

PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK

Laporan Keuangan
Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022
Dan 2021

*Financial Statements
For The Years Ended
December 31, 2022
And 2021*

**DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
AND INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**



PT CITRA BUANA PRASIDA Tbk.

Komplek Paskal Hyper Square, Blok G Lantai 2 No. 206 - 208
Jl. H.O.S. Cokroaminoto No. 25 - 27 (dh. Jl. Pasirkaliki No. 25 - 27) Bandung 40181, Telp : 022 - 86061108

SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB
ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2022 DAN 2021

STATEMENTS FROM THE BOARD OF DIRECTORS
RELATING TO THE RESPONSIBILITY
OF FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2022 AND 2021

PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK

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

- | | |
|--|--|
| 1. Nama/Name | : R. Asep Eddy |
| Alamat kantor/Office address | : Komplek Paskal Hyper Square Blok G Lt. 2 No. 206-208
Jl. H.O.S Cokroaminoto No. 25-27 |
| Alamat domisili sesuai KTP atau Kartu identitas
lain / <i>Domicile as Stated in ID Card</i> | : The Summit Apt Alpen III L 25 Unit CD, Jakarta |
| Nomor Telepon/Phone Number | : 022 - 86061108 |
| Jabatan/Position | : Direktur Utama/ <i>President Director</i> |
| 2. Nama/Name | : Linna Widjaja |
| Alamat kantor/Office address | : Komplek Paskal Hyper Square Blok G Lt. 2 No. 206-208
Jl. H.O.S Cokroaminoto No. 25-27 |
| Alamat domisili sesuai KTP atau Kartu identitas
lain / <i>Domicile as Stated in ID Card</i> | : Jl. Kembar Mas Selatan No. 37, Bandung |
| Nomor Telepon/Phone Number | : 022 - 86061108 |
| Jabatan/Position | : Direktur/ <i>Director</i> |

Menyatakan bahwa/*state that:*

- | | |
|---|--|
| 1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan Entitas; | 1. <i>We are responsible for the preparation and presentation of the financial statements of the Entity.</i> |
| 2. Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia; | 2. <i>The financial statements have been prepared and presented in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards;</i> |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan telah dimuat secara lengkap dan benar; | 3. a. <i>All information in the financial statements has been disclosed in a complete and truth manner;</i> |
| b. Laporan keuangan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; | b. <i>The financial statements do not contain any incorrect information or material facts, nor do they omit information or material facts;</i> |
| 4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Entitas. | 4. <i>We are responsible for the Entity and internal control system.</i> |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter is made truthfully.

Bandung, 28 Maret 2023/March 28, 2023



R. Asep Eddy
Direktur Utama/ *President Director*

Linna Widjaja
Direktur/ *Director*

DAFTAR ISI / TABLE OF CONTENT

	<u>Halaman/ Page</u>	
I. SURAT PERNYATAAN DIREKSI		I. <i>DIRECTOR'S STATEMENT</i>
II. DAFTAR ISI	i	II. <i>TABLE OF CONTENT</i>
III. LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN	ii - vi	III. <i>INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT</i>
IV. LAPORAN POSISI KEUANGAN PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK PER 31 DESEMBER 2022 DAN 2021	1 - 2	IV. <i>STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK AS OF DECEMBER 31, 2022 AND 2021</i>
V. LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2022 DAN 2021	3	V. <i>STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022 AND 2021</i>
VI. LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2022 DAN 2021	4	VI. <i>STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022 AND 2021</i>
VII. LAPORAN ARUS KAS PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2022 DAN 2021	5	VII. <i>STATEMENTS OF CASH FLOWS PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022 AND 2021</i>
VIII. CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2022 DAN 2021	6 - 82	VIII. <i>NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022 AND 2021</i>

Bandung :

Jl. Haruman No 2 Bandung 40262 Indonesia
Phone : (62-22) 7317929, 7312363, 7208343
Fax : (62-22) 7311375, 7208343
E-mail : dbsdabandung@yahoo.co.id

Jakarta :

Menara Kuningan 11th Floor
Jl. HR. Rasuna Said Blok X-7 Kav. 5
Jakarta 12940 Indonesia

No : 00012/3.0271/AU.1/03/0353-2/1/III/2023**No : 00012/3.0271/AU.1/03/0353-2/1/III/2023****Laporan Auditor Independen****Independent Auditor's Report**

Kepada yang terhormat

Pemegang Saham, Dewan Komisaris, dan Direksi
PT Citra Buana Prasida, Tbk.

To the honorable
The Stockholder's, Board of Commissioners, and Directors
PT Citra Buana Prasida, Tbk.

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Citra Buana Prasida, Tbk. ("Entitas") terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2022, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan.

Opinion

We have audited the accompanying financial statements of PT Citra Buana Prasida, Tbk. ("the Entity"), which comprise the statement of financial position as of December 31, 2022, and the statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

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

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

Basis Opini

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

Basis for Opinion

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

Hal Audit Utama

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

Key Audit Matters

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

Bandung :

Jl. Haruman No 2 Bandung 40262 Indonesia
Phone : (62-22) 7317929, 7312363, 7208343
Fax : (62-22) 7311375, 7208343
E-mail : dbsdabandung@yahoo.co.id

Jakarta :

Menara Kuningan 11th Floor
Jl. HR. Rasuna Said Blok X-7 Kav. 5
Jakarta 12940 Indonesia

Uang Muka Pembelian Tanah

Seperti yang diungkapkan dalam Catatan 9 atas laporan keuangan terlampir, pada tanggal 31 Desember 2022 Entitas memiliki uang muka pembelian tanah yang terletak di Kelurahan Ledeng Kecamatan Cidadap Kota Bandung dengan nilai perolehan sebesar Rp19.189.411.286. Berdasarkan perjanjian kerjasama, nilai total pembelian tanah adalah sebesar Rp75.720.000.000. Pembayaran atas pembelian tanah tersebut dilakukan secara bertahap sampai dengan 31 Desember 2024.

Kami mengidentifikasi nilai uang muka tersebut sebagai masalah audit utama mengingat transaksi tersebut cukup signifikan.

Bagaimana audit kami merespon Hal Audit Utama

Kami telah melakukan pemahaman terhadap perjanjian kerjasama dan diskusi dengan manajemen atas transaksi uang muka tersebut. Kami juga telah melakukan penelaahan terhadap rencana bisnis manajemen dalam melakukan pengelolaan tanah tersebut di kemudian hari. Kami telah melakukan penelusuran ke dokumen pembayaran serta legalitas tanah yang ditransaksikan. Selain itu, Kami telah melakukan revidu atas kecukupan pengungkapan pada catatan atas laporan keuangan.

Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam laporan tahunan, tetapi tidak termasuk laporan keuangan dan laporan auditor kami. Laporan tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

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

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

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

Advances Purchase of Land

As disclosed in Note 9 to the accompanying financial statements, as of December 31, 2022, the Entity has an advance purchase of land located in Kelurahan Ledeng, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung with an acquisition value of Rp19.189.411.286. Based on the cooperation agreement, the total value of the land purchase is Rp75.720.000.000,-. Payment for the purchase of land is made in instalment until December 31, 2024.

We identified the value of the advance as a key audit matters considering that the transaction was quite significant.

How our audit addressed the Key Audit Matter

We have made an understanding of the cooperation agreement and discussed with management on the advance transaction. We have also reviewed the management's business plan in managing the land in the future. We have traced the payment documents and the legality of the land being transacted. In addition, we have reviewed the adequacy of disclosure in the notes to the financial statements.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in annual report, but does not include the financial statements and our auditor's report thereon. The annual report is expected to be made available to us after the date of this auditor's report.

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

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

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

Bandung :

Jl. Haruman No 2 Bandung 40262 Indonesia
Phone : (62-22) 7317929, 7312363, 7208343
Fax : (62-22) 7311375, 7208343
E-mail : dbsdabandung@yahoo.co.id

Jakarta :

Menara Kuningan 11th Floor
Jl. HR. Rasuna Said Blok X-7 Kav. 5
Jakarta 12940 Indonesia

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

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

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

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

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

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

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.

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

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

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

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

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

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

Bandung :

Jl. Haruman No 2 Bandung 40262 Indonesia
Phone : (62-22) 7317929, 7312363, 7208343
Fax : (62-22) 7311375, 7208343
E-mail : dbsdabandung@yahoo.co.id

Jakarta :

Menara Kuningan 11th Floor
Jl. HR. Rasuna Said Blok X-7 Kav. 5
Jakarta 12940 Indonesia

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan

- Memeroleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Entitas.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Entitas untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan atau jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Entitas tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.

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

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

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Entity's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Entity's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Entity to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

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

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

Bandung :

Jl. Haruman No 2 Bandung 40262 Indonesia
Phone : (62-22) 7317929, 7312363, 7208343
Fax : (62-22) 7311375, 7208343
E-mail : dbsdabandung@yahoo.co.id

Jakarta :

Menara Kuningan 11th Floor
Jl. HR. Rasuna Said Blok X-7 Kav. 5
Jakarta 12940 Indonesia

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan - Lanjutan

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

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements - Continued

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

**KANTOR AKUNTAN PUBLIK/
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
DOLI, BAMBANG, SULISTIYANTO, DADANG & ALI**
Izin Usaha / License No. 401/KM.1/2013



Drs. Rudy Soegiharto, Ak. CPA

NRAP. 0353

Bandung, 28 Maret 2023 / March 28, 2023



LAPORAN POSISI KEUANGAN
Per 31 Desember 2022 Dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
As of December 31, 2022 And 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2022	2021	
ASET				ASSETS
<u>Aset Lancar</u>				<u>Current Assets</u>
Kas dan Setara Kas	3e, 4	24.489.638.472	11.860.298.123	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha				Trade Receivables
Pihak Berelasi	3f, 3h, 5	-	638.876.844	Related Parties
Pihak Ketiga	3f, 5	5.611.598.883	6.746.675.041	Third Parties
Pendapatan Yang Masih				Accrued Revenues
Harus Diterima	6	10.979.277	13.128.113	
Persediaan	3i, 7	34.089.502.714	66.513.282.729	Inventories
Biaya Dibayar Dimuka	3j, 8	4.190.983.179	352.430.703	Prepaid Expenses
Uang Muka	9	19.189.411.286	7.690.534.486	Advances
Pajak Dibayar Dimuka	16a	1.508.551.039	99.672.349	Prepaid Taxes
Piutang Lain-lain				Other Receivables
Pihak Berelasi	3h, 10	-	884.863.928	Related Parties
Pihak Ketiga	10	13.091.920	133.864.695	Third Parties
Jumlah Aset Lancar		<u>89.103.756.770</u>	<u>94.933.627.011</u>	Total Current Assets
<u>Aset Tidak Lancar</u>				<u>Non-Current Assets</u>
Properti Investasi - Setelah				Investment Properties - Net
Dikurangi Akumulasi				Less Accumulated
Penyusutan Sebesar				Depreciation
Rp18.772.674.438				Rp18.772.674.438
Pada 31 Desember 2022,				As of December 31, 2022
dan Rp13.088.609.576				and Rp13.088.609.576
Pada 31 Desember 2021.	3k, 11	100.311.997.314	75.439.033.631	As of December 31, 2021.
Aset Tetap - Setelah				Fixed Assets - Net Less
Dikurangi Akumulasi				Accumulated
Penyusutan Sebesar				Depreciation
Rp2.922.021.078				Rp2.922.021.078
Pada 31 Desember 2022,				As of December 31, 2022
dan Rp2.258.889.114				and Rp2.258.889.114
Pada 31 Desember 2021.	3l, 12	5.495.711.079	3.668.127.206	As of December 31, 2021.
Aset Hak Guna - Setelah				Right of Use Assets - Net
Dikurangi Akumulasi				Less Accumulated
Penyusutan Sebesar				Depreciation
Rp48.500.284.319				Rp48.500.284.319
Pada 31 Desember 2022,				As of December 31, 2022
dan Rp47.781.808.037				and Rp47.781.808.037
Pada 31 Desember 2021.	13	12.951.861.655	13.670.337.937	As of December 31, 2021.
Aset Tidak Lancar Lainnya				Other Non Current Assets
Pihak Berelasi	3h, 14	-	6.799.358.157	Related Parties
Pihak Ketiga	3e, 14	2.578.692.062	557.645.000	Third Parties
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>121.338.262.110</u>	<u>100.134.501.931</u>	Total Non Current Assets
JUMLAH ASET		<u>210.442.018.880</u>	<u>195.068.128.942</u>	TOTAL ASSETS

Catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan/
The accompanying notes to financial statements which are an integral part of these financial statements taken as a whole

