751 dan pihak terkait setuju untuk mengembalikan uang muka pembelian tanah tersebut secara penuh kepada MBPL.

In September 2023, MBPL and the party involved terminated the advance for purchase of land agreement which was located in Tangerang amounting to Rp 28,078,751 and the party involved agreed to fully refund the advance for purchase of land to MBPL.

Pada bulan Agustus 2023, MBPL dan pihak terkait mengakhiri perjanjian uang muka kontraktor terkait pekerjaan pengembangan lahan yang berlokasi di Tangerang sejumlah Rp 9.261.435 dan pihak terkait setuju untuk mengembalikan uang muka kontraktor tersebut secara penuh kepada MBPL.

In August 2023, MBPL and the party involved terminated advance payment to contractor related to the land improvement work which was located in Tangerang amounting to Rp 9,261,435 and the party involved agreed to fully refund the advance payment to contractor to MBPL.





**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/32 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**9. ASET TETAP (lanjutan)**

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas aset tetap pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Grup mengasuransikan alat pengangkutan dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 2.804.400 dan Rp 3.871.140.

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

**9. FIXED ASSETS (continued)**

*Management believes that there is no impairment in the value of fixed assets as at 31 December 2023 and 2022.*

*As at 31 December 2023 and 2022, the Group insured its vehicles with sum insured amounted to Rp 2,804,400 and Rp 3,871,140, respectively.*

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

**10. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI**

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, ringkasan dari entitas asosiasi Grup adalah sebagai berikut:

**10. INVESTMENT IN ASSOCIATES**

*As at 31 December 2023 and 2022, the summary of associates of the Group were as follows:*

Entitas/ Entity	Domisili/ Domicile	Kegiatan usaha/ Main activity	Nilai tercatat/ Carrying value		Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	
			2023	2022	2023	2022
PT Indo Log One ("ILO")	Indonesia	Real estate yang dimiliki sendiri atau disewa/Direct owned or leased real estate	383,842,809	377,764,481	32.10%	32.10%
Keppel-MMP Indonesia Logistics Fund ("KMMP")	Singapura/Singapore	Perusahaan investasi/Investment Company	74,639,819	74,571,648	24.90%	24.90%
			<u>458,482,628</u>	<u>452,336,129</u>		

Entitas asosiasi yang material terhadap Grup adalah ILO. Berikut adalah ringkasan informasi keuangan ILO.

*The material associate of the Group is ILO. Set out below is the summarised financial information of ILO.*

Ringkasan laporan posisi keuangan:

*Summarised statement of financial position:*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
<b>Aset</b>			<b>Assets</b>
Aset lancar	88,155,472	224,443,591	Current assets
Aset tidak lancar	<u>2,104,708,283</u>	<u>2,085,942,765</u>	Non-current assets
Jumlah aset	<u>2,192,863,755</u>	<u>2,310,386,356</u>	Total assets
<b>Liabilitas</b>			<b>Liabilities</b>
Liabilitas jangka pendek	46,688,620	148,231,883	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	<u>950,434,460</u>	<u>985,348,904</u>	Non-current liabilities
Jumlah liabilitas	<u>997,123,080</u>	<u>1,133,580,787</u>	Total liabilities
Aset bersih	<u>1,195,740,675</u>	<u>1,176,805,569</u>	Net assets

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/33 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**10. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (lanjutan)**

**10. INVESTMENT IN ASSOCIATES (continued)**

Ringkasan laporan laba rugi dan penghasilan  
komprehensif lain:

*Summarised statement of profit or loss and other  
comprehensive income:*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Pendapatan bersih	201,016,313	197,727,015	<i>Net revenue</i>
Laba tahun berjalan	47,877,358	105,863,924	<i>Profit for the year</i>
Penghasilan komprehensif lainnya	-	-	<i>Other comprehensive income</i>
Laba komprehensif tahun berjalan	<u>47,877,358</u>	<u>105,863,924</u>	<i>Comprehensive income for the year</i>
Dividen yang diumumkan	<u>28,942,252</u>	<u>52,991,295</u>	<i>Dividend declared</i>

Rekonsiliasi atas ringkasan informasi keuangan ILO  
yang disajikan terhadap nilai buku dari kepentingan  
Grup adalah sebagai berikut:

*Reconciliation of the summarised financial  
information of ILO presented to the carrying amount  
of the Group's interest in the associate are as  
follows:*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Aset bersih pada awal tahun	1,176,805,569	1,324,800,620	<i>Net assets at the beginning of the year</i>
Laba tahun berjalan	47,877,358	105,863,924	<i>Profit for the year</i>
Dividen yang diumumkan dari entitas asosiasi	(28,942,252)	(52,991,295)	<i>Dividend declared from associate</i>
Pengurangan modal saham	-	(200,867,680)	<i>Capital stock reduction</i>
Aset bersih pada akhir tahun	<u>1,195,740,675</u>	<u>1,176,805,569</u>	<i>Net assets at the end of the year</i>
Kepemilikan di entitas asosiasi	<u>32.10%</u>	<u>32.10%</u>	<i>Interest in associates</i>
Nilai buku	<u>383,842,809</u>	<u>377,764,481</u>	<i>Carrying value</i>

**11. UTANG**

**11. ACCOUNTS PAYABLE**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Pihak ketiga	5,173,803	11,240,302	<i>Third parties</i>
Pihak berelasi (Catatan 23)	-	56,918	<i>Related party (Note 23)</i>
	<u>5,173,803</u>	<u>11,297,220</u>	

Utang merupakan utang yang sehubungan dengan  
pembangunan gudang serta utang atas beban  
langsung dari tanah dan bangunan yang disewakan.

*Accounts payable represented the payable related to  
construction of warehouse and the payable from  
direct costs of the leased-out land and buildings.*

**12. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA**

**12. UNEARNED REVENUE**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Sewa kantor dan gudang	28,788,922	13,387,255	<i>Office and warehouse rental</i>
Sewa peralatan	1,370,274	25,500	<i>Equipment rental</i>
	<u>30,159,196</u>	<u>13,412,755</u>	
Dikurangi: Bagian jangka pendek pendapatan diterima di muka	<u>(23,588,794)</u>	<u>(13,412,755)</u>	<i>Less: Current portion of unearned revenue</i>
Bagian jangka panjang pendapatan diterima di muka	<u>6,570,402</u>	-	<i>Non-current portion of unearned revenue</i>

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/34 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**12. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA (lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2023, pendapatan diterima di muka yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan diterima di muka antara lain diperoleh dari PT Yamaha Indonesia Motor Manufacturing (31 Desember 2022: PT Shopee International Indonesia dan PT Kiat Ananda Coldstorage).

**12. UNEARNED REVENUE (continued)**

As at 31 December 2023, unearned revenue in excess of 10% of the total unearned revenue were obtained from PT Yamaha Indonesia Motor Manufacturing (31 December 2022: PT Shopee International Indonesia and PT Kiat Ananda Coldstorage).

**13. AKRUAL DAN UTANG LAINNYA**

**13. ACCRUALS AND OTHER PAYABLES**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Akrual:			Accruals:
Bunga atas utang akuisisi kepentingan non-pengendali pada entitas anak	21,671,129	-	Interest on payable from acquisition of non-controlling interest in a subsidiary
Bunga pinjaman bank	8,860,378	11,039,999	Interest on loans
Gaji dan tunjangan	7,543,140	8,337,815	Salaries and allowances
Biaya profesional	3,168,614	6,959,689	Professional fees
Perizinan	481,455	3,778,821	License
Lain-lain	<u>11,995,587</u>	<u>9,139,045</u>	Others
	<u>53,720,303</u>	<u>39,255,369</u>	
Utang lainnya:			Other payables:
Akuisisi kepentingan non-pengendali pada entitas anak	592,000,000	-	Acquisition of non-controlling interest in a subsidiary
Pemasok	95,080	562,855	Suppliers
Pengurangan investasi	-	144,000,000	Investment reduction
Lain-lain	<u>4,776,057</u>	<u>4,617,121</u>	Others
	<u>596,871,137</u>	<u>149,179,976</u>	
	<u>650,591,440</u>	<u>188,435,345</u>	

**Utang akuisisi kepentingan non-pengendali dan bunga atas utang akuisisi kepentingan non-pengendali**

Utang akuisisi kepentingan non-pengendali entitas anak merupakan utang kepada Reco atas transaksi jual beli kepemilikan saham di MKP (catatan 1e). Di bulan Maret 2023, MTP telah melakukan pembayaran termin pertama sebesar Rp 1.151.000.000. Pembayaran termin kedua sebesar Rp 444.000.000 dan pembayaran termin ketiga sebesar Rp 148.000.000 telah dan akan jatuh tempo masing-masing pada bulan Juni 2023 dan Juni 2024. Pembayaran melewati jatuh tempo akan dikenakan bunga (Catatan 22).

**Non-controlling interest acquisition payable and interest on non-controlling interest payable**

Payable of acquisition of non-controlling interest in a subsidiary represents a payable to Reco regarding acquisition of shares ownership in MKP (note 1e). In March 2023, MTP has made the first term payment of Rp 1,151,000,000. Second term payment of Rp 444,000,000 and the third term payment of Rp 148,000,000 past and will be due in June 2023 and June 2024, respectively. Payments past due will be subject to interest (Note 22).

Pada 31 Desember 2023, jumlah bunga yang diakui oleh MTP atas pembayaran yang telah melewati jatuh tempo adalah sebesar Rp 21.671.129, yang telah dilunasi beserta pembayaran termin kedua pada bulan Februari 2024.

As at 31 December 2023, total interest recognised by MTP for payment that was past due amounted to Rp 21,671,129, which has been settled along with the second term payment in February 2024.

