



## PT Fortune Mate Indonesia Tbk

PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB  
TERHADAP LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK  
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 SERTA TAHUN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT

PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK  
AND SUBSIDIARY  
DIRECTORS' STATEMENT  
REGARDING RESPONSIBILITY FOR  
PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK AND SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
AS OF SEPTEMBER 30, 2024  
AND FOR THE YEAR THEN ENDED

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

We, the undersigned :

1. Nama : Tjandra Mindharta Gozali  
Alamat Kantor : Gedung Gozco Lt. 3  
Jl. Raya Darmo no. 54-56,  
Surabaya 60264  
  
Alamat Domisili : Jl. Kupang Indah 2/48, Surabaya  
  
No. Telepon : (031) 5612818  
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : Yongki Tedja  
Alamat Kantor : Gedung Gozco Lt. 3  
Jl. Raya Darmo no. 54-56,  
Surabaya 60264  
  
Alamat Domisili : Royal Residence B 19/179,  
Surabaya  
  
No. Telepon : (031) 5612818  
Jabatan : Direktur

1. Name : Tjandra Mindharta Gozali  
Office Address : Gedung Gozco Lt. 3  
Jl. Raya Darmo no. 54-56,  
Surabaya 60264  
  
Residential Address : Jl. Kupang Indah 2/48, Surabaya  
  
Telephone No : (031) 5612818  
Title : President Director
2. Name : Yongki Tedja  
Office Address : Gedung Gozco Lt. 3  
Jl. Raya Darmo no. 54-56,  
Surabaya 60264  
  
Residential Address : Royal Residence B 19/179,  
Surabaya  
  
Telephone No : (031) 5612818  
Title : Director

Menyatakan bahwa :

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Fortune Mate Indonesia Tbk dan entitas anak;
2. Laporan keuangan konsolidasian PT Fortune Mate Indonesia Tbk dan entitas anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Fortune Mate Indonesia Tbk dan entitas anak telah dimuat secara lengkap dan benar;  
b. Laporan keuangan konsolidasian PT Fortune Mate Indonesia Tbk dan entitas anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Fortune Mate Indonesia Tbk dan Entitas Anak.

1. We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of PT Fortune Mate Indonesia Tbk and Subsidiaries;
2. The consolidated financial statements of PT Fortune Mate Indonesia Tbk and Subsidiaries have been prepared and presented in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards;
3. a. All information in the consolidated financial statements of PT Fortune Mate Indonesia Tbk and Subsidiaries has been disclosed in a complete and truthful manner;  
b. The consolidated financial statements of PT Fortune Mate Indonesia Tbk and Subsidiaries do not contain false material information or fact, nor do they omit material information or fact;
4. We are responsible for the internal control systems of PT Fortune Mate Indonesia Tbk and Subsidiaries.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Thus this statements is made truthfully.



## PT Fortune Mate Indonesia Tbk

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

Surabaya, 30 Oktober 2024



Tjandra Mindharta Gozali  
Direktur Utama /  
*President Director*

Yongki Tedja  
Direktur /  
*Director*



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

Laporan keuangan konsolidasian  
30 September 2024 (tidak audit) dan 31 Desember 2023 (audit)  
serta untuk periode yang berakhir  
pada tanggal tersebut  
*Consolidated financial statements*  
*September 30, 2024 (unaudited) and December 31, 2023 (audited)*

	Catatan / Notes	30 September 2024/ September 30, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
		Rp	Rp	
<b>ASET</b>				<b>ASSETS</b>
<b>ASET LANCAR</b>				<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan bank	4	2.906.300.076	1.611.102.737	Cash and banks
Piutang usaha	5			Account receivables
Pihak berelasi		-	555.677.100	Related parties
Pihak ketiga		15.770.904	7.543.348	Third parties
Persediaan				Inventories
Aset real estat	6	138.029.914.194	141.096.805.344	Real estate assets
Pajak dibayar dimuka	8a	886.134.697	887.265.512	Prepaid taxes
Biaya dibayar dimuka	9	398.734.482	339.982.329	Prepaid expenses
Uang muka pembelian	10	40.343.442.650	40.197.522.805	Advance to suppliers
<b>Jumlah Aset Lancar</b>		<b>182.580.297.003</b>	<b>184.695.899.175</b>	<b>Total Current Assets</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				<b>NONCURRENT ASSETS</b>
Goodwill		136.067.616	136.067.616	Goodwill
Investasi saham	7	311.422.995.510	311.423.322.551	Shares Investment
Persediaan				Inventories
Aset real estat	6	282.474.015.344	285.116.587.172	Real estate assets
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp. 2.104.519.124,- 30 Sept 2024 dan Rp 1.903.671.124,- 31 Des 2023	11	763.636.375	696.534.375	Fixed assets - net of accumulated depreciation of Rp 2,104,519,124.- in Sept 30, 2024 and Rp 1,903,671,124.- in Dec 31, 2023
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>		<b>594.796.714.845</b>	<b>597.639.511.714</b>	<b>Total Noncurrent Assets</b>
<b>JUMLAH ASET</b>		<b>777.377.011.848</b>	<b>782.335.410.889</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>

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

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

	Catatan / Notes	30 September 2024/ September 30, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
		Rp	Rp	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Utang bank	13	39.983.424.864	39.981.969.292	Bank Loans
Utang usaha	14			Account Payable
Pihak berelasi		1.143.773.343	3.204.157.827	Related parties
Pihak ketiga		228.083.990	137.766.652	Third parties
Utang lain-lain				Other payables
Pihak ketiga	15	1.075.133.719	1.028.706.553	Third parties
Beban masih harus dibayar	16	907.029.979	846.018.483	Accrued expenses
Uang muka penjualan	17	36.104.898.853	34.888.749.246	Advance from customers
Utang pajak	8b	198.039.336	167.383.706	Taxes payable
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	18	9.893.976.495	9.181.925.314	Current maturities of long-term Bank Loans
Liabilitas Sewa yang jatuh tempo dalam satu tahun	19	204.995.981	205.227.048	Current maturities of long-term Lease Liabilities
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>		<b>89.739.356.560</b>	<b>89.641.904.121</b>	<b>Total Short Term Liabilities</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				<b>LONG TERM LIABILITIES</b>
Utang bank jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	18	12.859.854.995	20.371.928.359	Long term bank loan net of current maturities
Liabilitas Sewa setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	19	290.961.193	444.650.412	Long term lease liabilities payable net of current maturities
Estimasi Liabilitas atas imbalan kerja karyawan	20	2.791.013.731	2.558.322.120	Estimated liabilities for employee benefits
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>		<b>15.941.829.919</b>	<b>23.374.900.891</b>	<b>Total Long Term Liabilities</b>
<b>Jumlah Liabilitas</b>		<b>105.681.186.479</b>	<b>113.016.805.012</b>	<b>Total Liabilities</b>

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

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

	Catatan / Notes	30 September 2024/ September 30, 2024 Rp	31 Desember 2023/ December 31, 2023 Rp	
<b>EKUITAS</b>				<b>SHAREHOLDERS' EQUITY</b>
<b>Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk</b>				<b>Equity attributable to equity holders of the company</b>
Modal saham - Nilai nominal Rp 100 per saham				Capital stock - par value Rp 100 per share
Modal dasar - 25.000.000.000 saham				Authorized - 25,000,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor - 6.400.000.000 saham pada 30 September 2024 dan 31 Desember 2023	21	640.000.000.000	640.000.000.000	Subscribed and paid up - 6,400,000,000 shares in September 30, 2024 and in December 31, 2023
Tambahan modal disetor - bersih	22	(2.964.909.509)	(2.964.909.509)	Additional paid in capital - net
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	22	549.907.106	549.907.106	Difference in value of restructuring transaction among Entities under common control
Selisih kurs setoran modal dan dan agio saham	22	2.555.660.525	2.555.660.525	Foreign exchange of capital paid and share premium
Selisih transaksi perubahan Ekuitas entitas Anak		(119.156.906)	(119.156.906)	Difference in equity transactions of Subsidiaries
<b>Penghasilan Komprehensif Lain</b>				<b>Other comprehensive income</b>
Penyesuaian atas pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja		4.741.815.734	4.741.815.734	Adjustment arising from remeasurement of employee benefit obligations
Ekuitas lainnya		174.659.167	174.659.167	Other equity
Saldo Laba				Retained Earnings
Ditentukan penggunaannya		3.000.000.000	3.000.000.000	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya		23.470.878.448	21.092.807.075	Unappropriated
Sub - jumlah		671.408.854.565	669.030.783.192	Sub - total
Kepentingan non-pengendali	23	286.970.804	287.822.685	Non - controlling interest
<b>Jumlah Ekuitas</b>		671.695.825.369	669.318.605.877	<b>Total Equity</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		777.377.011.848	782.335.410.889	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

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

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

**PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL**  
**30 SEPTEMBER 2024 DAN 2023 (TIDAK AUDIT)**

**PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME**  
**FOR THE PERIOD ENDED**  
**SEPTEMBER 30, 2024 AND 2023 (UNAUDITED)**

	Catatan / Notes	30 September 2024/ September 30, 2024	30 September 2023/ September 30, 2023	
		Rp	Rp	
<b>PENJUALAN BERSIH</b>	24	19.250.813.089	34.394.793.419	<b>NET SALES</b>
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN</b>	25	(9.285.744.523)	(9.331.410.156)	<b>COST OF GOODS SOLD</b>
<b>LABA KOTOR</b>		9.965.068.566	25.063.383.263	<b>GROSS PROFIT</b>
Beban penjualan	26	(1.379.307.777)	(2.649.562.734)	<i>Selling expenses</i>
Beban umum dan administrasi	27	(5.933.812.865)	(5.873.585.901)	<i>General and administrative expenses</i>
Beban pendanaan	28	(22.556.034)	(54.380.504)	<i>Financial expenses</i>
Bagian rugi bersih entitas asosiasi		(327.041)	(349.270)	<i>Share in net loss of associates</i>
Pendapatan lain-lain	29	114.170.751	339.942.621	<i>Other income</i>
<b>LABA SEBELUM</b>				<b>PROFIT BEFORE</b>
<b>BEBAN PAJAK FINAL</b>		2.743.235.600	16.825.447.475	<b>INCOME TAX EXPENSES</b>
Pajak Final	8c	(366.016.108)	(873.009.832)	<i>Final tax</i>
<b>LABA TAHUN BERJALAN</b>		<u>2.377.219.492</u>	<u>15.952.437.643</u>	<b>PROFIT FOR THE YEAR</b>
<b>JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>		<u>2.377.219.492</u>	<u>15.952.437.643</u>	<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR</b>
Jumlah laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				<i>Total profit (loss) for the year that can be attributed to:</i>
Pemilik entitas induk		2.378.071.373	15.951.913.463	<i>Owners of the parent entity</i>
Kepemilikan nonpengendali	23	(851.881)	524.180	<i>Non-controlling interests</i>
<b>JUMLAH LABA TAHUN BERJALAN</b>		<u>2.377.219.492</u>	<u>15.952.437.643</u>	<b>TOTAL PROFIT FOR THE YEAR</b>
Jumlah laba (rugi) komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				<i>Total profit (loss) comprehensive for the year that can be attributed to:</i>
Pemilik entitas induk		2.378.071.373	15.951.913.463	<i>Owners of the parent entity</i>
Kepemilikan nonpengendali	23	(851.881)	524.180	<i>Non-controlling interest</i>
<b>JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>		<u>2.377.219.492</u>	<u>15.952.437.643</u>	<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR</b>
<b>LABA PER SAHAM DASAR</b>	30	0,37	5,86	<b>BASIC PROFIT PER SHARE</b>

PT. FORTUNE MATE INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2024 DAN 2023 (TUDAK AUDIT)  
SERTA UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR TANGGAL TERSEBUT

PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY  
SEPTEMBER 30, 2024 AND 2023 (UNAUDITED)  
AND FOR THE PERIOD THEN ENDED

	Modal ditempatkan dan disetor penuh/	Tambahan modal Disetor-Bersih	Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sependandi	Selisih kurs setoran modal dan agio saham	Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja	Selisih transaksi perubahan ekuitas	Ekuitas lainnya	Saldo yang sudah ditentukan penggunaannya	Saldo yang belum ditentukan penggunaannya	Sub - Jumlah	Kepentingan Non pengendali	Jumlah Ekuitas	
	Issued and fully paid capital	Additional paid in Capital - net	Difference in value of restructuring transaction among entities under	Foreign exchange of paid in capital and share premium	Remeasurement of employee benefit obligations	Difference in equity transaction of subsidiaries	Other equity	Appropriated retained earnings	Unappropriated retained earnings	Sub - Total	Non controlling Interest	Total Equity	
Saldo per 1 JANUARI 2023	272.100.000.000	(2.964.909.509)	549.907.106	456.000.000	4.783.856.689	(119.156.906)	174.659.167	3.000.000.000	373.731.928.180	651.712.284.727	285.599.660	651.997.884.387	Balance as of January 1, 2023
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja					(257.471.905)					(257.471.905)		(257.471.905)	Remeasurement of employee benefit obligation
Tambahan Modal disetor	39.999.963.300	329.999.697.225							(369.999.660.525)	-	-	-	Unrealized gain on changes in fair value of financial assets
Laba Tahun Berjalan									15.951.913.463	15.951.913.463	524.180	15.952.437.643	Profit For The Year
Saldo per 30 September 2023	312.099.963.300	327.034.787.716	549.907.106	456.000.000	4.526.384.784	(119.156.906)	174.659.167	3.000.000.000	19.684.181.118	667.406.726.285	286.123.840	667.692.850.125	Balance as of September 30, 2023
Saldo per 1 JANUARI 2024	640.000.000.000	(2.964.909.509)	549.907.106	2.555.660.525	4.741.815.734	(119.156.906)	174.659.167	3.000.000.000	21.092.807.075	669.030.783.192	287.822.685	669.318.605.877	Balance as of January 1, 2024
Laba Tahun Berjalan									2.378.071.373	2.378.071.373	(851.881)	2.377.219.492	Profit For The Year
Saldo per 30 September 2024	640.000.000.000	(2.964.909.509)	549.907.106	2.555.660.525	4.741.815.734	(119.156.906)	174.659.167	3.000.000.000	23.470.878.448	671.408.854.565	286.970.804	671.695.825.369	Balance as of September 30, 2024

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

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



**PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL**  
**30 SEPTEMBER 2024 DAN 2023 (TIDAK AUDIT)**

**PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS**  
**FOR THE PERIOD YEARS ENDED**  
**SEPTEMBER 30, 2024 AND 2023 (UNAUDITED)**

	<i>30 September 2024/ September 30, 2024</i>	<i>30 September 2023/ September 30, 2023</i>	
	Rp	Rp	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>			<b>CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan kas dari pelanggan	21.022.639.793	35.149.228.598	Cash received from customers
Pembayaran kas kepada pemasok dan karyawan.	<u>(8.858.106.627)</u>	<u>(14.053.332.769)</u>	Cash paid to suppliers and employees
Kas yang diperoleh dari operasi	12.164.533.166	21.095.895.829	Cash provided by operation
Pembayaran bunga	(4.515.945.621)	(4.694.751.467)	Payments of interest expenses
Pembayaran beban pajak	(366.016.108)	(873.009.832)	Payments of taxes
Penerimaan penghasilan bunga	24.163.183	25.842.517	Receipts from interest income
Penerimaan penghasilan lain-lain	90.007.568	314.100.104	Receipts from other income
Kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi	<u>7.396.742.188</u>	<u>15.868.077.151</u>	Net cash provided by operating activities
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Persediaan	(4.229.775.714)	8.070.738.536	Inventories
Uang muka lain-lain	(134.199.195)	(254.305.908)	Other advance
Perolehan aset tetap	(950.000)	(1.050.926.671)	Acquisition of fixed assets
Penjualan aset tetap	-	104.666.667	Sales of fixed assets
Aset real estat	-	(27.839.223.495)	Real estate assets
Kas bersih digunakan untuk aktivitas Investasi	<u>(4.364.924.909)</u>	<u>(20.969.050.871)</u>	Net cash used in investing activities
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>			<b>CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Utang bank jangka panjang	(6.800.022.183)	(6.073.642.434)	Long term bank loan
Utang bank jangka pendek	1.455.572	9.997.108.891	Short term bank Loan
Utang jangka panjang	(153.920.286)	711.407.517	Long term account payable
Utang lain-lain	5.215.866.957	191.881.694	Other payables
Kas bersih digunakan untuk aktivitas pendanaan	<u>(1.736.619.940)</u>	<u>4.826.755.668</u>	Net cash used in financing activities
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN BANK</b>	1.295.197.339	(274.218.052)	<b>NET INCREASE (REDUCTION) IN CASH AND CASH EQUIVALENT</b>
<b>KAS DAN BANK AWAL TAHUN</b>	<u>1.611.102.737</u>	<u>1.963.934.760</u>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENT AT BEGINNING OF YEAR</b>
<b>KAS DAN BANK AKHIR TAHUN</b>	<u>2.906.300.076</u>	<u>1.689.716.708</u>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENT AT END OF YEAR</b>

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

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

## **1. INFORMASI UMUM**

### **a. Pendirian Entitas**

PT Fortune Mate Indonesia Tbk (Entitas) didirikan dalam rangka Undang-Undang Penanaman Modal Asing No. 1 tahun 1967 berdasarkan akta notaris No. 44, tanggal 24 Juni 1989 dari Rika You Soo Shin, S.H., Notaris di Surabaya. Akta Pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-924.HT.01.01 TH. 94, tanggal 16 Juni 1994 dan telah diumumkan dalam Berita Negara No. 82 Tambahan 7947 pada tanggal 14 Oktober 1994.

Anggaran Dasar Entitas telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta Notaris Hari Santoso, S.H., M.H., No. 05 tanggal 13 November 2023 dan telah diterima oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.02-0069624 tanggal 13 November 2023, terkait perubahan anggaran dasar dan peningkatan modal ditempatkan/disetor.

Berdasarkan pasal 3 Anggaran Dasar Entitas, ruang lingkup kegiatan Entitas meliputi usaha dalam bidang *real estate*, jasa konstruksi, perdagangan besar dan aktivitas profesional.

Entitas mulai beroperasi secara komersial sejak tahun 1989 di bidang produksi sepatu yang berlokasi di Sidoarjo, Jawa Timur dan menghentikan operasi komersial produksi sepatu sejak pertengahan bulan Maret 2004. Kantor dan real estat Entitas berlokasi di Surabaya.

