



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 2025 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, 2025
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 not 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 2025



Tjandra Mindharta Gozan
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 2025 (tidak audit) dan 31 Desember 2024 (audit)
serta untuk periode yang berakhir
pada tanggal tersebut
Consolidated financial statements
September 30, 2025 (unaudited) and December 31, 2024 (audited)

	Catatan / Notes	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
		Rp	Rp	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan bank	4	1.410.274.273	1.969.461.671	Cash and banks
Piutang usaha	5			Account receivables
Pihak berelasi		-	373.124	Related parties
Pihak ketiga		-	13.530.369	Third parties
Piutang lain-lain	6			Other receivables
Pihak berelasi		13.893.007	-	Related parties
Pihak Ketiga		182.333.304	131.115.832	Third parties
Persediaan				Inventories
Aset real estat	7	126.563.839.887	134.038.379.830	Real estate assets
Pajak dibayar dimuka	9a	454.218.483	882.525.024	Prepaid taxes
Biaya dibayar dimuka	10	185.325.700	25.936.277	Prepaid expenses
Uang muka pembelian	11	40.121.203.203	40.068.604.952	Advance to suppliers
Jumlah Aset Lancar		168.931.087.857	177.129.927.079	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NONCURRENT ASSETS
Goodwill		136.067.616	136.067.616	Goodwill
Investasi saham	8	311.422.531.478	311.422.861.279	Shares investment
Persediaan				Inventories
Aset real estat	7	281.840.118.681	287.681.485.770	Real estate assets
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 2.358.544.792,- 30 Sep 2025 dan Rp 2.171.531.792,- 31 Des 2024	12	510.660.707	696.623.707	Fixed assets - net of accumulated depreciation of Rp 2,358,544,792.- in Sep 30, 2025 and Rp 2,171,531,792.- in Dec 31, 2024
Aset hak guna	13	60.692.478	242.769.910	Right of used assets
Jumlah Aset Tidak Lancar		593.970.070.960	600.179.808.282	Total Noncurrent Assets
JUMLAH ASET		762.901.158.817	777.309.735.361	TOTAL ASSETS

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 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
		Rp	Rp	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang bank	14	39.967.899.252	39.975.595.808	Bank Loans
Utang usaha	15			Account Payable
Pihak berelasi		93.990.002	93.556.670	Related parties
Pihak ketiga		387.735.635	53.317.306	Third parties
Utang lain-lain	16			Other payables
Pihak berelasi		121.601.518	196.601.518	Related parties
Pihak ketiga		1.132.769.719	1.047.969.019	Third parties
Beban masih harus dibayar	17	740.674.580	831.740.670	Accrued expenses
Uang muka penjualan	18	9.151.279.316	30.587.515.354	Advance from customers
Utang pajak	9b	14.952.151	1.029.988.512	Taxes payable
Utang bank jangka panjang				Current maturities of long-term
yang jatuh tempo dalam satu tahun	19	10.930.005.123	10.143.392.878	Bank Loans
Liabilitas Sewa				Current maturities of long-term
yang jatuh tempo dalam satu tahun	20	278.347.765	438.522.585	Lease Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		62.819.255.061	84.398.200.320	Total Short Term Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				LONG TERM LIABILITIES
Utang bank jangka panjang				Long term bank loan net of
setelah dikurangi bagian yang jatuh				current maturities
tempo dalam satu tahun	19	1.929.849.872	10.228.535.481	Long term lease liabilities
Liabilitas sewa				payable net of
setelah dikurangi bagian yang jatuh				current maturities
tempo dalam satu tahun	20	70.274.050	239.423.364	Estimated liabilities for
Estimasi liabilitas atas imbalan				employee benefits
kerja karyawan	21	3.015.858.444	2.778.943.512	Total Long Term Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		5.015.982.366	13.246.902.357	
Jumlah Liabilitas		67.835.237.427	97.645.102.677	Total Liabilities

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 2025/ September 30, 2025 Rp	31 Desember 2024/ December 31, 2024 Rp	
EKUITAS				SHAREHOLDERS' EQUITY
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk				Equity attributable to equity holders of the company
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 -				Subscribed and paid up -
6.400.000.000 saham pada	22	640.000.000.000	640.000.000.000	6,400,000,000 shares
30 September 2025 dan				in September 30, 2025 and
31 Desember 2024				in December 31, 2024
Tambahan modal disetor - bersih	23	(2.964.909.509)	(2.964.909.509)	Additional paid in capital - net
				Difference in value of restructuring
Selisih nilai transaksi restrukturisasi	23	549.907.106	549.907.106	transaction among Entities
entitas sepengendali				under common control
Selisih kurs setoran modal dan	23	2.555.660.525	2.555.660.525	Foreign exchange of capital paid
dan agio saham				and share premium
Selisih transaksi perubahan				Difference in equity transactions of
Ekuitas entitas Anak		(119.156.906)	(119.156.906)	Subsidiaries
Penghasilan Komprehensif Lain				Other Comprehensive Income
Penyesuaian atas pengukuran kembali				Adjustment arising from remeasurement
liabilitas imbalan kerja		4.723.728.624	4.723.728.624	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		46.860.864.867	31.458.016.425	Unappropriated
Sub - jumlah		694.780.753.874	679.377.905.432	Sub - total
Kepentingan non-pengendali	24	285.167.516	286.727.252	Non - controlling interest
Jumlah Ekuitas		695.065.921.390	679.664.632.684	Total Equity
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		762.901.158.817	777.309.735.361	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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 2025 DAN 2024 (TIDAK AUDIT)

PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE PERIOD ENDED
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)

	Catatan / Notes	30 September 2025/ September 30, 2025	30 September 2024/ September 30, 2024	
		Rp	Rp	
PENJUALAN BERSIH	25	32.025.615.338	19.250.813.089	NET SALES
BEBAN POKOK PENJUALAN	26	(7.669.573.724)	(9.285.744.523)	COST OF GOODS SOLD
LABA KOTOR		24.356.041.614	9.965.068.566	GROSS PROFIT
Beban penjualan	27	(1.286.133.645)	(1.379.307.777)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	28	(6.976.332.716)	(5.933.812.864)	General and administrative expenses
Beban pendanaan	29	(76.629.866)	(22.556.034)	Financial expenses
Bagian rugi bersih entitas asosiasi		(329.801)	(327.041)	Share in net loss of associates
Pendapatan lain-lain	30	200.063.502	114.170.751	Other income
LABA SEBELUM				PROFIT BEFORE
BEBAN PAJAK FINAL		16.216.679.088	2.743.235.600	INCOME TAX EXPENSES
Pajak Final	9c	(815.390.382)	(366.016.108)	Final tax
LABA TAHUN BERJALAN		15.401.288.706	2.377.219.492	PROFIT FOR THE YEAR
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		15.401.288.706	2.377.219.492	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
Jumlah laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Total profit (loss) for the year that can be attributed to:
Pemilik entitas induk		15.402.848.442	2.378.071.373	Owners of the parent entity
Kepemilikan nonpengendali	24	(1.559.736)	(851.881)	Non-controlling interests
JUMLAH LABA TAHUN BERJALAN		15.401.288.706	2.377.219.492	TOTAL PROFIT FOR THE YEAR
Jumlah laba (rugi) komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Total profit (loss) comprehensive for the year that can be attributed to:
Pemilik entitas induk		15.402.848.442	2.378.071.373	Owners of the parent entity
Kepemilikan nonpengendali	24	(1.559.736)	(851.881)	Non-controlling interest
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		15.401.288.706	2.377.219.492	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
LABA PER SAHAM DASAR	31	2,41	0,37	BASIC PROFIT PER SHARE

PT. FORTUNE MATE INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK AUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR TANGGAL TERSEBUT

PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
AND FOR THE PERIOD THEN ENDED

	Modal ditempatkan dan disetor penuh/	Tambahan modal Disetor-Bersih	Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sependengali	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	
	<i>Issued and fully paid capital</i>	<i>Additional paid in Capital - net</i>	<i>Difference in value of restructuring transaction among entities under</i>	<i>Foreign exchange of paid in capital and share premium</i>	<i>Remeasurement of employee benefit obligations</i>	<i>Difference in equity transaction of subsidiaries</i>	<i>Other equity</i>	<i>Appropriated retained earnings</i>	<i>Unappropriated retained earnings</i>	<i>Sub - Total</i>	<i>Non controlling Interest</i>	<i>Total Equity</i>	
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
Saldo per 1 JANUARI 2025	640.000.000.000	(2.964.909.509)	549.907.106	2.555.660.525	4.723.728.624	(119.156.906)	174.659.167	3.000.000.000	31.458.016.425	679.377.905.432	286.727.252	679.664.632.684	Balance as of January 1, 2025
Laba Tahun Berjalan									15.402.848.442	15.402.848.442	(1.559.736)	15.401.288.706	Profit For The Year
Saldo per 30 September 2025	640.000.000.000	(2.964.909.509)	549.907.106	2.555.660.525	4.723.728.624	(119.156.906)	174.659.167	3.000.000.000	46.860.864.867	694.780.753.874	285.167.516	695.065.921.390	Balance as of September 30, 2025

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 2025 DAN 2024 (TIDAK AUDIT)

PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
FOR THE PERIOD YEARS ENDED
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)

	30 September 2025/ September 30, 2025	30 September 2024/ September 30, 2024	
	Rp	Rp	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	10.589.379.301	21.022.639.793	Cash received from customers
Pembayaran kas kepada pemasok dan karyawan.	(6.030.749.726)	(8.858.106.627)	Cash paid to suppliers and employees
Kas yang diperoleh dari operasi	4.558.629.575	12.164.533.166	Cash provided by operation
Pembayaran bunga	(3.556.391.042)	(4.515.945.621)	Payments of interest expenses
Pembayaran beban pajak	(815.390.382)	(366.016.108)	Payments of taxes
Penerimaan penghasilan bunga	24.497.376	24.163.183	Receipts from interest income
Penerimaan penghasilan lain-lain	175.565.892	90.007.568	Receipts from other income
Kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi	386.911.420	7.396.742.188	Net cash provided by operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Persediaan	-	(4.229.775.714)	Inventories
Uang muka lain-lain	6.715.414.389	(134.199.195)	Other advance
Perolehan aset tetap	(1.050.000)	(950.000)	Acquisition of fixed assets
Kas bersih digunakan untuk aktivitas Investasi	6.714.364.389	(4.364.924.909)	Net cash used in investing activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES
Utang bank jangka panjang	(7.512.073.365)	(6.800.022.183)	Long term bank loan
Utang bank jangka pendek	(7.696.556)	1.455.572	Short term bank loan
Utang jangka panjang	(153.920.286)	(153.920.286)	Long term account payable
Utang lain-lain	13.227.000	5.215.866.957	Other payables
Kas bersih digunakan untuk aktivitas pendanaan	(7.660.463.207)	(1.736.619.940)	Net cash used in financing activities
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN BANK	(559.187.398)	1.295.197.339	NET INCREASE (REDUCTION) IN CASH AND CASH EQUIVALENT
KAS DAN BANK AWAL TAHUN	1.969.461.671	1.611.102.737	CASH AND CASH EQUIVALENT AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN BANK AKHIR TAHUN	1.410.274.273	2.906.300.076	CASH AND CASH EQUIVALENT AT END OF YEAR

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/disetur.

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 disetur 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 2025 dan 31 Desember 2024 sebagai berikut:

c. Subsidiaries

The Entity has direct investment on Subsidiaries as of September 30, 2025 and December 31, 2024 are as follows:

Entitas Anak- Domisili/ <i>Subsidiaries - Domicile</i>	Kegiatan Usaha/ <i>Principal Activity</i>	30 September 2025 <i>September 30, 2025</i>	Persentase Pemilikan (%) <i>Percentage Ownership (%)</i>		Jumlah Aset Sebelum Eliminasi <i>Total Assets Before Elimination</i>	
			31 Desember 2024 <i>December 31, 2024</i>		30 September 2025 <i>September 30, 2025</i>	31 Desember 2024 <i>December 31, 2024</i>
PT Multi Bangun Sarana (MBS) - Surabaya	Pembangunan real estat/ <i>Real estate development</i>	99,85%	99,85%		201.641.729.482	201.671.087.296
PT Indosuryo Wahyupahala (ISWP) - Surabaya	Pembangunan real estat/ <i>Real estate development</i>	99,99%	99,99%		29.249.978.437	29.245.341.176

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 8).

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 2025 dan 31 Desember 2024, adalah sebagai berikut :

	<u>30 September 2025/ September 30, 2025</u>
<u>Dewan Komisaris</u>	
Komisaris Utama	Teddy Gunawan
Komisaris	Dr. Harijanto, M.M
Komisaris Independen	Lisajana, S. E
<u>Direksi</u>	
Direktur Utama	Tjandra Mindharta Gozali
Direktur	Yongki Tedja
Direktur	Olivia Gunawan
Direktur tidak terafiliasi	Kwong Heranita Cintya
<u>Komite Audit</u>	
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 2025 dan 31 Desember 2024 sebesar Rp 1.628.000.000,- dan Rp 2.097.500.000,- disajikan sebagai beban umum dan administrasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif konsolidasian.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, Grup memiliki karyawan tetap masing-masing sebanyak 49 dan 50 orang.

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 8).

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, 2025 and Desember 31, 2024, was as follows :

	<u>31 Desember 2024/ December 31, 2024</u>	
		<u>Board of Commissioners</u>
	Teddy Gunawan	President Commissioners
	Dr. Harijanto, M.M	Commissioners
	Lisajana, S. E	Independent Commissioners
		<u>Directors</u>
	Tjandra Mindharta Gozali	President Director
	Yongki Tedja	Director
	Olivia Gunawan	Director
	Kwong Heranita Cintya	Non-affiliated Director
		<u>Audit Committee</u>
	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, 2025 and December 31, 2024 amounting to Rp 1,628,000,000,- and Rp 2,097,500,000,- are presented as general and administrative expenses in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the Group has 49 and 50 permanent employees, respectively.

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 2025 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, 2025 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 Group control an *investee* if and only if the Group have all of the following:

- i) Power over the *investee*, that is existing rights that give the investor 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. 338, "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali". Dalam PSAK No. 338, 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 "Tambahan 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. Standar, Amendemen/Penyesuaian dan Interpretasi Standar yang Berlaku Efektif pada Periode Berjalan

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan standar dan sejumlah amendemen/penyesuaian/interpretasi PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025.

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

- PSAK 107 (amendemen) Instrumen Keuangan: Pengungkapan, tentang Pengaturan Pembiayaan Pemasok

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. 338, "Business Combination of Entity under Common Control". Under PSAK No. 338, 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, 2025.

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

- PSAK 107 (amendment) Financial Instruments: Disclosures, on Supplier Financing Arrangements

- PSAK 116 (amendemen) Sewa, tentang sewa pada transaksi jual dan Sewa-balik
- PSAK 201 (amendemen) Penyajian Laporan Keuangan, tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau jangka Panjang dan Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan
- PSAK 207 (amendemen) : Laporan Arus Kas, tentang Pengaturan Pembiayaan Pemasok

Standar baru, revisi dan efektif pada tahun 2025

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

- PSAK 117 Kontrak Asuransi
- PSAK 221 (amandemen) Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing, tentang Kekurangan Ketertukaran.