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/35 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**31 DECEMBER 2023 AND 2022**

(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**13. AKRUAL DAN UTANG LAINNYA (lanjutan)**

**Utang pengurangan investasi**

Utang pengurangan investasi merupakan utang kepada Reco terkait pengurangan modal ditempatkan dan disetor di MKP pada bulan Oktober 2022, yang telah dilunasi pada bulan Maret 2023. Pengurangan investasi tersebut tidak mengubah persentase kepemilikan pemegang saham di MKP.

**13. ACCRUALS AND OTHER PAYABLES (continued)**

**Investment reduction payable**

The investment reduction payable represents a payable to Reco for the reduction in issued and paid-up capital at MKP in October 2022, which has been settled in March 2023. The investment reduction did not change the shareholder percentage of ownership in MKP.

**14. PERPAJAKAN**

**a. Pajak dibayar di muka**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Pajak lain-lain</b>		
Perseroan		
Pajak penghasilan Pasal 23	227,916	19,566
Entitas anak		
Pajak pertambahan nilai	83,082,432	180,592,435
Pajak penghasilan Pasal 4(2)	3,015,920	1,341,276
Pajak penghasilan Pasal 23	387,906	1,320,277
	<u>86,486,258</u>	<u>183,253,988</u>
	<u>86,714,174</u>	<u>183,273,554</u>
<b>Pajak penghasilan badan</b>		
Perseroan		
Tahun pajak 2023	728,809	-
Tahun pajak 2022	-	119,315
Tahun pajak 2021	-	17,536
	<u>728,809</u>	<u>136,851</u>
Entitas anak		
Tahun pajak 2023	1,868,332	-
	<u>2,597,141</u>	<u>136,851</u>

**14. TAXATION**

**a. Prepaid taxes**

**Other taxes**  
The Company  
Income tax Article 23

Subsidiaries  
Value added taxes  
Income tax Article 4(2)  
Income tax Article 23

**Corporate income tax**  
The Company  
Fiscal year 2023  
Fiscal year 2022  
Fiscal year 2021

Subsidiaries  
Fiscal year 2023

**b. Utang pajak**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Pajak lain-lain</b>		
Perseroan		
Pajak pertambahan nilai	1,150,124	487,387
Pajak penghasilan Pasal 21	611,836	564,324
Pajak penghasilan Pasal 23	7,060	4,361
Pajak penghasilan Pasal 4(2)	-	671
	<u>1,769,020</u>	<u>1,056,743</u>
Entitas anak		
Pajak pertambahan nilai	1,683,010	-
Pajak penghasilan Pasal 23	628,406	1,419,934
Pajak penghasilan Pasal 4(2)	70,477	93,389
Pajak penghasilan Pasal 21	10,977	2,306
	<u>2,392,870</u>	<u>1,515,629</u>
	<u>4,161,890</u>	<u>2,572,372</u>
<b>Pajak penghasilan badan</b>		
Entitas anak		
Pajak penghasilan Pasal 29	7,033	1,704

**Other taxes**  
The Company  
Value added taxes  
Income tax Article 21  
Income tax Article 23  
Income tax Article 4(2)

Subsidiaries  
Value added taxes  
Income tax Article 21  
Income tax Article 4(2)  
Income tax Article 21

**Corporate income tax**  
Subsidiary  
Income tax Article 29

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/36 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**14. PERPAJAKAN (lanjutan)**

**14. TAXATION (continued)**

**c. Pajak penghasilan badan**

**c. Corporate income tax**

(Beban)/manfaat penghasilan pajak Grup terdiri dari:

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Perseroan Tangguhan	(829,137)	88,039	<i>The Company Deferred</i>
Entitas anak Kini	(22,467)	(1,833)	<i>The Subsidiaries Current</i>
	<u>(851,604)</u>	<u>86,206</u>	

Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan taksiran laba fiskal Perseroan adalah sebagai berikut:

*Reconciliation between profit before income tax expense as presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and the Company's estimated taxable profit were as follows:*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Laba konsolidasian sebelum beban pajak penghasilan	114,205,173	194,459,968	<i>Consolidated profit before income tax expense</i>
Dikurangi:			<i>Less:</i>
Disesuaikan dengan jurnal eliminasi konsolidasi dan laba sebelum pajak penghasilan entitas anak dan entitas asosiasi	<u>(112,393,656)</u>	<u>(189,397,708)</u>	<i>Adjusted for consolidation eliminations and profit before income tax of subsidiaries and associates</i>
Laba sebelum beban pajak penghasilan Perseroan	1,811,517	5,062,260	<i>The Company's profit before income tax expense</i>
Penyesuaian fiskal:			<i>Fiscal reconciliation:</i>
Bagian atas laba bersih dari entitas asosiasi	(1,393,559)	(5,723,640)	<i>Share of net profit of associates</i>
Pendapatan dividen dan pendapatan lain yang bukan objek pajak	(6,238,069)	(13,234,180)	<i>Dividend income and other non-taxable income</i>
Pendapatan yang dikenakan pajak final	(1,495,573)	(11,538,225)	<i>Income subject to final tax</i>
Beban yang tidak dapat dikurangkan	(213,424)	398,285	<i>Non-deductible expenses</i>
Gaji dan tunjangan	(1,655,725)	1,862,424	<i>Salaries and allowances</i>
Imbalan pascakerja	(1,488,390)	(1,193,964)	<i>Post-employment benefits</i>
Penyusutan	(431,692)	(68,537)	<i>Depreciation</i>
Penghapusan aset tetap	(192,998)	(190,477)	<i>Fixed asset write-off</i>
Beban bersih yang terkait dengan pendapatan yang dikenakan pajak final	<u>27,000</u>	<u>108,000</u>	<i>Net expenses related to income final tax</i>
Rugi fiskal Perseroan	<u>(11,270,913)</u>	<u>(24,518,054)</u>	<i>Taxable loss of the Company</i>

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/37 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**14. PERPAJAKAN (lanjutan)**

**14. TAXATION (continued)**

**c. Pajak penghasilan badan (lanjutan)**

**c. Corporate income tax (continued)**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Rugi fiskal Perseroan	<u>(11,270,913)</u>	<u>(24,518,054)</u>	Taxable loss of the Company
Beban pajak penghasilan kini Perseroan	-	-	Current income tax expense of the Company
Pajak penghasilan dibayar di muka	<u>728,809</u>	<u>119,315</u>	Prepaid income taxes
Lebih bayar pajak penghasilan badan	<u>728,809</u>	<u>119,315</u>	Overpayment of corporate income tax

Dalam laporan keuangan konsolidasian ini, jumlah rugi pajak untuk tahun fiskal 2023 didasarkan atas perhitungan sementara, karena Perseroan belum menyampaikan Surat Pemberitahuan Tahunan pajak penghasilan badan.

*In these consolidated financial statements, the amount of tax loss for 2023 fiscal year is based on preliminary calculations, as the Company has not yet submitted its corporate income tax returns.*

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

*Reconciliation between the theoretical tax amount on the consolidated profit before income tax expense and the consolidated income tax expense were as follows:*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Laba konsolidasian sebelum beban pajak penghasilan	<u>114,205,173</u>	<u>194,459,968</u>	Consolidated profit before income tax expense
Pajak yang dihitung dengan tarif pajak yang berlaku	25,125,138	42,781,193	Tax calculated at applicable tax rate
Pengaruh pajak dari laba entitas asosiasi	(3,687,770)	(8,735,507)	Tax effect of associate's result
Pendapatan yang dikenakan pajak final	(78,070,695)	(76,729,939)	Income subject to final tax
Beban bersih yang terkait dengan pendapatan yang dikenakan pajak final	52,752,883	33,989,983	Net expenses related to income subject to final tax
Pendapatan yang tidak dikenakan pajak	(6,958,719)	(4,080,460)	Non-taxable income
Beban yang tidak dapat dikurangkan	57,463	1,551,176	Non-deductible expenses
Rugi pajak tahun kini yang tidak dapat diakui	11,618,725	11,137,516	Unrealised current year tax loss
Perbedaan tarif pajak	<u>14,579</u>	<u>(168)</u>	Difference in the tax rate
Beban/(manfaat) pajak penghasilan konsolidasian	<u>851,604</u>	<u>(86,206)</u>	Consolidated income tax expense/(benefit)



**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/38 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**14. PERPAJAKAN (lanjutan)**

**14. TAXATION (continued)**

**c. Pajak penghasilan badan (lanjutan)**

**c. Corporate income tax (continued)**

Pada tanggal 31 Desember 2023, manajemen tidak mengakui aset pajak tangguhan dari rugi fiskal, dengan dasar bahwa kemungkinan besar penghasilan kena pajak di masa depan tidak akan cukup untuk memanfaatkan rugi pajak yang belum dikompensasi di masa depan yang dapat diperkirakan.

As at 31 December 2023, management did not recognise the deferred tax assets from the fiscal losses, on the basis that it is not probable the future taxable income will be sufficient to utilise the unused tax loss carry forward in the foreseeable future.

**d. Aset pajak tangguhan**

**d. Deferred tax assets**

2023				
Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Dibebankan ke laba rugi/ <i>Charged to profit or loss</i>	Dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain/ <i>Credited to other comprehensive income</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
Perseroan:				
Imbalan pascakerja	1,946,193	(327,446)	689,215	2,307,962
Gaji dan tunjangan	1,828,569	(364,259)	-	1,464,310
Aset tetap	370,641	(137,432)	-	233,209
	<u>4,145,403</u>	<u>(829,137)</u>	<u>689,215</u>	<u>4,005,481</u>
2022				
Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	(Dibebankan)/ dikreditkan ke laba rugi/ <i>(Charged)/ credited to profit or loss</i>	Dibebankan ke penghasilan komprehensif lain/ <i>Charged to other comprehensive income</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
Perseroan:				
Imbalan pascakerja	2,283,599	(285,176)	(52,230)	1,946,193
Gaji dan tunjangan	1,418,836	409,733	-	1,828,569
Aset tetap	407,159	(36,518)	-	370,641
	<u>4,109,594</u>	<u>88,039</u>	<u>(52,230)</u>	<u>4,145,403</u>

The Company:  
Post-employment  
benefits  
Salaries and allowance  
Fixed assets

The Company:  
Post-employment  
benefits  
Salaries and allowance  
Fixed assets

Aset pajak tangguhan Perseroan senilai Rp 7.873.573 (2022: Rp 5.393.972) tidak diakui terkait dengan rugi pajak sejumlah Rp 35.788.967 (2022: Rp 24.518.054). Kerugian tersebut berasal dari kerugian Perseroan yang akan kadaluwarsa antara tahun 2027 hingga 2028.