### **b. Penawaran Umum Efek Entitas**

Pada tanggal 15 Mei 2002, Entitas melakukan pemecahan nilai nominal saham dari Rp 500 per saham menjadi Rp 100 per saham yang mengakibatkan jumlah saham beredar menjadi sebanyak 1.600.000.000 saham.

Berdasarkan surat dari Bursa Efek Jakarta No. Peng-07/BEJ-PSR/SPT/03-2004 tanggal 25 Maret 2004, kegiatan perdagangan saham Entitas dihentikan sementara (suspend) oleh Bursa Efek Jakarta dan berdasarkan surat dari Bursa Efek Jakarta No. S-0921/BEJ/-PSR/06-2005, pada tanggal 29 Juni 2005 bursa memutuskan untuk melakukan pencabutan penghentian sementara perdagangan Efek Entitas terhitung sejak tanggal 30 Juni 2005.

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

## **1. GENERAL INFORMATION**

### **a. The Entity's Establishment**

*PT Fortune Mate Indonesia Tbk (the Entity) was established within the frame work of the Foreign Capital Investment Law (PMA) No. 1 year 1967 based on Notarial Deed No. 44, dated June 24, 1989 by Rika You Soo Shin, S.H. notary in Surabaya. The deed of establishment was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. C2-9241.HT.01.01TH. 94, dated June 16, 1994 and were published in the State Gazette Republic Indonesia No. 82 Supplement No. 7947 dated October 14, 1994.*

*The Articles of Association has been amended several times, and last by Notary Deed of Hari Santoso, S.H., M.H., No. 05 dated November 13, 2023 and has been accepted by the Ministry of Law and Human Right of the Republic of Indonesia in its letter No. AHU-AH.01.02-0069624 dated November 13, 2023, regarding changes to the articles of association and the increase of the subscribed/paid-up capital shares.*

*Based on Article 3 of the Entity's Articles of Association, the scope of activities of the Entity comprises real estate, construction services, trading and professional activities.*

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

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

*On May 15, 2002, the Entity have split par value of shares from Rp 500 to Rp 100 per share. This split made the number of outstanding shares become 1,600,000,000 shares.*

*Based on letter from Jakarta Stock Exchange No. Peng-07/BEJ-PSR/SPT/03-2004 dated March 25, 2004, the trading activities of the Entity shares had been suspended by Jakarta Stock Exchanges and based on Jakarta Stock Exchange Letter No. S-0921/BEJ/-PSR/06-2005 dated June 29, 2005, the Stock Exchange decided to cancelled the suspend since dated Juni 30, 2005.*

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

Berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham No. 5 tanggal 13 November 2023 tentang peningkatan modal dasar semula sebanyak 4.400.000.000 saham atau sebesar Rp 440.000.000.000 menjadi 25.000.000.000 saham atau sebesar Rp 2.500.000.000.000. Modal ditempatkan dan disetor penuh semula sebanyak 3.120.999.633 atau sebesar Rp 312.099.963.300 menjadi 6.400.000.000 atau sebesar Rp 640.000.000.000.

Based on the deed of Shareholders' Meeting Decision Statement No. 5 dated November 13, 2023 concerning an increase in the original authorized capital of 4,400,000,000 shares or Rp 440,000,000,000 to 25,000,000,000 shares or Rp 2,500,000,000,000. The issued and fully paid capital was originally 3,120,999,633 or Rp 312,099,963,300 to 6,400,000,000 or Rp 640,000,000,000.

**c. Entitas Anak**

Entitas memiliki penyertaan langsung pada Entitas Anak pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 sebagai berikut:

**c. Subsidiaries**

The Entity has direct investment on Subsidiaries as of September 30, 2024 and December 31, 2023 are as follows:

Entitas Anak- Domisili/ <i>Subsidiaries - Domicile</i>	Kegiatan Usaha/ <i>Principal Activity</i>	Persentase Pemilikan (%) Percentage ownership (%)		Jumlah aset sebelum Eliminasi Total Assets Before Elimination	
		30 September 2024 September 30, 2024	31 Desember 2023 December 31, 2023	30 September 2024 September 30, 2024	31 Desember 2023 December 31, 2023
PT Multi Bangun Sarana (MBS) - Surabaya	Pembangunan real estat/ <i>Real estate development</i>	99,85%	99,85%	201.670.800.517	201.584.036.590
PT Indosuryo Wahyupahala (ISWP) - Surabaya	Pembangunan real estat/ <i>Real estate development</i>	99,99%	99,99%	31.227.523.077	32.115.496.743

**PT Multi Bangun Sarana (PT MBS)**

Berdasarkan akta Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) yang diaktakan dengan akta Notaris Hari Santoso, S.H. M.H., No. 3, tanggal 14 Desember 2007, Entitas melakukan penyertaan saham kepada PT MBS sebesar Rp 30.600.000.000 yang terdiri dari 30.600 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 atau setara dengan 51,00%.

**PT Multi Bangun Sarana (PT MBS)**

Based on Extraordinary General Meeting of Stockholders (EGMS) which was Notarized by Hari Santoso, S.H. M.H., No. 3, dated December 14, 2007, the Entity have investment in shares to PT MBS amounted to Rp 30,600,000,000 consist of 30,600 shares with par value Rp 1,000,000 or equivalent to 51,00%.

Berdasarkan akta RUPSLB yang diaktakan dengan akta Notaris Hari Santoso, S.H. M.H., No. 13 tanggal 28 Desember 2011, Entitas melakukan peningkatan penyertaan saham menjadi sebesar Rp 59.800.000.000 yang terdiri dari 59.800 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 dengan harga pengalihan sebesar Rp 29.200.000.000, sehingga kepemilikan Entitas menjadi 99,67%.

Based on EGMS which was Notarized by Hari Santoso, S.H. M.H., No. 13, dated December 28, 2011, the Entity have increased investment in shares to PT MBS amounted to Rp 59,800,000,000 consist of 59,800 shares with par value Rp 1,000,000 with transfer pricing amounting to Rp 29,200,000,000 therefore percentage of ownership became 99.67%.

Berdasarkan akta RUPSLB yang diaktakan dengan akta Notaris Hari Santoso, S.H., M.H., No. 4 tanggal 10 Desember 2018, Entitas melakukan peningkatan penyertaan saham kepada PT MBS menjadi sebesar Rp 127.667.000.000 yang terdiri dari 127.667 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000, sehingga kepemilikan Entitas menjadi 99,84%.

Based on EGMS which was Notarized by Hari Santoso, S.H., M.H., No. 4, dated December 10, 2018, the Entity have increased investment in shares to PT MBS amounted to Rp 127,667,000,000 consist of 127,667 shares with par value Rp 1,000,000, therefore percentage of ownership became 99.84%.

Berdasarkan akta RUPSLB pada tanggal 21 Desember 2020, sebagaimana dinyatakan dalam Akta Notaris Hari Santoso, S.H., M.H., No. 10 pada tanggal 22 Desember 2020, pemegang saham MBS setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh MBS, dimana Entitas mengambil penuh peningkatan saham tersebut, sehingga setelah peningkatan penyertaan saham tersebut, Entitas memiliki penyertaan saham sebesar Rp 134.167.000.000, yang merupakan 99,85% pemilik saham MBS.

Based on EGMS dated December 21, 2020, which was Notarized by Hari Santoso, S.H., M.H., No. 10 dated December 22, 2020, shareholders of MBS agreed to increase its issued and paid-in capital, where by the Entity took full increase of these capital shares. Accordingly, after the increase of its share ownership in MBS, the Entity has a total capital contribution amounting to Rp 134,167,000,000, which represents 99.85% equity interest in MBS.

**PT Masterin Property (PT MP)**

Berdasarkan akta Notaris Hari Santoso, S.H., M.H., No. 12 dan 13 tanggal 29 Juni 2019, para pemegang saham Entitas Anak menyetujui penjualan saham yang dimiliki Entitas di PT MP sebesar 600 saham atau 2% kepada PT Habangun Gunajaya Abadi (pihak ketiga) dengan harga pengalihan sebesar Rp 600.000.000, sehingga setelah pengalihan saham tersebut, Entitas memiliki penyertaan saham sebesar 49,42% pemilikan saham dalam PT MP (Catatan 7).

**PT Indosuryo Wahyupahala (PT IWP)**

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

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

Susunan Dewan Komisaris Direksi, dan Komite Audit Entitas pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, adalah sebagai berikut :

	<u>30 September 2024/ September 30, 2024</u>
<b><u>Dewan Komisaris</u></b>	
Komisaris Utama	Teddy Gunawan
Komisaris	Dr. Harijanto, M.M
Komisaris Independen	Lisajana, S. E
<b><u>Direksi</u></b>	
Direktur Utama	Tjandra Mindharta Gozali
Direktur	Yongki Tedja
Direktur	Olivia Gunawan
Direktur tidak terafiliasi	Kwong Heranita Cintya
<b><u>Komite Audit</u></b>	
Ketua Komite Audit	Lisajana, S.E
Anggota	Lina Chandra
Anggota	Firly Baihaqi

Jumlah gaji dan tunjangan yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi untuk tahun yang berakhir 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 sebesar Rp 1.628.000.000,- dan Rp 2.058.718.000,- disajikan sebagai beban umum dan administrasi pada laporan keuangan konsolidasian.

Jumlah karyawan tetap Entitas dan Entitas anak adalah masing-masing 50 dan 51 orang pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023.

**PT Masterin Property (PT MP)**

Based on Notarial Deed of Hari Santoso, S.H., M.H., No. 12 and 13 dated June 29, 2019, the subsidiary's shareholders approved the sale of shares owned by the Entity in PT MP consisting of 600 shares or 2% ownership to PT Habangun Gunajaya Abadi (third party), with transfer price of Rp 600,000,000, accordingly after the transfer of shares, the Entity has 49.42% equity interest in PT MP (Note 7).

**PT Indosuryo Wahyupahala (PT IWP)**

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

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

The composition of the Entity's Boards of Commissioners Director, and Entity's Audit Committee as of September 30, 2024 and Desember 31, 2023, was as follows :

	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	
	Teddy Gunawan	<b><u>Board of Commissioners</u></b>
	Dr. Harijanto, M.M	President Commissioners
	Lisajana, S. E	Commissioners
		Independent Commissioners
		<b><u>Directors</u></b>
	Tjandra Mindharta Gozali	President Director
	Yongki Tedja	Director
	Olivia Gunawan	Director
	Kwong Heranita Cintya	Non-affiliated Director
		<b><u>Audit Committee</u></b>
	Lisajana, S.E	Chief of Audit Committee
	Lina Chandra	Member
	Firly Baihaqi	Member

Total salaries and allowances provided to the Board of Commissioners and Board of Directors for the years ended September 30, 2024 and December 31, 2023 amounting to Rp 1,628,000,000,- and Rp 2,058,718,000,- are presented as general and administrative expenses in the consolidated statements of income.

The Entity and Subsidiaries have a total of 50 and 51 permanent employees as of September 30, 2024 and December 31, 2023.

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

### a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan ("SAK") di Indonesia yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") di Indonesia dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") di Indonesia yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia.

### b. Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan

Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan (*historical cost*), kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Laporan keuangan disusun berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual kecuali laporan arus kas.

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung dan menyajikan sumber dan penggunaan kas dan setara kas dengan mengelompokkan arus kas atas dasar kegiatan operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang fungsional dan penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah Rupiah (Rp).

### c. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian tanggal 30 September 2024 dan untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut.

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

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

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

## 2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

### a. Statement of Compliance

*The consolidated financial statement of the Group have been prepared in accordance with Financial Accounting Standards ("SAK") which comprise Indonesian Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretation of Financial Accounting Standards ("ISAK") in Indonesia published by Financial Accounting Standard Board of Indonesian Institute of Accountants.*

### b. The basis measurement and presentation of financial statements

*The basis measurement in preparing the consolidated financial statements is historical cost, except for certain accounts which are measured based on another basis described in the related accounting policies for those accounts. The financial statements are prepared based on the going concern assumption and accrual basis except for the statement of cash flows.*

*The statement of cash flows are prepared using direct method and presenting sources and usage cash and cash equivalents with classification of cash flows into operating, investing and financing activities.*

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

### c. Basis of Preparation of Consolidated Financial Statements

*The accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements are consistent with those adopted in the preparation of the consolidated financial statements as of September 30, 2024 and for the period then ended.*

*The consolidated financial statements have been prepared on the accrual basis, except for the consolidated statements of cash flows, using the historical cost concept of accounting, except as disclosed in the relevant Notes herein.*

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

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

**d. Prinsip-prinsip Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Grup pada tanggal 30 September. Kendali diperoleh bila Grup terekspos atau memiliki hak atas timbal balik hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee* dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal balik tersebut melalui kekuasaannya atas *investee*. Dengan demikian, investor mengendalikan *investee* jika dan hanya jika investor memiliki seluruh hal berikut ini:

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

Bila Grup tidak memiliki hak suara atau hak serupa secara mayoritas atas suatu *investee*, Grup mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan dalam mengevaluasi apakah mereka memiliki kekuasaan atas *investee*, termasuk:

- i) Pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara lainnya dari *investee*,
- ii) Hak yang timbul atas pengaturan kontraktual lain, dan
- iii) Hak suara dan hak suara potensial yang dimiliki Grup.

Grup menilai kembali apakah mereka mengendalikan *investee* bila fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari ketiga elemen dari pengendalian. Konsolidasi atas entitas-entitas anak dimulai sejak Grup memperoleh pengendalian atas entitas anak dan berhenti pada saat Grup kehilangan pengendalian atas Grup. Aset, liabilitas, penghasilan dan beban dari entitas anak yang diakuisisi pada tahun tertentu disertakan dalam laporan keuangan konsolidasian sejak tanggal Grup memperoleh kendali sampai tanggal Grup tidak lagi mengendalikan entitas anak tersebut.

Seluruh laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan pada pemilik entitas induk dan pada kepentingan nonpengendali ("KNP"), walaupun hal ini akan menyebabkan saldo KNP yang defisit. Bila dipandang perlu, penyesuaian dilakukan terhadap laporan keuangan entitas anak untuk diselaraskan dengan kebijakan akuntansi Grup.

Seluruh saldo akun, transaksi, penghasilan dan beban antar Grup yang signifikan, dan laba atau rugi hasil transaksi dari intra Grup yang belum direalisasi dan dividen dieliminasi pada saat konsolidasi.

**d. Principles of Consolidation**

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Group as at September 30. Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the *investee* and has the ability to affect those returns through its power over the *investee*. Thus, the Entity and Subsidiaries control an *investee* if and only if the Entity and Subsidiaries have all of the following:

- i) Power over the *investee*, that is existing rights that give the Entity and Subsidiaries current ability to direct the relevant activities of the *investee*,
- ii) Exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the *investee*, and
- iii) The ability to use its power over the *investee* to influence the amount of returns.

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

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

The Group re-assess whether or not it controls an *investee* if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control. Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtain the control over the Subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary. Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiary acquired during the year are included in the consolidated financial statements from the date the Group gain control until the date the Group cease to control the subsidiary.

Profit or loss and each component of other comprehensive income is attributed to the equity holders of the parent of the Group and to the non-controlling interests ("NCI"), even if this results in the NCI having deficit balance. When necessary, adjustments are made to the consolidated financial statements to bring their accounting policies into the line with the Group's accounting policies.

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

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk terhadap entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian, dicatat sebagai transaksi ekuitas. Bila kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Grup menghentikan pengakuan atas aset (termasuk goodwill), liabilitas, kepentingan non pengendali dan komponen lain dari ekuitas terkait, sementara rugi atau laba yang dihasilkan diakui pada laba rugi. Bagian dari investasi yang tersisa diakui pada nilai wajar.

Transaksi perubahan nilai investasi pada Entitas Anak yang timbul dari penerbitan saham baru oleh Entitas Anak kepada Entitas dicatat pada akun "Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Entitas Anak" sebagai bagian dari "Ekuitas" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**e. Bisnis Kombinasi Entitas Sepengendali**

Akuisisi atau pengalihan saham antara entitas sepengendali dicatat sesuai dengan PSAK No. 38 (2012), "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali". Dalam PSAK No. 38 (2012), pengalihan aset, kewajiban, saham dan instrumen kepemilikan lainnya dari entitas sepengendali tidak menghasilkan keuntungan atau kerugian bagi Entitas atau entitas individual dalam kelompok yang sama.

Kombinasi bisnis entitas sepengendali dicatat dengan menggunakan metode penyatuan kepentingan, dimana selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dengan jumlah tercatat aset neto entitas yang diakuisisi diakui sebagai bagian dari akun "Tambah Modal Disetor" pada laporan posisi keuangan konsolidasian. Dalam menerapkan metode penyatuan kepentingan tersebut, unsur-unsur laporan keuangan dari entitas yang bergabung disajikan seolah-olah penggabungan tersebut telah terjadi sejak awal periode entitas yang bergabung berada dalam sepengendalian.

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

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan standar dan sejumlah amandemen/penyesuaian/interpretasi PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2024.