LAPORAN POSISI KEUANGAN
Per 31 Desember 2022 Dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
As of December 31, 2022 And 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2022	2021	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
<u>Liabilitas Jangka Pendek</u>				<u>Short Term Liabilities</u>
Utang Usaha				Trade Payables
Pihak Ketiga	3m, 15	882.599.586	703.191.758	Third Parties
Utang Pajak	3u, 16b	2.151.977.503	1.749.176.305	Tax Payables
Utang Lain-lain	17	5.138.097.666	3.200.850.768	Other Payables
Pendapatan Diterima Dimuka	18	12.454.093.333	3.245.462.303	Unearned Revenue
Beban Yang Masih Harus Dibayar	19	853.164.917	1.094.914.186	Accrued Expenses
Bagian Lancar Utang Bank	20	4.198.990.541	5.637.338.564	Current Portion of Bank Loans
				Current Portion
Bagian Lancar Liabilitas Sewa	3n, 21	4.008.866.043	3.357.628.721	of Lease Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>29.687.789.589</u>	<u>18.988.562.605</u>	Total Short Term Liabilities
<u>Liabilitas Jangka Panjang</u>				<u>Long Term Liabilities</u>
Utang Bank	20	22.306.647.651	29.160.396.154	Bank Loans
Liabilitas Sewa	3n, 21	8.462.040.438	11.849.512.747	Lease Liabilities
Liabilitas Imbalan Kerja	3s, 22	1.365.541.560	1.363.684.457	Employee Benefit Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>32.134.229.649</u>	<u>42.373.593.358</u>	Total Long Term Liabilities
Jumlah Liabilitas		<u>61.822.019.238</u>	<u>61.362.155.963</u>	Total Liabilities
<u>Ekuitas</u>				<u>Equity</u>
Modal Dasar 4.340.000.000				Authorized Capital 4.340.000.000
Lembar Saham Dengan Nilai				Shares With Nominal Value
Nominal Rp100 Per Lembar				Rp100 Per Share. Issued and
Saham. Modal Ditempatkan				Paid-up. Capital of
dan Disetor sebanyak				1.085.000.000 Shares as of
1.085.000.000 Lembar Saham				December 31, 2022.
Pada 31 Desember 2022.				Stock Authorized 35.000
35.000 Lembar Saham Dengan				Shares Per Value
Nilai Nominal Rp1.000.000 Per				Rp1.000.000 Per Share.
Lembar Saham. Modal				Shares issued and Paid-up
Ditempatkan dan Disetor 100%				100% on December 31, 2021.
Pada 31 Desember 2021.	23	108.500.000.000	35.000.000.000	Retained Earnings
Saldo Laba	24			Appropriated
Ditentukan Penggunaannya		21.700.000.000	-	Unappropriated
Tidak Ditentukan Penggunaannya		17.842.807.342	98.531.289.423	Gain on Remeasurement
Keuntungan Pengukuran Kembali				of Employee Benefit Liabilities
Liabilitas Imbalan Kerja		577.192.300	174.683.556	Total Equity
Jumlah Ekuitas		<u>148.619.999.642</u>	<u>133.705.972.979</u>	
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		<u><u>210.442.018.880</u></u>	<u><u>195.068.128.942</u></u>	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan/
The accompanying notes to financial statements from an integral part of these financial statements taken as a whole

PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK

PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK

LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 Desember 2022 Dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME
For The Years Ended
December 31, 2022 And 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2022	2021	
PENDAPATAN	3t, 25	60.710.911.874	66.834.672.795	REVENUE
BEBAN POKOK PENJUALAN	26	(15.548.065.748)	(17.765.902.571)	COST OF GOODS SOLD
LABA KOTOR		45.162.846.126	49.068.770.224	GROSS PROFIT
BEBAN USAHA				OPERATING EXPENSES
Beban Penjualan	3t, 27	(1.761.163.777)	(1.141.394.470)	Sales Expenses
Beban Umum dan Administrasi	3t, 28	(7.879.528.898)	(3.760.259.891)	General and Administration Expenses
Beban Operasional	3t, 29	(8.139.380.598)	(4.692.961.070)	Operating Expenses
Pendapatan Operasional Lainnya	30	145.469.348	559.204.629	Other Operating Income
Beban Operasional Lainnya	30	-	(19.783.682)	Other Operating Expense
Jumlah Beban Usaha		(17.634.603.925)	(9.055.194.485)	Total Operating Expenses
LABA USAHA		27.528.242.201	40.013.575.739	OPERATING INCOME
PENDAPATAN DAN BEBAN KEUANGAN				FINANCE INCOME AND EXPENSE
Pendapatan Keuangan	31	669.668.690	210.889.613	Finance Income
Beban Keuangan	31	(4.368.811.691)	(6.255.879.954)	Finance Expense
Jumlah Pendapatan dan Beban Keuangan		(3.699.143.001)	(6.044.990.341)	Total Finance Income and Expense
LABA SEBELUM PAJAK		23.829.099.200	33.968.585.398	INCOME BEFORE TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN				INCOME TAX EXPENSES
Pajak Penghasilan	3u, 32	(3.317.581.281)	(3.808.176.224)	Current Tax
Jumlah Beban Pajak Penghasilan		(3.317.581.281)	(3.808.176.224)	Total Income Tax Expenses
LABA SETELAH PAJAK		20.511.517.919	30.160.409.174	INCOME AFTER TAX
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Laba (Rugi) Aktuarial	3s, 22	402.508.744	(30.139.693)	Actuarial Income (Loss)
Total Penghasilan Komprehensif Lain		402.508.744	(30.139.693)	Total Other Comprehensive Income
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		20.914.026.663	30.130.269.481	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
LABA BERSIH PER SAHAM	3q, 33	23	861.726	NET INCOME PER SHARE

Catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan/
The accompanying notes to financial statements from an integral part of these financial statements taken as a whole

PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 Desember 2022 Dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK

STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
For The Years Ended
December 31, 2022 And 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ <i>Notes</i>	Modal Saham/ <i>Capital Stock</i>	Saldo Laba/ <i>Retained Earnings</i>		Keuntungan Pengukuran Kembali Liabilitas Imbalan Kerja/ <i>Gain on Remeasurement of Employee Benefit Liabilities</i>	Jumlah Ekuitas/ <i>Total Equity</i>	
			Ditentukan Penggunaannya/ <i>Appropriated</i>	Tidak Ditentukan Penggunaannya/ <i>Unappropriated</i>			
Saldo Per 31 Desember 2020		35.000.000.000	-	68.370.880.249	204.823.249	103.575.703.498	<i>Balance as of December 31, 2020</i>
Laba Tahun Berjalan		-	-	30.160.409.174	-	30.160.409.174	<i>Income For The Year</i>
Keuntungan Pengukuran Kembali Liabilitas Imbalan Kerja		-	-	-	(30.139.693)	(30.139.693)	<i>Gain on Remeasurement of Employee Benefit Liabilities</i>
Saldo Per 31 Desember 2021		35.000.000.000	-	98.531.289.423	174.683.556	133.705.972.979	<i>Balance as of December 31, 2021</i>
Kapitalisasi Saldo Laba	24	73.500.000.000	-	(73.500.000.000)	-	-	<i>Capitalizing the Retained Earnings</i>
Dividen	24	-	-	(6.000.000.000)	-	(6.000.000.000)	<i>Dividend</i>
Pencadangan Saldo Laba Sebagai Cadangan Umum		-	21.700.000.000	(21.700.000.000)	-	-	<i>Appropriation For General Reserve</i>
Laba Tahun Berjalan		-	-	20.511.517.919	-	20.511.517.919	<i>Income For The Year</i>
Keuntungan Pengukuran Kembali Liabilitas Imbalan Kerja		-	-	-	402.508.744	402.508.744	<i>Gain on Remeasurement of Employee Benefit Liabilities</i>
Saldo Per 31 Desember 2022		108.500.000.000	21.700.000.000	17.842.807.342	577.192.300	148.619.999.642	<i>Balance as of December 31, 2022</i>

Catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan/
The accompanying notes to financial statements from an integral part of these financial statements taken as a whole

LAPORAN ARUS KAS
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 Desember 2022 Dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

STATEMENTS OF CASH FLOWS
For The Years Ended
December 31, 2022 And 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2022	2021	
				<u>CASH FLOWS FROM</u>
				<u>OPERATING ACTIVITIES</u>
<u>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</u>				
Penerimaan Kas Dari Pelanggan		71.669.290.647	62.147.131.894	Cash Receipt from Customer
Pembayaran Kas Kepada Pemasok		(10.616.476.485)	(13.955.693.463)	Cash Payment to Supplier
Pembayaran Kas Operasional Lainnya		(2.654.599.865)	(6.322.697.677)	Cash Payment Other Operating
Pembayaran Kas Kepada Karyawan		(3.049.000.504)	(2.258.522.000)	Cash Payment to Employees
Pembayaran Pajak	16	(4.323.658.773)	(5.560.472.945)	Tax Payment
Arus Kas Yang Diperoleh Dari Aktivitas Operasi		51.025.555.020	34.049.745.810	Net Cash Provided By Operating Activities
				<u>CASH FLOWS FROM</u>
				<u>INVESTMENT ACTIVITIES</u>
<u>ARUS KAS DARI</u> <u>AKTIVITAS INVESTASI</u>				
Perolehan Aset Tetap	12	(2.490.715.837)	(78.835.990)	Acquisition of Fixed Assets
Perolehan Properti Investasi	11	(8.512.733.802)	(6.428.939.750)	Acquisition of Investment Properties
Uang Muka	9	(11.498.876.800)	(7.638.085.293)	Advances
Arus Kas Yang Digunakan Untuk Aktivitas Investasi		(22.502.326.439)	(14.145.861.033)	Net Cash Used In Investment Activities
				<u>CASH FLOWS FROM</u>
				<u>FINANCING ACTIVITIES</u>
<u>ARUS KAS DARI</u> <u>AKTIVITAS PENDANAAN</u>				
Penerimaan Utang Bank	20	29.556.387.990	-	Receipts Bank Loan
Pembayaran Utang Bank	20	(39.858.817.691)	(5.254.501.796)	Payments Bank Loan
Pembayaran Ke Pihak Ketiga		(5.000.000.000)	-	Payments To Third Parties
Penerimaan Dari (Pembayaran Ke) Pihak Ketiga Lainnya		4.787.147.735	(4.017.405.997)	Receipts From (Payments To) Other Third Parties
Penerimaan Dari (Pembayaran Ke) Leasing	21	621.393.734	(141.858.806)	Receipts from (Payments To) Leasing
Pembayaran Dividen	24	(6.000.000.000)	-	Dividend Payment
Arus Kas Yang Digunakan Untuk Aktivitas Pendanaan		(15.893.888.232)	(9.413.766.599)	Net Cash Used In Financing Activities
				<u>NET INCREASE CASH AND CASH</u>
				<u>EQUIVALENT</u>
SALDO KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	4	11.860.298.123	1.370.179.946	CASH AND CASH EQUIVALENT AT THE BEGINNING OF YEAR
SALDO KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	4	24.489.638.472	11.860.298.123	CASH AND CASH EQUIVALENT AT THE END OF YEAR

Catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan/
The accompanying notes to financial statements from an integral part of these financial statements taken as a whole

1. UMUM**1. GENERAL****a. Pendirian dan Informasi Umum****a. Establishment and General Information**

PT Citra Buana Prasida Tbk "Entitas" yang semula bernama PT Prasetia Sejati didirikan pada tanggal 24 Agustus 2000 berdasarkan Akta Pendirian No. 18, dibuat di hadapan Ninik Sukadarwati, SH., Notaris Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi, di Tambun. Akta Pendirian ini disahkan oleh Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang tertera dalam Surat Keputusan No. C-24591 HT.01.01.TH.2000 tanggal 27 November 2000.

PT Citra Buana Prasida Tbk "Entity" which was originally named PT Prasetia Sejati was established on August 24, 2000 based on the Deed of Establishment No. 18, drawn up in the presence of Ninik Sukadarwati, SH., Notary of the Bekasi Regency Level II, in Tambun. This Deed of Establishment was ratified by the Ministry of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia as stated in Decree No. C-24591 HT.01.01.TH.2000 dated November 27, 2000.

Pada tahun 2002, Entitas mengalami perubahan nama berdasarkan akta No. 05 tanggal 23 Januari 2002, yang dibuat di hadapan Indah Prastiti Extensia, SH. Akta tersebut mengenai perubahan nama yang semula PT Prasetia Sejati menjadi PT Citra Buana Prasida. Akta tersebut telah disahkan oleh Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang tertera dalam Surat Keputusan No. C-03176 HT.01.04.TH.2002 tanggal 26 Februari 2002.

In 2002, the Entity did a name change based on deed No. 05 dated January 23, 2002, made before Indah Prastiti Extensia, SH. The deed is regarding the change of name from PT Prasetia Sejati to PT Citra Buana Prasida. The deed has been approved by the Ministry of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia as stated in the Decree No. C-03176 HT.01.04.TH.2002 dated February 26, 2002.

Anggaran Dasar Entitas mengalami perubahan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di Luar Rapat Perseroan Terbatas Nomor 04 tanggal 27 September 2022 yang dibuat di hadapan Doktor Petra Bunawan, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Bandung. Perubahan Anggaran Dasar tersebut menyetujui:

The Entity's Articles of Association was amended based on the Deed of Statement of Shareholder's Decisions Outside the Limited Liability Company Meeting Number 04 dated September 27, 2022 made before Doctor Petra Bunawan, Bachelor of Law, Master of Notary, Notary in Bandung City. The amendments to the Articles of Association approved:

1. Memutuskan dan menyetujui untuk mengubah status Perseroan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka dan menyetujui perubahan nama Perseroan semula adalah "PT Citra Buana Prasida" menjadi "PT Citra Buana Prasida, Tbk".
2. Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana (*Initial Public Offering/IPO*) kepada masyarakat melalui pengeluaran saham baru dari dalam simpanan (*portepel*) Perseroan sebanyak-banyaknya sebesar 271.250.000 (dua ratus tujuh puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu) lembar Saham Baru atau sebanyak banyaknya 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) dari jumlah Modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah dilaksanakannya Penawaran Umum Perdana yang di dalamnya termasuk program *Employee Stock Allocation* (ESA) yang akan dilakukan bersamaan dan sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana.