The Company's deferred tax assets of Rp 7,873,573 (2022: Rp 5,393,972) have not been recognised in respect of total tax losses of Rp 35,788,967 (2022: Rp 24,518,054). Such losses are derived from the Company and will be expired on period between 2027 until 2028.

**e. Pajak penghasilan final**

**e. Final income tax**

	2023	2022	
Perseroan	3,105	12,420	The Company The Subsidiaries
Entitas anak	<u>33,579,223</u>	<u>32,118,268</u>	
	<u>33,582,328</u>	<u>32,130,688</u>	

Sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 36/2008 tentang Pajak Penghasilan, penghasilan dari transaksi persewaan tanah dan bangunan dan penghasilan berupa bunga deposito dan tabungan lainnya dikenakan pajak yang bersifat final.

In accordance with the Republic of Indonesia Regulation No. 36/2008 regarding Income Tax, income from land and building rent transaction and interest income from time deposits and other savings are subject to final income tax.

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/39 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**14. PERPAJAKAN (lanjutan)**

**14. TAXATION (continued)**

**f. Ketetapan pajak**

Di bulan Januari 2022, Intirub menerima beberapa surat ketetapan pajak kurang bayar untuk tahun pajak 2017 yang terdiri dari pajak penghasilan badan dan pajak lain-lain masing-masing sebesar Rp 370.819 dan Rp 2.177.380. Intirub telah menyetujui dan melunasi seluruh kurang bayar tersebut dan mencatat tambahan beban pajak sebesar Rp 2.548.199 dalam laporan laba rugi konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022.

Di bulan Agustus 2022, Intirub menerima beberapa surat ketetapan pajak kurang bayar untuk tahun pajak 2018 yang terdiri dari pajak penghasilan badan dan pajak lain-lain masing-masing sebesar Rp 98.564 dan Rp 1.354.647. Intirub telah menyetujui dan melunasi seluruh kurang bayar tersebut dan mencatat tambahan beban pajak sebesar Rp 1.453.211 dalam laporan laba rugi konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022.

**g. Administrasi**

Peraturan perpajakan yang berlaku di Indonesia mengharuskan Perseroan dan entitas anak untuk menyampaikan surat pemberitahuan tahunan pajak penghasilan badan secara individu berdasarkan perhitungan sendiri. Berdasarkan peraturan perpajakan yang berlaku, Direktorat Jendral Pajak ("DJP") dapat menetapkan atau mengubah pajak dalam jangka waktu lima tahun sejak saat terutangnya pajak.

**f. Tax assessments**

*In January 2022, Intirub received a number of underpayment tax assessment letters for 2017 fiscal year, which consist of corporate income tax and other taxes amounted to Rp 370,819 and Rp 2,177,380, respectively. Intirub has accepted and settled all of the underpayments and recorded an additional tax expense of Rp 2,548,199 in the consolidated profit or loss for the year ended 31 December 2022.*

*In August 2022, Intirub received a number of underpayment tax assessment letters for 2018 fiscal year, which consist of corporate income tax and other taxes amounted to Rp 98,564 and Rp 1,354,647, respectively. Intirub has accepted and settled all of the underpayments and recorded an additional tax expense of Rp 1,453,211 in the consolidated profit or loss for the year ended 31 December 2022.*

**g. Administration**

*The taxation laws of Indonesia require that the Company and its subsidiaries to submit their individual annual corporate income tax return on the basis of self-assessment. Under the prevailing tax regulations, the Directorate General of Tax ("DGT") may assess or amend taxes within five years of the time the tax becomes due.*

**15. PINJAMAN BANK**

**15. BANK BORROWINGS**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
PT Bank Central Asia Tbk	1,372,896,707	1,136,260,726	<i>PT Bank Central Asia Tbk</i>
Dikurangi: Biaya provisi yang belum diamortisasi	(16,661,891)	(14,810,449)	<i>Less: Unamortised provision fee</i>
	<u>1,356,234,816</u>	<u>1,121,450,277</u>	
Dikurangi: Bagian jangka pendek dari pinjaman bank jangka panjang	(9,275,000)	(105,455,168)	<i>Less: Current portion of long-term bank borrowings</i>
Pinjaman bank jangka panjang- setelah dikurangi bagian jangka pendek	<u>1,346,959,816</u>	<u>1,015,995,109</u>	<i>Long-term bank borrowings - net off current portion</i>

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/40 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**15. PINJAMAN BANK (lanjutan)**

**15. BANK BORROWINGS (continued)**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Institusi keuangan/Financial institutions:</b>		
<b>Entitas anak/Subsidiaries</b>		
PT Bank Central Asia Tbk		
- MTP - Tranche A	526,025,000	-
- BPL - Tranche A	175,507,093	201,524,895
- MANP - Tranche A	125,452,315	141,254,631
- ADMP - Tranche B	115,984,985	165,984,986
- MDP - Tranche B	106,163,861	151,163,861
- SCP - Tranche A	75,789,370	110,789,370
- MDP - Tranche A	63,150,000	93,150,000
- MPP - Tranche A	51,074,650	86,074,650
- MCP - Tranche B	47,336,703	77,336,703
- MATP - Tranche A	44,175,000	54,450,000
- MPLN - Tranche A	29,531,630	54,531,630
- BPL - Tranche B	12,706,100	-
	<b>1,372,896,707</b>	<b>1,136,260,726</b>
Dikurangi/Less:		
Biaya provisi yang belum diamortisasi/ <i>Unamortised provision fee</i>	(16,661,891)	(14,810,449)
Bagian jangka pendek dari pinjaman bank jangka panjang/ <i>Current portion of long-term bank borrowings</i>	(9,275,000)	(105,455,168)
Pinjaman bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian jangka pendek/ <i>Long-term bank borrowings - net off current portion</i>	<b>1,346,959,816</b>	<b>1,015,995,109</b>

Pada tanggal 1 Februari 2023, PT Bank Central Asia Tbk telah menyetujui permohonan MTP terkait fasilitas kredit bersifat *Joint & Severally Liable Borrower, Cross Default* dan *Cross Collateral* bersama entitas anak MKP (MDP, MPP, ADMP, SCP, MPLN, MCP, MATP, MANP dan BPL).

*On 1 February 2023, PT Bank Central Asia Tbk approved MTP application for Joint & Severally Liable Borrower, Cross Default and Cross Collateral credit facilities with MKP subsidiaries (MDP, MPP, ADMP, SCP, MPLN, MCP, MATP, MANP and BPL).*

Rincian fasilitas pinjaman bank pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

*The details of bank borrowings facilities as at 31 December 2023 were as follows:*

<b>Pemberi utang/ Lender</b>	<b>Jumlah fasilitas/ Total facility</b>	<b>Jaminan/ Collateral</b>	<b>Fasilitas tersedia sampai dengan/ Available facility up to</b>
<b>Entitas anak/Subsidiary – MDP</b>			
PT Bank Central Asia Tbk Investment Loan Tranche A	Rp 115,000,000	Tanah dan bangunan gudang berlokasi di Depok, Jawa Barat/Land and warehouse building located in Depok, West Java	19 November 2027
PT Bank Central Asia Tbk Investment Loan Tranche B	Rp 210,000,000	Tanah dan bangunan gudang berlokasi di Depok, Jawa Barat/Land and warehouse building located in Depok, West Java	19 November 2027

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/41 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**15. PINJAMAN BANK (lanjutan)**

**15. BANK BORROWINGS (continued)**

<b>Pemberi utang/ Lender</b>	<b>Jumlah fasilitas/ Total facility</b>	<b>Jaminan/ Collateral</b>	<b>Fasilitas tersedia sampai dengan/ Available facility up to</b>
<b>Entitas anak/Subsidiary – ADMP</b>			
PT Bank Central Asia Tbk Investment Loan Tranche B	Rp 230,000,000	Tanah dan bangunan gudang berlokasi di Kabupaten Bekasi, Jawa Barat/Land and warehouse building located in Kabupaten Bekasi, West Java	19 November 2027
<b>Entitas anak/Subsidiary – SCP</b>			
PT Bank Central Asia Tbk Investment Loan Tranche A	Rp 175,000,000	Tanah dan bangunan gudang berlokasi di Kabupaten Bekasi, Jawa Barat/Land and warehouse building located in Kabupaten Bekasi, West Java	19 November 2027
<b>Entitas anak/Subsidiary – MPP</b>			
PT Bank Central Asia Tbk Investment Loan Tranche A	Rp 132,000,000	Tanah dan bangunan gudang berlokasi di Kabupaten Bekasi, Jawa Barat/Land and warehouse building located in Kabupaten Bekasi, West Java	19 November 2027
<b>Entitas anak/Subsidiary – MPLN</b>			
PT Bank Central Asia Tbk Investment Loan Tranche A	Rp 128,000,000	Tanah dan bangunan gudang berlokasi di Kabupaten Bogor, Jawa Barat/Land and warehouse building located in Kabupaten Bogor, West Java	19 November 2027
<b>Entitas anak/Subsidiary – MCP</b>			
PT Bank Central Asia Tbk Investment Loan Tranche B	Rp 110,000,000	Tanah dan bangunan gudang berlokasi di Kabupaten Bekasi, Jawa Barat/Land and warehouse building located in Kabupaten Bekasi, West Java	19 November 2027
<b>Entitas anak/Subsidiary – MATP</b>			
PT Bank Central Asia Tbk Investment Loan Tranche A	Rp 55,000,000	Tanah dan bangunan gudang berlokasi di Gresik, Jawa Timur/Land and warehouse building located in Gresik, East Java	11 Mei/May 2031
PT Bank Central Asia Tbk Investment Loan Tranche B	Rp 38,000,000	Tanah dan bangunan gudang berlokasi di Gresik, Jawa Timur/Land and warehouse building located in Gresik, East Java	11 Mei/May 2031
<b>Entitas anak/Subsidiary – BPL</b>			
PT Bank Central Asia Tbk Investment Loan Tranche A	Rp 203,560,500	Tanah dan bangunan gudang berlokasi di Kota Bekasi, Jawa Barat/Land and warehouse building located in Kota Bekasi, West Java	11 Mei/May 2031
PT Bank Central Asia Tbk Investment Loan Tranche B	Rp 17,939,500	Tanah dan bangunan gudang berlokasi di Kota Bekasi, Jawa Barat/Land and warehouse building located in Kota Bekasi, West Java	11 Mei/May 2031