Standar berikut telah diterbitkan dan efektif pada tahun buku 2024, namun dampaknya tidak signifikan terhadap laporan keuangan:

- PSAK No. 1 (Amandemen) Penyajian Laporan Keuangan: Pengungkapan Kebijakan Akuntansi
- PSAK No. 1 (Amandemen) Penyajian Laporan Keuangan: Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang

*A change in the parent's ownership interest in a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction. If the Group loses control over a subsidiary, it derecognizes the related assets (including goodwill), liabilities, non controlling interest and other component of equity, while any resultant gain or loss is recognized in the profit or loss. Any investment retained is recognized at fair value.*

*Change of carrying value of investment transaction which derived from the issuance of new shares of Subsidiary to the Entity is recorded as "Differences Arising from Changes in Equity of Subsidiaries" account which is presented under "the Equity" account in the consolidated statement of financial position.*

**e. Business Combination of Entities under Common Control**

*Acquisition or transfer of shares among entities under common control is accounted in accordance with PSAK No. 38 (2012), "Business Combination of Entity under Common Control". Under PSAK No. 38 (2012), transfer of assets, liabilities, shares and other instruments of ownership of entities under common control does not result in a gain or loss to the Entity or to the individual entity within the same group.*

*Business combinations under common control are accounted for using the pooling of interest method, whereby the difference between the considerations transferred and the book value of the net assets of the acquiree is recognized as part of "Additional Paid-in Capital" in the consolidated statements of financial position. In applying the said pooling-of-interest method, the components of the financial statements of the combining entities are presented as if the combination has occurred since the beginning of the period of the combining entity become under common control.*

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

*During the current year, the Group has adopted standards and number of amendments/adjustments/interpretations of PSAK that are relevant to its operations and are effective for accounting periods beginning on or after January 1, 2024.*

*The following standards were issued and effective in 2024, but did not result in significant effect on the financial statements:*

- PSAK 1 (amendment) Presentation of Financial Statements: Disclosure of Accounting Policies
- PSAK 1 (amendment) Presentation of financial statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current

- PSAK 16 (amendemen) Aset Tetap: Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan
- PSAK 25 (amendemen) Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan: Definisi Estimasi Akuntansi
- PSAK 46 (amendemen) Pajak Penghasilan: Pajak Tangguhan Terkait Aset dan Liabilitas yang Timbul dari Transaksi Tunggal

#### **Standar yang akan berlaku efektif pada tahun 2024 - 2025**

Berikut ini adalah standar baru dan revisi yang telah diterbitkan, yang akan berlaku efektif pada tahun 2024 – 2025:

- PSAK 1 (amendemen) Penyajian Laporan Keuangan: Penyajian Laporan Keuangan terkait Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan
- PSAK 73 (amendemen) Sewa: Liabilitas Sewa pada Transaksi Jual dan Sewa Balik
- PSAK 74 Kontrak Asuransi
- PSAK 74 (amendemen) Kontrak Asuransi: Penerapan awal PSAK 74 dan PSAK 71 - Informasi Komparatif

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

#### **g. Transaksi dengan Pihak Berelasi**

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

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

- PSAK 16 (amendment) Property, Plant and Equipment: Proceeds before Intended Use
- PSAK 25 (amendment) Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors: Definition of Accounting Estimates
- PSAK 46 (amendment) Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities Arising from Single Transaction

#### **Standards which will be effective in 2024 until 2025**

The following are new and revised standards that have been published, which will be effective in 2024 – 2025:

- PSAK 1 (amendment) Presentation of Financial Statements: Non-current Liabilities with Covenant
- PSAK 73 (amendment) Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback
- PSAK 74 Insurance Contract
- PSAK 74 (amendment) Insurance Contracts: Initial Application of PSAK 74 and PSAK 71 – Comparative Information

The Group is presently evaluating and has not yet determined effects of these accounting standard on its financial statements.

#### **g. Transactions with Related Parties**

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

- a. A person or a close member of that person's family is related to a reporting entity if that person:
  - i. Has control or joint control over the reporting entity;
  - ii. Has significant influence over the reporting entity;
  - or
  - iii. Is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.
- b. An entity is related to the Group if any of the following conditions applies:
  - i. The entity and the reporting entity are members of the same Group (which means that each parent entity, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others);
  - ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a Group of which the other entity is a member);



- iii. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a); atau
- iv. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personel manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

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

#### **h. Instrumen keuangan**

##### **Pengakuan dan pengukuran awal**

Grup mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan, jika dan hanya jika, Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut. Pada saat pengakuan awal aset keuangan atau liabilitas keuangan, Grup mengukur pada nilai wajarnya. Dalam hal aset keuangan atau liabilitas keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah atau dikurang dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan atau liabilitas keuangan tersebut. Biaya transaksi yang dikeluarkan sehubungan dengan perolehan aset keuangan dan penerbitan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan segera.

##### **Pengukuran selanjutnya aset keuangan**

###### **Klasifikasi**

Grup mengklasifikasikan aset keuangan dalam kategori pengukuran berikut:

- a) Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.
- b) Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.
- c) Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi ("FTPL").

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

Aset keuangan dengan derivatif melekat dipertimbangkan secara keseluruhan saat menentukan apakah arus kas-nya hanya merupakan pembayaran pokok dan bunga.

Untuk aset yang diukur pada nilai wajar, keuntungan dan kerugian akan dicatat dalam laba rugi atau penghasilan komprehensif lain. Untuk investasi pada instrumen ekuitas yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan, hal ini akan tergantung pada apakah Grup telah melakukan pemilihan takterbatalkan pada saat pengakuan awal untuk mencatat investasi ekuitas pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

- iii. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a); or

- iv. A person identified in (a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent entity of the entity).

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

#### **h. Financial Instruments**

##### **Initial recognition and measurement**

The Group recognize a financial assets or a financial liabilities in the statement of financial position when, and only when, the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument. At initial recognition, the Group measure all financial assets and financial liabilities at its fair value. In the case of a financial asset or financial liability not at fair value through profit or loss, fair value plus or minus with the transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of the financial asset or financial liability. Transaction costs incurred on acquisition of a financial asset and issue of a financial liability classified at fair value through profit or loss are expensed immediately.

##### **Subsequent measurement of financial assets**

###### **Classification**

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

- a) Financial assets measured at amortized cost.
- b) Financial assets measured at fair value through other comprehensive income.
- c) Financial assets measured at fair value through profit or loss ("FTPL").

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

Financial assets with embedded derivatives are considered in their entirety when determining whether their cash flows are solely payment of principal and interest.

For assets measured at fair value, gains and losses will either be recorded in profit or loss or other comprehensive income. For investments in equity instruments that are not held for trading, this will depend on whether the Group has made an irrevocable election at the time of initial recognition to account for the equity investment at fair value through other comprehensive income.

## Pengukuran

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

Kebijakan akuntansi atas pengukuran selanjutnya atas aset keuangan Grup dibedakan berdasarkan jenis instrumen keuangan sebagai berikut:

### a) Instrumen utang

Pengukuran selanjutnya instrumen utang bergantung pada model bisnis Grup dalam mengelola aset dan karakteristik arus kas dari aset tersebut.

#### i. Biaya perolehan diamortisasi

Aset yang dimiliki untuk mengumpulkan arus kas kontraktual dimana arus kas tersebut hanya mewakili pembayaran pokok dan bunga diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Keuntungan atau kerugian dari investasi utang yang selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dan bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai, diakui dalam laba rugi pada saat aset tersebut dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai. Pendapatan bunga dari aset keuangan tersebut dimasukkan ke dalam pendapatan keuangan dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

#### ii. Nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain

Aset yang dimiliki untuk mendapatkan arus kas kontraktual dan untuk menjual aset keuangan, di mana arus kas aset tersebut hanya atas pembayaran pokok dan bunga, diukur ada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVOCI").

Perubahan nilai tercatat dilakukan melalui penghasilan komprehensif lain ("OCI"), kecuali untuk pengakuan keuntungan atau kerugian penurunan nilai, pendapatan bunga dan keuntungan dan kerugian selisih kurs yang diakui dalam laba rugi.

Ketika aset keuangan dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui di OCI direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi dan diakui dalam "beban lain-lain, neto". Pendapatan bunga dari aset keuangan tersebut dimasukkan ke dalam pendapatan keuangan dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan/kerugian selisih kurs dan beban penurunan nilai disajikan dalam "beban lain-lain, neto".

## Measurement

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

The accounting policies for the subsequent measurement of the Group's financial assets are differentiated based on the types of financial instruments as follows:

### a) Debt instruments

Subsequent measurement of debt instruments depends on the Group's business model for managing the asset and the cash flow characteristics of the asset.

#### i. Amortized cost

Assets that are held for collection of contractual cash flows where those cash flows represent solely payments of principal and interest are measured at amortized cost. A gain or loss on a debt investment that is subsequently measured at amortized cost and is not part of a hedging relationship is recognised in profit or loss when the asset is derecognised or impaired. Interest income from these financial assets is included in finance income using the effective interest rate method.

#### ii. Fair value through other comprehensive income

Assets that are held for collection of contractual cash flows and for selling the financial assets, where the assets' cash flows represent solely payments of principal and interest, are measured at fair value through other comprehensive income ("FVOCI").

Movements in the carrying amount are taken through other comprehensive income ("OCI"), except for the recognition of impairment gains or losses, interest revenue and foreign exchange gains and losses which are recognised in profit or loss.

When the financial asset is derecognized, the cumulative gain or loss previously recognized in OCI is reclassified from equity to profit or loss and recognised in "other expenses, net". Interest income from these financial assets is included in finance income using the effective interest rate method. Foreign exchange gains/losses and impairment expenses are presented in "other expenses, net".

iii. Nilai wajar melalui laba rugi

Aset yang tidak memenuhi kriteria untuk biaya perolehan diamortisasi atau FVOCI diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Keuntungan atau kerugian dari investasi utang yang selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, dan bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai, diakui di laba rugi dalam "beban lain-lain, neto" dalam periode kemunculannya.

**b) Instrumen ekuitas**

Grup selanjutnya mengukur semua investasi ekuitas pada nilai wajar. Jika manajemen Grup telah memilih untuk menyajikan keuntungan dan kerugian nilai wajar atas investasi ekuitas dalam penghasilan komprehensif lain, tidak ada reklasifikasi keuntungan dan kerugian nilai wajar ke laba rugi setelah penghentian pengakuan investasi tersebut. Dividen dari investasi semacam itu tetap diakui dalam laba rugi sebagai pendapatan lainnya ketika hak Grup untuk menerima pembayaran ditetapkan.

**Pengukuran selanjutnya liabilitas keuangan**

Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi FVTPL diukur pada nilai wajar, dengan keuntungan atau kerugian yang timbul atas perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi sepanjang hal tersebut tidak menjadi bagian dari hubungan lindung nilai yang ditentukan (lihat kebijakan akuntansi lindung nilai). Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi menggabungkan setiap bunga yang dibayarkan atas liabilitas keuangan dan termasuk dalam bagian "keuntungan dan kerugian lain-lain" dalam laporan laba rugi.

Namun, untuk liabilitas keuangan yang ditetapkan pada FVTPL, jumlah perubahan nilai wajar liabilitas keuangan yang dapat diatribusikan pada perubahan risiko kredit liabilitas diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali jika pengakuan dampak risiko kredit di penghasilan komprehensif lain akan menciptakan atau memperbesar inkonsistensi akuntansi dalam laba rugi. Sisa perubahan dari nilai wajar atas liabilitas diakui dalam laba rugi. Perubahan nilai wajar yang dapat diatribusikan pada risiko kredit liabilitas keuangan yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain tidak akan direklasifikasi ke laba rugi; sebaliknya, perubahan tersebut dipindahkan ke saldo laba pada saat penghentian pengakuan liabilitas keuangan.

iii. Fair value through profit or loss

Assets that do not meet the criteria for amortised cost or FVOCI are measured at fair value through profit or loss.

A gain or loss on a debt investment that is subsequently measured at fair value through profit or loss, and is not part of a hedging relationship, is recognized in profit or loss within "other expenses, net" in the period in which it arises.

**b) Equity instrument**

The Group subsequently measures all equity investments at fair value. Where the Group's management has elected to present fair value gains and losses on equity investments in other comprehensive income, there is no subsequent reclassification of fair value gains and losses to profit or loss following the derecognition of the investment. Dividends from such investments continue to be recognized in profit or loss as other income when the Group's right to receive payments is established.

**Subsequent measurement of financial liabilities**

Financial liabilities at fair value through profit loss FVTPL are measured at fair value, with any gains or losses arising on changes in fair value recognized in profit or loss to the extent that they are not part of a designated hedging relationship (see hedge accounting policy). The net gain or loss recognized in profit or loss incorporates any interest paid on the financial liability and is included in the "other gains and losses" line item in profit or loss.

However, for financial liabilities that are designated as at FVTPL, the amount of change in the fair value of the financial liability that is attributable to changes in the credit risk of that liability is recognized in other comprehensive income, unless the recognition of the effects of changes in the liability's credit risk in other comprehensive income would create or enlarge an accounting mismatch in profit or loss. The remaining amount of change in the fair value of liability is recognized in profit or loss. Changes in fair value attributable to a financial liability's credit risk that are recognized in other comprehensive income are not subsequently reclassified to profit or loss; instead, they are transferred to retained earnings upon derecognition of the financial liability.

**Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi**

Liabilitas keuangan lain meliputi utang usaha dan utang lain-lain, utang obligasi, utang bank jangka pendek dan panjang dan utang sewa pembiayaan, pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

**Penurunan nilai aset keuangan**

Pada tanggal akhir periode pelaporan, Grup mengevaluasi kerugian kredit ekspektasian dengan mempertimbangkan informasi yang bersifat *forward-looking* terhadap investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain dan biaya perolehan diamortisasi. Investasi tersebut mengalami penurunan nilai ketika satu atau lebih peristiwa yang memiliki dampak merugikan atas estimasi arus kas masa depan telah terjadi. Penurunan nilai tersebut diakui dalam laba rugi.

**i. Kas dan Bank**

Kas dan bank terdiri dari kas, bank dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal penempatannya dan yang tidak dijaminkan serta tidak dibatasi penggunaannya.

**j. Piutang usaha**

Pada saat pengakuan awal piutang diukur sebesar nilai wajar dan setelah pengakuan awal diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai.

Penyisihan piutang ragu-ragu dibentuk dengan memperhatikan kerugian kredit ekspektasian bahwa saldo piutang tidak dapat ditagih. Piutang ragu-ragu dihapus pada saat piutang tersebut tidak tertagih.

**k. Piutang lain-lain**

Pada saat pengakuan awal piutang diukur sebesar nilai wajar dan setelah pengakuan awal diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai.

**l. Biaya dibayar di muka**

Biaya dibayar di muka diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus.

**m. Persediaan**

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

**Financial liabilities at amortized cost**

*Other financial liabilities, which include trade and other payable, bonds payables, short and longterm bank loans and finance lease obligation, are initially measured at fair value, net of transaction costs, and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.*

**Impairment of financial assests**

*At the end of the reporting period, the Group assesses the expected credit losses with considering the forward-looking information associated with investments which measured at fair value through other comprehensive income and amortised cost. The investments are impaired when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows have occurred. Any impairment is recognized in profit or loss.*

**i. Cash and Bank**

*Cash and bank consist of cash on hand, in banks and all investments with maturities of three months or less from the date of placement and are not pledged as collateral and not restricted.*

**j. Trade receivables**

*At initial recognition receivables are measure at fair value and after initial recognition are measured at amortized cost using the effective interest method, less allowance for decline in value.*

*Allowance for doubtful accounts takes into account takes into account expected credit losses that the outstanding balance cannot be collected. Doubtful accounts are written off when the receivables are not collected.*

**k. Other receivables**

*At initial recognition receivables are measure at fair value and after initial recognition are measured at amortized cost using the effective interest method, less allowance for decline in value.*

**l. Prepaid expenses**

*Prepaid expenses amortized using straight line method.*

**m. Inventories**

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

Tanah belum dikembangkan merupakan tanah mentah yang belum dikembangkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih mana yang lebih rendah. Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut siap dibangun.

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

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

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

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

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek adalah:

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

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

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

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

*Land not yet developed consists of land that has not yet been developed and is stated at cost or net realizable value, whichever is lower. The cost of land not yet developed consists of pre development costs and cost of the land. The cost of the land not yet developed is transferred to the land under development account when the development of the land has started or is transferred to the buildings under construction account when the land is ready for development.*

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

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

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

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

*Costs which are allocated to project costs are:*

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

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

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

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

**n. Aset Tetap**

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan, yang terdiri atas harga perolehan dan biaya-biaya tambahan yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aset siap digunakan.

Setelah pengakuan awal, aset tetap dinyatakan pada biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai.

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

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai dengan maksud penggunaannya dan dihitung dengan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap:

	Tahun/Years	
Kendaraan	5	Kendaraan
Inventaris kantor	5	Office equipments
Peralatan proyek	5	Project equipments

Beban perbaikan dan pemeliharaan dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya; pengeluaran dalam jumlah signifikan dan yang memperpanjang masa manfaat aset atau yang memberikan tambahan manfaat ekonomis dikapitalisasi. Aset tetap yang sudah tidak dipergunakan lagi atau yang dijual, dikeluarkan dari kelompok aset tetap yang bersangkutan dan laba atau rugi yang terjadi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun yang bersangkutan.

**o. Sewa**

Sehubungan dengan penerapan PSAK No. 73, Grup sebagai pihak penyewa mengakui aset hak guna dan liabilitas sewa terkait dengan sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai sewa operasi berdasarkan PSAK 30: Sewa, kecuali atas sewa jangka pendek atau sewa dengan aset yang bernilai rendah.

**p. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

**Pendapatan**

Grup menerapkan PSAK 72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan", yang mensyaratkan pengakuan pendapatan untuk memenuhi 5 langkah analisis sebagai berikut:

1. Menentukan kontrak dengan pelanggan.
2. Menentukan kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.
3. Menetapkan harga transaksi, setelah dikurangi diskon, retur, insentif penjualan dan pajak pertambahan nilai, yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkan barang atau jasa yang dijanjikan dalam kontrak.

**n. Fixed Assets**

All fixed assets are initially recognized at cost, which comprises its purchase price and any costs directly attributable in bringing the asset to its working condition and to the location where it is intended to be used.

Subsequent to initial recognition, fixed assets are carried at cost less any subsequent accumulated depreciation and impairment losses.

At the end of each reporting period, the estimated useful lives and methods of depreciation of fixed assets are reviewed by management and adjusted prospectively, if appropriate.

Depreciation of fixed assets starts when it is available for use and is computed using the straight-line method based on the estimated useful lives of the assets:

The costs of repairs and maintenance are charged to the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income as incurred; significant renewals and betterments are capitalized. When assets are retired or otherwise disposed of, their net book values are removed from the accounts and any resulting gain or loss is reflected in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income for the year.

**o. Rent**

In connection with the application of PSAK No. 73, the Group as a lessee recognizes right-of-use assets and lease liabilities related to leases that were previously classified as operating leases under PSAK 30: Leases, except for short-term leases or leases with low eligible assets.

**p. Recognition of Revenue and Expenses**

**Revenue**

The Group applies PSAK 72 "Income from Contracts with Customers", which requires revenue recognition to fulfill the following 5 analysis steps:

1. Determine the contract with the customer.
2. Determine the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to deliver goods or services that have different characteristics to customers.
3. Determine the transaction price, after deducting discounts, returns, sales incentives and value-added taxes, which an entity is entitled to receive as compensation for delivery of goods or services promised in the contract.