Grup sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul atas penerbitan standar akuntansi keuangan tersebut.

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 asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
 - 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 personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

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

- PSAK 116 (amendment) Leases, regarding leases in sale and leaseback transactions
- PSAK 201 (amendment) Presentation of Financial Statements, about Classification of Liabilities as Short-term or Long-term and Long-term Liabilities with Covenants
- PSAK 207 (amendment): Statement of Cash Flows, on Supplier Financing Arrangements

New, revised and effective standards in 2025

The following new and revised standards have been issued, which will be effective in 2025:

- PSAK 117 Insurance Contracts
- PSAK 221 (amended) The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates, on Exchange Shortfall.

The Group is presently evaluating the possible impact of the issuance of these financial accounting standards.

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. 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. 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:

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

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.

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:

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:

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

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.

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) 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".

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.

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. 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) 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.

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.

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.

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. 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 Dimuka

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.

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.

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.

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.

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.

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
Inventaris kantor	5
Peralatan proyek	5

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. 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:

	Tahun/Years
Kendaraan	5
Office equipments	5
Project equipments	5

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. 116, 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 115 "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 diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan dalam kontrak.
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).

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. Lease

In connection with the application of PSAK No. 116, 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 115 "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. *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).

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

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.

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.

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.

Expense

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.

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.

Pajak Final

Pajak final tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK No. 212 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. 212 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.

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.

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.

r. Imbalan Pasca Kerja

Entitas mengakui liabilitas atas imbalan kerja sesuai dengan PSAK No. 219 Imbalan Kerja sesuai dengan Undang-Undang No 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021.

Final Tax

Final tax is not included in the scope set by PSAK No. 212. 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. 212 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.

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.

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. Post-Employment Benefit Liabilities

The entity recognizes a liability for employee benefits in accordance with PSAK No. 219 Employee Benefits in accordance with Law No. 11 year 2020 concerning Job Creation and Government Regulation No. 35 year 2021.

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.

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.

t. Laba (Rugi) per Saham Dasar

Berdasarkan PSAK No. 233, "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.

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 2025 dan 31 Desember 2024 (lihat Catatan 31).

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. 109 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Entitas dan Entitas Anak seperti diungkapkan pada Catatan 2h.

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.

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. Basic Earning (Loss) per Share

In accordance with PSAK No. 233, "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.

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, 2025 and December 31, 2024 (Note 31).

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

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan definisi yang ditetapkan PSAK No. 109 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 21.

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 2025 dan 31 Desember 2024 diungkapkan dalam Catatan 12.

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 7.

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 21.

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, 2025 and December 31, 2024 are disclosed in Note 12.

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 7.

PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024
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, 2025 AND DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE PERIOD THEN ENDED

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.

4. KAS DAN BANK

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2025/ September 30, 2025
Kas	322.500.000
Bank	
Pihak berelasi (Catatan 32)	
PT Bank Neo Commerce Tbk	15.762.070
Pihak Ketiga:	
PT Bank Central Asia Tbk	5.222.383
PT Bank Oke Indonesia Tbk	1.039.258.365
PT Bank Mestika Dharma Tbk	3.508.725
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	3.932.831
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	15.832.014
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	2.681.442
PT Bank Permata Tbk	1.011.443
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	565.000
Sub – jumlah	1.410.274.273
Jumlah	1.410.274.273

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 tidak terdapat kas dan setara kas Grup yang dibatasi penggunaannya.

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.

4. CASH AND BANK

This account consists of:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
	322.500.000	Cash on hand
		Banks
		Related parties (Note 32)
	563.604.389	PT Bank Neo Commerce Tbk
		Third Parties:
	13.690.387	PT Bank Central Asia Tbk
	1.029.812.712	PT Bank Oke Indonesia Tbk
	4.045.248	PT Bank Mestika Dharma Tbk
	14.941.894	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
	15.821.751	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
	2.906.442	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
	1.348.848	PT Bank Permata Tbk
	790.000	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
Sub – total	1.969.461.671	
Total	1.969.461.671	

As of September 30, 2025 and December 31, 2024 there were no cash and cash equivalents of the Group that were restricted for use.

PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024
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, 2025 AND DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE PERIOD THEN ENDED

5. PIUTANG USAHA

a. Berdasarkan Customer

	30 September 2025/ September 30, 2025
	Rp
Pihak berelasi (Catatan 32)	
PT Gozcoland Development	-
Sub-Jumlah	-
Pihak ketiga	
Lain-lain	13.572.500
Sub-Jumlah	13.572.500
Penyisihan piutang ragu-ragu	(13.572.500)
Sub-Jumlah	-
Jumlah	-

b. Berdasarkan Umur Piutang

	30 September 2025/ September 30, 2025
	Rp
Umur piutang	
0 - 30 hari	-
31 - 60 hari	-
61 - 90 hari	-
Lebih dari 90 hari	13.572.500
Jumlah	13.572.500
Penyisihan piutang ragu-ragu	(13.572.500)
Piutang usaha bersih	-

Mutasi cadangan atas penurunan nilai adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025
	Rp
Saldo awal	13.575.200
Pemulihan cadangan piutang	-
Jumlah	13.575.200

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. PIUTANG LAIN-LAIN

Akun ini merupakan piutang lain-lain sebesar Rp 196.226.311 dan Rp 131.115.832 masing-masing pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024.

7. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT

	30 September 2025/ September 30, 2025
	Rp
Aset lancar	
- Tanah siap dijual	90.203.108.293
- Bangunan siap dijual	27.813.638.534
- Bangunan dalam penyelesaian	8.547.093.060
Jumlah	126.563.839.887
Aset tidak lancar	
- Tanah sedang dikembangkan	281.840.118.681

5. TRADE RECEIVABLES

a. By Customer

	31 Desember 2024/ December 31, 2024
	Rp
PT Gozcoland Development	373.124
Sub-Jumlah	373.124
Third Parties	
Others	27.102.869
Sub-Jumlah	27.102.869
Allowance for doubtful accounts	(13.572.500)
Sub-Jumlah	13.530.369
Total	13.903.493

b. By Aging

	31 Desember 2024/ December 31, 2024
	Rp
Aging of receivables	
0 - 30 days	8.352.555
31 - 60 days	1.332.667
61 - 90 days	1.332.667
More than 90 days	16.458.104
Total	27.475.993
Allowance for doubtful accounts	(13.572.500)
Net account receivable	13.903.493

Mutation of allowance for impairment are as follows:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024
	Rp
Beginning balance	13.575.200
Recovery of account receivable allowance	-
Total	13.575.200

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. OTHER RECEIVABLES

This account represents advance of other receivables amounted to RP 196,226,311 and Rp 131,115,832 each September 30, 2025 and December 31, 2024.

7. INVENTORIES OF REAL ESTATE ASSETS

	31 Desember 2024/ December 31, 2024
	Rp
Current asset	
Land ready for sale -	94.187.296.598
Building ready for sale -	31.325.015.171
Building under construction -	8.526.068.060
Total	134.038.379.830
Non current assets	
Land under development -	287.681.485.770

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

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

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

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

Pada September 2025, bangunan siap jual merupakan bangunan jadi yang siap dijual kepada pelanggan yang terletak di Palm Residence, dengan luas tanah 149 m2 dan luas bangunan 144 m2 dan Palm Oasis dengan luas tanah 549 m2 dan luas bangunan 160 m2. Sedangkan bangunan jadi yang siap dijual kepada pelanggan yang terletak di Tambak Sawah, Sidoarjo sebanyak 19 unit dengan luas tanah 3.831m2 dan luas bangunan 4.234m2, Romokalisari, Surabaya sebanyak 8 unit dengan luas tanah 3.520 m2 dan luas bangunan 1.452 m2 dan Betro, Sidoarjo sebanyak 1 unit dengan luas tanah 100 m2 dan luas bangunan 62 m2.