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/42 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**15. PINJAMAN BANK (lanjutan)**

**15. BANK BORROWINGS (continued)**

Pemberi utang/ <i>Lender</i>	Jumlah fasilitas/ <i>Total facility</i>	Jaminan/ <i>Collateral</i>	Fasilitas tersedia sampai dengan/ <i>Available facility up to</i>
<b>Entitas anak/Subsidiary – MANP</b>			
PT Bank Central Asia Tbk Investment Loan Tranche A	Rp 142,500,000	Cessie hak <i>Build Operate Transfer (BOT)</i> dan fidusia bangunan gudang berlokasi di Osowilangun, Jawa Timur/Cessie right on <i>BOT and fiduciary on warehouse building located in Osowilangun, East Java</i>	11 Mei/May 2031
<b>Entitas anak/Subsidiary – MTP</b>			
PT Bank Central Asia Tbk Investment Loan Tranche A	Rp 530,000,000	Tanah dan bangunan gudang berlokasi di Depok, Kabupaten Bogor, Kabupaten Bekasi, Kota Bekasi, Jawa Barat dan Gresik, Osowilangun, Jawa Timur/Land and warehouse building located in Depok, Kabupaten Bogor, Kabupaten Bekasi, Kota Bekasi, West Java and Gresik and Osowilangun, East Java	28 Maret/March 2026

Fasilitas kredit investasi dari PT Bank Central Asia Tbk ditujukan untuk pembiayaan proyek pembangunan gudang. Suku bunga fasilitas kredit investasi adalah JIBOR 3 bulan + margin 2,125% per tahun sampai dengan 31 Mei 2023.

*The investment loan facility from PT Bank Central Asia Tbk was utilised for financing the warehouse construction projects. The investment credit facilities' interest rate is 3 months JIBOR + 2.125% margin per annum until 31 May 2023.*

Pada tanggal 1 Juni 2023 sampai dengan 31 Desember 2023, suku bunga mengalami penurunan menjadi 8% per tahun dan efektif tanggal 1 Januari 2024, suku bunga berubah menjadi JIBOR 3 bulan + margin 1,75% per tahun.

*From 1 June 2023 until 31 December 2023, the interest rate decreased to 8% per annum, and effective from 1 January 2024, the interest rate will change to 3 months JIBOR + 1.75% margin per annum.*

Pada tanggal 31 Desember 2023, jadwal pembayaran pokok pinjaman di masa yang akan datang adalah sebagai berikut:

*As at 31 December 2023, the future scheduled principal payments of all the borrowings were as follows:*

	Tahun yang berakhir pada 31 Desember/ <i>Year ended 31 December</i>					Jumlah/ <i>Total</i>
	2024 (12 bulan/ <i>months</i> )	2025 (12 bulan/ <i>months</i> )	2026 (12 bulan/ <i>months</i> )	2027 (12 bulan/ <i>months</i> )	2028 dan sesudahnya/ <i>and thereafter</i>	
<b>Pinjaman dalam Rp/Loans in Rp</b>						
<b>Entitas anak/Subsidiaries</b>						
PT Bank Central Asia Tbk						
- Tranche A	9,275,000	200,371,543	477,932,495	152,463,208	250,662,812	1,090,705,058
- Tranche B	-	65,699,853	83,682,691	122,898,348	9,910,757	282,191,649
<b>Jumlah/Total</b>	<u>9,275,000</u>	<u>266,071,396</u>	<u>561,615,186</u>	<u>275,361,556</u>	<u>260,573,569</u>	<u>1,372,896,707</u>

Pada tanggal 31 Desember 2023, Grup memiliki fasilitas pinjaman yang belum digunakan sebesar Rp 43.233.400 (31 Desember 2022: Rp 55.939.500).

*As at 31 December 2023, the Group had unused borrowing facilities of Rp 43,233,400 (31 December 2022: Rp 55,939,500).*

Pada tanggal 31 Desember 2023, fasilitas pinjaman dijamin dengan rekening bank *debt service account* dan rekening bank *debt service reserve account* yang dimiliki oleh entitas-entitas anak (Catatan 4).

*As at 31 December 2023, the loan facilities were collateralised by bank debt service accounts and bank debt service reserve accounts held by the subsidiaries (Note 4).*

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/43 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**15. PINJAMAN BANK (lanjutan)**

Entitas-entitas anak diharuskan untuk mematuhi beberapa persyaratan, seperti: a) rasio *debt to equity* tidak lebih dari 1,5, b) *EBITDA* terhadap pokok dan bunga minimal 1, c) rasio *pay-out* dividen maksimal 25% dari laba bersih tahun sebelumnya (diluar keuntungan dari kenaikan nilai wajar properti investasi) dan d) rasio pendapatan dividen terhadap pokok dan bunga minimal 1.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, entitas anak telah mematuhi seluruh rasio keuangan dan persyaratan administratif yang diharuskan dalam perjanjian pinjaman.

Jumlah amortisasi biaya penerbitan pinjaman untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 4.573.661 dan Rp 3.218.242.

Jumlah pelunasan pokok pinjaman bank untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 306.070.117 dan Rp 84.223.336.

**15. BANK BORROWINGS (continued)**

*Subsidiaries are required to comply with certain covenants, such as: a) debt to equity ratio not to exceed 1.5, b) EBITDA to principal and interest minimal 1, c) 25% dividend pay-out ratio from prior year net profit (exclude gain from fair value investment properties) and d) ratio of dividend income to principal and interest payment minimal 1.*

*As at 31 December 2023 and 2022, the subsidiary complied with all of the financial ratios and administrative requirements required under the loan agreements.*

*The total amortisation of debt issuance cost for the years ended 31 December 2023 and 2022 amounted to Rp 4,573,661 and Rp 3,218,242, respectively.*

*Total principal payments of the bank borrowings for the years ended 31 December 2023 and 2022 amounted to Rp 306,070,117 and Rp 84,223,336, respectively.*

**16. LIABILITAS SEWA**

**16. LEASE LIABILITIES**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Jangka pendek	6,196,240	6,001,260	Current
Jangka panjang	49,916,902	49,654,892	Non-current
	<u>56,113,142</u>	<u>55,656,152</u>	

Pembayaran sewa pembiayaan minimum di masa mendatang, serta nilai kini atas pembayaran minimum sewa pembiayaan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

*Future minimum lease payments under finance leases together with the present value of the minimum lease payments as at 31 December 2023 and 2022 were as follows:*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Liabilitas sewa bruto - pembayaran sewa minimum			Gross lease liabilities - minimum lease payments
Kurang dari 1 tahun	6,196,240	6,001,260	Less than 1 years
Antara 1 sampai 5 tahun	34,133,692	26,017,648	Between 1 to 5 years
Lebih dari 5 tahun	97,387,839	111,700,123	More than 5 years
	<u>137,717,771</u>	<u>143,719,031</u>	
Dikurangi: biaya keuangan di masa depan atas sewa	<u>(81,604,629)</u>	<u>(88,062,879)</u>	Less: future finance costs on leases
Nilai kini liabilitas sewa	<u>56,113,142</u>	<u>55,656,152</u>	Present value of lease liabilities
Nilai kini liabilitas sewa adalah sebagai berikut:			The present value of lease liabilities are as follows:
Kurang dari 1 tahun	6,196,240	6,001,260	Less than 1 years
Antara 1 sampai 5 tahun	34,133,692	26,017,648	Between 1 to 5 years
Lebih dari 5 tahun	15,783,210	23,637,244	More than 5 years
	<u>56,113,142</u>	<u>55,656,152</u>	



**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/44 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**16. LIABILITAS SEWA (lanjutan)**

**16. LEASE LIABILITIES (continued)**

Laporan laba rugi menyajikan saldo-saldo berikut yang berkaitan dengan sewa:

The statement of profit or loss shows the following amounts related to leases:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Perubahan nilai wajar dari aset hak-guna	(7,288,797)	(27,047,215)	The changes in fair value of right-of-use asset
Beban bunga (termasuk dalam biaya keuangan)	6,458,250	6,330,140	Interest expense (include in finance costs)
Beban yang berkaitan dengan sewa jangka pendek	3,446,868	3,546,185	Expense related to short-term leases
Jumlah pengeluaran kas untuk pembayaran sewa untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing adalah Rp 6.001.260 dan nihil.			The total cash outflow of lease payments for the years ended 31 December 2023 and 2022 was Rp 6,001,260 and nil, respectively.
Jumlah komitmen sewa untuk sewa jangka pendek yang diakui sebagai beban dengan metode garis lurus pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar nihil.			Total commitments from short-term leases recognised as expenses on a straight-line basis as at 31 December 2023 was nil.