4. Mengalokasikan harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual relatif yang berdiri sendiri dari setiap barang atau jasa yang dijanjikan di kontrak. Ketika harga jual tidak dapat diamati secara langsung, harga jual relatif yang berdiri sendiri diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin.
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Untuk penjualan properti, kewajiban pelaksanaan umumnya terpenuhi, dan pendapatan diakui, pada saat pengendalian atas barang telah berpindah kepada pelanggan (pada suatu titik waktu).

Untuk pendapatan sewa, kewajiban pelaksanaan umumnya terpenuhi dan pendapatan diakui secara simultan saat pelanggan menerima dan mengkonsumsi manfaat yang disediakan oleh kinerja Grup saat Grup melaksanakan kewajiban pelaksanaannya tersebut (pada sepanjang waktu).

Untuk pendapatan konstruksi, kewajiban pelaksanaan umumnya terpenuhi dan pendapatan diakui ketika kinerja Grup menciptakan atau meningkatkan aset yang dikendalikan pelanggan sebagai aset yang diciptakan atau ditingkatkan (pada sepanjang waktu).

Pendapatan diakui pada saat barang /jasa diserahkan sesuai dengan yang disyaratkan pada perjanjian.

Beban diakui dengan menggunakan metode akrual (*accrual basis*).

#### q. Pajak Penghasilan

##### Pajak Kini

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan taksiran laba kena pajak dalam periode/tahun yang berjalan. Penghasilan kena pajak berbeda dengan laba yang dilaporkan dalam laporan laba rugi komprehensif karena penghasilan kena pajak tidak termasuk *item-item* penghasilan atau beban yang dikenakan pajak atau dikurangkan di tahun-tahun lainnya dan tidak termasuk *item-item* yang tidak pernah dikenakan pajak atau dikurangkan.

4. Allocate the transaction price to each performance obligation using the basis of the relative selling price that stands alone for each good or service promised in contract. When the selling price cannot be observed directly, the relative selling price stands itself is estimated based on expected costs plus margin.
5. Recognize revenue when the performance obligation has been fulfilled by delivering the promised goods or services to the customer (when the customer has control over the goods or services).

*For property sales, performance obligations are generally satisfied, and revenue is recognized, when control of the goods has been transferred to the customer (at a point in time).*

*For rental income, performance obligations are generally satisfied and revenue is recognized simultaneously when the customer receives and consumes the benefits provided by the Group's performance as the Group carries out its performance obligations (over time).*

*For construction revenue, performance obligations are generally satisfied and revenue is recognized when the Group's performance creates or improves customer-controlled assets as the assets are created or improved (over time).*

*Revenue is recognized when the goods/services are delivered as required by the agreement.*

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

#### q. Income Tax

##### Current tax

*Current tax expense is determined based on the estimated taxable income in the current period/year. Taxable income is different from profit reported in the statement of comprehensive income because taxable income does not include items of income or expenses that are taxed or deducted in other years and excludes items that have never been taxed or deducted.*

Pajak penghasilan badan kini yang terutang dihitung dengan menggunakan tarif pajak berdasarkan peraturan perpajakan yang telah ditetapkan atau secara substansial ditetapkan pada akhir periode pelaporan.

Pajak tangguhan dicatat dengan menggunakan metode liabilitas untuk semua perbedaan temporer yang timbul antara aset dan liabilitas berbasis fiskal dengan nilai tercatatnya menurut laporan keuangan. Pajak tangguhan dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada akhir periode pelaporan. Perubahan nilai tercatat aset dan liabilitas pajak tangguhan yang disebabkan oleh perubahan tarif pajak dibebankan pada laba rugi berjalan, kecuali untuk transaksi-transaksi yang sebelumnya telah langsung dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas.

Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan dapat saling menghapuskan jika secara legal dapat saling menghapuskan antara aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan aset pajak tangguhan terhadap liabilitas pajak tangguhan yang berkaitan untuk entitas yang sama, atau Grup bermaksud untuk menyelesaikan aset dan liabilitas lancar berdasarkan jumlah neto.

#### **Pajak Final**

Pajak final tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK No. 46 (Revisi 2014) tersebut. Oleh sebab itu, pajak final sehubungan dengan pendapatan sewa dan penjualan atas tanah dan bangunan disajikan terpisah dari beban pajak penghasilan (pajak kini dan pajak tangguhan) yang diatur oleh PSAK No. 46 (Revisi 2014) tersebut dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian. Pajak penghasilan final dihitung pada jumlah total tagihan untuk nilai kontrak yang dikumpulkan selama setahun. Oleh karena itu, tidak ada aset/kewajiban pajak tangguhan yang diakui.

Dengan penerapan PSAK revisi tersebut, Grup memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan kapling tanah, rumah, bangunan komersial dan apartemen sebagai pos tersendiri.

Perbedaan antara nilai tercatat dari aset revaluasi dan dasar pengenaan pajak merupakan perbedaan temporer sehingga menimbulkan liabilitas atau aset pajak tangguhan, kecuali untuk aset tertentu seperti tanah yang pada saat realisasinya dikenakan pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi.

*Corporate income tax currently payable is calculated using tax rates based on tax laws that have been established or are substantially set at the end of the reporting period.*

*Deferred tax is accounted for using the liability method for all temporary differences arising between fiscal-based assets and liabilities and their carrying amounts according to financial statements. Deferred tax is calculated using tax rates that have been enacted or substantially enacted at the end of the reporting period. Changes in the carrying amount of deferred tax assets and liabilities due to changes in tax rates are charged to current income, except for transactions that have been directly charged or credited to equity.*

*Deferred tax assets and deferred tax liabilities can mutually cancel each other if legally eliminated between current tax assets against current tax liabilities and deferred tax assets for deferred tax liabilities related to the same entity, or the Group intends to settle current assets and liabilities based on the amount net.*

#### **Final Tax**

*Final tax is not included in the scope set by PSAK No. 46 (Revised 2014). Therefore, the final tax related to rental revenue and sale on land and buildings is presented separately from the income tax expense (current tax and deferred tax) which is set by PSAK No. 46 (Revised 2014) in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.*

*Tax regulation in Indonesia determined that certain taxable income is subject to final tax. Final tax applied to the gross value of transactions is applied even when the parties carrying the transaction recognizing losses. The final income tax is calculated on the total amount of the invoice for the contract value collected during the year. Therefore, no recognized deferred tax assets/ liabilities are recognized.*

*Referring to the revised PSAK as mentioned above, the Group has decided to present all of the final tax arising from sales of land, house, commercial buildings and apartments as separate line item.*

*The difference between the carrying amount of a revalued asset and its tax base is a temporary difference and gives rise to a deferred tax liability or asset, except for certain asset such as land, which realization is taxed with final tax on gross value of transaction.*



Menurut Undang-undang No. 12 Tahun 1994, nilai pengalihan adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan Akta Pengalihan Hak dan Nilai Jual Objek Pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan.

According to Law No. 12 Year 1994, the value of the transfer is the highest value among the values under the Deed of Assignment and the Tax Object Sales Value of related land and/or buildings.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret 2002, pajak penghasilan untuk pendapatan ruang perkantoran dan pusat ritel dikenakan pajak bersifat final sebesar 10% dari nilai pendapatan yang bersangkutan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 71/2008 tanggal 4 November 2008, efektif tanggal 1 Januari 2009, penghasilan dari penjualan atau pengalihan tanah dan bangunan untuk pengembang real estat (developer) dikenakan pajak final sebesar 5% dari nilai penjualan atau pengalihan, yang telah digantikan oleh Peraturan Pemerintah No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016, efektif tanggal 8 September 2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pengalihan.

Based on Government Regulation No. 5 dated March 23, 2002, income from shopping center rental is subject to a final tax of 10% of the value of the revenue in question. Based on Government Regulation No. 71/2008 dated November 4, 2008, effective on January 1, 2009, where Income from sale of land and buildings for real estate developers are subject to a final tax of 5% of the sale or transfer value, which has been superseded by Government Regulation No. 34/2016 dated August 8, 2016, effective September 8, 2016, where income from transfer of land rights and or buildings subject to final tax of 2.5% of the sale or transfer value.

**r. Imbalan Pasca Kerja**

Entitas mengakui liabilitas atas imbalan kerja sesuai dengan PSAK No. 24 Imbalan Kerja sesuai dengan Undang-Undang No 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021. Tidak terdapat pendanaan yang disisihkan oleh Grup sehubungan dengan imbalan kerja ini.

**r. Post-Employment Benefit Liabilities**

The entity recognizes a liability for employee benefits in accordance with PSAK No. 24 Employee Benefits in accordance with Law No. 11 year 2020 concerning Job Creation and Government Regulation No. 35 year 2021. There is no funding set aside by the Group in connection with this employee benefit.

**s. Segmen Operasi**

Segmen adalah bagian khusus dari Entitas dan Entitas Anak yang terlibat baik dalam menyediakan produk dan jasa (segmen usaha), maupun dalam menyediakan produk dan jasa dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dari segmen lainnya.

**s. Operating Segments**

A segment is a distinguishable component of the Group that is engaged either in providing certain products and services (business segment) or in providing products and services within a particular economic environment (geographical segment), which is subject to risks and rewards that are different from those in other segments.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk item-item yang dapat diatribusikan langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang sesuai kepada segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar Grup, dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

Segment revenues, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis to that segment. They are determined before intra group balances and intragroup transactions are eliminated as part of consolidation process.

**t. Laba (Rugi) per Saham Dasar**

Berdasarkan PSAK No. 56, "Laba per Saham", laba (rugi) per saham dihitung dengan membagi laba (rugi) yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk tahun berjalan dengan total rata-rata tertimbang saham yang beredar dalam tahun yang bersangkutan.

**t. Basic Earning (Loss) per Share**

In accordance with PSAK No. 56, "Earnings per Share", earnings (loss) per share amount is computed by dividing earning(loss) attributable to equity holders of parent Entity for the year by the weighted average number of shares outstanding in the respective year.

Jumlah rata-rata tertimbang saham Entitas yang telah disesuaikan yang dijadikan sebagai dasar perhitungan laba (rugi) per saham, adalah sebesar 6.400.000.000 saham pada 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 (lihat Catatan 30).

The adjusted weighted-average number of the Entity's shares which is used as the basis for calculating earnings (loss) per share, amounted to 6,400,000,000 shares in September 30, 2024 and December 31, 2023 (Note 30).

3. **PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI YANG SIGNIFIKAN**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mewajibkan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah-jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan. Sehubungan dengan adanya ketidakpastian yang melekat dalam membuat estimasi, hasil sebenarnya yang dilaporkan dimasa mendatang dapat berbeda dengan jumlah estimasi yang dibuat.

**Pertimbangan**

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Grup yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

Klasifikasi Aset keuangan dan Liabilitas keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan definisi yang ditetapkan PSAK No. 71 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Entitas dan Entitas Anak seperti diungkapkan pada Catatan 2h.

**Estimasi dan Asumsi**

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada akhir periode pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun/periode berikutnya, diungkapkan di bawah ini.

Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan, mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi diluar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Imbalan Pasca Kerja

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

Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Entitas dan Entitas Anak berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 20.

3. **SIGNIFICANT JUDGEMENT, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS**

*The preparation of the consolidated financial statements, in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards, requires management to make judgments, estimations and assumptions that affect amounts reported therein. Due to inherent uncertainty in making estimations, actual results reported in future periods may differ from those estimations.*

**Judgments**

*The following judgments are made by management in the process of applying the Group's accounting policies that have the most significant effects on the amounts recognized in the consolidated financial statements:*

Classification of Financial Assets and Financial Liabilities

*The Group determine the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in PSAK No. 71. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with The Group's accounting policies disclosed in Note 2h.*

**Estimations and Assumptions**

*The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year/period are disclosed below.*

*The Group based their assumptions and estimations on parameters available when the financial statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments may change due to market changes or circumstances arising beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions as they occur.*

Post Employee Benefits Liabilities

*The determination of the Group employee benefits liabilities is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuaries in calculating such amounts.*

*Those assumptions include, among others, discount rates, annual salary increase rate, disability rate, retirement age and mortality rate. The Entity and Subsidiaries believed that the assumptions are reasonable and appropriate. Further details are disclosed in Note 20.*

Penyusutan atas Aset Tetap dan Penurunan Nilai Aset

Biaya perolehan aset tersebut disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap selama 5 tahun. Ini adalah umur secara umum diharapkan dalam industri dimana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi. Nilai tercatat bersih aset tetap Grup pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 diungkapkan dalam Catatan 11.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai pada tanggal-tanggal pelaporan atas aset-aset tersebut.

Penyisihan Penurunan Nilai Pasar dan Keusangan Persediaan

Penyisihan penurunan nilai pasar dan keusangan persediaan diestimasi berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas kepada, kondisi fisik persediaan yang dimiliki, harga jual pasar, estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang timbul untuk penjualan. Provisi dievaluasi kembali dan disesuaikan jika terdapat tambahan informasi yang mempengaruhi jumlah yang diestimasi.

Manajemen berkeyakinan, tidak diperlukan penyisihan untuk menyesuaikan nilai tercatat persediaan ke nilai realisasi bersihnya pada tanggal tanggal pelaporan seperti yang diungkapkan dalam Catatan 6.

Pajak Penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal Grup mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

Instrumen Keuangan

Grup mencatat aset dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti obyektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Grup menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset dan liabilitas keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba atau rugi Grup.

Depreciation of Fixed Assets and Impairment of Assets

The costs of the asset are depreciated on a straight-line basis over their estimated useful lives. Management properly estimates the useful lives of these fixed assets to be 5 years. These are common life expectations applied in the industries where the Group conduct their businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and the residual value of these assets, and therefore future depreciation charges could be revised. The net carrying amount of the Group's fixed assets as of September 30, 2024 and December 31, 2023 are disclosed in Note 11.

The management believes that there is no indication of impairment at the reporting dates on those assets.

Allowance for Decline in Market Values and Obsolescence of Inventories

Allowance for decline in market values and obsolescence of inventories is estimated based on the best available facts and circumstances, including but not limited to, the inventories' own physical conditions, their market selling prices, estimated costs of completion and estimated costs to be incurred for their sales. The provisions are reevaluated and adjusted as additional information received affects the amount estimated.

The Entity's believes, accordingly the provision for decline in market value and obsolescence of inventories is not necessary at reporting dates as disclosed in Note 6.

Income Tax

Significant judgement is involved in determining provision for corporate income tax. There are certain transaction and computation for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. The Entity and Subsidiaries recognize liabilities for expected corporate income tax issues based on estimates of whether additional corporate income tax will be due.

Financial Instruments

The Group record certain financial assets and liabilities at fair value, which requires the use of accounting estimations. While significant components of fair value measurement were determined using verifiable objective evidences, the amount of changes in fair value would differ if the Group utilized a different valuation methodology. Any changes in a fair value of these financial assets and liabilities would directly affect the Group's profit or loss.

**PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 DAN 31 DESEMBER 2023**  
**SERTA UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT**

**PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**AS OF SEPTEMBER 30, 2024 AND DECEMBER 31, 2023**  
**AND FOR THE PERIOD THEN ENDED**

**4. KAS DAN BANK**

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2024/ September 30, 2024
Kas	322.500.000
Bank	
Pihak berelasi (Catatan 31)	
PT Bank Neo Commerce Tbk	388.141.037
Pihak Ketiga:	
PT Bank Central Asia Tbk	5.790.708
PT Bank Oke Indonesia Tbk	1.026.774.034
PT Bank Mestika Dharma Tbk	4.223.867
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	15.611.028
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	15.818.363
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	2.981.442
PT Bank Permata Tbk	1.498.131
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	865.000
PT Bank CIMB Niaga Tbk	-
Deposito	1.122.096.466
Sub – jumlah	2.906.300.076
Jumlah	2.906.300.076
	30 September 2024/ September 30, 2024
Tingkat suku bunga	
- Giro	2,50%

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 tidak terdapat kas dan setara kas Grup yang dibatasi penggunaannya.

**5. PIUTANG USAHA**

**a. Berdasarkan Customer**

	30 September 2024/ September 30, 2024
	Rp
Pihak berelasi (Catatan 31)	
PT Gozcoland Development	-
Sub-Jumlah	-
Pihak ketiga	
Lain-lain	29.343.404
Sub-Jumlah	29.343.404
Penyisihan piutang ragu-ragu	(13.572.500)
Sub-Jumlah	15.770.904
Jumlah	15.770.904

**b. Berdasarkan Umur Piutang**

	30 September 2024/ September 30, 2024
	Rp
Umur piutang	
0 - 30 hari	14.217.967
31 - 60 hari	1.332.667
61 - 90 hari	170.270
Lebih dari 90 hari	13.622.500
Jumlah	29.343.404
Penyisihan piutang ragu-ragu	(13.572.500)
Piutang usaha bersih	15.770.904

**4. CASH AND BANK**

This account consists of:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
	322.500.000	Cash on hand
		Banks
		Related parties (Note 31)
	198.516.057	PT Bank Neo Commerce Tbk
		Third Parties:
	17.512.196	PT Bank Central Asia Tbk
	1.025.757.201	PT Bank Oke Indonesia Tbk
	5.853.156	PT Bank Mestika Dharma Tbk
	18.830.513	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
	15.808.036	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
	3.206.442	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
	2.045.439	PT Bank Permata Tbk
	1.050.000	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
	23.697	PT Bank CIMB Niaga Tbk
Deposito	-	Deposito
Sub – total	1.611.102.737	Sub – total
Jumlah	1.611.102.737	Total
	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
Tingkat suku bunga		Interest rate
- Giro	2,50%	Giro

As of September 30, 2024 and December 31, 2023 there were no cash and cash equivalents of the Group that were restricted for use.