In September 2025, 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 m2 and building area of 144 m2 and Palm Oasis with a land area of 549 m2 and building area of 160 m2. Whereas building ready to sale located in Tambak Sawah, Sidoarjo amounted 19 unit with a land area of 3,831m2 and building area of 4,234m2, Romokalisari, Surabaya amounted 8 unit with a land area of 3,520 m2 and building area of 1,452 m2 and Betro, Sidoarjo amounted 1 unit with a land area of 100 m2 and building area of 62 m2.

Pada tahun 2024, bangunan siap jual merupakan bangunan jadi yang siap dijual kepada pelanggan yang terletak di Palm Residence, dengan luas tanah 149 m2 dan luas bangunan 144 m2 dan Palm Oasis dengan luas tanah 549 m2 dan luas bangunan 160 m2. Sedangkan bangunan jadi yang siap dijual kepada pelanggan yang terletak di Tambak Sawah, Sidoarjo sebanyak 22 unit dengan luas tanah 6.043m2 dan luas bangunan 6.430m2, Romokalisari, Surabaya sebanyak 8 unit dengan luas tanah 3.520 m2 dan luas bangunan 1.452 m2 dan Betro, Sidoarjo sebanyak 1 unit dengan luas tanah 100 m2 dan luas bangunan 62 m2.

In 2024, 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 m2 and building area of 144 m2 and Palm Oasis with a land area of 549 m2 and building area of 160 m2. Whereas building ready to sale located in Tambak Sawah, Sidoarjo amounted 22 unit with a land area of 6,043m2 and building area of 6,430m2, Romokalisari, Surabaya amounted 8 unit with a land area of 3,520 m2 and building area of 1,452 m2 and Betro, Sidoarjo amounted 1 unit with a land area of 100 m2 and building area of 62 m2.

Persediaan Grup sebagian besar merupakan tanah matang sehingga tidak diasuransikan.

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

Tanah sedang dikembangkan terdiri atas:

Land under development consist of:

Entitas/ Entity	Lokasi/ Location	30 September 2025 / September 30, 2025 (Luas/ area m ²)	31 Desember 2024 / December 31, 2024 (Luas/ area m ²)
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
Jumlah/ Total		866.855	866.855

Berdasarkan evaluasi manajemen mengenai nilai yang dapat diperoleh kembali pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat perubahan keadaan yang mengidentifikasi adanya penurunan nilai persediaan.

Based on the evaluation of the management regarding value that can be recovered on September 30, 2025 and December 31, 2024, management believes that there is no change in circumstances that indicated a decrease in stock value.

8. INVESTASI SAHAM

Rincian investasi saham adalah sebagai berikut :

	30 September 2025/ September 30, 2025
	Rp
PT Mitrakarya Multiguna	258.345.000.000
PT Masterin Property	53.077.531.478
Jumlah	311.422.531.478

8. SHARES INVESTMENTS

The details of the investment in shares are as follows:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
	Rp	
PT Mitrakarya Multiguna	258.345.000.000	PT Mitrakarya Multiguna
PT Masterin Property	53.077.861.279	PT Masterin Property
	311.422.861.279	Total

	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership		Nilai Tercatat/ Carrying Value	
	30 September 2025 September 30, 2025	31 Desember 2024 December 31, 2024	30 September 2025 September 30, 2025	31 Desember 2024 December 31, 2024
<u>Metode Biaya Perolehan/</u> <u>Cost Method</u>				
Entitas / Entity				
PT. Mitrakarya Multiguna	18%	18%	258.345.000.000	258.345.000.000

30-Sep-25

<u>Metode Ekuitas /</u> <u>Equity Method</u>	Persentase Pemilikan / Percentage of Ownership	Nilai Tercatat 1 Januari 2025 Carrying value January 1, 2025	Penambahan / Additions	Bagian laba(rugi) / Share in profit (loss)	Nilai Tercatat 30 September 2025 Nilai Tercatat September 30, 2025
Entitas / Entity					
PT. Masterin property	49,42%	53.077.861.279	-	(329.801)	53.077.531.478
Jumlah / Total		53.077.861.279	-	(329.801)	53.077.531.478

31-Dec-24

<u>Metode Ekuitas /</u> <u>Equity Method</u>	Persentase Pemilikan / Percentage of Ownership	Nilai Tercatat 1 Januari 2024 / Carrying value January 1, 2024	Penambahan / Additions	Bagian laba(rugi) / Share in profit (loss)	Nilai Tercatat 31 Des 2024 / Nilai Tercatat Dec 31, 2024
Entitas / Entity					
PT. Masterin property	49,42%	53.078.322.551	-	(461.272)	53.077.861.279
Jumlah / Total		53.078.322.551	-	(461.272)	53.077.861.279

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 106.999.000.0000. 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 106,999,000,0000. The percentage of entity ownership is 49,42%.

9. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar dimuka

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2025/ September 30, 2025
	Rp
Pajak Penghasilan:	
Pasal 4 (2)	319.975.775
Pasal 21	25.000
Pajak Pertambahan Nilai	134.217.708
Jumlah	<u>454.218.483</u>

b. Utang Pajak

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2025/ September 30, 2025
	Rp
Pajak Penghasilan:	
Pasal 4 (2)	2.550.000
Pasal 21	12.248.171
Pasal 23	153.980
Pajak Pertambahan Nilai	-
Jumlah	<u>14.952.151</u>

c. Beban Pajak

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2025/ September 30, 2025
	Rp
Pajak Final	
Entitas	815.390.382
Entitas Anak	-
Sub-jumlah	<u>815.390.382</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 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025
	Rp
Laba (rugi) sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	16.216.679.088
Bagian rugi bersih Entitas Asosiasi	329.801
Rugi (laba) sebelum pajak penghasilan Entitas Anak	<u>1.732.249.511</u>
Laba (Rugi) sebelum pajak penghasilan - Induk	17.949.258.400
Dikurangi rugi (laba) sebelum pajak atas penghasilan yang telah dikenakan Pajak Penghasilan final	<u>(17.949.258.400)</u>
Taksiran penghasilan kena pajak	<u>-</u>

9. TAXATION

a. Prepaid tax

This account consist of:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024
	Rp
	847.444.175
	19.680.849
	<u>15.400.000</u>
	<u>882.525.024</u>

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

Total

b. Taxes Payable

This account consist of:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024
	Rp
	2.550.000
	1.511.419
	39.980
	<u>1.025.887.113</u>
	<u>1.029.988.512</u>

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

Total

c. Tax Expenses

This account consist of:

	30 September 2024/ September 30, 2024
	Rp
	192.792.877
	<u>173.223.231</u>
	<u>366.016.108</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, 2025 and 2024 are as follows:

	30 September 2024/ September 30, 2024
	Rp
	2.743.235.600
	327.041
	<u>(4.687.152.099)</u>
	<u>(1.943.589.458)</u>
	<u>1.943.589.458</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 for tax expense – the entity
Less loss (income)
before provision for tax expense already subjected for final tax

Estimated taxable income

10. BIAYA DIBAYAR DI MUKA

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2025/ September 30, 2025
	Rp
Lain-lain	185.325.700
Jumlah	185.325.700

11. UANG MUKA PEMBELIAN

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2025/ September 30, 2025
	Rp
Tanah	39.762.212.938
Penyertaan	3.500.000
Lain-lain	355.490.265
Jumlah	40.121.203.203

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.