1. *Decided and agreed to change the status of the Company from a Closed Company to a Public Company and agreed to change the name of the Company from "PT Citra Buana Prasida" to "PT Citra Buana Prasida, Tbk".*
2. *Approved the Company's plan to conduct an Initial Public Offering (IPO) to the public through the issuance of new shares from the Company's portfolio of up to 271.250.000 (two hundred seventy one million two hundred fifty thousand) shares New or as much as 20.00% (twenty point zero zero percent) of the total issued and fully paid-up Capital of the Company after the Initial Public Offering which includes the Employee Stock Allocation (ESA) program which will be conducted simultaneously and in connection with the Initial Public Offering .*

1. UMUM - Lanjutan**1. GENERAL - Continued****a. Pendirian dan Informasi Umum - Lanjutan****a. Establishment and General Information - Continued**

3. Menyetujui pendelegasian wewenang kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menyatakan dalam Akta Notaris mengenai realisasi jumlah saham dikeluarkan dalam Penawaran Umum Perdana dan peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan, setelah Penawaran Umum Perdana selesai dilaksanakan dan mencatatkan seluruh saham Perseroan pada BEI serta mendaftarkan seluruh saham Perseroan dalam Penitipan Kolektif di KSEI.
 4. Menyetujui pemberian kuasa kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana termasuk namun tidak terbatas pada:
 - a. Membuat, menandatangani, dan mengajukan pernyataan pendaftaran kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK);
 - b. Menegosiasikan dan menandatangani perjanjian-perjanjian lainnya terkait dengan Penawaran Umum Perdana dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dianggap baik untuk Perseroan oleh Direksi Perseroan termasuk tetapi tidak terbatas pada Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum, dan beserta Addendum-Addendum Perjanjiannya dalam rangka Penawaran Umum dan perjanjian lainnya yang diperlukan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana sebagaimana dipersyaratkan oleh ketentuan Perundang-undangan yang berlaku;
 - c. Menandatangani, mencetak dan/atau menerbitkan prospektus ringkas, perbaikan dan/atau tambahan informasi atas prospektus ringkas, prospektus awal, prospektus dan/atau dokumen-dokumen lain yang diperlukan bagi Penawaran Umum Perdana melalui Pasar Modal;
 - d. Menetapkan harga penawaran saham setelah mendapat persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris Perseroan;
 - e. Menentukan penggunaan dana hasil Penawaran Umum;
3. *Approved the delegation of authority to the Board of Commissioners of the Company to state in the Notary Deed regarding the realization of the number of shares issued in the Initial Public Offering and the increase in the issued and paid-up capital of the Company, after the Initial Public Offering has been completed and to list all of the Company's shares on the IDX and register all the Company's shares in Custody Collective at KSEI.*
 4. *Approved the granting of power of attorney to the Board of Directors of the Company with substitution rights to carry out all necessary actions in connection with the Initial Public Offering including but not limited to:*
 - a. *Create, sign, and submit a registration statement to the Financial Services Authority (OJK);*
 - b. *Negotiate and sign other agreements related to the Initial Public Offering with terms and conditions deemed good for the Company by the Company's Board of Directors including but not limited to the Underwriting Agreement, Public Offering Share Administration Management Agreement, and their Addendums The agreement in the context of a Public Offering and other agreements required to conduct an Initial Public Offering as required by the provisions of the applicable laws and regulations;*
 - c. *Sign, print and/or issue a summary prospectus, improvement and/or additional information on the summary prospectus, initial prospectus, prospectus and/or other documents required for Initial Public Offering through the Capital Market;*
 - d. *Determine the share offering price after obtaining written approval from the Company's Board of Commissioners;*
 - e. *Determine the use of proceeds from the Public Offering;*

1. UMUM - Lanjutan**1. GENERAL - Continued****a. Pendirian dan Informasi Umum - Lanjutan****a. Establishment and General Information - Continued**

- f. Menetapkan kepastian jumlah saham yang ditawarkan setelah mendapat persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris Perseroan;
- g. Menitipkan saham Perseroan dalam penitipan kolektif di KSEI sesuai dengan peraturan KSEI;
- h. Mencatatkan seluruh saham Perseroan yang telah dikeluarkan dan disetor penuh pada BEI dan dijual kepada masyarakat melalui Pasar Modal dan saham-saham yang dimiliki oleh Para Pemegang Saham;
- i. Menunjuk profesi penunjang Pasar Modal dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dianggap baik untuk Perseroan oleh Direksi Perseroan;
- j. Menyatakan satu atau lebih keputusan yang diputuskan dalam rapat dalam satu atau lebih akta notaris baik secara terpisah maupun sekaligus; dan
- k. Memohon persetujuan dan/atau memberitahukan perubahan Anggaran Dasar Perseroan dan/atau perubahan data Perseroan dan/atau mendaftarkan atau menyebabkan didaftarkan pada instansi yang berwenang dan relevan mengenai keputusan rapat.

- f. Determine the certainty of the number of shares offered after obtaining written approval from the Company's Board of Commissioners;
- g. Entrusting the Company's shares in collective custody at KSEI in accordance with KSEI regulations;
- h. List all the Company's shares that have been issued and fully paid up on the IDX and sold to the public through the Capital Market and shares owned by the Shareholders;
- i. Appointing the Capital Market supporting profession with terms and conditions deemed good for the Company by the Company's Board of Directors;
- j. To state one or more decisions made at the meeting in one or more notarial deed either separately or at the same time; and
- k. Request approval and/or notify amendments to the Company's Articles of Association and/or changes to the Company's data and/or register or cause it to be registered with the competent and relevant agency regarding the decision of the meeting.

Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang tertera dalam Surat Keputusan No. AHU0069709.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 27 September 2022 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU0192511.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 27 September 2022.

The deed has been ratified by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as stated in Decree No.AHU0069709.AH.01.02.Year 2022 dated September 27, 2022 and has been registered in the Company List No. AHU0192511.AH.01.11.Year 2022 dated September 27, 2022.

Sesuai dengan anggaran dasar Entitas, ruang lingkup kegiatan Entitas meliputi bidang usaha perdagangan, pembangunan, pertambangan, perindustrian, pertanian, pengangkutan darat, percetakan, dan jasa. Kegiatan utama Entitas adalah menjalankan usaha pada bidang properti.

In accordance with the Entity's articles of association, the Entity's scope of activities includes the fields of trading, construction, mining, industry, agriculture, land transportation, printing, and services. The main activity of the Entity is to run a business in the property sector.

1. UMUM - Lanjutan**1. GENERAL - Continued****a. Pendirian dan Informasi Umum - Lanjutan****a. Establishment and General Information - Continued**

Dalam menjalankan aktivitas usahanya Entitas telah memperoleh izin-izin usaha dari instansi-instansi yang terkait dengan Entitas diantaranya:

In carrying out its business activities, The Entity has obtained legals & permits from the agencies related to the Entity as follow:

- Nomor Induk Berusaha (NIB) 9120207762849.
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) : 01.977.283.9-028.000.
- Izin mengelola dan memanfaatkan lahan milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) berdasarkan perjanjian kerjasama antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) dalam dokumen tertera PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT Citra Buana Prasida tentang pemanfaatan tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Eks. Emplasemen Bandung Gudang Bandung, berdasarkan akta No. 59 tanggal 25 April 2003 dan berdasarkan akta No. 60 tanggal 20 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Surjadi Jasin, SH., Notaris di Kota Bandung. Perjanjian kerjasama tersebut telah mengalami perubahan berdasarkan Addendum I tanggal 06 April 2006, Addendum II tanggal 05 Mei 2014, serta Addendum III tanggal 27 Maret 2015 dengan ketentuan sebagai berikut:

- *Business Identification Number (NIB) 9120207762849.*
- *Taxpayer Registration Number (NPWP) : 01.977.283.9-028.000.*
- *Permit to manage and use land owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero) based on a cooperation agreement between PT Kereta Api Indonesia (Persero) in the documents listed by PT Kereta Api Indonesia (Persero) and PT Citra Buana Prasida regarding the use of land by PT Kereta Api Indonesia (Persero) in the Ex. Emplacement Bandung Gudang Bandung, based on deed No. 59 dated April 25, 2003 and based on deed no. 60 dated May 20, 2014 drawn up before Surjadi Jasin, SH., Notary in Bandung City. The cooperation agreement has been amended based on Addendum I dated April 06, 2006, Addendum II dated May 05, 2014, and Addendum III dated March 27, 2015 with the following conditions:*

Lokasi	: Emplasemen Stasiun Bandung Gudang - : Bandung/ <i>Bandung Station Emplacement Warehouse - Bandung</i>	<i>Location</i>
Luas Tanah	: 135.000 m ² :	<i>Land Area</i>
Jangka Waktu	: Lahan yang telah selesai dibangun yaitu : sampai dengan 24 April 2038 dan Lahan yang sedang atau belum selesai yaitu sampai dengan 24 April 2041/ <i>The land management that has been completed is until April 24, 2038 and The land management that is being or has not been completed is until April 24, 2041.</i>	<i>Time Period</i>

Entitas memulai usahanya secara komersial pada tahun 2005. Saat ini Entitas berlokasi di Jl. Hos Cokroaminoto 25-27, Ruko Paskal Hyper Square, Kebon Jeruk, Andir, Kota Bandung, Jawa Barat.

The Entity started its commercial business in 2005. Currently the Entity is located at Jl. Hos Cokroaminoto 25-27, Paskal Hyper Square Shophouse, Kebon Jeruk, Andir, Bandung City, West Java.

PT Sandhi Parama Nusa merupakan pemegang saham mayoritas Entitas dan juga merupakan Entitas Induk terakhir. Beneficiary owner atau pemegang saham pengendali Perusahaan adalah Gaery Djohari.

PT Sandhi Parama Nusa is the majority shareholder of the Entity and also the Ultimate Parent Entity. The beneficial owner or controlling shareholder of the Company is Gaery Djohari.

1. UMUM - Lanjutan**1. GENERAL - Continued****b. Penawaran Umum**

Pada tanggal 29 Desember 2022, berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal No. S-280/D.04/2022, Entitas telah memperoleh Surat Pemberitahuan Efektifnya Pernyataan Pendaftaran.

b. Initial Public Offering

On December 29, 2022, based on the Decree of the Board of Commissioners of the Financial Services Authority, Chief Executive of the Capital Market Supervisor No. S-280/D.04/2022, the Entity has obtained an Effective Notification of Registration Statement.

c. Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan

Berdasarkan Akta No. 03 tanggal 18 April 2022 yang dibuat di hadapan Dr. Petra Bunawan, S.H., S.S., M.Kn., Notaris di Kota Bandung, susunan Dewan Komisaris dan Direksi pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

c. Board of Commissioners, Directors and Employees

Based on the Deed No. 03 dated April 18, 2022 made before Dr. Petra Bunawan, S.H., S.S., M.Kn., Notary in Bandung City, the composition of the Board of Commissioners and Board of Directors as of December 31, 2022 is as follows:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Thomas Aquinas Pramukuswala :
 Komisaris : Gaery Djohari :
 Komisaris Independen : Melissa Crescentia Kurniawan :

Board of Commissioners

President Commissioner
 Commissioner
 Independent Commissioner

Direksi

Direktur Utama : R. Asep Eddy :
 Direktur : Didi Omara :
 Direktur : Linna Widjaja :

Directors

President Director
 Director
 Director

Berdasarkan Akta No. 03 tanggal 02 Juli 2021 yang dibuat di hadapan Nuke Herjanto, SH., M.Kn., Notaris di Kota Bandung, susunan Dewan Komisaris dan Direksi pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

Based on the Deed No. 03 dated July 02, 2021 made before Nuke Herjanto, SH., M.Kn., Notary in Bandung City, the composition of the Board of Commissioners and Board of Directors as of December 31, 2021 is as follows:

Dewan Komisaris

Komisaris : Albert Karnof Purba :

Board of Commissioners

Commissioner

Direksi

Direktur Utama : Thomas Aquinas Pramukuswala :
 Direktur 1 : Didi Omara :
 Direktur 2 : Linna Widjaja :

Directors

President Director
 Director 1
 Director 2

Personel manajemen kunci Entitas terdiri dari Dewan Komisaris dan Direksi.

Key management personnel of the Entity consists of the Boards of Commissioners and Directors.

Jumlah karyawan Entitas pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah masing-masing 47 dan 42 orang.

The number of employees of the Entity as of December 31, 2022 and 2021 are 47 and 42 respectively.

1. UMUM - Lanjutan**1. GENERAL - Continued****d. Komite Audit****d. Audit Committee**

Dewan Komisaris Entitas telah membentuk Komite Audit sebagaimana dinyatakan dalam Surat Keputusan di Luar Rapat Dewan Komisaris Perseroan tanggal 19 April 2022, dengan susunan sebagai berikut:

The Entity's Board of Commissioners has established an Audit Committee as stated in the Decision Letter outside the Company's Board of Commissioners Meeting dated April 19, 2022, with the following composition:

Ketua	:	Melissa Cresentia Kurniawan	:	Head
Anggota	:	Suhandi	:	Member
Anggota	:	Josephine Tri Anggraini	:	Member

2. PERNYATAAN KEPATUHAN TERHADAP STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN**2. STATEMENT OF COMPLIANCE WITH FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS**

Laporan Keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK IAI") dan Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia, serta Peraturan Regulator Pasar Modal yang berlaku antara lain Peraturan Otoritas Jasa Keuangan/Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik.

The Financial Statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which include the Statement of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretation of Financial Accounting Standards ("ISAK") issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants ("DSAK IAI") and the Sharia Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants, as well as the applicable Capital Market Regulatory Regulations, including the Regulation of the Financial Services Authority/Capital Market Supervisory Agency and Financial Institutions (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 concerning Presentation and Disclosure of Financial Statements of Issuers or Public Companies.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

Berikut ini adalah ikhtisar kebijakan akuntansi yang diterapkan oleh Entitas dalam penyusunan laporan keuangan yang sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Presented below is a summary of significant accounting policies adopted by the Entity in preparing the financial statements which are in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards.

a. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan**a. Basis Of Measurement and Preparation of the Financial Statement**

Laporan keuangan disusun sesuai PSAK 1 (Revisi 2019), "Penyajian Laporan Keuangan". Dasar pengukuran yang digunakan adalah berdasarkan biaya historis, kecuali untuk akun tertentu yang diukur berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi terkait.

The financial statements are prepared in accordance PSAK 1 (Revised 2019), "Presentation of Financial Statements". The measurement basis is the historical cost, except for certain accounts which are measured on the bases described in the related accounting policies.

Laporan keuangan disusun berdasarkan konsep harga perolehan dengan menggunakan dasar akrual, kecuali untuk laporan arus kas.

The financial statements have been prepared on the basis of the accrual concept, except for the statement of cash flows.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

a. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan - Lanjutan

a. Basis Of Measurement and Preparation of the Financial Statement - Continued

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan. Untuk tujuan laporan arus kas, kas dan setara kas mencakup kas, bank dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang pada saat penempatan, setelah dikurangi cerukan.