**5. TRADE RECEIVABLES**

**a. By Customer**

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
	Rp	
Pihak berelasi (Catatan 31)		Related Parties (Note 31)
PT Gozcoland Development	555.677.100	PT Gozcoland Development
Sub-Total	555.677.100	Sub-Total
Pihak ketiga		Third Parties
Lain-lain	21.115.848	Others
Sub-Total	21.115.848	Sub-Total
Penyisihan piutang ragu-ragu	(13.572.500)	Allowance for doubtful accounts
Sub-Total	7.543.348	Sub-Total
Jumlah	563.220.448	Total

**b. By Aging**

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
	Rp	
Umur piutang		Aging of receivables
0 - 30 hari	561.837.781	0 - 30 days
31 - 60 hari	1.332.667	31 - 60 days
61 - 90 hari	-	61 - 90 days
Lebih dari 90 hari	13.622.500	More than 90 days
Jumlah	576.792.948	Total
Penyisihan piutang ragu-ragu	(13.572.500)	Allowance for doubtful accounts
Piutang usaha bersih	563.220.448	Net account receivable

Mutasi cadangan atas penurunan nilai adalah sebagai berikut:

	30 September 2024/ September 30, 2024
	Rp
Saldo awal	13.572.500
Pemulihan cadangan piutang	-
Jumlah	<u>13.572.500</u>

Semua piutang usaha Grup adalah dalam mata uang Rupiah.

Manajemen berkeyakinan bahwa cadangan atas penurunan nilai adalah cukup untuk menutup kerugian atas piutang usaha yang tidak tertagih.

#### 6. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT

	30 September 2024/ September 30, 2024
	Rp
Aset lancar	
- Tanah siap dijual	95.655.695.167
- Bangunan siap dijual	32.355.359.795
- Bangunan dalam penyelesaian	<u>10.018.859.232</u>
Jumlah	<u>138.029.914.194</u>
Aset tidak lancar	
- Tanah sedang dikembangkan	<u>282.474.015.344</u>

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

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

Pada September 2024, bangunan siap dijual merupakan bangunan jadi yang siap dijual kepada pelanggan yang terletak di Palm Residence, dengan luas tanah 149 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 144 m<sup>2</sup> dan Palm Oasis dengan luas tanah 549 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 160 m<sup>2</sup>. Sedangkan bangunan jadi yang siap dijual kepada pelanggan yang terletak di Tambak Sawah, Sidoarjo sebanyak 20 unit dengan luas tanah 6.130 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 6.048 m<sup>2</sup>, Romokalisari, Surabaya sebanyak 8 unit dengan luas tanah 3.520 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 1.452 m<sup>2</sup> dan Betro, Sidoarjo sebanyak 2 unit dengan luas tanah 200 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 124 m<sup>2</sup>.

Mutation of allowance for impairment are as follows:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
	Rp	
	102.787.935	<i>Beginning balance</i>
	(89.215.435)	<i>Recovery of account receivable allowance</i>
	<u>13.572.500</u>	<i>Total</i>

All account receivable of Group are using Rupiah currency.

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

#### 6. INVENTORIES OF REAL ESTATE ASSETS

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
	Rp	
		<i>Current asset</i>
	98.862.358.450	<i>Land ready for sale -</i>
	32.290.432.128	<i>Bulding ready for sale -</i>
	<u>9.944.014.766</u>	<i>Bulding under construction -</i>
	<u>141.096.805.344</u>	<i>Total</i>
		<i>Non current assets</i>
	<u>285.116.587.172</u>	<i>Land under development -</i>

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

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

In September 2024, the bulding ready for sale is building that is ready to be sold to customer located in Palm Residence, with land area of 149 m<sup>2</sup> and building area of 144 m<sup>2</sup> and Palm Oasis with a land area of 549 m<sup>2</sup> and building area of 160 m<sup>2</sup>. Besides building ready for sale located in Tambak Sawah, Sidoarjo amounted 20 unit with a land area of 6,130 m<sup>2</sup> and building area of 6,048 m<sup>2</sup> Romokalisari, Surabaya amounted 8 unit with a land area of 3,520 m<sup>2</sup> and building area of 1,452 m<sup>2</sup> and Betro, Sidoarjo amounted 2 unit with a land area of 200 m<sup>2</sup> and building area of 124 m<sup>2</sup>.

Pada tahun 2023, bangunan siap jual merupakan bangunan jadi yang siap dijual kepada pelanggan yang terletak di Palm Residence, dengan luas tanah 149 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 144 m<sup>2</sup> dan Palm Oasis dengan luas tanah 549 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 160 m<sup>2</sup>. Sedangkan bangunan jadi yang siap dijual kepada pelanggan yang terletak di Tambak Sawah, Sidoarjo sebanyak 24 unit dengan luas tanah 7.020 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 7.524 m<sup>2</sup>, Romokalisari, Surabaya sebanyak 8 unit dengan luas tanah 3.520 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 1.452 m<sup>2</sup> dan Betro, Sidoarjo sebanyak 3 unit dengan luas tanah 320 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 186 m<sup>2</sup>.

Persediaan Grup sebagian besar merupakan tanah matang sehingga tidak diasuransikan.

Tanah sedang dikembangkan terdiri atas:

<u>Entitas/ Entity</u>	<u>Lokasi/ Location</u>	<u>30 September 2024 / September 30, 2024 (Luas/ area m<sup>2</sup>)</u>	<u>31 Desember 2023 / December 31, 2023 (Luas/ area m<sup>2</sup>)</u>
PT Fortune Mate Indonesia Tbk	Kecamatan: Romokalisari, Betro, Tambak Osowilangun	304.028	304.028
PT Multi Bangun Sarana	Kecamatan: Babat Jerawat, Kandangan, Tambak Osowilangun	553.247	553.247
PT. Indosuryo Wahyupahala	Kecamatan: Tambak Sawah	9.580	9.580
	<u>Jumlah/ Total</u>	<u>866.855</u>	<u>866.855</u>

Berdasarkan evaluasi manajemen mengenai nilai yang dapat diperoleh kembali pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat perubahan keadaan yang mengidentifikasi adanya penurunan nilai persediaan.

*In 2023, the building ready for sale is building that is ready to be sold to customer located in Palm Residence, with a land area of 149 m<sup>2</sup> and building area of 144 m<sup>2</sup> and Palm Oasis with a land area of 549 m<sup>2</sup> and building area of 160 m<sup>2</sup>. Whereas building ready to sale located in Tambak Sawah, Sidoarjo amounted 24 unit with a land area of 7.020 m<sup>2</sup> and building area of 7.524 m<sup>2</sup>, Romokalisari, Surabaya amounted 8 unit with a land area of 3,520 m<sup>2</sup> and building area of 1,452 m<sup>2</sup> and Betro, Sidoarjo amounted 3 unit with a land area of 320 m<sup>2</sup> and building area of 186 m<sup>2</sup>.*

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

*Land under development consist of:*

*Based on the evaluation of the management regarding value that can be recovered on September 30, 2024 and December 31, 2023, management believes that there is no change in circumstances that indicated a decrease in stock value.*

## 7. INVESTASI SAHAM

Rincian investasi saham adalah sebagai berikut :

	30 September 2024/ September 30, 2024
	Rp
PT Mitrakarya Multiguna	258.345.000.000
PT Masterin Property	53.077.995.510
Jumlah	<u>311.422.995.510</u>

## 7. SHARES INVESTMENTS

The details of the investment in shares are as follows:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
	Rp	
	258.345.000.000	PT Mitrakarya Multiguna
	53.078.322.551	PT Masterin Property
	<u>311.423.322.551</u>	Total

	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership		Nilai Tercatat/ Carrying Value	
	30 September 2024 September 30, 2024	31 Desember 2023 December 31, 2023	30 September 2024 September 30, 2024	31 Desember 2023 December 31, 2023
<u>Metode Biaya Perolehan/ Cost Method</u>				
Entitas / Entity				
PT. Mitrakarya Multiguna	18%	18%	<u>258.345.000.000</u>	<u>258.345.000.000</u>

### 30-Sep-24

<u>Metode Ekuitas / Equity Method</u>	Persentase Pemilikan / Percentage of Ownership	Nilai Tercatat 1 Januari 2024 Carrying value Januari 1, 2024	Penambahan / Additions	Bagian laba(rugi) / Share in profit (loss)	Nilai Tercatat 30 Sep 2024 / Nilai Tercatat Sep 30, 2024
Entitas / Entity					
PT. Masterin property	49,42%	53.078.322.551	-	(327.041)	53.077.995.510
Jumlah / Total		<u>53.078.322.551</u>	<u>-</u>	<u>(327.041)</u>	<u>53.077.995.510</u>

### 31-Dec-23

<u>Metode Ekuitas / Equity Method</u>	Persentase Pemilikan / Percentage of Ownership	Nilai Tercatat 1 Januari 2023 / Carrying value Januari 1, 2023	Penambahan / Additions	Bagian laba(rugi) / Share in profit (loss)	Nilai Tercatat 31 Des 2023 / Nilai Tercatat Dec 31, 2023
Entitas / Entity					
PT. Masterin property	49,42%	53.078.805.182	-	(482.631)	53.078.322.551
Jumlah / Total		<u>53.078.805.182</u>	<u>-</u>	<u>(482.631)</u>	<u>53.078.322.551</u>

### PT. Mitrakarya Multiguna

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT Mitrakarya Multiguna yang diaktakan dalam Akta Notaris No. 7 tanggal 11 November 2021 oleh Notaris Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., Entitas meningkatkan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 16.284.000.000. Persentase kepemilikan entitas sebesar 18%.

### PT. Masterin Property

Berdasarkan akta Notaris Hari Santoso, S.H., M.H., No. 1 tanggal 1 Desember 2020, Entitas meningkatkan modal ditempatkan sebesar Rp 400.000.000.000 dan disetor sebesar Rp 106.999.000.000. Persentase kepemilikan entitas sebesar 49,42%.

### PT. Mitrakarya Multiguna

Based on Shareholders' Circular Decision Statement of PT Mitrakarya Multiguna were notarized in Notarial Deed No. 7 dated November 11, 2021 of Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., the Entity has increased its paid up capital amounted to Rp 16,284,000,000. The Entity's percentage of ownership interest is 18%.

### PT. Masterin Property

Based on the deed of Notary Hari Santoso, S.H., M.H., No. 1 dated December 1, 2020, the Entity increased its issued capital Rp 400,000,000,000 and paid up Rp 106,999,000,000. The percentage of entity ownership is 49,42%.

**8. PERPAJAKAN**

**a. Pajak dibayar dimuka**

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2024/ September 30, 2024
	Rp
Pajak Penghasilan:	
Pasal 4 (2)	873.114.896
Pasal 21	25.000
Pajak Pertambahan Nilai	12.994.801
Jumlah	<u>886.134.697</u>

**b. Utang Pajak**

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2024/ September 30, 2024
	Rp
Pajak Penghasilan:	
Pasal 4 (2)	57.529.174
Pasal 21	16.331.508
Pasal 23	165.980
Pajak Pertambahan Nilai	124.012.674
Jumlah	<u>198.039.336</u>

**c. Beban Pajak**

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2024/ September 30, 2024
	Rp
Pajak Final	
Entitas	192.792.877
Entitas Anak	173.223.231
Sub-jumlah	<u>366.016.108</u>

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum taksiran penghasilan (beban) pajak seperti yang tercantum dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

	30 September 2024/ September 30, 2024
	Rp
Laba (rugi) sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	2.743.235.600
Bagian rugi bersih Entitas Asosiasi	(327.041)
Rugi (laba) sebelum pajak penghasilan Entitas Anak	<u>(4.687.152.099)</u>
Laba (Rugi) sebelum pajak penghasilan - Induk	(1.944.243.540)
Dikurangi rugi (laba) sebelum pajak atas penghasilan yang telah dikenakan Pajak Penghasilan final	1.944.243.540
Taksiran penghasilan kena pajak	<u>-</u>

**8. TAXATION**

**a. Prepaid tax**

This account consist of:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023
	Rp
	858.177.887
	25.000
	<u>29.062.625</u>
	<u>887.265.512</u>

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

Total

**b. Taxes Payable**

This account consist of:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023
	Rp
	3.893.230
	29.161.749
	1.686.340
	<u>132.642.387</u>
	<u>167.383.706</u>

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

Total

**c. Tax Expenses**

This account consist of:

	30 September 2023/ September 30, 2023
	Rp
	833.554.833
	39.454.999
	<u>873.009.832</u>

Final Tax  
The Entity  
Subsidiaries  
Sub-total

Reconciliation between income (loss) before provision for tax income (expense) as shown in the consolidated statements of comprehensive income for ended September 30, 2024 and 2023 are as follows:

	30 September 2023/ September 30, 2023
	Rp
	16.825.447.475
	(349.270)
	<u>(39.770.404)</u>
	16.785.327.802
	<u>(16.785.327.802)</u>
	<u>-</u>

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

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

Profit (Loss) before provision tax expense – the entity  
Less loss (income)

before provision for tax expense already subjected for final tax:

Subject to final taxes:

Estimated taxable income



**9. BIAYA DIBAYAR DI MUKA**

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2024/ September 30, 2024
	Rp
Lain-lain	398.734.482
Jumlah	<u>398.734.482</u>

**10. UANG MUKA PEMBELIAN**

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2024/ September 30, 2024
	Rp
Tanah	39.765.712.938
Lain-lain	577.729.712
Jumlah	<u>40.343.442.650</u>

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

**9. PREPAID EXPENSES**

This account consists of:

	31 Desember 2023 December 31, 2023	
	Rp	
	339.982.329	Others
Jumlah	<u>339.982.329</u>	Total

**10. ADVANCE TO SUPPLIERS**

This account consists of:

	31 Desember 2023 December 31, 2023	
	Rp	
	39.764.712.938	Land
	432.809.867	Others
Jumlah	<u>40.197.522.805</u>	Total

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

**11. ASET TETAP**

**11. FIXED ASSETS**

	1 Januari 2024 / January 1, 2024	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	30 September 2024 / September 30, 2024	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Biaya Perolehan						Acquisition cost
Pemilikan Langsung						Direct Ownership
Kendaraan Bermotor	1.180.628.556	-	-	-	1.180.628.556	Vehicles
Inventaris Kantor	132.317.377	950.000	-	-	133.267.377	Office Equipments
Inventaris Proyek	512.837.400	-	-	-	512.837.400	Project Equipments
Jumlah	<u>1.825.783.333</u>	<u>950.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.826.733.333</u>	Total
Sewa Pembiayaan						Finance Lease
Kendaraan	1.041.422.166	-	-	-	1.041.422.166	Vehicles
Sub - Jumlah	1.041.422.166	-	-	-	1.041.422.166	Sub-total
Jumlah	<u>2.867.205.499</u>	<u>950.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.868.155.499</u>	Total
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Pemilikan Langsung						Direct Ownership
Kendaraan Bermotor	1.096.028.558	42.300.000	-	-	1.138.328.558	Vehicles
Inventaris Kantor	121.234.805	2.334.676	-	-	123.569.481	Office Equipments
Inventaris Proyek	512.837.400	-	-	-	512.837.400	Project Equipments
Sub-jumlah	<u>1.730.100.763</u>	<u>44.634.676</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.774.735.439</u>	Sub-total
Sewa Pembiayaan						Finance Lease
Kendaraan	173.570.361	156.213.324	-	-	329.783.685	Vehicles
Sub - Jumlah	173.570.361	156.213.324	-	-	329.783.685	Sub-total
Jumlah	<u>1.903.671.124</u>	<u>200.848.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.104.519.124</u>	Total
Nilai Buku	<u>963.534.375</u>				<u>763.636.375</u>	Net book value

**PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 DAN 31 DESEMBER 2023  
SERTA UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT**

**PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
AS OF SEPTEMBER 30, 2024 AND DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE PERIOD THEN ENDED**

	1 Januari 2023/ <i>Januari 1, 2023</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclasifications</i>	31 Desember 2023 / <i>December 31, 2023</i>	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Nilai Tercatat						<i>Carrying Value</i>
Pemilikan Langsung						<i>Direct Ownership</i>
Kendaraan Bermotor	1.775.528.556	-	594.900.000	-	1.180.628.556	<i>Vehicles</i>
Inventaris Kantor	122.812.872	9.504.505	-	-	132.317.377	<i>Office Equipments</i>
Inventaris Proyek	512.837.400	-	-	-	512.837.400	<i>Project Equipments</i>
Jumlah	<u>2.411.178.828</u>	<u>9.504.505</u>	<u>594.900.000</u>	<u>-</u>	<u>1.825.783.333</u>	<i>Total</i>
Sewa Pembiayaan						<i>Finance Lease</i>
Kendaraan	-	1.041.422.166	-	-	1.041.422.166	<i>Vehicles</i>
Sub - Jumlah	-	1.041.422.166	-	-	1.041.422.166	<i>Sub-total</i>
Jumlah	-	<u>1.050.926.671</u>	<u>594.900.000</u>	<u>-</u>	<u>2.867.205.499</u>	<i>Total</i>
Akumulasi Penyusutan						<i>Accumulated Depreciation</i>
Pemilikan Langsung						<i>Direct Ownership</i>
Kendaraan Bermotor	1.634.528.558	56.400.000	594.900.000	-	1.096.028.558	<i>Vehicles</i>
Inventaris Kantor	118.755.538	2.479.267	-	-	121.234.805	<i>Office Equipments</i>
Inventaris Proyek	512.837.400	-	-	-	512.837.400	<i>Project Equipments</i>
Jumlah	<u>2.266.121.496</u>	<u>58.879.267</u>	<u>594.900.000</u>	<u>-</u>	<u>1.730.100.763</u>	<i>Total</i>
Sewa Pembiayaan						<i>Finance Lease</i>
Kendaraan	-	173.570.361	-	-	173.570.361	<i>Vehicles</i>
Sub - Jumlah	-	173.570.361	-	-	173.570.361	<i>Sub-total</i>
Jumlah	-	<u>232.449.628</u>	<u>594.900.000</u>	<u>-</u>	<u>1.903.671.124</u>	<i>Total</i>
Nilai Buku	<u>145.057.332</u>				<u>963.534.375</u>	<i>Net book value</i>

Beban penyusutan yang dibebankan pada beban umum dan administrasi adalah sebesar Rp 200.848.000,- dan Rp 232.449.628,- masing-masing pada 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 (Catatan 27).

*Depreciation expenses were allocated for general and administrative expense amounted to Rp 200,848,000.- and Rp 232,449,629.- in September 30, 2024 and December 31, 2023, respectively (Note 27).*

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, aset tetap tidak diasuransikan terhadap segala kerugian atas kebakaran atau pencurian dan risiko lainnya. Manajemen berpendapat bahwa tidak diperlukan asuransi untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

*As of September 30, 2024 and December 31, 2023, fixed assets are not covered by insurance against losses from fire or theft and other risks. Management believes that insurance is not needed to cover any possible losses arising from such risks.*

Berdasarkan evaluasi yang dilakukan, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat peristiwa atau perubahan keadaan yang menunjukkan adanya penurunan nilai aset tetap Grup pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023.