10. PREPAID EXPENSES

This account consists of:

	31 Desember 2024 December 31, 2024	
	Rp	
	25.936.277	Others
	25.936.277	Total

11. ADVANCE TO SUPPLIERS

This account consists of:

	31 Desember 2024 December 31, 2024	
	Rp	
	39.762.212.938	Land
	3.500.000	Inclusion
	302.892.014	Others
	40.068.604.952	Total

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

12. ASET TETAP

12. FIXED ASSETS

	1 Januari 2025 / January 1, 2025	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclasifications	30 September 2025 / September 30, 2025	
	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	133.267.377	1.050.000	-	-	134.317.377	Office Equipments
Inventaris Proyek	512.837.400	-	-	-	512.837.400	Project Equipments
Jumlah	1.826.733.333	1.050.000	-	-	1.827.783.333	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	2.868.155.499	1.050.000	-	-	2.869.205.499	Total
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Pemilikan Langsung						Direct Ownership
Kendaraan Bermotor	1.152.428.558	28.200.000	-	-	1.180.628.558	Vehicles
Inventaris Kantor	124.411.039	2.599.678	-	-	127.010.717	Office Equipments
Inventaris Proyek	512.837.400	-	-	-	512.837.400	Project Equipments
Sub-jumlah	1.789.676.997	30.799.678	-	-	1.820.476.675	Sub-total
Sewa Pembiayaan						Finance Lease
Kendaraan	381.854.795	156.213.322	-	-	538.068.117	Vehicles
Sub - Jumlah	381.854.795	156.213.322	-	-	538.068.117	Sub-total
Jumlah	2.171.531.792	187.013.000	-	-	2.358.544.792	Total
Nilai Buku	696.623.707				510.660.707	Net book value

PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024
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, 2025 AND DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE PERIOD THEN ENDED

	1 Januari 2024/ <i>January 1, 2024</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclasifications</i>	31 Desember 2024 / <i>December 31, 2024</i>	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Nilai Tercatat						Carrying Value
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	1.825.783.333	950.000	-	-	1.826.733.333	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	2.867.205.499	950.000	-	-	2.868.155.499	Total
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Pemilikan Langsung						Direct Ownership
Kendaraan Bermotor	1.096.028.558	56.400.000	-	-	1.152.428.558	Vehicles
Inventaris Kantor	121.234.805	3.176.234	-	-	124.411.039	Office Equipments
Inventaris Proyek	512.837.400	-	-	-	512.837.400	Project Equipments
Jumlah	1.730.100.763	59.576.234	-	-	1.789.676.997	Total
Sewa Pembiayaan						Finance Lease
Kendaraan	173.570.361	208.284.434	-	-	381.854.795	Vehicles
Sub - Jumlah	173.570.361	208.284.434	-	-	381.854.795	Sub-total
Jumlah	1.903.671.124	267.860.668	-	-	2.171.531.792	Total
Nilai Buku	963.534.375				696.623.707	Net book value

Beban penyusutan yang dibebankan pada beban umum dan administrasi adalah sebesar Rp 187.013.000,- dan Rp 267.860.668,- masing-masing pada 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 (Catatan 28).

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, 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.

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 2025 dan 31 Desember 2024.

Depreciation expenses were allocated for general and administrative expense amounted to Rp 187,013,000.- and Rp 267,860,668.- in September 30, 2025 and December 31, 2024, respectively (Note 28).

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, fixed assets are not covered by insurance againsts losses from fire or theft and other risks. Management believes that insurance is not needed to cover any possible losses arising form such risks.

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, 2025 and December 31, 2024.

13. ASET HAK GUNA

13. RIGHT-OF-USE ASSETS

	2025					
	1 Januari 2025 / <i>January 1, 2025</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclasifications</i>	30 September 2025 / <i>September 30, 2025</i>	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Harga Perolehan						Historical Cost
Bangunan	485.539.819	-	-	-	485.539.819	Building
Jumlah	485.539.819	-	-	-	485.539.819	Total
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Bangunan	242.769.909	182.077.432	-	-	424.847.341	Building
Jumlah	242.769.909	182.077.432	-	-	424.847.341	Total
Nilai Buku	242.769.910				60.692.478	Net Book Value

PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024
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, 2025 AND DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE PERIOD THEN ENDED

2024					
	1 Januari 2024/ <i>January 1, 2024</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclasifications</i>	31 Desember 2024 / <i>December 31, 2024</i>
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Harga Perolehan					<i>Historical Cost</i>
Bangunan	642.826.931	485.539.819	642.826.931	-	485.539.819 <i>Building</i>
Jumlah	642.826.931	485.539.819	642.826.931	-	485.539.819 <i>Total</i>
	1 Januari 2024/ <i>January 1, 2024</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclasifications</i>	31 Desember 2024 / <i>December 31, 2024</i>
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Akumulasi Penyusutan					<i>Accumulated Depreciation</i>
Bangunan	642.826.931	242.769.909	642.826.931	-	242.769.909 <i>Building</i>
Jumlah	642.826.931	242.769.909	642.826.931	-	242.769.909 <i>Total</i>
Nilai Buku	-				242.769.910 <i>Net Book value</i>

Pada tahun 2024, nilai aset hak guna berasal dari transaksi atas sewa ruangan sesuai perjanjian sewa menyewa ruangan dengan PT Menara Panen Raya pada tanggal 1 Januari 2024 (Catatan 20).

As of 2024, 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, 2024 (Note 20).

Beban penyusutan dialokasikan ke beban umum dan administrasi (Catatan 28).

Depreciation expense were allocated to general and administrative expense (Note 28).

14. UTANG BANK

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2025/ <i>September 30, 2025</i>
	Rp
PT Bank Oke Indonesia Tbk	39.967.899.252
Jumlah	39.967.899.252

14. BANK LOANS

This account consists of:

	31 Desember 2024 <i>December 31, 2024</i>	
	Rp	
PT Bank Oke Indonesia Tbk	39.975.595.808	PT Bank Oke Indonesia Tbk
Jumlah	39.975.595.808	Total

PT Bank Oke Indonesia Tbk

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 40 tanggal 26 Juni 2024, Entitas memperoleh fasilitas kredit Pinjaman Rekening Koran sebesar Rp 20.000.000.000 dengan bunga 10% per tahun. Pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 4.803 m2 yang terletak di Kelurahan Tambakrejo atas nama PT Fortune Mate Indonesia, Tbk dan tanah seluas 4.675 m2 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 2026.

PT Bank Oke Indonesia Tbk

Based on Credit Agreement No. 40 on June 26, 2024, Entity obtained revolving 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 4,803 m2 located at Tambakrejo subdistrict on behalf of PT Fortune Mate Indonesia Tbk and land totaling to 4,675 m2 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, 2026.

PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024
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, 2025 AND DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE PERIOD THEN ENDED

15. UTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2025/ September 30, 2025
	Rp
<u>Pihak Berelasi (Catatan 32)</u>	
PT Surya Intrindo Makmur Tbk	76.732.288
PT Gozcoland Development	17.257.714
Sub-Jumlah	93.990.002
<u>Pihak Ketiga</u>	
PT. Menara Panen Raya	169.747.808
CV. Andhika Tirta	1.407.000
PB Taxand	12.099.000
PT. Iforte Global Internet	2.178.910
Lain-lain	202.302.917
Sub-Jumlah	387.735.635
Jumlah	481.725.637

Rincian umur utang usaha adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025
Umur utang:	
0 - 30 hari	94.258.608
31 - 60 hari	43.514.714
61 - 90 hari	151.967.887
Lebih dari 90 hari	191.984.428
Jumlah	481.725.637

Semua utang usaha Grup adalah dalam mata uang Rupiah.
Tidak ada jaminan yang diberikan atas utang tersebut.

16. UTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2025/ September 30, 2025
	Rp
<u>Pihak Berelasi:</u>	
Tjandra Mindharta Gozali	121.601.518
Sub Jumlah	121.601.518
<u>Pihak Ketiga:</u>	
Titipan	633.175.163
Lain-lain	499.594.556
Sub Jumlah	1.132.769.719
Jumlah	1.254.371.237

17. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2025/ September 30, 2025
	Rp
Gaji dan upah	416.393.562
Lain-lain	324.281.018
Jumlah	740.674.580

15. TRADE PAYABLES

This account consists of:

	31 Desember 2024 December 31, 2024
	Rp
	76.732.288
	16.824.382
	93.556.670
	-
	-
	-
	-
	53.317.306
	53.317.306
	146.873.976

Related parties (Note 32)
PT Surya Intrindo Makmur Tbk
PT Gozcoland Development
Sub-total

Third Parties
PT. Menara Panen Raya
CV. Andhika Tirta
PB Taxand
PT. Iforte Global Internet
Others
Sub-total
Total

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

	31 Desember 2024 December 31, 2024	
		Aging Of Payable
	44.119.140	0 - 30 days
	300.000	31 - 60 days
	-	61 - 90 days
	102.454.836	More than 90 days
	146.873.976	Total

All trade payables the Group are using Rupiah currency.
There is no collateral pledge on this payables.

16. OTHER PAYABLES

This account consists of:

	31 Desember 2024 December 31, 2024
	Rp
	196.601.518
	196.601.518
	633.175.163
	414.793.856
	1.047.969.019
	1.244.570.537

Related Parties:
Tjandra Mindharta Gozali
Sub Total

Third Parties:
Deposit
Others
Sub Total
Total

17. ACCRUED EXPENSES

This account consists of:

	31 Desember 2024 December 31, 2024
	Rp
	61.366.165
	770.374.505
	831.740.670

Salaries and wages
Others
Total

18. UANG MUKA PENJUALAN

Akun ini merupakan uang muka penjualan rumah dan gudang masing-masing sebesar Rp 9.151.279.316,- dan Rp 30.587.515.354,- pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024.

19. UTANG JANGKA PANJANG

Akun ini terdiri atas:

	30 September 2025/ September 30, 2025
	Rp
Utang bank jangka panjang	
PT Bank Oke Indonesia Tbk	12.859.854.995
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	(10.930.005.123)
Bagian jangka panjang	1.929.849.872

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. Jaminan pinjaman ini diperbaharui dengan tanah seluas 4.803m2 yang terletak di Kelurahan Tambakrejo atas nama PT Fortune Mate Indonesia Tbk dan tanah seluas 4.675 m2 yang terletak di Kelurahan Tambakrejo atas nama PT Tong Chuang Indonesia dan Corporate Guarantee PT Surya Mega Investindo.

20. LIABILITAS SEWA

	30 September 2025/ September 30, 2025
	Rp
PT Maybank Finance	290.730.126
PT Menara Panen Raya	57.891.689
Jumlah	348.621.815
Dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun	(278.347.765)
Bagian jangka panjang	70.274.050

Berdasarkan perjanjian No. 543010230332 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.

Pada tanggal 1 Januari 2024, Entitas anak melakukan perpanjangan perjanjian sewa gedung dengan PT Menara Panen Raya selama satu tahun dengan harga sewa sebesar Rp 7.500.000 per bulan, dan diperpanjang kembali selama satu tahun.

Pada tanggal 1 Januari 2024, Entitas induk melakukan perjanjian sewa gedung dengan PT Menara Panen Raya selama satu tahun dengan harga sewa sebesar Rp 18.000.000 per bulan, dan diperpanjang kembali selama satu tahun.

18. ADVANCE FROM CUSTOMER

This account represents advance of sales housing and warehousing amounted to Rp 9,151,279,316.- and Rp 30,587,515,354.- on September 30, 2025 and December 31, 2024, respectively.

19. LONG-TERM LOAN

This account consists of:

	31 Desember 2024 December 31, 2024	
	Rp	
Long-term bank loan		
PT Bank Oke Indonesia Tbk	20.371.928.359	
Less current maturity	(10.143.392.878)	
Long-term portion	10.228.535.481	

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. Jaminan pinjaman ini diperbaharui dengan tanah seluas 4.803 m2 yang terletak di Kelurahan Tambakrejo atas nama PT Fortune Mate Indonesia Tbk dan tanah seluas 4.675 m2 yang terletak di Kelurahan Tambakrejo atas nama PT Tong Chuang ndonesia dan Corporate Guarantee PT Surya Mega Investindo.

20. ESTIMATED LIABILITIES FOR EMPLOYEE BENEFITS

	31 Desember 2024 December 31, 2024	
	Rp	
PT Maybank Finance	444.650.412	
PT Menara Panen Raya	233.295.537	
Total	677.945.949	
Less Current maturity	(438.522.585)	
Long-term portion	239.423.364	

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.

On January 1, 2024 the Subsidiary Entity extended the building rental agreement with PT Menara Panen Raya for one year at a rental price of Rp 7,500,000 per month, and extended again for one year.

On January 1, 2024 the Parent Entity entered into a building rental agreement with PT Menara Panen Raya for one year at a rental price of Rp 18,000,000 per month, and extended again for one year.

21. 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:

	30 September 2025/ September 30, 2025
Usia pensiun normal	55 tahun/ years
Kenaikan gaji tahunan	9%
Bunga diskonto	6,95%
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 2025 dan 31 Desember 2024, dan beban imbalan kerja karyawan yang dicatat dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

a. Estimasi liabilitas atas imbalan kerja karyawan

	30 September 2025/ September 30, 2025
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	3.015.858.444
Nilai bersih liabilitas yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian	<u>3.015.858.444</u>

b. Beban imbalan kerja karyawan

Beban jasa kini	236.914.932
Beban bunga	-
Beban imbalan kerja karyawan yang diakui pada tahun berjalan	<u>236.914.932</u>

c. Mutasi nilai bersih atas liabilitas imbalan kerja karyawan

	30 September 2025/ September 30, 2025
	Rp
Liabilitas pada awal periode	2.778.943.512
Beban periode berjalan	236.914.932
Pembayaran Manfaat	-
Pendapatan komprehensif lainnya	-
Saldo akhir liabilitas imbalan kerja	<u>3.015.858.444</u>

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. 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:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
55 tahun/ years		Retirement age
9%		Annual increment rate
6,95%		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, 2025 and December 31, 2024, and employee benefits expense recorded in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the ended on September 30, 2025 and December 31, 2024 are as follows:

a. Estimated liabilities for employee benefits

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
	2.778.943.512	The present value of the employee benefits liabilities
	<u>2.778.943.512</u>	The net value of the liabilities recognized in the consolidated statement of financial position

b. Employee benefits expense

	148.572.310	Current service cost
	167.314.267	Interest cost
	<u>315.886.577</u>	Employee benefits recognize for the expense current year

c. The movements of the employee benefits liabilities

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
	Rp	
	2.558.322.120	Liability on beginning period
	315.886.577	Current expense period
	(113.362.500)	Benefit payment
	18.097.315	Other Comprehensive income
	<u>2.778.943.512</u>	Ending balance of employee benefits

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.

22. 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.

Rincian kepemilikan saham Entitas pada tanggal 30 September 2025 adalah sebagai berikut:

30 September 2025/ September 30, 2025				
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	6.400.000.000	100,00%	640.000.000.000	Total

Rincian kepemilikan saham Entitas pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

31 Desember 2024/ December 31, 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	6.400.000.000	100,00%	640.000.000.000	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.

22. 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.

The details of share ownership of the Entity as of September 30, 2025 are as follows:

The details of share ownership of the Entity as of December 31, 2024 are as follows:

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").

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.