The statement of cash flows is prepared using the direct method by classifying cash flows on the basis of operating, investing and financing activities. For the purpose of the statements of cash flows, cash and cash equivalents includes cash on hand, banks and deposits with a maturity of three months or less, net of overdrafts.

Penyusunan laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi penerapan kebijakan akuntansi dan jumlah aset, liabilitas, pendapatan dan beban yang dilaporkan. Walaupun estimasi ini dibuat berdasarkan pengetahuan terbaik dan pertimbangan atas kejadian dan tindakan saat ini, hasil yang sebenarnya mungkin berbeda dari jumlah yang diestimasi. Hal-hal yang melibatkan pertimbangan atau kompleksitas yang lebih tinggi atau hal-hal di mana asumsi dan estimasi adalah signifikan terhadap laporan keuangan diungkapkan dalam Catatan 3.v atas laporan keuangan.

The preparation of financial statements in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Although these estimates are based on management's best knowledge and judgment of current events and actions, actual results may ultimately differ from those estimates. The areas involving a higher degree of judgment or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant to the financial statements are disclosed in Note 3.v to the financial statements.

b. Perubahan Kebijakan Akuntansi

b. Changes in Accounting Principles

Berikut ini adalah standar, amendemen dan interpretasi yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2022:

The following standards, amendments and interpretations became effective since January 1, 2022:

- Amendemen PSAK 22 "Kombinasi Bisnis" (Rujukan kepada Kerangka Konseptual Laporan Keuangan);
- Amendemen PSAK 57 "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi" tentang Kontrak Memberatkan - Biaya Pemenuhan Kontrak;
- Penyesuaian tahunan 2020 terhadap PSAK 71 "Instrumen Keuangan"; dan
- Penyesuaian tahunan 2020 terhadap PSAK 73 "Sewa".

- Amendment to PSAK 22 "Business Combination" (References to the Conceptual Framework of Financial Reporting);
- Amendment to PSAK 57 "Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets" related to Onerous Contracts - Cost of Fulfilling the Contracts;
- Annual improvements 2020 to PSAK 71 "Financial Instruments"; and
- Annual improvements 2020 to PSAK 73 "Lease".

Implementasi dari standar-standar tersebut tidak menghasilkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Entitas dan tidak memiliki dampak yang material terhadap laporan keuangan di periode berjalan atau laporan keuangan periode/tahun sebelumnya.

The implementation of the above standards did not result in substantial changes to the Entity accounting policies and had no material impact to the financial statements for current period or financial statements for prior financial period/year.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

c. Standar Akuntansi Yang Telah Disahkan Namun Belum Berlaku Efektif

Standar akuntansi yang telah disahkan oleh DSAK, tetapi belum berlaku efektif untuk laporan keuangan tahun berjalan diungkapkan di bawah ini. Entitas bermaksud untuk menerapkan standar tersebut, jika dipandang relevan, saat telah menjadi efektif.

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2025

PSAK 74: Kontrak Asuransi

Standar akuntansi baru yang komprehensif untuk kontrak asuransi yang mencakup pengakuan dan pengukuran, penyajian dan pengungkapan, pada saat berlaku efektif PSAK 74 akan menggantikan PSAK 62: Kontrak Asuransi. PSAK 74 berlaku untuk semua jenis kontrak asuransi, jiwa, non-jiwa, asuransi langsung dan reasuransi, terlepas dari Entitas yang menerbitkannya, serta untuk jaminan dan instrumen keuangan tertentu dengan fitur partisipasi tidak mengikat, serta beberapa pengecualian ruang lingkup akan berlaku. Tujuan keseluruhan dari PSAK 74 adalah untuk menyediakan model akuntansi untuk kontrak asuransi yang lebih bermanfaat dan konsisten untuk asuradur.

PSAK 74 berlaku efektif untuk periode pelaporan yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2025, dengan mensyaratkan angka komparatif. Penerapan dini diperkenankan bila Entitas juga menerapkan PSAK 71 dan PSAK 72 pada atau sebelum tanggal penerapan awal PSAK 74.

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2023

- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang.

Amendemen menentukan persyaratan untuk mengklasifikasikan liabilitas sebagai jangka pendek atau jangka panjang. Amendemen tersebut menjelaskan:

- Apa yang dimaksud dengan hak untuk menangguhkan penyelesaian.
- Bahwa hak Entitas untuk menangguhkan penyelesaian liabilitas harus ada pada akhir periode pelaporan.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

c. Accounting Standards Issued But Not Yet Effective

The standards that are issued by the DSAK, but not yet effective for current financial statements are disclosed below. The Entity intends to adopt these standards, if applicable, when they become effective.

Effective beginning on or after January 1, 2025

PSAK 74: Insurance Contracts

A comprehensive new accounting standard for insurance contracts covering recognition and measurement, presentation and disclosure, upon its effective date, PSAK 74 will replace PSAK 62: Insurance Contracts. PSAK 74 applies to all types of insurance contracts, life, non-life, direct insurance and re-insurance, regardless of the entities issuing them, as well as to certain guarantees and financial instruments with discretionary participation features, while a few scope exceptions will apply. The overall objective of PSAK 74 is to provide an accounting model for insurance contracts that is more useful and consistent for insurers.

PSAK 74 is effective for reporting periods beginning on or after January 1, 2025, with comparative figures required. Early application is permitted, provided the Entity also applies PSAK 71 and PSAK 72 on or before the date of initial application of PSAK 74.

Effective beginning on or after January 1, 2023

- Amendments to PSAK 1: Classification of Liabilities as Current or Non-current.

The amendments specify the requirements for classifying liabilities as current or non current. The amendments clarify:

- What is meant by a right to defer settlement.
- That a right to defer must exist at the end of the reporting period.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

c. Standar Akuntansi Yang Telah Disahkan Namun Belum Berlaku Efektif - Lanjutan

c. Accounting Standards Issued But Not Yet Effective - Continued

- Klasifikasi tersebut tidak terpengaruh oleh kemungkinan bahwa Entitas akan menggunakan haknya untuk menanggukhan penyelesaian liabilitas.
- Hanya jika suatu derivatif melekat dalam liabilitas konvertibel merupakan instrumen ekuitas saja, penggunaan frasa liabilitas tidak akan memengaruhi klasifikasinya.

- *That classification is unaffected by the likelihood that an Entity will exercise its deferral right.*

- *That only if an embedded derivative in a convertible liability is itself an equity, instrument would the terms of a liability not impact its classification.*

Amendemen tersebut berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 dan harus diterapkan secara retrospektif. Entitas saat ini sedang menilai dampak amendemen terhadap praktik saat ini dan apakah negosiasi ulang atas perjanjian pinjaman yang ada mungkin diperlukan. Penerapan lebih dini diperkenankan.

The amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2023 and must be applied retrospectively. The Entity is currently assessing the impact the amendments will have on current practice and whether existing loan agreements may require renegotiation. Earlier application is permitted.

- Amendemen PSAK 16: Aset Tetap – Hasil sebelum Penggunaan yang Dimaksudkan

- *Amendments to PSAK 16: Fixed Assets - Proceeds before Intended Use*

Amendemen ini tidak memperbolehkan Entitas mengurangi kepada biaya perolehan suatu aset tetap, hasil dari penjualan barang yang diproduksi saat menyiapkan asset tersebut ke lokasi dan kondisi yang diperlukan agar dapat beroperasi dengan cara yang dimaksudkan oleh manajemen. Sebaliknya, Entitas mengakui hasil dari penjualan barang-barang tersebut, dan biaya untuk memproduksi barang-barang tersebut dalam laba rugi.

The amendments prohibit entities to deduct from the cost of an item of fixed assets, any proceeds from selling items produced while bringing that assets to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner Intended by management. Instead, an Entity recognizes the proceeds from selling such items, and the costs of producing those items, in the profit or loss.

Amendemen tersebut berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 dan diterapkan secara retrospektif terhadap aset tetap yang tersedia untuk digunakan pada atau setelah awal periode penyajian paling awal ketika Entitas pertama kali menerapkan amendemen tersebut.

The amendment is effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2023 and shall be applied retrospectively to items of property, plant and equipment made available for use on or after the beginning of the earliest period presented when the Entity first applies the amendment.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

c. Standar Akuntansi Yang Telah Disahkan Namun Belum Berlaku Efektif - Lanjutan

c. Accounting Standards Issued But Not Yet Effective - Continued

- Amendemen PSAK 25: Kebijakan Akuntansi Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan terkait Definisi Estimasi Akuntansi.

- *Amendments to PSAK 25: Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates, and Errors Definition of Accounting Estimates.*

Amendemen tersebut memperkenalkan definisi 'estimasi akuntansi' dan mengklarifikasi perbedaan antara perubahan estimasi akuntansi dan perubahan kebijakan akuntansi dan koreksi kesalahan. Amendemen tersebut juga mengklarifikasi bagaimana Entitas menggunakan teknik pengukuran dan input untuk mengembangkan estimasi akuntansi.

The amendments introduces a definition of 'accounting estimates' and clarify the distinction between changes in accounting estimates and changes in accounting policies and the correction of errors. Also, they clarify how entities use measurement techniques and inputs to develop accounting estimates.

Amendemen tersebut berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2023 dan berlaku untuk perubahan kebijakan akuntansi dan perubahan estimasi akuntansi yang terjadi pada atau setelah awal periode tersebut. Penerapan dini diperkenankan.

The amendments are effective on or after January 1, 2023 and apply to changes in accounting policies and changes in accounting estimates that occur on or after the start of that period. Earlier application is permitted.

- Amendemen PSAK 46: Pajak Penghasilan tentang Pajak Tangguhan Terkait Aset dan Liabilitas Yang Timbul Dari Transaksi Tunggal

- *Amendments to PSAK 46: Income Taxes - Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction*

Amendemen ini mengusulkan agar Entitas mengakui aset maupun liabilitas pajak tangguhan pada saat pengakuan awalnya sebagai contoh dari transaksi sewa, untuk mengeliminasi perbedaan praktik saat ini atas transaksi tersebut dan transaksi lain yang serupa.

This amendment proposes that Entities recognize deferred tax assets and liabilities at the time of initial recognition, for example, from a lease transaction, to eliminate differences in current practice for such transactions and similar transactions.

Amendemen tersebut berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 dengan penerapan dini diperkenankan.

The amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2023 with early adoption permitted.

d. Mata Uang Pelaporan, Transaksi dan Saldo Mata Uang Asing

d. Reporting Currency, Transactions and Balances Foreign Currency

Mulai tanggal 1 Januari 2015, Entitas menerapkan PSAK 10 (Revisi 2014), "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing".

Starting January 1, 2015, the Entity's adopted PSAK 10 (Revised 2014), "The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates".

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

d. Mata Uang Pelaporan, Transaksi dan Saldo Mata Uang Asing - Lanjutan

Mata Uang Fungsional dan Penyajian

Item-item yang disertakan dalam laporan keuangan menggunakan mata uang yang sesuai dengan lingkungan ekonomi utama dimana Entitas beroperasi ("mata uang fungsional").

Mata uang pelaporan yang digunakan oleh Entitas adalah mata uang Rupiah. Mata uang Rupiah digunakan karena memenuhi indikator sebagai mata uang fungsional, yaitu indikator arus kas, indikator harga jual dan indikator biaya. Seluruh angka dalam laporan keuangan ini disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali bila dinyatakan lain.

Transaksi dan Saldo

Transaksi dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam mata uang Rupiah dengan menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada setiap tanggal pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam mata uang Rupiah menggunakan kurs penutup. Kurs yang digunakan sebagai acuan adalah kurs yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia. Keuntungan dan kerugian selisih kurs yang timbul dari penyelesaian transaksi dalam mata uang asing dan dari penjabaran aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing diakui di dalam laporan laba rugi, kecuali jika ditangguhkan di dalam ekuitas sebagai lindung nilai arus kas dan lindung nilai investasi bersih yang memenuhi syarat.

Keuntungan dan kerugian selisih kurs yang berhubungan dengan pinjaman, serta kas dan setara kas disajikan pada laporan laba rugi sebagai "penghasilan atau biaya keuangan". Keuntungan atau kerugian neto selisih kurs lainnya disajikan pada laporan laba rugi sebagai "(kerugian)/keuntungan lain-lain-neto".

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, kurs konversi yang digunakan Entitas adalah sebagai berikut:

Mata Uang Asing	2022	2021
Dollar Amerika Serikat	15.731,00	14.269,01

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

d. Reporting Currency, Transactions and Balances Foreign Currency - Continued

Functional and Presentation Currency

Items included in the financial statements of using the currency of the primary economic environment in which the Entity operates ("the functional currency").

The reporting currency used by the Entity is Rupiah. Rupiah currency used for fulfilling the indicator as the functional currency, which is an indicator of cash flows, the selling price indicators and indicators of cost. The figures in the financial statements are stated in thousands Rupiah, except otherwise stated.

Transactions and Balances

Foreign currency transactions are translated into Rupiah using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. At each reporting date, monetary assets and liabilities denominated in foreign currency are translated into Rupiah using the closing exchange rate. Exchange rate used as benchmark is the rate exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at period-end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognised in the profit or loss, except when deferred in equity as qualifying cash flow hedges and qualifying net investment hedges.

Foreign exchange gains and losses that relate to borrowings and cash and cash equivalents are presented in the profit or loss within "finance income or costs". All other net foreign exchange gains and losses are presented in the profit loss within "other (losses)/gains-net".

On December 31, 2022 and 2021, the conversion rate used by the Entity is as follows:

Foreign Currency
US Dollar

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

e. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas, bank, dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam 3 (tiga) bulan atau kurang dari tanggal penempatannya dan tidak digunakan sebagai jaminan atau dibatasi penggunaannya.

Deposito berjangka dengan jangka waktu lebih dari 3 (tiga) bulan tapi tidak melebihi 1 (satu) tahun dari tanggal penempatannya disajikan sebagai bagian dari "aset keuangan lancar lainnya".

f. Piutang Usaha

Piutang usaha merupakan jumlah yang terutang dari pelanggan atas penjualan ruko, penjualan lahan atau sewa ruko dalam kegiatan usaha normal.