*Based on the management's evaluation, the management believes that there are no events or changes in circumstance which may indicated impairment in the value of fixed assets of the Group as of September 30, 2024 and December 31, 2023.*

12. ASET HAK GUNA

12. RIGHT-OF-USE ASSETS

		2024				
		1 Januari 2024 / January 1, 2024	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclasifications	30 September 2024 / September 30, 2024
		Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Harga Perolehan						Historical Cost
Bangunan		642.826.931	-	-	-	642.826.931 Building
Jumlah		642.826.931	-	-	-	642.826.931 Total
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Bangunan		642.826.931	-	-	-	642.826.931 Building
Jumlah		642.826.931	-	-	-	642.826.931 Total
Nilai Buku		-				- Net Book Value

  

		2023				
		1 Januari 2023/ January 1, 2023	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclasifications	31 Desember 2023 / December 31, 2023
		Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Harga Perolehan						Historical Cost
Bangunan		775.158.089	-	132.331.158	-	642.826.931 Building
Jumlah		775.158.089	-	132.331.158	-	642.826.931 Total
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Bangunan		255.247.887	387.579.044	-	-	642.826.931 Building
Jumlah		255.247.887	387.579.044	-	-	642.826.931 Total
Nilai Buku		519.910.202				- Net Book value

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

As of 2023, the value of right use assets comes from the transaction on the space lease in accordance with the room rental agreement with PT Menara Panen Raya dated January 1, 2023.

Nilai aset hak guna berasal dari transaksi atas sewa ruangan sesuai perjanjian sewa menyewa ruangan dengan PT Menara Panen Raya pada tanggal 3 Januari 2022 dan dengan Joni Ng pada bulan Desember 2022.

The value of right use assets comes from the transaction on the space lease in accordance with the room rental agreement with PT Menara Panen Raya dated January 3, 2022 and with Joni Ng on December 2022.

### 13. UTANG BANK

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2024/ September 30, 2024
	Rp
PT Bank Oke Indonesia Tbk	39.983.424.864
Jumlah	<u>39.983.424.864</u>

#### PT Bank Oke Indonesia Tbk

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 53 tanggal 26 Juni 2023, Entitas memperoleh fasilitas kredit Pinjaman Rekening Koran sebesar Rp 20.000.000.000 dengan bunga 10% per tahun dan Pinjaman Modal Kerja dengan batas maksimum sebesar Rp 20.000.000.000 dengan bunga 10% per tahun. Pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 5.429 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Tambakrejo atas nama PT Fortune Mate Indonesia, Tbk dan tanah seluas 4.190 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Tambakrejo atas nama PT Tong Chuang Indonesia dan Corporate Guarantee PT Surya Mega Investindo. Perjanjian pinjaman ini diperpanjang hingga 26 Juni 2025.

Perjanjian Pinjaman tersebut telah di rubah dengan Pengubahan Perjanjian Kredit Nomor 017/PRK-BOI/BD-SBY/VI/2024 dan 018/PRK-BOI/BD-SBY/VI/2024 pada tanggal 27 Juni 2024. Pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 4.803 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Tambakrejo atas nama PT Fortune Mate Indonesia, Tbk dan tanah seluas 4.675 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Tambakrejo atas nama PT Tong Chuang Indonesia dan Corporate Guarantee PT Surya Mega Investindo.

### 14. UTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2024/ September 30, 2024
	Rp
<u>Pihak Berelasi (Catatan 31)</u>	
PT Surya Intrindo Makmur Tbk	1.126.732.295
PT Gozcoland Development	17.041.048
Sub-Jumlah	<u>1.143.773.343</u>
<u>Pihak Ketiga</u>	
PT. Menara Panen Raya	35.888.290
KAP Supoyo, Sutjahjo, Subyantara & Rekan	-
CV. Andhika Tirta	409.600
PB Taxand	5.886.000
PT. Iforte Global Internet	2.178.910
Lain-lain	183.721.190
Sub-Jumlah	<u>228.083.990</u>
Jumlah	<u>1.371.857.333</u>

### 13. BANK LOANS

This account consists of:

	31 Desember 2023 December 31, 2023
	Rp
	39.981.969.292
	<u>39.981.969.292</u>

#### PT Bank Oke Indonesia Tbk

Based on Credit Agreement No. 53 on June 26, 2023, Entity obtained revolving credit facility with a limit amounted to Rp 20,000,000,000 with interest rate at 10% per annum and Working Capital Credit Facility with a limit amounted to Rp 20,000,000,000 with interest rate at 10% per annum. This loan secured by land totaling to 5,429 m<sup>2</sup> located at Tambakrejo subdistrict on behalf of PT Fortune Mate Indonesia Tbk and land totaling to 4,190 m<sup>2</sup> located at Tambakrejo Subdistrict on behalf of PT Tong Chuang Indonesia and Corporate Guarantee of PT Surya Mega Investindo. This loan agreement has been extended until dated June 26, 2025.

The Loan Agreement has been amended with Amendment to Credit Agreement Number 017/PRK-BOI/BD-SBY/VI/2024 and 018/PRK-BOI/BD-SBY/VI/2024 on June 27, 2024. This loan secured by land totaling to 4,803 m<sup>2</sup> located at Tambakrejo subdistrict on behalf of PT Fortune Mate Indonesia Tbk and land totaling to 4,675 m<sup>2</sup> located at Tambakrejo Subdistrict on behalf of PT Tong Chuang Indonesia and Corporate Guarantee of PT Surya Mega Investindo.

### 14. TRADE PAYABLES

This account consists of:

	31 Desember 2023 December 31, 2023
	Rp
	3.187.333.445
	16.824.382
	<u>3.204.157.827</u>
	31.367.932
	49.614.640
	-
	-
	-
	56.784.080
	<u>137.766.652</u>
	<u>3.341.924.479</u>

Related parties (Note 31)  
PT Surya Intrindo Makmur Tbk  
PT Gozcoland Development  
Sub-total

Third Parties  
PT. Menara Panen Raya  
KAP Supoyo, Sutjahjo, Subyantara & Rekan  
CV. Andhika Tirta  
PB Taxand  
PT. Iforte Global Internet  
Others  
Sub-total  
Total

**PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 DAN 31 DESEMBER 2023  
SERTA UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT**

**PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
AS OF SEPTEMBER 30, 2024 AND DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE PERIOD THEN ENDED**

Rincian umur utang usaha adalah sebagai berikut:

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

	30 September 2024/ <i>September 30, 2024</i>	31 Desember 2023 <i>December 31, 2023</i>	
Umur utang:			<i>Aging Of Payable</i>
0 - 30 hari	1.127.958.180	128.898.486	<i>0 - 30 days</i>
31 - 60 hari	201.838.090	-	<i>31 - 60 days</i>
61 - 90 hari	-	2.444.827.921	<i>61 - 90 days</i>
Lebih dari 90 hari	42.061.063	768.198.072	<i>More than 90 days</i>
Jumlah	<u>1.371.857.333</u>	<u>3.341.924.479</u>	<i>Total</i>

Semua utang usaha Grup adalah dalam mata uang Rupiah.

*All trade payables the Group are using Rupiah currency.*

Tidak ada jaminan yang diberikan atas utang tersebut.

*There is no collateral pledge on this payables.*

**15. UTANG LAIN-LAIN**

**15. OTHER PAYABLES**

Akun ini terdiri dari:

*This account consists of:*

	30 September 2024/ <i>September 30, 2024</i>	31 Desember 2023 <i>December 31, 2023</i>	
	Rp	Rp	
Titipan	12.444.309	12.444.309	<i>Deposit</i>
Lain-lain	1.062.689.410	1.016.262.244	<i>Others</i>
Jumlah	<u>1.075.133.719</u>	<u>1.028.706.553</u>	<i>Total</i>

**16. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR**

**16. ACCRUED EXPENSES**

Akun ini terdiri dari:

*This account consists of:*

	30 September 2024/ <i>September 30, 2024</i>	31 Desember 2023 <i>December 31, 2023</i>	
	Rp	Rp	
Gaji dan upah	465.641.557	406.045.099	<i>Salaries and wages</i>
Lain-lain	441.388.422	439.973.384	<i>Others</i>
Jumlah	<u>907.029.979</u>	<u>846.018.483</u>	<i>Total</i>

**17. UANG MUKA PENJUALAN**

**17. ADVANCE FROM CUSTOMER**

Akun ini merupakan uang muka penjualan rumah dan gudang masing-masing sebesar Rp 36.104.898.853,- dan Rp 34.888.749.246,- pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023.

*This account represents advance of sales housing and warehousing amounted to Rp 36,104,898,853.- and Rp 34,888,749,246.- on September 30, 2024 and December 31, 2023, respectively.*

**18. UTANG JANGKA PANJANG**

**18. LONG-TERM LOAN**

Akun ini terdiri atas:

*This account consists of:*

	30 September 2024/ <i>September 30, 2024</i>	31 Desember 2023 <i>December 31, 2023</i>	
	Rp	Rp	
Utang bank jangka panjang			<i>Long-term bank loan</i>
PT Bank Oke Indonesia Tbk	22.753.831.490	29.553.853.673	<i>PT Bank Oke Indonesia Tbk</i>
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	<u>(9.893.976.495)</u>	<u>(9.181.925.314)</u>	<i>Less current maturity</i>
Bagian jangka panjang	<u>12.859.854.995</u>	<u>20.371.928.359</u>	<i>Long-term portion</i>

PT Bank Oke Indonesia Tbk

Berdasarkan Perjanjian No. 61, tanggal 21 November 2019, PT Fortune Mate Indonesia Tbk, (Entitas) memperoleh fasilitas pinjaman tetap dengan batas jumlah sebesar Rp 58.000.000.000 dengan bunga 10% per tahun. Jangka waktu pinjaman sampai dengan 22 Nopember 2026. Pinjaman dijamin dengan tanah seluas 5.429 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Tambakrejo atas nama PT Fortune Mate Indonesia Tbk dan tanah seluas 4.190 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Tambakrejo atas nama PT Tong Chuang Indonesia dan Corporate Guarantee PT Surya Mega Investindo. Perjanjian Pinjaman tersebut telah di rubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 019/PRK-BOI/BD-SBY/VI/2024 pada tanggal 27 Juni 2024. Pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 4.803 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Tambakrejo atas nama PT Fortune Mate Indonesia, Tbk dan tanah seluas 4.675 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Tambakrejo atas nama PT Tong Chuang Indonesia dan Corporate Guarantee PT Surya Mega Investindo.

PT Bank Oke Indonesia Tbk

Based on agreement No. 61, dated November 21, 2019, PT Fortune Mate Indonesia Tbk, (the Entity) obtained a loan facility with a fixed limit on the amount of Rp 58,000,000,000 with interest rate 10% per annum. The loan will mature on November 22, 2026. This loan secured by land totaling to 5,429 m<sup>2</sup> located at Tambakrejo Subdistrict on behalf of PT Fortune Mate Indonesia Tbk and land totaling to 4,190 m<sup>2</sup> located at Tambakrejo subdistrict on behalf of PT Tong Chuang Indonesia and Corporate Guarantee PT Surya Mega Investindo. The Loan Agreement has been amended with Amendment to Credit Agreement Number 019/PRK-BOI/BD-SBY/VI/2024 on June 27, 2024. This loan secured by land totaling to 4,803 m<sup>2</sup> located at Tambakrejo subdistrict on behalf of PT Fortune Mate Indonesia Tbk and land totaling to 4,675 m<sup>2</sup> located at Tambakrejo Subdistrict on behalf of PT Tong Chuang Indonesia and Corporate Guarantee of PT Surya Mega Investindo.

**19. LIABILITAS SEWA**

	<u>30 September 2024/ September 30, 2024</u>
	Rp
PT Maybank Finance	495.957.174
Jumlah	495.957.174
Dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun	<u>(204.995.981)</u>
Bagian jangka panjang	<u>290.961.193</u>

Berdasarkan perjanjian No. 54301230332 dan 54301230333, Entitas induk melakukan pembiayaan dengan PT Maybank Indonesia Finance untuk pembelian 2 Toyota Corolla tahun 2023 dengan jangka waktu 4 tahun dengan angsuran masing masing Rp 9.803.000 per bulan.

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

Entitas dan Entitas Anak mencatat estimasi liabilitas atas imbalan kerja karyawan pada tanggal 30 September, berdasarkan perhitungan aktuaris yang dilakukan oleh PT Sigma Prima Solusindo, aktuaris independen, dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit* yang mempertimbangkan asumsi-asumsi sebagai berikut:

	<u>30 September 2024/ September 30, 2024</u>
Usia pensiun normal	55 tahun/ years
Kenaikan gaji tahunan	9%
Bunga diskonto	6,45%
Tingkat Mortalita	Tabel Mortalita IV

Analisis liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan yang disajikan sebagai "Estimasi Liabilitas atas Imbalan Kerja Karyawan" di laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, dan beban imbalan kerja karyawan yang dicatat dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

**19. ESTIMATED LIABILITIES FOR EMPLOYEE BENEFITS**

	<u>31 Desember 2023 December 31, 2023</u>	
	Rp	
	649.877.460	PT Maybank Finance
	649.877.460	Total
	<u>(205.227.048)</u>	Less Current maturity
	<u>444.650.412</u>	Long-term portion

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

**20. ESTIMATED LIABILITIES FOR EMPLOYEE BENEFITS**

The Entity and Subsidiaries recorded estimated liabilities for employee benefits as of September 30, based on actuarial calculations performed by PT Sigma Prima Solusindo, an independent actuary, using the *Projected Unit Credit* method which considers the following assumptions:

	<u>31 Desember 2023 December 31, 2023</u>	
	55 tahun/ years	Retirement age
	9%	Annual increment rate
	6,45%	Discount rate
	Tabel Mortalita IV	Mortality Rate

Analysis of estimated liabilities for employee benefits which is presented as "Estimated Liabilities for Employee Benefits" in the consolidated statement of financial position as of September 30, 2024 and December 31, 2023, and employee benefits expense recorded in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the ended on September 30, 2024 and December 31, 2023 are as follows:

<p>a. Estimasi liabilitas atas imbalan kerja karyawan</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">30 September 2024/ September 30, 2024</th> <th style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">31 Desember 2023/ December 31, 2023</th> <th style="width: 20%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nilai kini liabilitas imbalan kerja</td> <td style="text-align: right;">2.791.013.731</td> <td style="text-align: right;">2.558.322.120</td> <td><i>The present value of the employee benefits liabilities</i></td> </tr> <tr> <td>Nilai bersih liabilitas yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;"><b>2.791.013.731</b></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;"><b>2.558.322.120</b></td> <td><i>The net value of the liabilities recognized in the consolidated statement of financial position</i></td> </tr> </tbody> </table>		30 September 2024/ September 30, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023		Nilai kini liabilitas imbalan kerja	2.791.013.731	2.558.322.120	<i>The present value of the employee benefits liabilities</i>	Nilai bersih liabilitas yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian	<b>2.791.013.731</b>	<b>2.558.322.120</b>	<i>The net value of the liabilities recognized in the consolidated statement of financial position</i>	<p>a. <i>Estimated liabilities for employee benefits</i></p>												
	30 September 2024/ September 30, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023																							
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	2.791.013.731	2.558.322.120	<i>The present value of the employee benefits liabilities</i>																						
Nilai bersih liabilitas yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian	<b>2.791.013.731</b>	<b>2.558.322.120</b>	<i>The net value of the liabilities recognized in the consolidated statement of financial position</i>																						
<p>b. Beban imbalan kerja karyawan</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">Beban jasa kini</td> <td style="text-align: right;">232.691.611</td> <td style="text-align: right;">177.506.474</td> <td style="width: 20%;"><i>Current service cost</i></td> </tr> <tr> <td>Beban bunga</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td style="text-align: right;">141.710.479</td> <td><i>Interest cost</i></td> </tr> <tr> <td>Beban imbalan kerja karyawan yang diakui pada tahun berjalan</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;"><b>232.691.611</b></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;"><b>319.216.953</b></td> <td><i>Employee benefits recognize for the expense current year</i></td> </tr> </tbody> </table>	Beban jasa kini	232.691.611	177.506.474	<i>Current service cost</i>	Beban bunga	-	141.710.479	<i>Interest cost</i>	Beban imbalan kerja karyawan yang diakui pada tahun berjalan	<b>232.691.611</b>	<b>319.216.953</b>	<i>Employee benefits recognize for the expense current year</i>	<p>b. <i>Employee benefits expense</i></p>												
Beban jasa kini	232.691.611	177.506.474	<i>Current service cost</i>																						
Beban bunga	-	141.710.479	<i>Interest cost</i>																						
Beban imbalan kerja karyawan yang diakui pada tahun berjalan	<b>232.691.611</b>	<b>319.216.953</b>	<i>Employee benefits recognize for the expense current year</i>																						
<p>c. Mutasi nilai bersih atas liabilitas imbalan kerja karyawan</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">30 September 2024/ September 30, 2024</th> <th style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">31 Desember 2023/ December 31, 2023</th> <th style="width: 20%;"></th> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">Rp</td> <td style="text-align: right;">Rp</td> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Liabilitas pada awal periode</td> <td style="text-align: right;">2.558.322.120</td> <td style="text-align: right;">2.197.061.688</td> <td><i>Liability on beginning period</i></td> </tr> <tr> <td>Beban periode berjalan</td> <td style="text-align: right;">232.691.611</td> <td style="text-align: right;">319.216.953</td> <td><i>Current expense period</i></td> </tr> <tr> <td>Pendapatan komprehensif lainnya</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td style="text-align: right;">42.043.479</td> <td><i>Other Comprehensive income</i></td> </tr> <tr> <td>Saldo akhir liabilitas imbalan kerja</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;"><b>2.791.013.731</b></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;"><b>2.558.322.120</b></td> <td><i>Ending balance of employee benefits</i></td> </tr> </tbody> </table>		30 September 2024/ September 30, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023			Rp	Rp		Liabilitas pada awal periode	2.558.322.120	2.197.061.688	<i>Liability on beginning period</i>	Beban periode berjalan	232.691.611	319.216.953	<i>Current expense period</i>	Pendapatan komprehensif lainnya	-	42.043.479	<i>Other Comprehensive income</i>	Saldo akhir liabilitas imbalan kerja	<b>2.791.013.731</b>	<b>2.558.322.120</b>	<i>Ending balance of employee benefits</i>	<p>c. <i>The movements of the employee benefits liabilities</i></p>
	30 September 2024/ September 30, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023																							
	Rp	Rp																							
Liabilitas pada awal periode	2.558.322.120	2.197.061.688	<i>Liability on beginning period</i>																						
Beban periode berjalan	232.691.611	319.216.953	<i>Current expense period</i>																						
Pendapatan komprehensif lainnya	-	42.043.479	<i>Other Comprehensive income</i>																						
Saldo akhir liabilitas imbalan kerja	<b>2.791.013.731</b>	<b>2.558.322.120</b>	<i>Ending balance of employee benefits</i>																						

Analisa sensitivitas didasarkan pada perubahan atas satu asumsi aktuarial, dimana semua asumsi lainnya dianggap konstan. Dalam praktiknya, hal ini jarang terjadi dan perubahan beberapa asumsi mungkin saling berkorelasi. Dalam perhitungan sensitivitas liabilitas imbalan kerja atas asumsi aktuarial utama, metode yang sama telah diterapkan.