Tidak ada perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses dalam manajemen modal untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024.

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 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.

No changes were made in the objectives, policies or processes for managing capital during the years ended September 30, 2025 and December 31, 2024.

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.

23. TAMBAHAN MODAL DISETOR - BERSIH

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

	30 September 2025/ September 30, 2025
	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>

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

	30 September 2025/ September 30, 2025
	Rp
Agio saham bonus	2.099.660.525
Selisih kurs setoran modal	456.000.000
Jumlah	<u>2.555.660.525</u>

- c. Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali

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:

- 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).

23. ADDITIONAL PAID - IN CAPITAL - NET

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

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
	Rp	
	(3.064.909.509)	The cost of issued of shares at the public offering
	100.000.000	Impact of tax amnesty program
	<u>(2.964.909.509)</u>	Total

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

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
	Rp	
	2.099.660.525	The cost of issued of shares at
	456.000.000	Foreign exchange of paid in capital
	<u>2.555.660.525</u>	Total

- c. Differences in Value of Restructuring Transactions Among Under Common Control

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:

- 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).

24. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

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

	30 September 2025/ September 30, 2025
	Rp
PT Multi Bangun Sarana	285.954.502
PT Indosuryo Wahyupahala	(786.986)
Jumlah	285.167.516

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

	30 September 2025/ September 30, 2025
	Rp
PT Multi Bangun Sarana	(1.486.370)
PT Indosuryo Wahyupahala	(73.366)
Jumlah	(1.559.736)

25. PENJUALAN BERSIH

Rincian penjualan bersih adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025
	Rp
Tanah dan bangunan	32.025.615.338
Jumlah	32.025.615.338

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

Pada 30 September 2025 tidak terdapat penjualan kepada pihak berelasi.

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

Pihak ketiga	30 September	%
PT Standardpen Industries	-	0,00%
Setiadi Sungkono	-	0,00%
Steven Ariadi Santika	-	0,00%
PT. Anugerah Panji Mandiri	-	0,00%
PT. MNC Sky Vision Tbk	4.132.557.000	12,90%
PT. MNC Sky Vision Tbk	17.416.179.038	54,38%
PT. Uberta Sukses Selalu	10.476.879.300	32,71%
Jumlah	32.025.615.338	100,00%

26. BEBAN POKOK PENJUALAN

Rincian beban pokok penjualan adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025
	Rp
Tanah	3.984.188.305
Bangunan	3.685.385.419
Jumlah	7.669.573.724

24. NON - CONTROLLING INTERESTS

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

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
	Rp	
	287.440.872	PT Multi Bangun Sarana
	(713.620)	PT Indosuryo Wahyupahala
	286.727.252	Total

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

	31 Desember 2024 / December 31, 2024	
	Rp	
	(1.870.606)	PT Multi Bangun Sarana
	775.173	PT Indosuryo Wahyupahala
	(1.095.433)	Total

25. NET SALES

The details of net sales are as follows:

	30 September 2024/ September 30, 2024	
	Rp	
	19.250.813.089	Land and Building
	19.250.813.089	Total

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

In September 30, 2025 there are no sales to related parties.

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

	September 30, 2024	%	
	4.970.168.775	25,82%	PT Standardpen Industries
	4.745.693.576	24,65%	Setiadi Sungkono
	3.783.672.000	19,65%	Steven Ariadi Santika
	4.492.878.737	23,34%	PT. Anugerah Panji Mandiri
	-	0,00%	PT. MNC Sky Vision Tbk
	-	0,00%	PT. MNC Sky Vision Tbk
	-	0,00%	PT. Uberta Sukses Selalu
	17.992.413.088	93,46%	Total

26. COST OF GOODS SOLD

The details of cost goods solds are as follows:

	30 September 2024/ September 30, 2024	
	Rp	
	5.195.740.942	Land
	4.090.003.581	Building
	9.285.744.523	Total

PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024
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, 2025 AND DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE PERIOD THEN ENDED

27. BEBAN PENJUALAN

Akun ini terdiri dari :

	30 September 2025/ September 30, 2025
	Rp
Jasa Perantara	702.156.582
Promosi	579.259.113
Lain-lain	4.717.950
Jumlah	<u>1.286.133.645</u>

28. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2025/ September 30, 2025
	Rp
Gaji dan bonus	4.587.481.169
Sewa	-
Pencatatan saham	217.767.361
Penyusutan aset hak guna (Catatan 13)	182.077.432
Profesional	158.800.000
Imbalan kerja (Catatan 21)	236.914.932
Penyusutan (Catatan 12)	187.013.000
Asuransi	121.158.788
Administrasi bank dan provisi	189.717.733
Listrik dan air	50.262.425
Komunikasi	26.058.535
Pemeliharaan dan perbaikan	23.344.576
Keanggotaan	32.250.000
Konsumsi	17.542.182
Peralatan Kantor	11.457.855
Ekspedisi, pos & materai	1.334.212
Biaya Manajemen	675.559.584
Lain-lain	257.592.932
Jumlah	<u>6.976.332.716</u>

29. BEBAN PENDANAAN

Rincian beban pendanaan adalah sebagai berikut:

	30 September 2025/ September 30, 2025
	Rp
Bunga aset hak guna	54.096.152
Bunga pinjaman jangka panjang	22.533.714
Lain-lain	-
Jumlah	<u>76.629.866</u>

30. PENDAPATAN LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2025/ September 30, 2025
	Rp
Jasa Giro	24.497.376
Sewa	147.500.000
Lain-lain	28.066.126
Jumlah	<u>200.063.502</u>

27. SELLING EXPENSES

This account consists of:

	30 September 2024/ September 30, 2024	
	Rp	
	663.608.948	Brokerage service
	656.408.529	Promotion
	59.290.300	Others
	<u>1.379.307.777</u>	Total

28. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

This account consists of:

	30 September 2024/ September 30, 2024	
	Rp	
	4.317.124.741	Salaries and incentive
	229.500.000	Rent
	205.811.116	Stocklisting
	-	Depreciation of right us assets (Note 13)
	103.500.000	Professionals
	232.691.611	Employee benefit (Note 21)
	200.848.000	Depreciation (Note 12)
	124.060.275	Insurance
	274.387.024	Bank administration and provisions
	47.771.482	Electricity and water
	25.851.929	Communication
	13.729.038	Maintenance and repair
	25.350.017	Membership
	14.638.470	Consumption
	6.881.744	Office Equipment
	2.569.780	Expedition, Post & Stamp Fees
	-	Management Fee
	104.431.413	Others
	<u>5.933.812.864</u>	Total

29. FINANCIAL EXPENSE

The details of financial expenses are as follows:

	30 September 2024/ September 30, 2024	
	Rp	
	-	Interest of right use assets
	22.533.714	Long-term loan interest
	22.320	Others
	<u>22.556.034</u>	Total

30. OTHER INCOME

This account consists of:

	30 September 2024/ September 30, 2024	
	Rp	
	24.163.183	Interest Income
	90.000.000	Rent
	7.568	Others
	<u>114.170.751</u>	Total

31. LABA PER SAHAM

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

	30 September 2025/ September 30, 2025
	Rp
(a) laba bersih untuk perhitungan laba per saham dasar	15.402.848.442
(b) jumlah rata-rata tertimbang saham biasa per saham dasar	6.400.000.000
Laba per saham dasar	2,41

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

31. BASIC GAIN PER SHARE

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

	30 September 2024/ September 30, 2024	
	Rp	
a) net income for computation of basic earning per share	2.378.071.373	
(b) weighted average number of shares for computation of basic income per share	6.400.000.000	
Basic earning per share	0,37	

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

32. 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:

32. 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:

Pihak-pihak Berelasi / Related Parties	Jumlah / Total		Persentase Terhadap Jumlah Aset (%) / Percentage of Total Assets (%)	
			30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
<u>Bank / Bank</u>				
PT. Bank Neo Commerce Tbk	15.762.070	563.604.389	0,00%	0,07%
<u>Piutang Usaha / Account Receivable</u>				
PT. Gozcoland Development	-	373.124	0,00%	0,00%
			Persentase Terhadap Jumlah Liabilitas (%) / Percentage of Total Liabilities (%)	
<u>Utang Usaha / Account Payable</u>				
PT. Surya Intrindo Makmur	76.732.288	76.732.288	0,11%	0,08%
PT. Gozcoland Development	17.257.714	16.824.382	0,03%	0,02%
<u>Utang lain-lain/ Other Payable</u>				
Tjandra Mindharta Gozali	121.601.518	196.601.518	0,18%	0,20%
			Persentase Terhadap Jumlah Pendapatan (%) / Percentage of Total Revenue (%)	
<u>Beban pokok penjualan / Cost of Goods Sold</u>				
PT. Surya Intrindo Makmur Tbk	2.721.312.278	5.845.795.455	8,50%	16,55%

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:

Pihak-pihak Berelasi / Related Parties	Sifat Relasi / Nature of Relationship	Jenis Transaksi / Type of Transaction
PT. Surya Intrindo Makmur Tbk	Direktur utama Entitas menjabat sebagai pemegang saham minoritas pihak berelasi/ President director the Entity as a related party's minority shareholder	Transaksi usaha / Business transaction

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. Gozcoland Development	Direktur utama menjabat sebagai pemegang saham/ <i>President Directors as a shareholder</i>	Transaksi usaha / <i>Business transaction</i>
Tjandra Mindharta Gozali	Penyertaan saham entitas/ <i>Entity's share investment</i>	Utang Lain-lain / <i>Other Payables</i>

33. LAPORAN SEGMENT

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

33. SEGMENT REPORTING

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

34. 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.

- 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 dinewakan kembali.

34. 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. *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. 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.

- 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.

35. 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 m². 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.

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 m². 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.

36. KONDISI EKONOMI DAN KELANGSUNGAN USAHA

Sektor properti di Indonesia pada tahun 2025 memiliki prospek yang cukup cerah, didukung oleh pertumbuhan ekonomi, urbanisasi, dan kebijakan pemerintah yang mendukung. Namun, pelaku usaha perlu memperhatikan tantangan seperti fluktuasi suku bunga, risiko over-supply, dan perubahan regulasi. Dengan strategi yang tepat, sektor properti dapat terus tumbuh dan memberikan keuntungan yang signifikan.

35. 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 m². 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.

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 m². 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.

36. ECONOMIC CONDITION AND GOING CONCERN

The Indonesian property sector has bright prospects for 2025, supported by economic growth, urbanization, and supportive government policies. However, business actors need to be mindful of challenges such as interest rate fluctuations, the risk of oversupply, and regulatory changes. With the right strategy, the property sector can continue to grow and generate significant profits.

Dengan pertumbuhan ekonomi yang diproyeksikan sekitar 5-6% per tahun, daya beli masyarakat diperkirakan akan meningkat. Ini akan mendorong permintaan terhadap properti, baik untuk hunian maupun komersial. Tingkat urbanisasi yang terus meningkat akan mendorong permintaan terhadap perumahan di kota-kota besar. Kota-kota seperti Jakarta, Surabaya, Medan, dan Makassar akan menjadi pusat pertumbuhan properti. Pemerintah melalui Kementerian Perumahan dan Kawasan Pemukiman (PKP) terus berupaya memenuhi kebutuhan perumahan yang terjangkau melalui program tiga juta Rumah. Proyek-proyek perumahan bersubsidi dan rumah sederhana akan tetap menjadi fokus.

With projected economic growth of around 5-6% per year, people's purchasing power is expected to increase. This will drive demand for property, both residential and commercial. The increasing rate of urbanization will drive housing demand in major cities. Cities such as Jakarta, Surabaya, Medan, and Makassar will become centers of property growth. The government, through the Ministry of Housing and Settlements (PKP), continues to strive to meet the need for affordable housing through the Three Million Houses program. Subsidized housing projects and affordable housing will remain a focus.

37. 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.

37. 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. 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.

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. 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.

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. 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.

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.

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.

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. 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.

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.

c. Nilai wajar keuangan

Nilai tercatat dan nilai wajar pada instrumen keuangan pada tanggal 30 September 2025 adalah sebagai berikut:

	Nilai tercatat / Carrying amount
	Rp
Aset keuangan	
Kas dan setara kas	1.410.274.273
Piutang lain-lain	196.226.311
Liabilitas keuangan	
Utang bank	39.967.899.252
Utang usaha	481.725.637
Utang lain-lain	1.254.371.237
Biaya masih harus dibayar	740.674.580
Utang jangka panjang	12.859.854.995

Nilai tercatat dan nilai wajar pada instrumen keuangan pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

	Nilai tercatat / Carrying amount
	Rp
Aset keuangan	
Kas dan bank	1.969.461.671
Piutang usaha	13.903.493
Piutang lain-lain	131.115.832
Liabilitas keuangan	
Utang bank	39.975.595.808
Utang usaha	146.873.976
Utang lain-lain	1.244.570.537
Biaya masih harus dibayar	831.740.670
Utang bank jangka panjang	20.371.928.359

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

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. 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. Fair value of financial instruments

The fair value of financial assets and liabilities, together with the carrying amounts as of September 30, 2025 are as follows:

Nilai wajar / Fair value			
Rp			Financial Assets
1.410.274.273	(i)		Cash and cash equivalent
196.226.311	(i)		Other receivables
39.967.899.252	(i)		Financial Liabilities
481.725.637	(i)		Bank Loans
1.254.371.237	(i)		Account Payable
740.674.580	(i)		Other payables
12.859.854.995	(i)		Accrued expenses
			Long term loans

The fair value of financial assets and liabilities, together with the carrying amounts as of December 31, 2024 are as follows:

Nilai wajar / Fair value			
Rp			Financial Assets
1.969.461.671	(i)		Cash and bank
13.903.493	(i)		Account receivables
131.115.832	(i)		Other receivables
39.975.595.808	(i)		Financial Liabilities
146.873.976	(i)		Bank Loans
1.244.570.537	(i)		Account Payables
831.740.670	(i)		Other payables
20.371.928.359	(i)		Accrued expenses
			Long term bank loans

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

38. 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 2025/ <u>September 30, 2025</u>
Reklasifikasi kapitalisasi biaya pinjaman ke persediaan aset tidak lancar	3.556.391.042
Reklasifikasi persediaan aset lancar ke beban pokok penjualan	7.669.573.724
Reklasifikasi persediaan aset tidak lancar ke beban pokok penjualan	-
Reklasifikasi uang muka pembelian ke persediaan aset tidak lancar	-

39. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Laporan keuangan konsolidasian dari halaman 1 sampai dengan 45 merupakan tanggung jawab manajemen dan telah disetujui oleh Direktur untuk diterbitkan pada tanggal 30 Oktober 2025.

38. 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 2024/ <u>December 31, 2024</u>	
Reclassification capitalization of borrowing costs into inventories non-current assets	5.837.795.752	
Reclassification inventories current assets into cost of goods sold	10.281.043.067	
Reclassification inventories non-current assets into cost of goods sold	3.976.418.812	
Reclassification advance to suppliers into inventories non-current assets	54.399.994	

39. MANAGEMENT RESPONSIBILITY AND APPROVAL OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The preparation and the presentation of the consolidated financial statement on pages 1 to 45 were responsibility of the management and approval and authorized for issue by Directors at October 30, 2025.