**17. MODAL SAHAM**

**17. CAPITAL STOCK**

Komposisi pemegang saham Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 berdasarkan laporan yang dikelola oleh PT Datindo Entrycom, Biro Administrasi Efek adalah sebagai berikut:

The composition of the Company's shareholders as at 31 December 2023 and 2022 based on the reports provided by PT Datindo Entrycom, Securities Administrative Bureau were as follows:

Pemegang saham/ Shareholders	2023		
	Jumlah saham/ Number of shares	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	Jumlah/ Total
PT Suwarna Arta Mandiri	1,611,105,300	23.39%	161,110,530
PT Mega Mandiri Properti	1,165,560,400	16.91%	116,556,040
UOB Kay Hian (Hong Kong) LTD – Madison Pacific Trust LTD OBO			
Bridge Leed Limited	1,006,474,700	14.61%	100,647,470
Provident Warehouse PTE LTD	611,976,781	8.89%	61,197,678
DBS Bank LTD – Anderson Investments PTE LTD	418,817,231	6.08%	41,881,723
Hungkang Sutedja Masyarakat/Public	1,000,000	0.01%	100,000
	<u>2,074,200,196</u>	<u>30.11%</u>	<u>207,420,020</u>
	<u>6,889,134,608</u>	<u>100.00%</u>	<u>688,913,461</u>
Pemegang saham/ Shareholders	2022		
	Jumlah saham/ Number of shares	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	Jumlah/ Total
UOB Kay Hian (Hong Kong) LTD – Madison Pacific Trust LTD OBO			
Bridge Leed Limited	2,259,000,000	32.79%	225,900,000
PT Mega Mandiri Properti	1,165,560,400	16.91%	116,556,040
West Bridge Developments Limited	1,163,793,103	16.89%	116,379,310
Hungkang Sutedja	1,000,000	0.01%	100,000
Masyarakat/Public	2,299,781,105	33.40%	229,978,111
	<u>6,889,134,608</u>	<u>100.00%</u>	<u>688,913,461</u>

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/45 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**31 DECEMBER 2023 AND 2022**

(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**18. TAMBAHAN MODAL DISETOR**

**18. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Agio saham			Premium on stock
Tambahan modal disetor dari penawaran umum saham perdana sejumlah 1.714.285.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 (Rupiah penuh) yang ditawarkan pada Rp 585 (Rupiah penuh) per saham	831,428,225	831,428,225	Additional paid-in capital of the initial public offering at 1,714,285,000 shares with a nominal value of Rp 100 (full Rupiah), offered at Rp 585 (full Rupiah) per share
Tambahan modal disetor dari Penawaran Umum Terbatas I sejumlah 1.174.849.608 saham dengan nilai nominal Rp 100 (Rupiah penuh), yang ditawarkan pada Rp 580 (Rupiah penuh) per saham	563,927,812	563,927,812	Additional paid-in capital of the Limited Public Offering I at 1,174,849,608 shares with par value Rp 100 (full Rupiah), offered at Rp 580 (full Rupiah) per share
Dikurangi dengan biaya emisi saham	(15,155,000)	(15,155,000)	Less with share issuance cost
Dikurangi dengan biaya emisi saham Penawaran Umum Terbatas I	(20,132,769)	(20,132,769)	Less with share issuance cost on Limited Public Offering I
Modal disetor lainnya			Other paid-in capital
Selisih nilai dari kombinasi bisnis entitas sepengendali	228,838,648	228,838,648	Difference in value arising from business combination of entities under common control
Transaksi dengan pihak non-pengendali	(15,686,741)	(16,082,959)	Transaction with non-controlling interest
Akuisisi kepentingan pihak non-pengendali pada entitas anak (Catatan 24)	<u>60,319,707</u>	<u>-</u>	Acquisition of non-controlling interest in subsidiary (Note 24)
Jumlah	<u>1,633,539,882</u>	<u>1,572,823,957</u>	Total

Selisih nilai akuisisi Perseroan atas PT Intirub, melalui konversi utang menjadi ekuitas dan melalui pembelian saham dari pemegang saham PT Intirub, PT Unggul Utama Securindo, dan PT Mega Safe Tyre Industry, yang semuanya merupakan entitas sepengendali dengan Perseroan, dicatat sesuai dengan PSAK 38 (Revisi 2012), "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali". Transaksi demikian diperlakukan menggunakan metode penyatuan kepemilikan dan perbedaan antara harga akuisisi dan bagian bersih nilai aset yang diakuisisi pada tanggal transaksi dicatat sebagai bagian dari tambahan modal disetor pada bagian ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar Rp 228.838.648.

Selisih transaksi dengan pihak non-pengendali merupakan selisih dari jumlah yang dibayarkan untuk memperoleh saham dari pemegang saham non-pengendali dengan nilai tercatat kepentingan non-pengendali yang disesuaikan.

*Difference in value on the acquisition of PT Intirub by the Company through debt-to-equity conversion and purchase of shares from PT Intirub's previous shareholders, PT Unggul Utama Securindo, and PT Mega Safe Tyre Industry, all of which are entities under common control with the Company, is accounted for in accordance with PSAK 38 (Revised 2012), "Business Combinations of Entities Under Common Control". The transaction was thus accounted for under the pooling-of-interest method with the difference between the acquisition price and the portion of net asset value acquired on transaction date recorded as part of the additional paid-in capital in the equity section in the consolidated statements of financial position amounted to Rp 228,838,648.*

*Difference from transaction with non-controlling interest represents the difference amount paid to acquire shares from non-controlling shareholders with the adjusted carrying amount of the non-controlling interest.*

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/46 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**19. PENCADANGAN SALDO LABA**

Berdasarkan Undang-Undang Perseroan Terbatas, Perseroan diharuskan untuk membuat penyisihan cadangan wajib. Pada tanggal 31 Desember 2023 Perseroan telah mencadangkan saldo laba sebesar Rp 60.000.000.

**19. APPROPRIATION OF RETAINED EARNINGS**

*Under Indonesian Company Law, the Company is required to set up a statutory reserve. As at 31 December 2023 the Company has reserved retained earning amounted to Rp 60,000,000.*

**20. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI**

Rincian kepentingan non-pengendali atas ekuitas entitas anak-entitas anak yang dikonsolidasi adalah sebagai berikut:

**20. NON-CONTROLLING INTEREST**

*Details of non-controlling interests in the equity of the consolidated subsidiaries were as follows:*

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
ILA	115,874,300	114,007,384	ILA
MKP	261,468	1,787,355,540	MKP
Lain-lain	8,401,557	8,506,509	Others
Jumlah	124,537,325	1,909,869,433	Total

Pada 31 Desember 2023, entitas anak dari Grup yang memiliki kepentingan non-pengendali yang material adalah ILA. Berikut adalah ringkasan informasi keuangan ILA.

*As at 31 December 2023, the Group's subsidiary that has material non-controlling interest was ILA. Set out below is the summarised financial information of ILA.*

Ringkasan laporan posisi keuangan:

*Summarised statements of financial position:*

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
<b>Aset</b>			<b>Assets</b>
Aset lancar	5,502,351	5,283,070	Current assets
Aset tidak lancar	383,842,809	377,764,480	Non-current assets
Jumlah aset	389,345,160	383,047,550	Total assets
<b>Liabilitas</b>			<b>Liability</b>
Liabilitas	(116,758)	(90,224)	Liability
Aset bersih	389,228,402	382,957,326	Net assets

Ringkasan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain:

*Summarised statements of profit or loss and other comprehensive income:*

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Pendapatan bersih	26,117	10,988	Net revenue
Laba tahun berjalan	15,153,451	33,668,700	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lainnya	-	-	Other comprehensive income
Laba komprehensif tahun berjalan	15,153,451	33,668,700	Comprehensive income for the year

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/47 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**20. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI (lanjutan)**

**20. NON-CONTROLLING INTEREST (continued)**

Ringkasan laporan arus kas:

Summarised statements of cash flows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi	(189,545)	(771,241)	<i>Net cash used in operating activities</i>
Kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi	9,290,706	81,490,861	<i>Net cash generated from investing activities</i>
Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan	<u>(8,882,375)</u>	<u>(82,584,594)</u>	<i>Net cash used in financing activities</i>
Kenaikan/(penurunan) bersih kas dan setara kas	218,786	(1,864,974)	<i>Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents</i>
Dampak perubahan selisih kurs, bersih	137	(1,213)	<i>Net foreign exchange differences</i>
Kas dan setara kas pada awal tahun	<u>5,236,942</u>	<u>7,103,129</u>	<i>Cash and cash equivalents at the beginning of the year</i>
Kas dan setara kas pada akhir tahun	<u><u>5,455,865</u></u>	<u><u>5,236,942</u></u>	<i>Cash and cash equivalents at the end of the year</i>

Informasi di atas adalah nilai sebelum eliminasi antar entitas.

*The information above is the amount before inter-company eliminations.*

**21. PENDAPATAN**

**21. REVENUE**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Pihak ketiga:			<i>Third parties:</i>
Sewa kantor dan gudang	308,523,069	296,440,991	<i>Office and warehouse rental</i>
Utilitas	17,662,285	18,535,824	<i>Utilities</i>
Jasa penasihat dana strategis	6,818,380	7,656,445	<i>Strategic fund advisor service</i>
Sewa peralatan	3,557,194	3,782,702	<i>Equipment rental</i>
Lain-lain	<u>5,393,920</u>	<u>1,898,392</u>	<i>Others</i>
	<u>341,954,848</u>	<u>328,314,354</u>	
Pihak berelasi (Catatan 23)	<u>6,394,117</u>	<u>6,209,127</u>	<i>Related party (Note 23)</i>
	<u><u>348,348,965</u></u>	<u><u>334,523,481</u></u>	

Pendapatan dari pihak berelasi terutama berupa penghasilan jasa manajemen properti.