Piutang usaha pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan kemudian diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi dengan penyisihan untuk penurunan nilai. Jika piutang diharapkan tertagih dalam satu tahun atau kurang (atau dalam siklus normal operasi dari bisnis jika lebih lama), piutang tersebut dikelompokkan sebagai aset lancar. Jika lebih, piutang tersebut disajikan sebagai aset tidak lancar. Kolektibilitas piutang usaha ditinjau secara berkala. Piutang yang diketahui tidak tertagih, dihapuskan dengan secara langsung mengurangi jumlah tercatatnya. Akun penyisihan digunakan ketika terdapat bukti yang objektif bahwa Entitas tidak dapat menagih seluruh nilai terutang sesuai dengan persyaratan awal piutang.

Kesulitan keuangan signifikan yang dialami debitur, kemungkinan debitur dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan dan gagal bayar atau menunggak pembayaran merupakan indikator yang dianggap dapat menunjukkan adanya penurunan nilai piutang. Jumlah penurunan nilai adalah sebesar selisih antara jumlah tercatat aset dan nilai kini dari estimasi arus kas masa depan pada tingkat suku bunga efektif awal. Arus kas terkait dengan piutang jangka pendek tidak didiskontokan apabila efek diskonto tidak material.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

e. Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents are cash on hand, cash in banks and time deposits with maturity periods of 3 (three) months or less at the time of placement and which are not used as collateral or not restricted.

Time deposits with maturities of more than 3 (three) months but not exceeding 1 (one) year at the time of placement are presented as part of "other current financial assets".

f. Trade Receivables

Account receivables represent amounts owed from customers for the sale of shophouses, land sales, or shophouse rentals in the normal course of business.

Trade receivables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method, less provision for impairment. If collections are expected within a one-year period or less (or in the normal operating cycle of the business, if longer), they are classified as current assets. If more, they are presented as non-current assets. Collectibility of trade receivables is reviewed periodically on an ongoing basis. Debts which are known to be uncollectible are written off by reducing the carrying amount directly. An allowance account is used when there is objective evidence that the Entity will not be able to collect all amounts due according to the original terms of the receivables.

Significant financial difficulties of the debtor, the possibility that the debtor will enter Entityruptcy or financial reorganization, and default or delinquency in payments are considered indicators that the trade receivable is impaired. The amount of the impairment allowance is the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the original effective interest rate. Cash flows relating to short-term receivables are not discounted if the effect of discounting is immaterial.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

g. Aset dan Liabilitas Keuangan

g. Financial Assets and Liabilities

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Early Recognition and Measurement

Efektif tanggal 1 Januari 2020, Entitas melakukan penerapan PSAK 71, yang mensyaratkan pengaturan instrumen keuangan terkait klasifikasi dan pengukuran, penurunan nilai atas instrumen aset keuangan dan akuntansi lindung nilai. Entitas mengklasifikasikan aset keuangannya dalam kategori: (i) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain, (ii) aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi.

Effective January 1, 2020, the Entity implemented PSAK 71, which requires the arrangement of financial instruments related to classification and measurement, impairment of financial asset instruments and hedge accounting. An Entity classifies its financial assets in the following categories: (i) financial assets at fair value through profit or loss or through other comprehensive income, (ii) financial assets at amortized cost.

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan harus didasarkan pada bisnis model dan arus kas kontraktual - apakah semata dari pembayaran pokok dan bunga. Manajemen menentukan klasifikasi aset keuangan pada pengakuan awal dan tidak bisa melakukan perubahan setelah penerapan awal.

The classification and measurement of financial assets should be based on the business model and contractual cash flows - whether principal or interest payments alone. Management determines the classification of financial assets at initial recognition and cannot make changes after initial adoption.

Pada tanggal 31 Desember 2022, Entitas memiliki aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset lancar, jika jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, jika tidak maka aset keuangan ini diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

As of December 31, 2022, the Entity has financial assets which are classified as financial assets at amortized cost. Financial assets are classified as current assets, if they mature within 12 months, otherwise these financial assets are classified as non-current assets.

Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah dengan biaya-biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Financial assets measured at amortized cost are initially recognized at fair value plus transaction costs and subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Impairment of Financial Assets

Aset keuangan Entitas dinilai terhadap indikator penurunan nilai pada setiap tanggal pelaporan. Aset keuangan diturunkan nilainya bila terdapat bukti objektif, sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset keuangan, dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

The Entity's financial assets are assessed against indicators of impairment at each reporting date. Financial assets are impaired when there is objective evidence, as a result of one or more events that occurred after the initial recognition of the financial asset, and that loss event has an impact on the estimated future cash flows of the financial asset that can be estimated reliably.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

g. Aset dan Liabilitas Keuangan - Lanjutan

g. Financial Assets and Liabilities - Continued

Penurunan Nilai Aset Keuangan - Lanjutan

Impairment of Financial Assets - Continued

Untuk kelompok aset keuangan tertentu, seperti piutang, aset yang tidak akan dievaluasi secara individual akan dievaluasi penurunan nilainya secara kolektif. Bukti objektif dari penurunan nilai portofolio piutang dapat termasuk pengalaman Entitas atas tertagihnya piutang di masa lalu, peningkatan keterlambatan penerimaan pembayaran piutang dari rata-rata periode kredit, dan juga pengamatan atas perubahan kondisi ekonomi nasional atau lokal yang berkorelasi dengan gagal bayar atas piutang.

For certain groups of financial assets, such as receivables, assets that will not be evaluated individually will be evaluated for impairment on a collective basis. Objective evidence of impairment in the receivables portfolio may include the Entity's experience of collecting receivables in the past, increasing delays in receipt of payment of receivables from the average credit period, as well as observations of changes in national or local economic conditions that correlate with default on receivables.

Untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, jumlah kerugian penurunan nilai merupakan selisih antara jumlah tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa depan yang didiskontokan menggunakan suku bunga efektif awal dari aset keuangan.

For financial assets measured at amortized cost, the amount of the impairment loss is the difference between the carrying amount of the financial asset and the present value of the estimated future cash flows discounted using the financial asset's original effective interest rate.

Jumlah tercatat aset keuangan dikurangi dengan kerugian penurunan nilai secara langsung atas seluruh aset keuangan, kecuali piutang yang jumlah tercatatnya dikurangi melalui penggunaan akun cadangan piutang. Jika piutang tidak tertagih, piutang tersebut dihapuskan melalui akun cadangan piutang. Pemulihan kemudian dari jumlah yang sebelumnya telah dihapuskan dikreditkan terhadap akun cadangan. Perubahan jumlah tercatat akun cadangan piutang diakui dalam laba rugi.

The carrying amount of financial assets is reduced by any direct impairment loss for all financial assets, except for receivables whose carrying amount is reduced through the use of an allowance account. If the receivables are uncollectible, they are written off through the accounts receivable reserve account. Subsequent recoveries of previously written-off amounts are credited against the reserve account. Changes in the carrying amount of the allowance account are recognized in profit or loss.

Jika aset keuangan tersedia untuk dijual dianggap menurun nilainya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya telah diakui dalam ekuitas direklasifikasi ke laporan laba rugi komprehensif.

If an available-for-sale financial asset is deemed impaired, the cumulative gain or loss previously recognized in equity is reclassified to the statement of comprehensive income.

Kecuali instrumen ekuitas, jika, pada periode berikutnya, jumlah kerugian penurunan nilai berkurang dan pengurangan tersebut dapat dikaitkan secara objektif dengan peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya dibalik melalui laba rugi hingga nilai tercatat investasi pada tanggal pemulihan penurunan nilai, sepanjang nilainya tidak melebihi biaya perolehan diamortisasi sebelum pengakuan kerugian penurunan nilai dilakukan.

Except for equity instruments, if, in a subsequent period, the amount of the impairment loss decreases and the decrease can be related objectively to an event occurring after the impairment was recognized, the previously recognized impairment loss is reversed through profit or loss to the carrying amount of the investment at the date the impairment was reversed, provided that the value does not exceed the amortized cost before the impairment loss was recognized.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

g. Aset dan Liabilitas Keuangan - Lanjutan

g. Financial Assets and Liabilities - Continued

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan

Derecognition of Financial Assets

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

An Entity derecognizes a financial asset when and only when the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire, or the Entity transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another Entity. If the Entity does not transfer and does not retain substantially all the risks and rewards of ownership and still controls the transferred assets, the Entity recognizes continuing involvement in the transferred assets and related liabilities for the amount it may have to pay. If the Entity retains substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Entity continues to recognize the financial asset and also recognizes a collateralized loan for the amount received.

Liabilitas Keuangan

Financial Liabilities

Tidak terdapat perubahan dalam klasifikasi dan pengukuran liabilitas keuangan.

There are no changes in the classification and measurement of financial liabilities.

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK 71 diklasifikasikan sebagai berikut: (i) liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi, (ii) liabilitas keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain. Perseroan menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal.

Financial liabilities within the scope of PSAK 71 are classified as follows: (i) financial liabilities at amortized cost, (ii) financial liabilities at fair value through profit or loss or through other comprehensive income. Companies determine the classification of their financial liabilities at initial recognition.

Entitas memiliki liabilitas keuangan yang diklasifikasikan dalam liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Seluruh liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan, dalam hal pinjaman dan utang, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Amortisasi suku bunga efektif termasuk di dalam biaya keuangan dalam laporan laba rugi.

The Entity has financial liabilities that are classified as financial liabilities at amortized cost. All financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of loans and payables, including directly attributable transaction costs and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method. The amortization of the effective interest rate is included in the cost of finance in the income statement.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang jika jatuh tempo melebihi 12 bulan dan sebagai liabilitas jangka pendek jika jatuh tempo yang tersisa kurang dari 12 bulan.

Financial liabilities are classified as long-term liabilities if the maturities exceed 12 months and as short-term liabilities if the remaining maturities are less than 12 months.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

g. Aset dan Liabilitas Keuangan - Lanjutan

g. Financial Assets and Liabilities - Continued

Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan

Derecognition of Financial Liabilities

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya jika liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kadaluarsa.

Financial liabilities are derecognized when the obligation specified in the contract is discharged or canceled or expires.

Jika suatu liabilitas keuangan yang ada digantikan dengan liabilitas yang lain pada keadaan yang secara substansial berbeda, atau berdasarkan suatu liabilitas yang ada yang secara substansial telah diubah, maka pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan liabilitas awal dan pengakuan liabilitas baru, dan perbedaan nilai tercatat masing-masing diakui dalam laporan laba rugi.

If an existing financial liability is replaced by another liability on substantially different terms, or the basis of an existing liability is substantially modified, such an exchange or modification is treated as derecognition of the original liability and the recognition of a new liability, and the difference in the carrying amount each is recognized in the income statement.

Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disaling hapuskan dan jumlah netonya dilaporkan pada laporan posisi keuangan ketika terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan adanya niat untuk menyelesaikan liabilitas secara bersamaan. Hak saling hapus tidak kontingen atas peristiwa di masa depan dan dapat dipaksakan secara hukum dalam situasi bisnis yang normal dan dalam peristiwa gagal bayar, atau peristiwa kepailitan atau kebangkrutan Entitas atau pihak lawan.

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount is reported in the statement of financial position when there is a legally enforceable right to set off the recognized amounts and there is an intention to settle the liabilities simultaneously. The right of set-off is not contingent on future events and may be enforced by law in the normal course of business and in the event of default, or in the event of the insolvency or insolvency of the Entity or counterparty.

Pendapatan dan beban disajikan dalam jumlah bersih hanya jika diperkenankan oleh standar akuntansi.

Revenues and expenses are presented on a net basis only if permitted by accounting standards.

h. Transaksi Dengan Pihak-Pihak Berelasi

h. Transactions with Related Parties

Efektif tanggal 1 Januari 2016, Entitas menerapkan PSAK 7 (Revisi 2015), "Pengungkapan Pihak-Pihak Berelasi". PSAK revisi ini mensyaratkan pengungkapan hubungan, transaksi dan saldo pihak-pihak berelasi, termasuk komitmen dan juga diterapkan terhadap laporan keuangan secara individual.

Effective January 1, 2016, the Entity applied PSAK 7 (Revised 2015), "Related Party Disclosures". This revised PSAK requires disclosure of relationships, transactions and balances related parties, including commitments and also applies to individual financial statements.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

h. Transaksi Dengan Pihak-Pihak Berelasi - Lanjutan

h. Transactions with Related Parties - Continued

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

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

- a). Orang atau anggota keluarga terdekat 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 Entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i). Entitas dan Entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya Entitas induk, Entitas anak, dan Entitas anak berikutnya saling berelasi dengan Entitas lainnya).
 - ii). Satu Entitas adalah Entitas asosiasi atau 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). Kedua Entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 - iv). Satu Entitas adalah ventura bersama dari Entitas ketiga dan Entitas yang lain adalah Entitas asosiasi dari Entitas ketiga.
 - v). Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu Entitas pelapor atau Entitas yang terkait dengan Entitas pelapor. Jika Entitas pelapor adalah Entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka Entitas sponsor juga berelasi dengan Entitas pelapor.
 - vi). Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
- a). *A person or a close member of that person's family is related to the reporting Entity if that person:*
 - i). *Has control or joint control over the reporting Entity;*
 - ii). *Has significant influence over the reporting Entity; or*
 - iii). *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 reporting Entity if any of the following conditions applies:*
 - i). *The Entity, and the reporting Entity are members of the same Entity (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others).*
 - ii). *One Entity is an associate or joint venture of the other Entity (or an associate or joint venture of a member of a Entity of which the other Entity is a member).*
 - iii). *Both entities are joint ventures of the same third party.*
 - iv). *One Entity is a joint venture of a third Entity and the other Entity is an associate of the third Entity.*
 - v). *The Entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting Entity, or an Entity related to the reporting Entity. If the reporting Entity is itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting Entity.*
 - vi). *The Entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a).*

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

h. Transaksi Dengan Pihak-Pihak Berelasi - Lanjutan

h. Transactions with Related Parties - Continued

- vii). Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas Entitas atau merupakan personil manajemen kunci Entitas (atau Entitas induk dari Entitas).
- viii). Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana Entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada Entitas pelapor atau kepada Entitas induk dari Entitas pelapor.