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa estimasi liabilitas tersebut di atas cukup untuk memenuhi ketentuan yang berlaku.

## 21. MODAL SAHAM

Berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham No. 5 tanggal 13 November 2023 tentang peningkatan modal dasar semula sebanyak 4.400.000.000 saham atau sebesar Rp 440.000.000.000 menjadi 25.000.000.000 saham atau sebesar Rp 2.500.000.000.000. Modal ditempatkan dan disetor penuh semula sebanyak 3.120.999.633 atau sebesar Rp 312.099.963.300 menjadi 6.400.000.000 atau sebesar Rp 640.000.000.000.

*The sensitivity analysis was based on a change in one actuarial assumption, with all other assumptions held constant. In practice, this rarely occurs and changes in some assumptions may be correlated. In the calculation of the sensitivity of employee benefits liabilities on principal actuarial assumptions, the same method has been applied.*

*The management of the Group believes that the estimated liability above is adequate to meet the requirements.*

## 21. SHARE CAPITAL

*Based on the deed of Shareholders' Meeting Decision Statement No. 5 dated November 13, 2023 concerning an increase in the original authorized capital of 4,400,000,000 shares or Rp 440,000,000,000 to 25,000,000,000 shares or Rp 2,500,000,000,000. The issued and fully paid capital was originally 3,120,999,633 or Rp 312,099,963,300 to 6,400,000,000 or Rp 640,000,000,000.*

Rincian kepemilikan saham Entitas pada tanggal 30 September 2024 adalah sebagai berikut:

The details of share ownership of the Entity as of September 30, 2024 are as follows:

30 September 2024/ September 30, 2024				
Pemegang Saham	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh (Lembar)/ Number of Shares Issued and Fully Paid (Shares)	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership (%)	Jumlah/ Total	Stockholders
PT Surya Mega Investindo	2.987.129.145	46,67%	298.712.914.500	PT Surya Mega Investindo
Tjandra Mindharta Gozali	1.318.342.187	20,60%	131.834.218.700	Tjandra Mindharta Gozali
Teddy Gunawan	1.318.342.187	20,60%	131.834.218.700	Teddy Gunawan
Masyarakat (dibawah 5%)	776.186.481	12,13%	77.618.648.100	Masyarakat (dibawah 5%)
Jumlah	<u>6.400.000.000</u>	<u>100,00%</u>	<u>640.000.000.000</u>	Total

Rincian kepemilikan saham Entitas pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

The details of share ownership of the Entity as of December 31, 2023 are as follows:

31 Desember 2023/ December 31, 2023				
Pemegang Saham	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh (Lembar)/ Number of Shares Issued and Fully Paid (Shares)	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership (%)	Jumlah/ Total	Stockholders
PT Surya Mega Investindo	2.987.129.145	46,67%	298.712.914.500	PT Surya Mega Investindo
Tjandra Mindharta Gozali	1.318.342.187	20,60%	131.834.218.700	Tjandra Mindharta Gozali
Teddy Gunawan	1.318.342.187	20,60%	131.834.218.700	Teddy Gunawan
Masyarakat (dibawah 5%)	776.186.481	12,13%	77.618.648.100	Masyarakat (dibawah 5%)
Jumlah	<u>6.400.000.000</u>	<u>100,00%</u>	<u>640.000.000.000</u>	Total

#### Pengelolaan Modal

Tujuan utama pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan terpeliharanya rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham.

Grup dipersyaratkan oleh Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40 Tahun 2007 untuk menyisihkan dan mempertahankan suatu dana cadangan yang tidak boleh didistribusikan sampai dana cadangan tersebut mencapai 20% dari modal saham diterbitkan dan dibayar penuh. Persyaratan permodalan eksternal tersebut akan dipertimbangkan oleh Grup dalam Rapat Umum Pemegang Saham ("RUPS") tahunan berikutnya.

Grup mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Grup dapat menyesuaikan usulan pembayaran dividen kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru atau mengusahakan tambahan pendanaan melalui pinjaman.

#### Capital Management

The primary objective of the Group capital management is to ensure that they maintain healthy capital ratios in order to support their business and maximize shareholder value.

The Group are also required by the Limited Liability Entity Law No. 40 Year 2007 to contribute and maintain a non-distributable reserve fund until the said reserve reaches 20% of the issued and fully paid share capital. This externally imposed capital requirements will be considered with by the Group in next Annual General Shareholders Meeting ("AGM").

The Group manage their capital structure and make adjustments to it, in light of changes in economic conditions. In order to maintain and adjust the capital structure, the Group may adjust the proposed dividend payment to shareholders, issue new shares, or raise additional debt financing.



Tidak ada perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses dalam manajemen modal untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023.

*No changes were made in the objectives, policies or processes for managing capital during the years ended September 30, 2024 and December 31, 2023.*

Kebijakan Grup adalah mempertahankan struktur permodalan yang sehat untuk mengamankan akses terhadap pendanaan pada biaya yang wajar, antara lain dengan memonitor permodalan menggunakan rasio lancar dan rasio *debt to equity*.

*The Group's policy is to maintain a healthy capital structure in order to secure access to finance at a reasonable cost, using current ratio and debt to equity ratio.*

**22. TAMBAHAN MODAL DISETOR - BERSIH**

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

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

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

	30 September 2024/ <i>September 30, 2024</i>	Rp
Biaya penerbitan saham pada saat penawaran umum	(3.064.909.509)	
Dampak program pengampunan pajak	100.000.000	
Jumlah	<u>(2.964.909.509)</u>	

	31 Desember 2023/ <i>December 31, 2023</i>	Rp
	(3.064.909.509)	
	100.000.000	
	<u>(2.964.909.509)</u>	

*The cost of issued of shares at the public offering*

*Impact of tax amnesty program  
Total*

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

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

	30 September 2024/ <i>September 30, 2024</i>	Rp
Agio saham bonus	2.099.660.525	
Selisih kurs setoran modal	456.000.000	
Jumlah	<u>2.555.660.525</u>	

	31 Desember 2023/ <i>December 31, 2023</i>	Rp
	2.099.660.525	
	456.000.000	
	<u>2.555.660.525</u>	

*The cost of issued of shares at Foreign exchange of paid in capital  
Total*

c. Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali

*c. Differences in Value of Restructuring Transactions Under Common Control*

Akun ini merupakan akumulasi dari berbagai transaksi yang mengakibatkan perubahan dalam bagian kepemilikan Entitas pada Entitas Anak tanpa mengakibatkan hilangnya pengendalian, antara lain sebagai berikut:

*This account represent accumulated total from various transactions that resulted in change in Entity's ownership interest in Subsidiaries that does not result in a loss of control, among others, as follows:*

- Perubahan bagian Entitas atas nilai ekuitas PT Multi Bangun Sarana sebagai akibat pengeluaran sebagian saham-saham Simpanan / Portepel PT Multi Bangun Sarana pada tahun 2020 (Catatan 1c).

- *The change in the Entity's share in the equity value of PT Multi Bangun Sarana as a result of the issuance of part of the PT Multi Bangun Sarana's Deposit/Portfolio shares in 2020 (Note 1c).*

### 23. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

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

	30 September 2024/ September 30, 2024
	Rp
PT Multi Bangun Sarana	287.914.339
PT Indosuryo Wahyupahala	(943.535)
Jumlah	<u>286.970.804</u>

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

	30 September 2024/ September 30, 2024
	Rp
PT Multi Bangun Sarana	(1.397.139)
PT Indosuryo Wahyupahala	545.258
Jumlah	<u>(851.881)</u>

### 24. PENJUALAN BERSIH

Rincian penjualan bersih adalah sebagai berikut:

	30 September 2024/ September 30, 2024
	Rp
Tanah dan bangunan	19.250.813.089
Jumlah	<u>19.250.813.089</u>

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

Pada 30 September 2024 tidak terdapat penjualan kepada pihak berelasi.

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

Pihak ketiga	30 September 2024	%
PT TAK Products and Services	-	0,00%
PT Global Maju Abadi	-	0,00%
PT Aristek Highpolymer	-	0,00%
PT Standardpen Industries	4.978.168.775	25,86%
Setiadi Sungkono	4.737.693.576	24,61%
Steven Ariadi Santika	3.783.672.000	19,65%
PT. Anugerah Panji Mandiri	4.492.878.737	23,34%
Jumlah	<u>17.992.413.088</u>	<u>93,46%</u>

### 25. BEBAN POKOK PENJUALAN

Rincian beban pokok penjualan adalah sebagai berikut:

	30 September 2024/ September 30, 2024
	Rp
Tanah	5.195.740.942
Bangunan	4.090.003.581
Jumlah	<u>9.285.744.523</u>

### 23. NON - CONTROLLING INTERESTS

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

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
	Rp	
	289.311.479	PT Multi Bangun Sarana
	(1.488.794)	PT Indosuryo Wahyupahala
	<u>287.822.685</u>	Total

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

	31 Desember 2023 / December 31, 2023	
	Rp	
	2.025.031	PT Multi Bangun Sarana
	197.994	PT Indosuryo Wahyupahala
	<u>2.223.025</u>	Total

### 24. NET SALES

The details of net sales are as follows:

	30 September 2023/ September 30, 2023	
	Rp	
	34.394.793.419	Land and Building
	<u>34.394.793.419</u>	Total

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

In September 30, 2024 there are no sales to related parties.

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

	30 September 2023	%	
	10.235.993.500	29,76%	PT TAK Products and Services
	10.211.383.751	29,69%	PT Global Maju Abadi
	10.452.999.950	30,39%	PT Aristek Highpolymer
	-	0,00%	PT Standardpen Industries
	-	0,00%	Setiadi Sungkono
	-	0,00%	Steven Ariadi Santika
	-	0,00%	PT. Anugerah Panji Mandiri
	<u>30.900.377.201</u>	<u>89,84%</u>	Total

### 25. COST OF GOODS SOLD

The details of cost goods solds are as follows:

	30 September 2023/ September 30, 2023	
	Rp	
	4.733.930.088	Land
	4.597.480.068	Building
	<u>9.331.410.156</u>	Total

## 26. BEBAN PENJUALAN

Akun ini terdiri dari :

	30 September 2024/ September 30, 2024
	Rp
Jasa Perantara	663.608.948
Promosi	656.408.529
Lain-lain	59.290.300
Jumlah	<u>1.379.307.777</u>

## 27. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2024/ September 30, 2024
	Rp
Gaji dan bonus	4.317.124.741
Sewa	229.500.000
Pencatatan saham	205.811.116
Penyusutan aset hak guna (Catatan 12)	-
Profesional	103.500.000
Imbalan kerja (Catatan 20)	232.691.611
Penyusutan (Catatan 11)	200.848.000
Asuransi	124.060.275
Administrasi bank dan provisi	274.387.025
Jasa penilai	-
Entertainment	-
Listrik dan air	47.771.482
Komunikasi	25.851.929
Pemeliharaan dan perbaikan	13.729.038
Pajak bumi dan bangunan	4.666.224
Keanggotaan	25.350.017
Konsumsi	14.638.470
Peralatan Kantor	6.881.744
Biaya ekspedisi, pos & materai	2.569.780
Lain-lain	104.431.413
Jumlah	<u>5.933.812.865</u>

## 28. BEBAN PENDANAAN

Rincian beban pendanaan adalah sebagai berikut:

	30 September 2024/ September 30, 2024
	Rp
Bunga pinjaman jangka panjang jangka menengah	22.533.714
Lain-lain	22.320
Jumlah	<u>22.556.034</u>

## 29. PENDAPATAN LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2024/ September 30, 2024
	Rp
Jasa Giro	24.163.183
Laba atas penjualan aktiva	-
Sewa	90.000.000
Lain-lain	7.568
Jumlah	<u>114.170.751</u>

## 26. SELLING EXPENSES

This account consists of:

	30 September 2023/ September 30, 2023	
	Rp	
	806.150.006	Brokerage service
	1.807.960.927	Promotion
	35.451.801	Others
	<u>2.649.562.734</u>	Total

## 27. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

This account consists of:

	30 September 2023/ September 30, 2023	
	Rp	
	3.999.301.318	Salaries and incentive
	-	Rent
	377.872.168	Stocklisting
	290.684.284	Depreciation of right us assets (Note 12)
	209.060.982	Professionals
	160.896.200	Employee benefit (Note 20)
	166.239.586	Depreciation (Note 11)
	119.355.870	Insurance
	160.232.401	Bank administration and provisions
	40.000.000	Appraisal
	45.146.546	Entertainment
	53.208.662	Electricity and water
	28.045.067	Communication
	18.637.425	Maintenance and repair
	16.137.169	Property tax
	21.600.017	Membership
	15.587.017	Consumption
	1.797.600	Office Equipment
	3.368.284	Expedition, Post & Stamp Fees
	146.415.305	Others
	<u>5.873.585.901</u>	Total

## 28. FINANCIAL EXPENSE

The details of financial expenses are as follows:

	30 September 2023/ September 30, 2023	
	Rp	
	54.380.504	Long-term loan interest
	-	interest
	-	Others
	<u>54.380.504</u>	Total

## 29. OTHER INCOME

This account consists of:

	30 September 2023/ September 30, 2023	
	Rp	
	25.842.517	Interest Income
	104.666.667	Profit on sale of assets
	131.400.000	Rent
	78.033.437	Others
	<u>339.942.621</u>	Total

### 30. LABA PER SAHAM

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

	30 September 2024/ September 30, 2024
	Rp
(a) laba bersih untuk perhitungan laba per saham dasar	2.378.071.373
(b) jumlah rata-rata tertimbang saham biasa per saham dasar	6.400.000.000
Laba per saham dasar	<u>0,37</u>

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

### 31. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI

Dalam kegiatan usaha, Grup melakukan transaksi usaha dan keuangan dengan pihak berelasi.

Rincian saldo dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

<u>Pihak-pihak Berelasi / Related Parties</u>	<u>Jumlah / Total</u>		<u>Persentase Terhadap Jumlah Aset (%) / Percentage of Total Assets (%)</u>	
	30 September 2024/ September 30, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	30 September 2024/ September 30, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023
<u>Bank / Bank</u>				
PT. Bank Neo Commerce Tbk	388.141.037	198.516.057	0,05%	0,03%
<u>Piutang Usaha / Account Receivable</u>				
PT. Gozcoland Development	-	555.677.100	0,00%	0,07%
			<u>Persentase Terhadap Jumlah Pendapatan (%) / Percentage of Total Revenue (%)</u>	
<u>Penjualan Bersih / Net Sales</u>				
PT. Gozcoland Development	-	500.610.000	0,00%	1,18%
			<u>Persentase Terhadap Jumlah Liabilitas (%) / Percentage of Total Liabilities (%)</u>	
<u>Utang Usaha / Account Payable</u>				
PT. Surya Intrindo Makmur	1.126.732.295	3.187.333.445	1,07%	2,82%
PT. Gozcoland Development	17.041.048	16.824.382	0,02%	0,01%
			<u>Persentase Terhadap Jumlah Pendapatan (%) / Percentage of Total Revenue (%)</u>	
<u>Beban pokok penjualan / Cost of Goods Sold</u>				
PT. Surya Intrindo Makmur Tbk	3.617.432.224	3.984.050.652	18,79%	8,23%

### 30. BASIC GAIN PER SHARE

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

	30 September 2023/ September 30, 2023	
	Rp	
a) net income for computation of basic earning per share	15.951.913.463	
(b) weighted average number of shares for computation of basic income per share	2.721.000.000	
Basic earning per share	<u>5,86</u>	

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

### 31. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

The Group, in the ordinary course of business, has trade and financial transactions with related parties.

Details of balances with related parties are as follows:

Berikut ini adalah rincian transaksi berdasarkan sifat hubungan dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

*The following is a breakdown of transactions based on the nature of the relationship with related parties as follows:*

<u>Pihak-pihak Berelasi / Related Parties</u>	<u>Sifat Relasi / Nature of Relationship</u>	<u>Jenis Transaksi / Type of Transaction</u>
PT. Surya Intrindo Makmur Tbk	Direktur utama Entitas menjabat sebagai pemegang saham minoritas pihak berelasi/ <i>President director the Entity as a related party's minority shareholder</i>	Transaksi usaha / <i>Business transaction</i>
PT. Bank Neo Commerce Tbk	Direktur utama Entitas menjabat sebagai komisaris pihak berelasi/ <i>President director the Entity as a related party's commissioner</i>	Penempatan rekening giro dan deposito pada bank/ <i>Account placement in bank and time deposit.</i>
PT. Tong Chuang Indonesia	Pemegang saham minoritas PT ISWP, Entitas Anak, juga sebagai pemegang saham minoritas pihak berelasi/ <i>PT ISWP's minority shareholder, the Subsidiary, also as a related party's minority shareholder</i>	Transaksi usaha / <i>Business transaction</i>
PT. Gozcoland Development	Direktur utama menjabat sebagai pemegang saham/ <i>Transaksi usaha/ Business transaction, President Directors as a shareholder</i>	Transaksi usaha / <i>Business transaction</i>

#### **Syarat dan Ketentuan Transaksi dengan Pihak berelasi**

Transaksi dengan pihak-pihak berelasi dilakukan sesuai dengan syarat dan ketentuan yang disepakati kedua belah pihak yang mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak tidak berelasi.