*Revenue from related party mainly consisted of revenue from property management fee.*

Rincian pendapatan yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan adalah sebagai berikut:

*Details of revenue in excess of 10% of the total revenue are as follows:*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
PT Lastana Express Indonesia	83,590,337	83,521,755	<i>PT Lastana Express Indonesia</i>
PT DHL Supply Chain Indonesia	<u>57,560,974</u>	<u>55,216,694</u>	<i>PT DHL Supply Chain Indonesia</i>
	<u><u>141,151,311</u></u>	<u><u>138,738,449</u></u>	

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/48 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**22. BIAYA KEUANGAN**

**22. FINANCE COSTS**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Bunga pinjaman bank	106,219,173	60,746,717	<i>Interest on loans</i>
Bunga atas utang akuisisi kepentingan non-pengendali entitas anak	21,671,129	-	<i>Interest on payable from acquisition of non-controlling interest in subsidiary</i>
Biaya keuangan atas liabilitas sewa	6,458,250	6,330,140	<i>Finance charges under lease liabilities</i>
Amortisasi biaya provisi	4,571,508	6,511,609	<i>Amortisation of provision fee</i>
Lain-lain	41,070	45,298	<i>Others</i>
	<b>138,961,130</b>	<b>73,633,764</b>	

**23. TRANSAKSI PIHAK BERELASI**

**23. RELATED PARTY TRANSACTIONS**

Hubungan dan sifat saldo akun/transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

*The relationship and nature of account balances/ transactions with related parties were as follows:*

<b>Hubungan/ Relationship</b>	<b>Pihak berelasi/ Related parties</b>	<b>Transaksi/ Transactions</b>
Entitas sepengendali/ <i>Entities under common control</i>	- PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	Utang, akrual dan utang lainnya dan beban atas jasa pengelolaan dan biaya kawasan/ <i>Payables, accruals and other payables and expenses for management service and estate fee</i>
Entitas asosiasi/ <i>Associate entity</i>	- ILO	Beban atas sewa ruang kantor; piutang dan pendapatan atas jasa manajemen properti dan penerimaan dari penjualan properti investasi/ <i>Expense for office spaces rental; trade receivables and revenue from property management services and proceeds from of investment property</i>

Rincian akun dan transaksi signifikan dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

*The details of the accounts and significant transactions with related parties are as follows:*

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
<b>Aset</b>			<b>Assets</b>
Piutang usaha: Entitas asosiasi - ILO	1,372,544	1,258,487	<i>Trade receivables: Associate entity ILO -</i>
Persentase terhadap jumlah aset yang dilaporkan pada laporan posisi keuangan konsolidasian	<b>0.02%</b>	<b>0.02%</b>	<i>Percentage to the total assets reported in the consolidated statements of financial position</i>

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/49 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**23. TRANSAKSI PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**23. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
<b>Liabilitas</b>			<b>Liabilities</b>
Utang:			Accounts payable:
Entitas sepengendali			Entities under common control
- PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	-	56,918	PT Bekasi Fajar Industrial - Estate Tbk
Akrual dan utang lainnya:			Accruals and other payables:
Entitas sepengendali			Entities under common control
- PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	49,647	-	PT Bekasi Fajar Industrial - Estate Tbk
	<u>49,647</u>	<u>56,918</u>	
Persentase terhadap jumlah kewajiban yang dilaporkan pada laporan posisi keuangan konsolidasian	<u>0.00%</u>	<u>0.00%</u>	Percentage to the total liabilities reported in the consolidated statements of financial position
<b>Laba rugi</b>			<b>Profit or loss</b>
Pendapatan:			Revenue:
Entitas asosiasi			Associate entity
- ILO	6,394,117	6,209,127	ILO -
Persentase terhadap jumlah pendapatan yang dilaporkan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	<u>1.84%</u>	<u>1.86%</u>	Percentage to the total revenue reported in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income
Beban:			Expenses:
Entitas asosiasi			Associate entity
- ILO	2,874,606	2,819,984	ILO -
Entitas sepengendali			Entities under common control
- PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	631,716	585,825	PT Bekasi Fajar Industrial - Estate Tbk
- Others	-	40,321	Others -
	<u>631,716</u>	<u>626,146</u>	
	<u>3,506,322</u>	<u>3,446,130</u>	
Persentase terhadap jumlah beban yang dilaporkan pada laporan rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	<u>2.67%</u>	<u>2.90%</u>	Percentage to the total expense reported in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/50 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**24. TRANSAKSI DENGAN KEPENTINGAN NON-  
PENGENDALI**

**Akuisisi kepentingan non-pengendali di MKP**

Pada Maret 2023, MTP dan Intirub bersama-sama mengakuisisi kepemilikan saham kepentingan non-pengendali atas MKP (Catatan 1e) dengan jumlah imbalan yang dialihkan sebesar Rp1.743.000.000.

Akibat transaksi ini, kepemilikan efektif Grup di MKP meningkat dari 54,88% menjadi 99,84%. Dampak dari transaksi ini, selisih antara nilai tercatat yang diakuisisi dan imbalan yang dialihkan sebesar Rp 60.319.707 telah dicatat pada ekuitas sebagai tambahan modal disetor.

**24. TRANSACTION WITH NON-CONTROLLING  
INTEREST**

**Acquisition of non-controlling interest in MKP**

In March 2023, MTP and Intirub, together acquired non-controlling interest share ownership in MKP (Note 1e) with total purchase consideration of Rp1,743,000,000.

As a result of this transaction, the Group's effective ownership in MKP increased from 54.88% to 99.84%. The impact of this transaction, being the difference of carrying amount acquired and purchase consideration amounting to Rp 60,319,707 has been recorded to equity as additional paid-in capital.

**25. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA  
UANG ASING**

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

**25. MONETARY ASSETS AND LIABILITIES  
DENOMINATED IN FOREIGN CURRENCIES**

As at 31 December 2023 and 2022, the Group had monetary assets and liabilities in foreign currencies as follows:

	2023		2022		
	Mata Uang Asing/ Foreign Currency	Ekuivalen Rupiah/ Rupiah Equivalent	Mata Uang Asing/ Foreign Currency	Ekuivalen Rupiah/ Rupiah Equivalent	
<b>Aset keuangan</b>					<b>Monetary assets</b>
Kas dan setara kas	USD 928,766	14,317,850	USD 1,431,231	22,514,702	Cash and cash equivalents
	SGD 8,686	101,729	SGD 20,630	241,354	
Piutang lain-lain	USD 25	384	USD 25	392	Other receivables
		<u>14,419,963</u>		<u>22,756,448</u>	
<b>Liabilitas keuangan</b>					<b>Monetary liabilities</b>
Akrual dan utang lainnya	USD (2,000)	(30,832)	USD (2,000)	(31,462)	Accruals and other payable
	SGD -	-	SGD (11,743)	(136,913)	
		<u>(30,832)</u>		<u>(168,375)</u>	
Aset bersih		<u>14,389,131</u>		<u>22,588,073</u>	Net assets

**26. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN**

**a. Faktor risiko keuangan**

Grup dihadapkan pada beberapa risiko keuangan sehubungan dengan instrumen keuangan. Risiko yang terutama adalah risiko pasar, risiko kredit, dan risiko likuiditas.

**26. FINANCIAL RISK MANAGEMENT**

**a. Financial risk factors**

The Group is exposed to a variety of financial risks in relation to financial instruments. The main types of risks are market risk, credit risk, and liquidity risk.



**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/51 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**26. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

**a. Faktor risiko keuangan (lanjutan)**

Grup tidak secara aktif melakukan perdagangan aset keuangan untuk tujuan spekulasi atau pun membuat opsi. Risiko keuangan yang paling berpengaruh terhadap Grup adalah sebagai berikut:

**i. Risiko pasar**

Grup dihadapkan pada risiko pasar melalui penggunaan instrumen keuangan khususnya risiko mata uang dan risiko tingkat suku bunga yang dihasilkan melalui aktivitas pendanaan.

**a) Risiko mata uang asing**

Grup dihadapkan pada risiko mata uang asing yang timbul dari kas dan setara kas serta akrual dan utang lainnya dalam mata uang selain mata uang fungsional Perseroan, yakni Rupiah. Mata uang utama yang menimbulkan risiko mata uang asing di Grup adalah Dolar Amerika Serikat ("USD") dan Dolar Singapura ("SGD").

Grup tidak melakukan lindung nilai atas risiko mata uang asing. Untuk mengelola risiko terhadap mata uang asing, kebijakan Grup adalah memastikan bahwa eksposur bersih mata uang asing tetap pada tingkat yang dapat diterima dengan membeli atau menjual mata uang asing pada kurs spot bila diperlukan.

Pada tanggal 31 Desember 2023, jika nilai tukar Rupiah terhadap mata uang asing menguat/melemah sebanyak 10% dengan semua variabel konstan, laba sebelum beban pajak penghasilan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut akan naik/turun sebesar Rp 1.438.913 terutama sebagai akibat kerugian/keuntungan translasi mata uang asing.