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

- viii). The Entity, or any member of a Entity of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting Entity or to the parent of the reporting Entity.

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

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

i. Persediaan

i. Inventories

Efektif tanggal 1 Januari 2015, Entitas menerapkan PSAK 14 (Revisi 2014), "Persediaan".

Effective January 1, 2015, the Entity applied PSAK 14 (Revised 2014), "Inventory".

Persediaan dinyatakan berdasarkan beban perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Beban perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang.

Inventories are stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Cost is determined using the weighted average method.

Properti yang diperoleh atau yang sedang dalam penyelesaian untuk dijual dalam kegiatan usaha normal, tidak untuk sewa atau kenaikan nilai, merupakan persediaan.

Property acquired or under construction for sale in the normal course of business, not for rent or for capital appreciation, is inventory.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dapat dijual lainnya, dialokasikan menggunakan luas area yang dapat dijual.

Land development costs, including land used as roads and infrastructure or other non-saleable areas, are allocated using the salable area.

j. Biaya Dibayar Dimuka

j. Prepaid Expense

Biaya dibayar dimuka merupakan biaya yang dikeluarkan pada periode berjalan namun belum ada manfaat yang diperoleh dari biaya tersebut. Manfaat ini akan diperoleh atau dirasakan pada tahun yang akan datang. Biaya dibayar dimuka akan diamortisasi dengan metode garis lurus sesuai dengan masa manfaat selama periode manfaat yang diharapkan.

Prepaid expense are costs incurred in the current period but no benefits have been obtained from these costs. This benefit will be obtained or realized obtained in the coming year. Prepaid expenses will be amortized using the straight-line method over the expected useful life of the period.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

k. Properti Investasi

k. Investment Properties

Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, jika ada. Biaya perolehan tercatat termasuk biaya penggantian dari bagian properti investasi, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

Investment properties are stated at cost including transaction costs less accumulated depreciation and impairment, if any. Carrying cost includes the cost of replacing part of the investment property, if the recognition criteria are met, and does not include the daily cost of using the investment property.

Properti investasi terdiri dari tanah, bangunan, dan fasilitas umum serta aset dalam penyelesaian yang dikuasai Entitas untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Investment properties consist of land, buildings, and public facilities and construction in progress that are controlled by the Entity to earn rentals or for capital appreciation or both, and not for use in the production or supply of goods or services for administrative purposes or sale in business activities.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus selama masa manfaat ekonomis properti investasi, tanah disusutkan sesuai dengan jangka waktu perjanjian kerjasama antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) dalam dokumen tertera PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT Citra Buana Prasida tentang pemanfaatan tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Eks. Emplasemen Bandung Gudang Bandung, berdasarkan akta No. 59 tanggal 25 April 2003 dan berdasarkan akta No. 60 tanggal 20 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Surjadi Jasin, SH., Notaris di Kota Bandung. Perjanjian kerjasama tersebut telah mengalami perubahan berdasarkan Addendum I tanggal 06 April 2006, Addendum II tanggal 05 Mei 2014, serta Addendum III tanggal 27 Maret 2015 sebagai berikut:

Depreciation is calculated using the straight-line method over the useful life of the investment property, land is depreciated in accordance with the term of the cooperation agreement between PT Kereta Api Indonesia (Persero) in the document stated by PT Kereta Api Indonesia (Persero) and PT Citra Buana Prasida regarding the use of land by PT Kereta Api Indonesia (Persero) in Ex. Emplacement Bandung Gudang Bandung, based on deed No. 59 dated April 25, 2003 and based on deed no. 60 dated May 20, 2014 drawn up before Surjadi Jasin, SH., Notary in Bandung City. The cooperation agreement has been amended based on Addendum I dated April 06, 2006, Addendum II dated May 05, 2014, and Addendum III dated March 27, 2015 as follows:

<u>Jenis Properti Investasi</u>	<u>Masa Manfaat Umur Ekonomis/ Useful Life</u>	<u>Type of Investment Properties</u>
Tanah	19 Tahun/ Year	Land
Bangunan	19 & 20 Tahun/ Year	Building
Fasilitas Umum	19 & 20 Tahun/ Year	General Facilities

Properti investasi dihentikan penggunaannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi dikreditkan atau dibebankan pada operasi dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Investment property is discontinued upon disposal or when the investment property is permanently discontinued and no future economic benefits can be expected upon disposal. Any gain or loss arising from the retirement or disposal of an investment property is credited or charged to operations in the year the retirement or disposal occurs.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

k. Properti Investasi - Lanjutan

k. Investment Properties - Continued

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain atau selesainya pembangunan atau pengembangan. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual. Perubahan taksiran umur manfaat ekonomis ini dilakukan setelah mempertimbangkan pengaruh pemeliharaan dan perbaikan bangunan yang dilakukan oleh Entitas.

Transfers to investment properties are made when, and only when, there is a change in use which is indicated by the end of owner use, commencement of an operating lease to another party or completion of construction or development. Transfers from investment properties are made when, and only when, there is a change in use, which is indicated by the commencement of owner-occupation or the commencement of development for sale. This change in the estimated useful life was made after considering the effect of building maintenance and repairs carried out by the Entity.

l. Aset Tetap

l. Fixed Assets

Efektif tanggal 1 Januari 2016, Entitas menerapkan PSAK 16 (Revisi 2015), "Aset Tetap".

Effective January 1, 2016, the Entity applied PSAK 16 (Revised 2015), "Fixed Assets".

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai. Termasuk ke dalam biaya perolehan adalah biaya-biaya penggantian bagian dari aset tetap jika biaya itu terjadi, apabila terdapat kemungkinan yang besar bahwa Entitas akan mendapatkan manfaat ekonomis di masa depan dari bagian aset tersebut serta biaya perolehannya dapat diukur secara andal.

Fixed Assets are stated at cost less accumulated depreciation and impairment losses. The cost includes the cost of replacing part of the fixed assets when that cost is incurred, only when it is probable that future economic benefits associated with the item can be measured reliably.

Pada saat inspeksi yang signifikan dilakukan, biaya inspeksi diakui ke dalam jumlah tercatat aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laba rugi pada saat terjadinya.

When a significant inspection is carried out, the cost of the inspection is recognized in the carrying amount of fixed assets as a replacement if the recognition criteria are met. All maintenance and repair costs that do not meet the recognition criteria are recognized in profit or loss when incurred.

Penyusutan aset tetap dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat dari aset yang bersangkutan.

Depreciation of fixed assets is calculated using the straight line method based on the estimated useful lives of the assets.

<u>Jenis Aset Tetap</u>	<u>Masa Manfaat Umur Ekonomis/ Useful Life</u>	<u>Persentase/ Percentage</u>	<u>Type of Fixed Assets</u>
Bangunan	20 Tahun/Year	5,00%	Building
Kendaraan	8 Tahun/Year	12,50%	Vehicle
Inventaris Kantor	4 Tahun/Year	25,00%	Office Furniture

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

I. Aset Tetap - Lanjutan

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis di masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset, yang merupakan perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan dengan jumlah tercatatnya, disajikan dalam laba rugi.

Nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan ditinjau ulang dan, jika diperlukan, akan disesuaikan secara prospektif pada setiap akhir tahun buku.

m. Utang Usaha

Utang usaha pada awalnya diakui pada nilai wajar dan kemudian diukur dengan harga perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif kecuali efek diskontonya tidak material. Utang dikelompokkan sebagai liabilitas lancar apabila pembayaran jatuh tempo dalam waktu satu tahun atau kurang (atau dalam siklus normal operasi dari bisnis jika lebih lama). Jika tidak, utang tersebut disajikan sebagai liabilitas tidak lancar.

n. Sewa

Entitas menilai pada awal kontrak apakah suatu kontrak adalah, atau berisi, sewa. Artinya, jika kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset teridentifikasi untuk suatu periode waktu sebagai imbalan untuk imbalan.

Entitas sebagai lessee

Entitas menerapkan satu pendekatan pengakuan dan pengukuran bagi seluruh sewa, kecuali untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah. Entitas mengakui liabilitas sewa untuk melakukan pembayaran sewa dan aset hak-guna yang merupakan hak untuk menggunakan aset pendasar.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

I. Fixed Assets - Continued

Construction in progress are stated at cost and presented as part of fixed assets.

An item of fixed asset is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising from derecognition of the asset, calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset, is included in the profit or loss.

The residual values, useful lives and methods of depreciation are reviewed, and adjusted prospectively if appropriate, at each financial year end.

m. Trade Payables

Trade are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method unless the discount effect is immaterial. Payables are classified as current liabilities if payment is due within one year or less (or in the normal operating cycle of the business if longer). If not, they are presented as non-current liabilities.

n. Leases

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

Entity as a lessee

The Entity applies a single recognition and measurement approach for all leases, except for short term leases and leases of low value assets. The Entity recognizes lease liabilities to make lease payments and right - of - use assets representing the right to use the underlying assets.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued****n. Sewa - Lanjutan****n. Leases - Continued**Entitas sebagai lessee - LanjutanEntity as a lessee - Continued

i). Aset Hak Guna

i). Right of Use Assets

Entitas mengakui aset hak-guna pada tanggal dimulainya sewa (yaitu tanggal aset tersedia untuk digunakan). Aset hak-guna diukur pada harga perolehan, dikurangi akumulasi liabilitas sewa. Biaya perolehan aset hak-guna mencakup jumlah liabilitas sewa yang diakui, biaya langsung yang timbul diawal, penyusutan dan penurunan nilai, dan disesuaikan untuk setiap pengukuran kembali dan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal mulai dikurangi setiap insentif sewa yang diterima. Aset hak-guna disusutkan dengan metode garis lurus selama periode yang lebih pendek antara sewa dan estimasi masa manfaat aset, sebagai berikut:

The Entity recognizes right-of-use assets at the commencement date of the lease (i.e., the date the underlying asset is available for use). Right-of-use assets are measured at cost, less any accumulated depreciation and impairment losses, and adjusted for any remeasurement of lease liabilities. The cost of right-of-use assets includes the amount of lease liabilities recognized, initial direct costs incurred, and lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received. Right-of-use assets are depreciated on a straight-line basis over the shorter of the lease term and the estimated useful lives of the assets, as follows:

<u>Jenis</u>	<u>Masa Manfaat Umur Ekonomis/ Useful Life</u>	<u>Persentase/ Percentage</u>	<u>Type</u>
Tanah	30 & 33 Tahun	3,33% & 3,03%	Land

Jika kepemilikan aset sewaan beralih ke Entitas pada akhir masa sewa atau biaya perolehan mencerminkan pelaksanaan opsi beli, penyusutan dihitung dengan menggunakan estimasi masa manfaat aset.

If ownership of the leased asset transfers to the Entity at the end of the lease term or the cost reflects the exercise of a purchase option, depreciation is calculated using the estimated useful life of the asset.

ii). Liabilitas Sewa

ii). Lease Liabilities

Pada tanggal dimulainya sewa, Entitas mengakui liabilitas sewa yang diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang harus dilakukan selama masa sewa. Pembayaran sewa mencakup pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara substansi) dikurangi piutang insentif sewa, pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau tarif, dan jumlah yang diharapkan akan dibayar dibawah jaminan nilai residu.

At the commencement date of the lease, the Entity recognizes lease liabilities measured at the present value of lease payments to be made over the lease term. The lease payments include fixed payments (including in - substance fixed payments) less any lease incentives receivable, variable lease payments that depend on an index or a rate, and amounts expected to be paid under residual value guarantees.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

n. Sewa - Lanjutan

n. Leases - Continued

ii). Liabilitas Sewa - Lanjutan

ii). Lease Liabilities - Continued

Pembayaran sewa juga mencakup harga pelaksanaan dari opsi beli yang cukup pasti akan dilaksanakan oleh Entitas, dan pembayaran denda untuk penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan Entitas melaksanakan opsi untuk menghentikan sewa. Pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau tarif diakui sebagai beban (kecuali terjadi untuk menghasilkan persediaan) pada periode di mana peristiwa atau kondisi yang memicu terjadinya pembayaran.

The lease payments also include the exercise price of a purchase option reasonably certain to be exercised by the Entity and payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the Entity exercising the option to terminate. Variable lease payments that do not depend on an index or a rate are recognized as expenses (unless they are incurred to produce inventories) in the period in which the event or condition that triggers the payment occurs.

Dalam menghitung nilai kini pembayaran sewa, Entitas menggunakan suku bunga pinjaman tambahan pada tanggal dimulainya sewa karena tingkat bunga implisit dalam sewa tidak dapat segera ditentukan. Setelah tanggal permulaan, jumlah liabilitas sewa ditingkatkan untuk merefleksikan penambahan bunga dan mengurangi pembayaran sewa yang dilakukan. Selain itu, nilai tercatat liabilitas sewa diukur kembali jika ada modifikasi, perubahan masa sewa, perubahan pembayaran sewa (misalnya, perubahan pembayaran masa depan akibat perubahan indeks atau kurs yang digunakan untuk pembayaran sewa) atau perubahan penilaian opsi untuk membeli aset pendasar.

In calculating the present value of lease payments, the Entity uses its incremental borrowing rate at the lease commencement date because the interest rate implicit in the lease is not readily determinable. After the commencement date, the amount of lease liabilities is increased to reflect the accretion of interest and reduced for the lease payments made. In addition, the carrying amount of lease liabilities is remeasured if there is a modification, a change in the lease term, a change in the lease payments (e.g., changes to future payments resulting from a change in an index or rate used to determine such lease payments) or a change in the assessment of an option to purchase the underlying asset.

iii). Sewa Jangka Pendek dan Sewa Aset Bernilai Rendah

iii). Short Term Leases and Leases of Low Value Assets

Entitas menerapkan pengecualian pengakuan sewa jangka pendek untuk sewa bangunan (yaitu, sewa yang memiliki jangka waktu sewa 12 bulan atau kurang, dari tanggal permulaan dan tidak mengandung opsi beli). Hal ini juga berlaku untuk pengecualian pengakuan sewa aset bernilai rendah untuk sewa bangunan yang dianggap bernilai rendah. Pembayaran sewa untuk sewa jangka pendek dan sewa dari aset bernilai rendah diakui sebagai beban dengan metode garis lurus selama masa sewa.