#### **Terms and Conditions of Transaction with Related Parties**

*Transactions with related parties are conducted in accordance with terms and conditions agreed by both parties which may not be the same as other transactions conducted with unrelated parties.*

### **32. LAPORAN SEGMENT**

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

### **32. SEGMENT REPORTING**

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

### **33. IKATAN**

- a. Kerjasama Kredit Kepemilikan Rumah PT Multi Bangun Sarana, Entitas Anak - PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI).

Berdasarkan perjanjian kerjasama No. 57 tanggal 28 Maret 2008, PT Multi Bangun Sarana, Entitas Anak melakukan kerjasama dengan BNI mengenai penyediaan Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah.

- b. Kerjasama Kredit Kepemilikan Rumah PT Multi Bangun Sarana, Entitas Anak - PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI).

Berdasarkan perjanjian kerjasama No. 628-KRK/KPR/Ags/2009 tanggal 3 Juli 2009, PT Multi Bangun Sarana, Entitas Anak melakukan kerjasama dengan BRI mengenai penyediaan Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah. Jangka waktu perjanjian kerjasama ini berlaku 1 tahun dan maksimal 20 tahun.

### **33. COMMITMENTS**

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

*Based on cooperation agreement (JO) No. 57 dated March 28, 2008, PT Multi Bangun Sarana, Subsidiary, entered into cooperation agreement with BNI for House Ownership Credit Facilities.*

- b. *Cooperation Agreement of House Ownership Loans PT Multi Bangun Sarana, Subsidiary - PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI).*

*Based on cooperation agreement No.628-KRK/KPR/Ags/2009 dated July 3, 2009, PT Multi Bangun sarana, Subsidiary, entered cooperation agreement with BRI for House Ownership Credit Facilities. Period of agreement is valid 1 year and up to 20 years.*

- c. Kerjasama Kredit Kepemilikan Rumah PT Multi Bangun Sarana, Entitas Anak - PT Bank Syariah Mandiri.

Berdasarkan perjanjian kerjasama No. 13/605-PKS/DIR dan No. 13/606-PKS/DIR pada tanggal 21 Desember 2011, PT Multi Bangun Sarana, Entitas Anak mengadakan kerjasama dengan PT Bank Syariah Mandiri mengenai penyediaan fasilitas Pembiayaan Pemilikan Rumah untuk kawasan perumahan Palm Oasis. Jangka waktu perjanjian ini adalah maksimum 15 tahun sejak tanggal penandatanganan.

- d. Kerjasama Kredit Kepemilikan Rumah PT Fortune Mate Indonesia Tbk, Entitas – PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.

Berdasarkan perjanjian kerjasama No. JRB.CLN/217C/PKS-DEV/2020 tanggal 14 Desember 2020, PT Fortune Mate Indonesia Tbk, Entitas mengadakan kerjasama dengan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk mengenai penyediaan fasilitas pembiayaan pemilikan properti. Jangka waktu perjanjian ini adalah 2 tahun yaitu tanggal 14 Desember 2022 dan dapat diperpanjang kembali.

- e. Kerjasama Kredit Kepemilikan Rumah PT Fortune Mate Indonesia Tbk, Entitas – PT Bank Mestika Dharma Tbk.

Berdasarkan perjanjian kerjasama No. 002/PKS/BMD-SBY/IV/2021 tanggal 13 April 2021, PT Fortune Mate Indonesia Tbk, Entitas mengadakan kerjasama dengan PT Bank Mestika Dharma Tbk mengenai penyediaan fasilitas pembiayaan pemilikan properti. Jangka waktu perjanjian ini adalah 2 tahun dan berakhir pada tanggal 13 April 2023.

#### **34. PERJANJIAN SIGNIFIKAN**

Berdasarkan Legalisasi Notaris No. 485/L/IX/2017 oleh Notaris Hari Santoso, S.H., M.H., Notaris di Gresik. Pada tanggal 4 September 2017, PT Indosuryo Wahyupahala, Entitas Anak melakukan perjanjian kerjasama operasi untuk mengembangkan lahan di Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur dengan luas lahan 18.343 m<sup>2</sup>. Kerjasama operasi dilakukan dengan mitra usaha PT Fortune Mate Indonesia Tbk (Entitas Induk Perusahaan) dengan nama KSO IWP SATU. Berdasarkan perjanjian, hasil penjualan akan didistribusikan sebesar 75% untuk PT Indosuryo Wahyupahala, Entitas Anak dan 25% untuk PT Fortune Mate Indonesia Tbk (Entitas Induk Perusahaan). Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani sampai dengan semua unit Property terjual penuh.

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

*Based on cooperation agreement No. 13/605-PKS/DIR and No. 13/606-PKS/DIR dated December 21, 2011, PT Multi Bangun Sarana, Subsidiary, entered into cooperation agreement with PT Bank Syariah Mandiri for House Ownership Credit Facilities for Palm Oasis. The Period of agreement is 15 years maximum since authorized.*

- d. Cooperation Agreement of House Ownership Loans PT Fortune Mate Indonesia Tbk, the Entity – PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.

*Based on cooperation agreement No. JRB.CLN/217C/PKS-DEV/2020 dated December 14, 2020, PT Fortune Mate Indonesia Tbk, the Entity entered into cooperation agreement with PT Bank Mandiri (Persero) Tbk for property ownership credit facilities. Term of agreement is 2 years is dated December 14, 2022 and can be rolled back.*

- e. Cooperation Agreement of House Ownership Loans PT Fortune Mate Indonesia Tbk, the Entity – PT Bank Mestika Dharma Tbk.

*Based on cooperation agreement No. 002/PKS/BMD-SBY/IV/2021 dated April 13, 2021, PT Fortune Mate Indonesia Tbk, the Entity entered into cooperation agreement with PT Bank Mestika Dharma Tbk for property ownership credit facilities. The term of this agreement is 2 years and ends on April 13, 2023.*

#### **34. SIGNIFICANT AGREEMENT**

*Based on Notary Legalization No. 485/L/IX/2017 by Notary Hari Santoso, S.H., M.H., Notary at Gresik. On September 4, 2017, PT Indosuryo Wahyupahala, the Subsidiary entered into a joint operation agreement to develop land in Waru, Sidoarjo Regency, East Java Province with an area of 18,343 m<sup>2</sup>. The joint operation was conducted with a business partner of PT Fortune Mate Indonesia Tbk (Parent Entity) under the name KSO IWP SATU. Based on the agreement, the sales proceeds will be distributed by 75% for PT Indosuryo Wahyupahala, the Subsidiary and 25% for PT Fortune Mate Indonesia Tbk (Parent Entity). This agreement is valid from the date it is signed until all property units are fully sold.*

Berdasarkan Legalisasi Notaris No. 486/L/IX/2017 oleh Notaris Hari Santoso, S.H., M.H., Notaris di Gresik. Pada tanggal 6 September 2017, PT Indosuryo Wahyupahala, Entitas Anak melakukan perjanjian kerjasama operasi untuk mengembangkan lahan di Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur dengan luas lahan 7.646 m<sup>2</sup>. Kerjasama operasi dilakukan dengan mitra usaha PT Tong Chuang Indonesia dengan nama KSO IWP DUA. Berdasarkan perjanjian, hasil penjualan akan didistribusikan sebesar 75% untuk PT Indosuryo Wahyupahala, Entitas Anak dan 25% untuk PT Tong Chuang Indonesia. Perjanjian ini berlaku selama sejak tanggal ditandatangani sampai dengan semua unit Property terjual penuh.

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

Dunia terus menghadapi beberapa risiko dan ketidakpastian, termasuk perlambatan ekonomi China, volatilitas harga komoditas, kompleksitas geopolitik di Ukraina-Rusia dan Palestina-Israel, di samping perubahan iklim dan kenaikan harga minyak global. Faktor-faktor tersebut berdampak pada pertumbuhan ekonomi global yang diproyeksikan akan tetap rendah di angka 2,9% di tahun 2023 dan 2,8% di tahun 2024.

Namun Indonesia tetap kuat dengan fondasi ekonomi yang solid, menunjukkan pertumbuhan 5% yang konsisten selama tujuh kuartal berturut-turut. Proyeksi pertumbuhan Indonesia pada tahun 2024 diperkirakan akan mencapai 5,2%.

Di sisi lain, inflasi Indonesia pada September 2023 tetap rendah sebesar 2,28%, dengan tingkat kepercayaan konsumen yang tinggi yang tercermin dari Indeks Keyakinan Konsumen (IKK), pertumbuhan positif pada Indeks Penjualan Riil, dan surplus perdagangan yang terus berlanjut sebesar USD 3,42 miliar di bulan September 2023, yang menandai surplus selama 41 bulan berturut-turut.

Pasokan kumulatif perumahan tapak diperkirakan akan meningkat secara stabil sekitar 2,6% secara tahunan pada 2024. Permintaan kumulatif diproyeksikan meningkat sekitar 2,8% pada tahun 2024. Insentif PPN DTP (Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah) diperkirakan akan menjadi pendorong utama terhadap permintaan kumulatif perumahan tapak di sepanjang tahun 2024. Selain itu, kebijakan baru terkait kemudahan WNA dalam membeli properti di Indonesia dengan paspor juga diprediksi dapat menjadi pendorong permintaan di tahun 2024, walaupun tidak signifikan.

*Based on Notary Legalization No. 486/L/IX/2017 by Notary Hari Santoso, S.H., M.H., Notary at Gresik. On September 6, 2017, PT Indosuryo Wahyupahala, the Subsidiary entered into a joint operation agreement to develop land in Waru, Sidoarjo Regency, East Java Province with an area of 7,646 m<sup>2</sup>. The joint operation was conducted with a business partner of PT Tong Chuang Indonesia under the name KSO IWP DUA. Based on the agreement, the sales proceeds will be distributed by 75% for PT Indosuryo Wahyupahala, the Subsidiary and 25% for PT Tong Chuang Indonesia. This agreement is valid from the date it is signed until all property units are fully sold.*

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

*The world continues to face several risks and uncertainties, including China's economic slowdown, commodity price volatility, geopolitical complexities in Ukraine-Russia and Palestine-Israel, in addition to climate change and rising global oil prices. These factors have an impact on global economic growth which is projected to remain low at 2.9% in 2023 and 2.8% in 2024.*

*However, Indonesia remains strong with a solid economic foundation, showing consistent 5% growth for seven consecutive quarters. Indonesia's projected growth in 2024 is estimated to reach 5.2%.*

*On the other hand, Indonesia's inflation in September 2023 remains low at 2.28%, with a high level of consumer confidence as reflected in the Consumer Confidence Index (IKK), positive growth in the Real Sales Index, and a continuing trade surplus of USD 3.42 billion in September 2023, marking the 41st consecutive month of surplus.*

*The cumulative supply of landed housing is expected to increase steadily by around 2.6% on an annual basis in 2024. Cumulative demand is projected to increase by around 2.8% in 2024. The VAT DTP (Government Borne Value Added Tax) incentive is expected to be the main driver of cumulative demand landed housing throughout 2024. Apart from that, new policies regarding the ease of foreigners buying property in Indonesia with a passport are also predicted to be a driver of demand in 2024, although not significantly.*

### 36. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL

#### a. Manajemen Risiko Modal

Entitas mengelola risiko permodalan untuk memastikan Perusahaan mampu melanjutkan kelangsungan usaha sehingga memaksimalkan imbal hasil pada pemegang saham dan pemangku kepentingan serta memelihara optimalisasi saldo hutang dan ekuitas.

Struktur permodalan Entitas seluruhnya berasal dari ekuitas dan pinjaman pemasok. Tidak terdapat pinjaman lain yang dilakukan oleh Perusahaan untuk memperkuat struktur permodalannya.

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

#### b. Manajemen risiko keuangan

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

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

Risiko nilai tukar mata uang adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa mendatang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan nilai tukar mata uang asing. Instrumen keuangan Perusahaan yang mempunyai potensi atas risiko nilai tukar mata uang terutama terdiri dari piutang usaha.

##### ii. Risiko Suku Bunga

Risiko suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar. Entitas memiliki risiko suku bunga karena Entitas memiliki pinjaman.

Entitas mengelola risiko suku bunga melalui kombinasi pinjaman dengan suku bunga berfluktuasi dan pengawasan terhadap dampak pergerakan suku bunga untuk meminimalisasi dampak negatif terhadap Entitas.

##### iii. Risiko Likuiditas

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

Risiko kredit Entitas terutama melekat pada rekening bank, deposito berjangka, piutang usaha dan lain-lain. Risiko kredit pada saldo bank tidak besar karena Entitas menempatkan saldo bank pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya.

### 36. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK AND CAPITAL RISK MANAGEMENT

#### a. Capital Risk Management

*The Entity manage risk on capital to ensure the Company ability to continue as a going concern in order to maximize returns for shareholders, and stakeholders to maintain an optimal loan balance and equity.*

*The Entity's capital structure entirely from equity and trade payables from suppliers. There were no loans made by the Company to strengthen its capital structure.*

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

#### b. Financial risk management

*The main financial risks faced by the Company are credit risk, foreign exchange rate risk, interest rate risk, liquidity risk and price risk. Attention of managing these risks has significantly increased in light of the considerable change and volatility in Indonesian and international markets.*

##### i. Foreign Exchange Rate Risk

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

##### ii. Interest Rate Risk

*Interest rate risk is the risk that fair value of future cash flow of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rate. The Entity have interest rate risk since they have loans.*

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

##### iii. Liquidity Risk

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

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



iv. Risiko Harga

Risiko harga adalah risiko fluktuasi nilai instrumen keuangan sebagai akibat perubahan harga pasar. Entitas memiliki risiko harga terutama karena investasi yang diklasifikasikan dalam kelompok tersedia untuk dijual.

Entitas mengelola risiko harga dengan secara rutin melakukan evaluasi terhadap kinerja keuangan dan harga pasar atas investasinya, serta selalu memantau perkembangan pasar global.

iv. Price Risk

Price risk is a risk that fluctuate value of financial instrument as a result of changes in market price. The Entity possess to price risk because primarily they own an investment classified in to available-for-sale financial assets.

The Entity manage this price risk by regularly evaluate financial performance and market price of their investment and continuously monitor global market developments.

c. Nilai wajar keuangan

Nilai tercatat dan nilai wajar pada instrumen keuangan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebagai berikut:

	Nilai tercatat / Carrying amount
	Rp
Aset keuangan	
Kas dan setara kas	2.906.300.076
Piutang usaha	15.770.904
Liabilitas keuangan	
Utang bank	39.983.424.864
Utang usaha	1.371.857.333
Utang lain-lain	1.075.133.719
Biaya masih harus dibayar	907.029.979
Uang Muka Penjualan	36.104.898.853
Utang jangka panjang	22.753.831.490

Nilai tercatat dan nilai wajar pada instrumen keuangan pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

	Nilai tercatat / Carrying amount
	Rp
Aset keuangan	
Kas dan bank	1.611.102.737
Piutang usaha - bersih	563.220.448
Liabilitas keuangan	
Utang bank	39.981.969.292
Utang usaha	3.341.924.479
Utang lain lain	1.028.706.553
Biaya masih harus dibayar	846.018.483
Uang muka penjualan	34.888.749.246
Utang bank jangka panjang	29.553.853.673

(i). Nilai wajar mendekati nilai tercatatnya, karena akan jatuh tempo dalam jangka pendek.

c. Fair value of financial instruments

The fair value of financial assets and liabilities, together with the carrying amounts as of September 30, 2024 are as follows:

	Nilai wajar / Fair value	
	Rp	
		Financial Assets
2.906.300.076 (i)	2.906.300.076	Cash and cash equivalent
15.770.904 (i)	15.770.904	Account receivables
		Financial Liabilities
39.983.424.864 (i)	39.983.424.864	Bank Loans
1.371.857.333 (i)	1.371.857.333	Account Payable
1.075.133.719 (i)	1.075.133.719	Other payables
907.029.979 (i)	907.029.979	Accrued expenses
36.104.898.853 (i)	36.104.898.853	Advance from customer
22.753.831.490 (i)	22.753.831.490	Long term loans

The fair value of financial assets and liabilities, together with the carrying amounts as of December 31, 2023 are as follows:

	Nilai wajar / Fair value	
	Rp	
		Financial Assets
1.611.102.737 (i)	1.611.102.737	Cash and bank
563.220.448 (i)	563.220.448	Account receivables
		Financial Liabilities
39.981.969.292 (i)	39.981.969.292	Bank Loans
3.341.924.479 (i)	3.341.924.479	Account Payables
1.028.706.553 (i)	1.028.706.553	Other payables
846.018.483 (i)	846.018.483	Accrued expenses
34.888.749.246 (i)	34.888.749.246	Advance from customers
29.553.853.673 (i)	29.553.853.673	Long term bank loans

(i). Fair value approximates the carrying value because of short term maturity.

**37. PENGUNGKAPAN TAMBAHAN ATAS LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**

**Aktivitas Non Kas**

Informasi pendukung laporan arus kas konsolidasian sehubungan dengan aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	30 September 2024/ <u>September 30, 2024</u>
Reklasifikasi kapitalisasi biaya pinjaman ke persediaan aset tidak lancar	4.515.945.621
Reklasifikasi persediaan aset lancar ke beban pokok penjualan	7.296.666.864
Reklasifikasi persediaan aset tidak lancar ke beban pokok penjualan	1.989.077.659

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

Laporan keuangan konsolidasian dari halaman 1 sampai dengan 48 merupakan tanggung jawab manajemen dan telah disetujui oleh Direktur untuk diterbitkan pada tanggal 30 Oktober 2024.

**37. SUPPLEMENTAL DISCLOSURES ON CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS**

**Non - Cash Activities**

Supplementary information to the consolidated statements of cash flows relating to non-cash activities follows:

	31 Desember 2023/ <u>December 31, 2023</u>	
	-	<i>Reclassification capitalization of borrowing costs into inventories non-current assets</i>
	-	<i>Reclassification inventories current assets into cost of goods sold</i>
	-	<i>Reclassification inventories non-current assets into cost of goods sold</i>

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

The preparation and the presentation of the consolidated financial statement on pages 1 to 48 were responsibility of the management and approval and authorized for issue by Directors at October 30, 2024.