**26. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)**

**a. Financial risk factors (continued)**

*The Group does not actively engage in the trading of financial assets for speculative purposes nor does it write options. The most significant financial risks to which the Group is exposed are described below:*

**i. Market risk**

*The Group is exposed to market risk through its use of financial instruments and specifically to currency risk and interest risk which result from its financing activities.*

**a) Foreign currency risk**

*The Group is exposed to foreign currency risk arising from cash and cash equivalent and accruals and other payables that are denominated in a currency other than the Company's functional currency which is Rupiah. The currency that gives rise to the foreign currency risk to the Group is primarily United States Dollar ("USD") and Singapore Dollar ("SGD").*

*The Group does not hedge its foreign currency exposure. To manage its foreign currency exposure, the Group's policy is to ensure that its net exposure is kept to an acceptable level by buying or selling foreign currencies at spot rates when necessary.*

*As at 31 December 2023, if the exchange rates of Rupiah against foreign currencies strengthened/weakened by 10% with all other variables held constant, the profit before income tax expense for the year then ended would have increased/decreased Rp 1,438,913, mainly as a result of foreign exchange losses/gain on the translation of foreign currencies.*

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/52 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**26. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

**26. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)**

**a. Faktor risiko keuangan (lanjutan)**

**a. Financial risk factors (continued)**

i. Risiko pasar (lanjutan)

i. Market risk

b) Risiko tingkat suku bunga

b) Interest rate risk

Grup dihadapkan pada risiko perubahan tingkat suku bunga yang berpengaruh pada penempatan uang di bank dan pinjaman yang menggunakan tingkat bunga mengambang. Grup tidak melakukan lindung nilai atas risiko suku bunga.

*The Group is exposed to changes in interest rate related to bank deposits and borrowings that carry floating interest rates. The Group does not hedge the interest rate risk.*

Pada tanggal 31 Desember 2023, jika tingkat suku bunga lebih tinggi atau lebih rendah 1% dengan semua variabel konstan, laba sebelum beban pajak penghasilan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut akan turun/naik sebesar Rp 13.728.967.

*As at 31 December 2023, if the interest rate had been 1% higher or lower with all other variables held constant, the profit before income tax expense for the year then ended would have decreased/increased by Rp 13,728,967.*

ii. Risiko kredit

ii. Credit risk

Risiko kredit mengacu kepada kegagalan rekanan untuk membayar kewajibannya kepada Grup yang mengakibatkan kerugian.

*Credit risk refers to the risk that a counterparty fails to discharge an obligation to the Group resulting in a loss.*

Risiko kredit Grup terutama terhadap kas di bank, deposito berjangka, deposito on call, piutang usaha dan piutang lain-lain. Grup memiliki kebijakan hanya akan bertransaksi dengan institusi keuangan pihak ketiga yang memiliki reputasi terpercaya.

*The Group's credit risk is primarily attributable to cash in banks, time deposits, deposits on call, trade receivables and other receivables. The Group's policies are to deal only with third party financial institutions which have trusted reputation.*

Eksposur risiko kredit pada piutang usaha dari penyewa properti investasi diminimalisasi dengan mengharuskan sebagian besar dari penyewa untuk membayar sewa terlebih dahulu sebelum tanggal sewa dimulai.

*Credit risk exposure on trade receivables from tenants is minimized by requiring most of the tenants to pay rent in advance prior to the lease commencement date.*

Jadwal umur piutang usaha telah ditampilkan pada Catatan 5 dan seluruh aset keuangan lainnya kecuali piutang lain-lain, belum jatuh tempo ataupun mengalami penurunan nilai pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

*Aging schedule of trade receivables has been shown in Note 5 and all other financial assets except other receivables, are neither past due nor impaired as at 31 December 2023 and 2022.*

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/53 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**26. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

**26. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)**

**a. Faktor risiko keuangan (lanjutan)**

**a. Financial risk factors (continued)**

iii. Risiko likuiditas

iii. Liquidity risk

Dalam mengelola risiko likuiditas, Grup memonitor dan menjaga tingkat kecukupan kas untuk mendanai kegiatan operasi Grup dan untuk memitigasi dampak dari pergerakan arus kas. Grup juga secara teratur mengevaluasi arus kas proyeksi dan aktual, termasuk profil jatuh tempo pinjaman, dan secara terus menerus menilai kondisi pasar uang untuk melihat peluang dalam menggaling dana. Aktivitas ini dapat berupa memperoleh pinjaman bank, mengeluarkan instrumen utang atau ekuitas di pasar modal, dan penjualan aset.

*In the management of liquidity risk, the Group monitors and maintains a level of cash deemed adequate to finance the Group's operations and to mitigate the effects of fluctuation in cash flows. The Group also regularly evaluates the projected and actual cash flows, including its loan maturity profiles, and continuously assesses conditions in the financial markets for opportunities to pursue fund-raising initiatives. These activities may include bank loans, the issuance of debt or equity instruments on the capital market, and sale of assets.*

Tabel di bawah ini menganalisa liabilitas keuangan Grup berdasarkan periode yang tersisa sampai dengan tanggal jatuh tempo kontraktual. Jumlah yang diungkapkan dalam tabel merupakan arus kas kontraktual yang tidak didiskontokan.

*The table below analyses the Group's financial liabilities into relevant maturity groupings based on the remaining period to the contractual maturity date. The amounts disclosed in the table are the contractual undiscounted cash flows.*

	2023				
	Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year	Antara 1 tahun dan 5 tahun/ Between 1 year and 5 years	Lebih dari 5 tahun/ Over 5 years	Jumlah/ Total	
Pinjaman dan utang:					Loans and borrowings:
Utang	5,173,803	-	-	5,173,803	Accounts payable
Akrual dan utang lainnya	650,591,440	-	-	650,591,440	Accruals and other payables
Uang jaminan pelanggan	18,118,826	31,496,249	-	49,615,075	Customer deposits
Pinjaman bank (termasuk bunga)	130,410,763	1,397,681,999	225,219,740	1,753,312,502	Bank borrowings (including interest)
Liabilitas sewa (termasuk bunga)	6,196,240	34,133,692	97,387,839	137,717,771	Lease liabilities (including interest)
	<u>810,491,072</u>	<u>1,463,311,940</u>	<u>322,607,579</u>	<u>2,596,410,591</u>	
	2022				
	Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year	Antara 1 tahun dan 5 tahun/ Between 1 year and 5 years	Lebih dari 5 tahun/ Over 5 years	Jumlah/ Total	
Pinjaman dan utang:					Loans and borrowings:
Utang	11,297,220	-	-	11,297,220	Accounts payable
Akrual dan utang lainnya	188,435,345	-	-	188,435,345	Accruals and other payables
Uang jaminan pelanggan	19,957,984	30,002,103	-	49,960,087	Customer deposits
Pinjaman bank (termasuk bunga)	191,399,072	1,000,430,922	288,754,860	1,480,584,854	Bank borrowings (including interest)
Liabilitas sewa (termasuk bunga)	6,001,260	26,017,648	111,700,123	143,719,031	Lease liabilities (including interest)
	<u>417,090,881</u>	<u>1,056,450,673</u>	<u>400,454,983</u>	<u>1,873,996,537</u>	

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/54 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**26. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

**b. Manajemen risiko permodalan**

Tujuan utama pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan pemeliharaan rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha untuk mengamankan akses terhadap pendanaan pada biaya yang wajar dan memaksimalkan nilai pemegang saham.

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

**26. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)**

**b. Capital risk management**

*The primary objective of the Group's capital management is to ensure that it maintains healthy capital ratios in order to support its business to secure access to financing at a reasonable cost and to maximise shareholder value.*

*The Group manages its capital structure and makes adjustments to it, in light of changes in economic conditions. To maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the dividend payment to shareholders, issue new shares or raise debt financing.*

**27. NILAI WAJAR DARI INSTRUMEN KEUANGAN**

Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan ditentukan sebesar jumlah di mana instrumen keuangan tersebut dapat dipertukarkan di dalam transaksi jangka pendek antara pihak yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan yang memadai melalui suatu transaksi yang wajar, selain pada saat penjualan terpaksa atau penjualan likuidasi.

Metode-metode dan asumsi-asumsi di bawah ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk masing-masing kelas instrumen keuangan:

- Nilai wajar untuk kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, utang, akrual dan utang lainnya mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek.
- Pinjaman dengan suku bunga variable tidak diperjualbelikan pada pasar aktif sehingga nilai wajar ditentukan dengan mendiskontokan arus kas masa datang menggunakan suku bunga yang berlaku dan transaksi pasar kini yang dapat diobservasi untuk instrumen dengan persyaratan, risiko kredit dan jatuh tempo yang sama.
- Nilai wajar atas bagian tidak lancar liabilitas sewa dan uang jaminan pelanggan diestimasi berdasarkan nilai diskonto dari arus kas masa datang yang disesuaikan untuk mencerminkan risiko kredit Grup.