The Entity applies the short term lease recognition exemption to its short term leases of buildings and infrastructures (i.e., those leases that have a lease term of 12 months or less from the commencement date and do not contain a purchase option). It also applies the lease low value recognition of assets exemption to leases of buildings and infrastructures that are considered to be low value. Lease payments on short - term leases and leases of low value assets are recognized as expense on a straight line basis over the lease term.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

n. Sewa - Lanjutan

n. Leases - Continued

Entitas sebagai lessor

Entity as a lessor

Sewa di mana Entitas tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan suatu aset diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Pendapatan sewa yang timbul dicatat dengan metode garis lurus selama masa sewa dan dimasukkan dalam pendapatan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain karena sifat operasinya. Biaya perolehan langsung awal yang timbul dalam negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan ke nilai tercatat aset sewaan dan diakui selama masa sewa atas dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Sewa kontinjensi diakui sebagai pendapatan pada periode perolehannya.

Leases in which the Entity does not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership of an asset are classified as operating leases. Rental income arising is accounted for on a straight line basis over the lease terms and is included in revenue in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income due to its operating nature. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized over the lease term on the same basis as rental income. Contingent rents are recognized as revenue in the period in which they are earned.

o. Provisi

o. Provision

Provisi diakui jika, sebagai akibat peristiwa masa lalu, Entitas memiliki kewajiban kini baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif yang dapat diukur secara andal dan kemungkinan besar penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi. Jika dampak nilai waktu uang cukup material, maka provisi dinyatakan pada estimasi nilai kini dari jumlah kewajiban yang harus diselesaikan.

A provision is recognized if, as a result of a past event, the Entity has a present legal or constructive obligation that can be estimated reliably, and it is probable that an outflow of economic benefits will be required to settle the obligation. Where the time value of money is material, provision is stated at the present value of the expenditure expected to be required to settle the obligation.

Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan kewajiban kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibatalkan.

All of the provisions are reviewed at each reporting date and adjusted to reflect the current best estimate. If it is no longer probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligations, the provisions are reserved.

p. Segmen Operasi

p. Operating segment

Segmen operasi dilaporkan secara konsisten sesuai dengan laporan internal yang dilaporkan kepada pengambil keputusan operasi utama. Pengambil keputusan operasi utama, yang merupakan orang yang bertanggung jawab untuk mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja dari segmen operasi adalah Direksi.

Operating segments are reported in a manner consistent with the internal reporting provided to the chief operating decision-maker. The chief operating decision-maker, who is responsible for allocating resources and assessing performance of the operating segments, has been identified as Directors.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

q. Laba Per Saham

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

r. Penurunan Nilai Aset Non Keuangan

Efektif tanggal 1 Januari 2015, Entitas menerapkan PSAK 48 (Revisi 2014), "Penurunan Nilai Aset".

Aset yang memiliki umur manfaat tidak terbatas, sebagai contoh *goodwill* atau aset tak berwujud yang belum siap digunakan, tidak diamortisasi dan dilakukan pengujian penurunan nilai secara tahunan, atau lebih sering apabila terdapat peristiwa atau perubahan pada kondisi yang mengindikasikan kemungkinan penurunan nilai.

Aset yang diamortisasi atau disusutkan ditinjau ulang ketika terdapat indikasi bahwa jumlah tercatatnya mungkin tidak dapat dipulihkan. Penurunan nilai diakui jika jumlah tercatat aset melebihi jumlah terpulihkan. Jumlah terpulihkan adalah nilai yang lebih tinggi antara nilai wajar aset dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai aset. Dalam menentukan penurunan nilai, aset dikelompokkan sampai tingkat yang paling rendah dimana arus kasnya dapat diidentifikasi (unit penghasil kas). Aset non-keuangan selain *goodwill* yang mengalami penurunan nilai ditinjau ulang pada setiap tanggal pelaporan untuk menentukan apakah terdapat kemungkinan pemulihan penurunan nilai.

s. Imbalan Kerja

Efektif tanggal 1 Januari 2019, Entitas menerapkan PSAK 24 (Revisi 2018), "Imbalan Kerja". Penggunaan metode koridor telah dihentikan dan semua keuntungan dan kerugian aktuarial telah diakui segera dalam penghasilan komprehensif lain. Entitas juga telah mengubah dasar untuk menentukan pendapatan aset program yang semula menggunakan ekspektasi imbal hasil menjadi pendapatan bunga yang dihitung menggunakan tingkat diskonto pada liabilitas, dan telah mengakui segera biaya jasa lalu tanpa memperhatikan apakah vested atau tidak.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

q. Earnings Per Share

Basic earnings per share are calculated by dividing the profit attributable to the equity holders of the Entity by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

r. Impairment of non-financial assets

Effective January 1, 2015, the Entity applied PSAK 48 (Revised 2014), "Impairment of Assets".

Assets that have an indefinite useful life - for example, goodwill or intangible assets not ready for use - are not subject to amortization and are tested annually for impairment, or more frequently if events or changes in circumstances indicate that they might be impaired.

Assets that are subject to amortization or depreciation are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognized for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs to sell and value in use. For the purposes of assessing impairment, assets are grouped at the lowest levels for which there are separately identifiable cash flows (cash generating units). Non-financial assets other than goodwill that suffer an impairment are reviewed for possible reversal of the impairment at each reporting date.

s. Employee Benefits

Effective January 1, 2019, the Entity applied PSAK 24 (Revised 2018), "Employee Benefits". The use of corridor method was stopped and all actuarial gains and losses have been recognized immediately in other comprehensive income. The Entity has also changed the basis for determining income from plan assets from expected return to interest income calculated at the liability discount rate, and has immediately recognized the past service cost, whether vested or not.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

s. Imbalan Kerja - Lanjutan

s. Employee Benefits - Continued

(i) Program Imbalan Pasti

(i) Defined Benefit Plans

Liabilitas program pensiun imbalan pasti yang diakui dalam laporan posisi keuangan adalah nilai kini kewajiban imbalan pasti pada tanggal pelaporan dikurangi nilai wajar aset program. Perhitungan tersebut dilakukan oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *projected unit credit*. Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan estimasi arus kas keluar di masa depan menggunakan tingkat bunga obligasi pemerintah dengan pertimbangan bahwa pada saat ini tidak terdapat pasar aktif untuk obligasi korporasi yang berkualitas tinggi yang memiliki periode jatuh temponya berdekatan dengan periode liabilitas tersebut.

The liability recognized in the statement of financial position in respect of the defined benefit pension plans is the present value of the defined benefit obligation at the reporting date less the fair value of plan assets. The calculation is performed by an independent actuary using the projected unit credit method. The present value of the defined benefit obligation is determined by discounting the estimated future cash outflows using government bond interest rates considering currently there is no deep market for high quality corporate bonds that have terms to maturity approximating the terms of the related liability.

Beban yang diakui di laba rugi termasuk biaya jasa kini, beban/pendapatan bunga, biaya jasa lalu dan keuntungan/kerugian penyelesaian.

Expense charged to profit or loss includes current service costs, interest expense/income, past service cost and gains and losses on settlements.

Pengukuran kembali program imbalan pasti diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Pengukuran kembali terdiri keuntungan dan kerugian aktuarial, imbal hasil aset program (di luar pendapatan bunga yang sudah diakumulasi dalam perhitungan bunga neto/aset) dan setiap perubahan atas dampak batas atas aset (di luar pendapatan bunga yang sudah diakumulasi dalam perhitungan bunga neto/aset).

Remeasurements of defined benefit plans are recognized in other comprehensive income. Remeasurements comprise actuarial gains and losses, the return on plan assets (excluding amounts included in net interest on the net defined benefit liability/asset) and any change in the effect of the asset plafond (excluding amounts included in net interest on the net defined benefit liability/asset).

Biaya jasa lalu diakui segera dalam laba rugi, kecuali perubahan pada program pensiun tergantung pada kondisi karyawan memberikan jasanya selama periode tertentu (periode *vesting*). Dalam hal ini, biaya jasa lalu diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus sepanjang periode *vesting*.

Past-service costs are recognized immediately in the profit or loss, unless the changes to the pension plan are conditional on the employees remaining in service for a specified period of time (the vesting period). In this case, the past-service costs are amortized on a straight line basis over the vesting period.

Keuntungan dan kerugian atas kurtailmen diakui ketika terdapat komitmen untuk mengurangi jumlah karyawan yang tercakup dalam suatu program secara signifikan atau ketika terdapat perubahan ketentuan dalam program imbalan pasti yang menyebabkan bagian yang material dari jasa masa depan, karyawan tidak lagi memberikan imbalan atau memberikan imbalan yang lebih rendah.

Gains and losses on curtailment are recognized when there is a commitment to make a material reduction in the number of employees covered by a plan or when there is an amendment of defined benefit plan terms such as that a material element of future services to be provided by current employees will no longer qualify for benefits, or will qualify only for reduced benefits.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

s. Imbalan Kerja - Lanjutan

s. Employee Benefits - Continued

(ii) Program Iuran Pasti

Program iuran pasti merupakan program imbalan pasca kerja, dimana Entitas membayar iuran tetap kepada suatu Entitas terpisah dan tidak memiliki kewajiban hukum ataupun konstruktif untuk membayar iuran lebih lanjut. Kewajiban untuk membayar iuran secara reguler merupakan biaya imbalan kerja karyawan untuk tahun dimana jasa diberikan oleh karyawan.

(ii) Defined Contribution Plans

A defined contribution plan is a postemployment benefit plan under which the Entity pays fixed contributions into a separate Entity and will have no legal or constructive obligation to pay further amounts. Obligations for the regular contributions constitute employee benefit costs for the year during which services are rendered by employees.

(iii) Imbalan Kerja Jangka Panjang Lainnya

Karyawan Entitas memiliki hak untuk menerima penghargaan masa kerja untuk jangka waktu tertentu dalam bentuk kas dalam jumlah tertentu atau barang, yang disebut Ulang Tahun Dinas ("UTD") atau cuti berimbalan jangka panjang ("cuti besar") dalam bentuk jumlah hari cuti berdasarkan periode jasa yang dipersyaratkan.

(iii) Other Longterm Employee Benefits

Employees of the Entity are entitled to receive long service awards, namely Ulang Tahun Dinas ("UTD") in the form of certain cash awards or goods and long-service paid leave ("LSL") in the form of a certain number of days of leave benefits based on the length of service requirements.

Kewajiban terkait dengan UTD dihitung oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *projected unit credit* dan dibayarkan pada saat karyawan mencapai UTD tertentu selama masa kerjanya.

The obligation with respect to UTD is calculated by an independent actuary using the projected unit credit method, and paid at the time the employees reach certain anniversary dates during employment.

Cuti besar merupakan imbalan sejumlah hari cuti tertentu, yang tergantung pada persetujuan manajemen, diberikan kepada karyawan yang telah memenuhi persyaratan jumlah tahun memberikan jasa.

LSL is a certain number of days leave benefit, subject to approval by management, provided to employees who have met the requisite number of years of service.

Biaya jasa lalu dan keuntungan atau kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian akibat perbedaan antara asumsi aktuarial dan kenyataan dan perubahan asumsi-asumsi aktuarial dibebankan secara langsung ke laba rugi.

Past service costs and actuarial gains or losses arising from adjustments due to differences between actuarial assumptions and reality and changes in actuarial assumptions are charged directly to profit or loss.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

t. Pengakuan Pendapatan dan Beban

t. Revenue and Expense Recognition

Efektif mulai 1 Januari 2020

Effective from January 1, 2020

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan

Revenue from contracts with customers

Entitas menerapkan PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan yang berlaku efektif pada atau setelah tanggal 1 Januari 2020. Entitas mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi lima langkah analisa sebagai berikut:

The Entity applies PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers effective on or after January 1, 2020. The Entity requires revenue recognition to meet the following five analytical steps:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan;
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan;
3. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu Entitas sebagai kompensasi atas diterimanya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Entitas membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diterimanya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak;
4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin;
5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

1. Identification of contracts with customers;
2. Identification of performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in the contract to deliver goods or services that have different characteristics to customers;
3. Transaction pricing. The transaction price is the amount of consideration that an Entity is entitled to receive as compensation for delivering the promised goods or services to the customer. If the consideration promised in the contract contains a variable amount, the Entity shall make an estimate of the amount of the consideration at the amount expected to be entitled to receive the promised goods or services delivered to the customer less the estimated amount of service performance guarantee to be paid during the contract period;
4. The allocation of transaction prices to each performance obligation using the basis of the relative stand-alone selling price is estimated based on expected costs plus margin;
5. Recognition of revenue when performance obligations have been fulfilled by delivering the goods or services (when the customer already has control over the goods or services).

Entitas bergerak dalam bisnis penjualan bangunan komersial dan bangunan sejenis lainnya beserta tanahnya. Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat pengendalian barang atau jasa dialihkan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diharapkan akan menjadi hak Entitas dalam pertukaran barang atau jasa tersebut. Entitas secara umum menyimpulkan bahwa hal tersebut adalah yang utama dalam pengaturan pendapatannya.

The Entity is engaged in the business of selling commercial buildings and other similar buildings and their land. Revenue from contracts with customers is recognized when control of the goods or services is transferred to the customer in an amount that reflects the consideration that the Entity expects to be entitled to in exchange for the goods or services. The Entity generally concludes that this is the main thing in its revenue management.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

t. Pengakuan Pendapatan dan Beban - Lanjutan

t. Revenue and Expense Recognition - Continued

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat kepemilikan aset dialihkan kepada pelanggan, umumnya pada saat penyerahan aset kepada pelanggan. Uang muka yang diperoleh dari pelanggan diakui sebagai liabilitas.