**27. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS**

*The fair values of the financial assets and liabilities are determined at the amount at which the instruments could be exchanged in a current transaction between knowledgeable willing parties in an arm's length transaction, other than in a forced or liquidation sale.*

*The following methods and assumptions are used to estimate the fair value of each class of financial instruments:*

- *The fair values of cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, accounts payable, accruals and other payables approximate their carrying values due to their short-term nature.*
- *Variable-rate loans are not traded in active market and therefore, the fair value is determined by discounting future cash flows using applicable rates from observable current market transactions for instruments with similar terms, credit risks and remaining maturities.*
- *The fair values of non-current portion of lease liabilities and customer deposits are estimated based on discounted value of future cash flows that are adjusted to reflect the Group's own credit risk.*

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/55 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**27. NILAI WAJAR DARI INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)**      **27. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)**

Tabel berikut menyajikan klasifikasi aset dan liabilitas keuangan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022:

The following table sets out the Company's financial assets and liabilities as at 31 December 2023 and 2022:

	2023		2022		
	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value	
<b>Aset keuangan:</b>					<b>Financial assets:</b>
<b>Aset keuangan bagian lancar</b>					<b>Current portion of financial assets</b>
Kas dan setara kas	558,211,380	558,211,380	1,438,404,650	1,438,404,650	Cash and cash equivalents
Piutang usaha:					Trade receivables:
- Pihak ketiga	91,344,182	91,344,182	84,279,474	84,279,474	Third parties -
- Pihak berelasi	1,372,544	1,372,544	1,258,487	1,258,487	Related party -
Piutang lain-lain	18,141,454	18,141,454	4,546,644	4,546,644	Other receivables
	<u>669,069,560</u>	<u>669,069,560</u>	<u>1,528,489,255</u>	<u>1,528,489,255</u>	
<b>Liabilitas keuangan:</b>					<b>Financial liabilities:</b>
<b>Liabilitas keuangan jangka pendek</b>					<b>Current portion of financial liabilities</b>
Utang:					Accounts payable:
- Pihak ketiga	5,173,803	5,173,803	11,240,302	11,240,302	Third parties -
- Pihak berelasi	-	-	56,918	56,918	Related party -
Uang jaminan pelanggan	18,118,826	18,118,826	19,957,984	19,957,984	Customer deposits
Akrual dan utang lainnya	650,591,440	650,591,440	188,435,345	188,435,345	Accruals and other payables
Bagian jangka pendek dari utang jangka panjang					Current portion of long-term debt
- Pinjaman bank	9,275,000	9,275,000	105,455,168	105,455,168	Bank borrowings -
- Liabilitas sewa	6,196,240	6,196,240	6,001,260	6,001,260	Lease liabilities -
	<u>689,355,309</u>	<u>689,355,309</u>	<u>331,146,977</u>	<u>331,146,977</u>	
<b>Liabilitas keuangan:</b>					<b>Financial liabilities:</b>
<b>Liabilitas keuangan jangka panjang</b>					<b>Non-current portion of financial liabilities</b>
Utang jangka panjang setelah dikurangi bagian jangka pendek					Long-term debt net-off current portion
- Pinjaman bank	1,346,959,816	1,363,621,708	1,015,995,109	1,030,805,558	Bank borrowings -
- Liabilitas sewa	49,916,902	55,566,141	49,654,892	50,988,150	Lease liabilities -
Uang jaminan pelanggan	31,496,249	29,092,050	30,002,103	27,954,139	Customer deposits
	<u>1,428,372,967</u>	<u>1,448,279,899</u>	<u>1,095,652,104</u>	<u>1,109,747,847</u>	
	<u>2,117,728,276</u>	<u>2,137,635,198</u>	<u>1,426,799,081</u>	<u>1,440,894,824</u>	

**28. LABA PER SAHAM**

**28. EARNINGS PER SHARE**

	2023	2022	
Laba tahun berjalan yang diatribusikan ke pemilik entitas induk	92,323,814	107,227,721	Profit for the year attributable to the owners of parent entity
Jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar	6,889,134,608	6,889,134,608	Weighted average of total shares outstanding
Laba per saham - dasar dan dilusian (Rupiah penuh)	<u>13</u>	<u>16</u>	Earnings per share - basic and diluted (full Rupiah)

Perseroan tidak memiliki instrumen yang berpotensi dilutif, sehingga tidak ada perhitungan atas laba per saham dilusian.

The Company does not have any dilutive potential instruments, as such, there is no calculation for diluted earnings per share.

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/56 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**29. INFORMASI TAMBAHAN UNTUK LAPORAN  
ARUS KAS**

**29. SUPPLEMENTARY INFORMATION FOR CASH  
FLOWS**

**i. Transaksi non-kas**

**i. Non-cash transaction**

Aktivitas investasi yang tidak mempengaruhi kas dan setara kas terdiri atas:

*Non-cash investing activities consist of the following:*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Reklasifikasi dari uang muka ke piutang lain-lain	37,340,186	-	<i>Reclassification of advances to other receivables</i>
Kenaikan nilai wajar properti investasi	31,630,539	18,028,025	<i>Increase in fair value of investment properties</i>
Penambahan properti investasi melalui utang dan akrual	4,500,795	1,540,021	<i>Additions to investment properties through payables and accruals</i>
Reklasifikasi dari uang muka ke properti investasi	410,391	424,582	<i>Reclassification of advances to investment properties</i>
Reklasifikasi dari uang muka ke aset tetap	115,000	479,359	<i>Reclassification of advances to fixed assets</i>

**ii. Rekonsiliasi utang bersih**

**ii. Net debt reconciliation**

	<u>Kas/ Cash</u>	<u>Pinjaman/ Borrowings</u>	<u>Liabilitas sewa/ Lease liabilities</u>	<u>Jumlah/ Total</u>	
<b>Utang bersih pada 31 Desember 2021</b>	<u>770.334.468</u>	<u>(741.950.188)</u>	<u>(49.326.013)</u>	<u>(20.941.733)</u>	<b>Net debt as at 31 December 2021</b>
Arus kas	666,476,371	(384,124,678)	-	282,351,693	<i>Cash flows</i>
Dampak dari selisih kurs	1,593,811	-	-	1,593,811	<i>Effect of foreign exchange</i>
Transaksi non-kas lainnya	-	<u>4.624.589</u>	<u>(6.330.139)</u>	<u>(1.705.550)</u>	<i>Other non-cash transactions</i>
<b>Surplus bersih pada 31 Desember 2022</b>	<u>1.438.404.650</u>	<u>(1.121.450.277)</u>	<u>(55.656.152)</u>	<u>261.298.221</u>	<b>Net surplus as at 31 December 2022</b>
Arus kas	(879,828,703)	(236,635,981)	6,001,260	(1,110,463,424)	<i>Cash flows</i>
Dampak dari selisih kurs	(364,567)	-	-	(364,567)	<i>Effect of foreign exchange</i>
Transaksi non-kas lainnya	-	<u>1.851.442</u>	<u>(6.458.250)</u>	<u>(4.606.808)</u>	<i>Other non-cash transactions</i>
<b>Utang bersih pada 31 Desember 2023</b>	<u>558.211.380</u>	<u>(1.356.234.816)</u>	<u>(56.113.142)</u>	<u>(854.136.578)</u>	<b>Net debt as at 31 December 2023</b>

**30. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING**

**30. SIGNIFICANT AGREEMENTS**

Jasa Manajemen Properti dan Penasihat Dana Strategis

Property Management and Strategic Fund Advisor Services

Pada tanggal 12 Juni 2020, Perseroan ditunjuk sebagai properti manajer oleh ILO dan penasihat dana strategis oleh Keppel Fund Management Limited ("Keppel") (sebelumnya dikenal sebagai Alpha Investment Partners ("AIP")). Sebagai properti manajer, Perseroan akan memperoleh iuran tahunan sebesar 3% dari laba kotor ILO, sedangkan sebagai penasihat dana strategis, Perseroan akan memperoleh biaya manajemen yang dihitung berdasarkan suatu formula tertentu.

*On 12 June 2020, the Company was appointed as a property manager by ILO and strategic fund advisor by Keppel Fund Management Limited ("Keppel") (formerly known as Alpha Investment Partners ("AIP")). As the property manager, the Company shall earn an annual fee of 3% of ILO's gross profit, while as the strategic fund advisor, it shall receive management fees that are calculated based on a certain formula.*

**PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**Lampiran - 5/57 - Schedule**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2023 DAN 2022**  
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**31 DECEMBER 2023 AND 2022**  
(Expressed in thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**30. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING (lanjutan)**

Perjanjian Sewa Tanah di MANP

Pada tanggal 25 Februari 2020, MANP menandatangani perjanjian sewa tanah yang mencakup hak untuk mendirikan bangunan untuk pergudangan di atas tanah yang disewa dengan PT Cakrawala Terang Abadi ("CTA") dan PT Mutiara Indah Osowilangun Megah ("MIOM"). CTA dan MIOM setuju untuk menyewakan tanah mereka dengan luas masing-masing sebesar 20.307 m<sup>2</sup> dan 57.810 m<sup>2</sup>. Pada 2021, MANP telah menyelesaikan pembangunan gudang dan mulai menyewakan gudang tersebut kepada beberapa penyewa. Di akhir masa sewa pada tahun 2041, MANP akan mengalihkan kepemilikan gudang kepada CTA dan MIOM.

**31. KOMITMEN**

**a. Pengeluaran modal**

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, komitmen pengeluaran modal masing-masing adalah sebesar Rp 6.116.614 dan Rp 33.138.142.

**b. Komitmen sewa sebagai pihak yang menyewakan**

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, jumlah pembayaran sewa minimum di masa mendatang yang akan diterima oleh Grup dari transaksi sewa adalah sebagai berikut:

< 1 tahun/year  
1-5 tahun/year  
> 5 tahun/year

**30. SIGNIFICANT AGREEMENTS (continued)**

Land Lease Agreement in MANP

On 25 February 2020, MANP entered into land lease agreements which included the right to construct buildings for warehousing on the leased land with PT Cakrawala Terang Abadi ("CTA") and PT Mutiara Indah Osowilangun Megah ("MIOM"). CTA and MIOM agreed to lease their land with total area of 20,307 sqm and 57,810 sqm, respectively. In 2021, MANP has completed the warehouse construction and started to lease it out to several tenants. At the end of the lease term in 2041, MANP will transfer the ownership of the warehouse to CTA and MIOM.

**31. COMMITMENTS**

**a. Capital expenditures**

As at 31 December 2023 and 2022, commitments on capital expenditures amounted to Rp 6,116,614 and Rp 33,138,142, respectively.

**b. Lease commitment as a lessor**

As at 31 December 2023 and 2022, the future minimum lease payments that the Group will receive from its lease out transactions were as follows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	203,166,050	212,164,527
	744,834,530	761,388,693
	<u>275,227,299</u>	<u>484,725,817</u>
	<u>1,223,227,879</u>	<u>1,458,279,037</u>