Revenue from contracts with customers is recognized when ownership of the asset is transferred to the customer, generally upon delivery of the asset to the customer. Advances obtained from customers are recognized as liabilities.

Unsur-unsur biaya yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat antara lain meliputi biaya pra-perolehan tanah, biaya perolehan tanah, dan biaya-biaya lain yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan *real estat*. Biaya-biaya tersebut dialokasikan ke proyek dalam pengembangan real estat menggunakan metode luar area yang dapat dijual atau metode nilai jual.

The elements of costs which are capitalized to real estate development projects include the pre-acquisition cost of land, cost of land acquisition and other costs attributable to the development activity of real estate. The costs are allocated to real estate development projects using either the saleable area method or the sales value method.

u. Pajak Penghasilan

u. Income Tax

Efektif tanggal 1 Januari 2019, Entitas menerapkan PSAK 46 (Revisi 2018), "Pajak Penghasilan". Beban pajak atas pendapatan yang dikenakan pajak final yang sebelumnya dimasukkan sebagai bagian dari beban pajak penghasilan, telah dipisahkan menjadi pos tersendiri dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Effective January 1, 2019, the Entity applied PSAK 46 (Revised 2018), "Income Taxes". Tax expense on revenue subject to final tax which was previously included as part of income tax expense, has been separated into a separate item in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

(i) Pajak Final

(i) Final Tax

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 berdasarkan nilai kontrak. Berdasarkan PSAK 46 tersebut di atas, pajak penghasilan final diluar cakupan PSAK 46. Oleh karena itu, tidak ada aset/kewajiban pajak tangguhan yang diakui. Entitas memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan bangunan, sewa, dan pendapatan bunga dari bank dan deposito berjangka sebagai pos tersendiri.

Tax regulations in Indonesia stipulate that certain types of income are subject to final tax. The final tax imposed on the gross value of the transaction is still imposed even though the transaction actor suffers a loss. Final income tax is calculated on the total amount invoiced based on the contract value. Based on PSAK 46 above, final income tax is outside the scope of PSAK 46. Therefore, no deferred tax assets/liability are recognized. The Entity decided to present the final tax expense in connection with the sale of buildings, rent, and interest income from banks and time deposits as separate items.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

u. Pajak Penghasilan - Lanjutan

u. Income Tax - Continued

(i) Pajak Final - Lanjutan

(i) Final Tax - Continued

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.

The difference between the carrying amount of the revalued asset and the tax base is a temporary difference giving rise to a deferred tax liability or asset, except for certain assets such as land which are subject to final tax upon realization which is imposed on the gross value of the transaction.

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

According to Law No. 12 of 1994, the value of the transfer is the highest value between the value based on the Deed of Transfer of Rights and the Sale Value of the Tax Object of the land and/or building concerned.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret 2002, pajak penghasilan untuk mendapatkan 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 2006, efektif tanggal 1 Januari 2009, penghasilan dari penjualan atau pengalihan tanah dan bangunan untuk pengembang (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. Pendapatan bunga dari bank dan deposito berjangka dikenakan pajak final sebesar 20%.

In accordance with Government Regulation No. 5 dated March 23, 2002, income tax for office space and retail center is subject to final tax of 10% of the value of the relevant income. Based on Government Regulation no. 71/2008 dated November 4, 2006, effective January 1, 2009, income from the sale or transfer of land and buildings to developers is subject to final tax of 5% of the value of the sale or transfer, which has been replaced by Government Regulation no. 34/2016 dated August 8, 2016, effective September 8, 2016, income from the transfer of land and or building rights is subject to final tax of 2.5% of the value of the sale or transfer. Interest income from banks and time deposits is subject to a final tax of 20%.

(ii) Pajak Kini

(ii) Current Tax

Aset dan liabilitas pajak kini untuk tahun berjalan dan tahun-tahun sebelumnya diukur pada jumlah yang diharapkan akan terpulihkan atau yang akan dibayarkan kepada otoritas pajak. Tarif pajak dan peraturan perpajakan yang digunakan untuk menghitung jumlah pajak adalah tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal pelaporan, di negara dimana Entitas beroperasi dan menghasilkan laba kena pajaknya.

Current income tax assets and liabilities for the current and prior years are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted or substantively enacted, at the reporting date, in the countries where the Entity operates and generates taxable income.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

u. Pajak Penghasilan - Lanjutan

u. Income Tax - Continued

(ii) Pajak Kini - Lanjutan

(ii) Current Tax - Continued

Pajak kini yang terkait dengan komponen yang diakui langsung ke ekuitas diakui di ekuitas dan tidak ke laba rugi. Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang diambil sehubungan dengan pelaporan pajak untuk situasi dimana relevan pajak terkait memerlukan interpretasi dan melakukan pencadangan jika diperlukan.

Current income tax relating to items recognized directly in equity is recognized in equity and not in the profit or loss. Management periodically evaluates positions taken on the tax returns with respect to situations in which applicable tax regulations are subject to interpretation and establishes provisions where appropriate.

Bunga dan denda untuk kekurangan atau kelebihan pembayaran pajak penghasilan, jika ada, dicatat sebagai bagian dari "Manfaat (Beban) Pajak" dalam laporan laba rugi komprehensif.

Interest and penalties for the underpayment or overpayment of income tax, if any, are to be presented as part of "Tax Benefit (Expense)" in the statement of comprehensive income.

Jumlah tambahan pokok dan denda pajak yang ditetapkan dengan Surat Ketetapan Pajak ("SKP") diakui sebagai pendapatan atau beban dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain tahun berjalan, kecuali jika diajukan upaya penyelesaian selanjutnya. Jumlah tambahan pokok pajak dan denda yang ditetapkan dengan SKP ditangguhkan pembelanannya sepanjang memenuhi kriteria pengakuan aset.

The amounts of additional tax principal and penalty imposed through a tax assessment letter ("SKP") are recognized as income or expense in the current year of the statement of profit and loss and other comprehensive income, unless further settlement is submitted. The amounts of tax principal and penalty imposed through SKP are deferred as long as they meet the asset recognition criteria.

(iii) Pajak Tangguhan

(iii) Deferred Tax

Pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan akumulasi rugi fiskal belum dikompensasi, bila kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dikurangkan, dan rugi fiskal belum dikompensasi, dapat dimanfaatkan, kecuali jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau liabilitas dalam transaksi yang (a) bukan transaksi kombinasi bisnis dan; (b) tidak mempengaruhi laba akuntansi maupun laba kena pajak/rugi pajak.

Deferred tax are recognized for all deductible temporary differences and carry forward of unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profits will be available against which deductible temporary differences, and the carry forward of unused tax losses, can be utilized, unless the deferred tax asset arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that (a) not a business combination and; (b) at the time of the transaction, affects neither the accounting profit nor taxable profit/loss.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

u. Pajak Penghasilan - Lanjutan

u. Income Tax - Continued

(iii) Pajak Tangguhan - Lanjutan

(iii) Deferred Tax - Continued

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku pada tahun saat aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan berdasarkan tarif pajak dan peraturan pajak yang berlaku atau secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan. Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Entitas memperkirakan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the year when the asset is realized or the liability is settled, based on tax rates and tax laws that have been enacted or substantively enacted as at the reporting date. The measurement of deferred tax assets and liabilities reflects the tax consequences in accordance with the manner in which the Entity estimates, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of its assets and liabilities.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan. Entitas mengurangi jumlah tercatat aset pajak tangguhan jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut. Setiap pengurangan tersebut dilakukan pembalikan atas aset pajak tangguhan hingga kemungkinan besar laba kena pajak yang tersedia jumlahnya memadai.

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at the end of the reporting period. The Entity reduces the deferred tax asset amount if it is probable that the taxable profit will no longer be available in an amount sufficient to offset some or all of the deferred tax assets. Any deductions are made to the reversal of deferred tax assets to the extent that the probable taxable profits available are adequate.

v. Estimasi dan Pertimbangan Akuntansi Yang Penting

v. Important Accounting Estimations and Judgments

Penyusunan laporan keuangan mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan, beban, aset dan liabilitas, dan pengungkapan atas liabilitas kontinjensi, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

The preparation of financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and the disclosure of contingent liabilities, at the end of the reporting period. Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset and liability affected in future periods.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

v. Estimasi dan Pertimbangan Akuntansi Yang Penting - Lanjutan

v. Important Accounting Estimations and Judgments - Continued

Estimasi dan Asumsi

Estimates and Assumptions

Asumsi utama masa depan dan ketidakpastian sumber estimasi utama yang lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun/periode berikutnya diungkapkan di bawah ini. Manajemen 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 di luar kendali Manajemen. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

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 Management based its assumptions and estimates 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 Management. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

Estimasi Umur Manfaat Aset Tetap

Estimated Useful Life of Fixed Assets

Entitas melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat ekonomis aset tetap berdasarkan faktor-faktor seperti kondisi teknis dan perkembangan teknologi di masa depan. Hasil operasi di masa depan akan dipengaruhi secara material atas perubahan estimasi ini yang diakibatkan oleh perubahan faktor yang telah disebutkan di atas (nilai tercatat aset tetap disajikan dalam Catatan 12).

The Entity do periodic reviews of the useful lives of property and equipment based on factors such as technical conditions and future technological developments. Future results of operations will be materially affected by changes in these estimates due to changes in the factors mentioned above (the carrying amount of property, plant and equipment is presented in Note 12).

Pensiun dan Imbalan Kerja

Pension and Employee Benefits

Penentuan kewajiban dan biaya pensiun dan liabilitas imbalan kerja Manajemen 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 pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Manajemen diperlakukan sesuai dengan kebijakan yang dijelaskan pada Catatan 3s. Sementara Manajemen berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Manajemen dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto.

The determination of the Management's obligations and cost for pension and 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, future annual salary increase, annual employee turn-over rate, disability rate, retirement age and mortality rate. Actual results that differ from the Management's assumptions are treated in accordance with the policies as mentioned in Note 3s. While the Management believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Management's actual experiences or significant changes in the Management's assumptions may materially affect its estimated liabilities for pension and employee benefits and net employee benefits expense.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

v. Estimasi dan Pertimbangan Akuntansi Yang Penting - Lanjutan

v. Important Accounting Estimations and Judgments - Continued

Estimasi dan Asumsi - Lanjutan

Estimates and Assumptions - Continued

Pajak Penghasilan

Income Tax

Ketidakpastian atas interpretasi dari peraturan pajak yang kompleks, perubahan peraturan pajak dan jumlah dan timbulnya pendapatan kena pajak di masa depan, dapat menyebabkan penyesuaian di masa depan atas pendapatan dan beban pajak yang telah dicatat.

Uncertainties exist with respect to the interpretation of complex tax regulations, changes in tax laws, and the amount and timing of future taxable income, could necessitate future adjustments to tax income and expense already recorded.

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atau kelebihan bayar atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal. Manajemen mengakui aset atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi bahwa nilai tambahan pajak penghasilan badan yang akan jatuh tempo lebih rendah dari kelebihan bayar pajak.

Significant judgment is involved in determining the provision or overpayment for corporate income tax. There are certain transactions and computation for which the ultimate tax determination is uncertain in the ordinary course of business. The Management recognizes assets for expected corporate income tax issues based on estimates that any additional corporate income tax which will be due is still lower than the amount of tax overpayment.

Aset Pajak Tangguhan

Deferred Tax Assets

Aset pajak tangguhan diakui atas seluruh rugi fiskal yang belum digunakan dan perbedaan temporer yang boleh dikurangkan sepanjang besar kemungkinannya bahwa penghasilan kena pajak akan tersedia sehingga rugi fiskal tersebut dapat digunakan. Estimasi signifikan oleh manajemen diharuskan dalam menentukan jumlah aset pajak tangguhan yang dapat diakui, berdasarkan saat penggunaan dan tingkat penghasilan kena pajak serta strategi perencanaan pajak masa depan.

Deferred tax assets are recognized for all unused tax losses and deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the losses can be utilized. Significant management estimates are required to determine the amount of deferred tax assets that can be recognized, based upon the likely timing and the level of future taxable profits together with future tax planning strategies.

Aset pajak tangguhan terkait yang diakui, yang diperkirakan dapat terpulihkan.

The related deferred tax assets recognized which are estimated recoverable.

Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Impairment of Non-Financial Assets

Penurunan nilai muncul saat nilai tercatat aset atau Unit Penghasil Kas (UPK) melebihi nilai terpulihkannya, yang lebih besar antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual didasarkan pada ketersediaan data dari perjanjian penjualan yang mengikat yang dibuat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati, dikurangi dengan biaya tambahan yang dapat diatribusikan dengan pelepasan aset.

An impairment exists when the carrying value of an asset or a Cash Generating Unit (CGU) exceeds its recoverable amount, which is the higher of its fair value less costs to sell and its value in use. The fair value less costs to sell calculation is based on available data from binding sales transactions in an arm's length transaction of similar assets or observable market prices less incremental costs for disposing the asset.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

v. Estimasi dan Pertimbangan Akuntansi Yang Penting - Lanjutan

v. Important Accounting Estimations and Judgments - Continued

Estimasi dan Asumsi - Lanjutan

Estimates and Assumptions - Continued

Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan - Lanjutan

Impairment of Non-Financial Assets - Continued

Perhitungan nilai pakai didasarkan pada model arus kas yang didiskontokan. Proyeksi arus kas tidak termasuk aktivitas restrukturisasi yang belum ada perikatannya atau investasi signifikan di masa depan yang akan meningkatkan kinerja dari UPK yang diuji. Nilai terpulihkan paling sensitif terhadap tingkat diskonto yang digunakan untuk model arus kas yang didiskontokan seperti halnya dengan arus kas masuk masa depan yang diharapkan dan tingkat pertumbuhan yang digunakan untuk tujuan ekstrapolasi. Manajemen berkeyakinan bahwa tidak diperlukan pencatatan kerugian penurunan nilai pada periode yang berakhir tanggal 31 Desember 2022.

The value in use calculation is based on a discounted cash flow model. The future cash flow projection does not include restructuring activities that the Management is not yet committed to or significant future investments that will enhance the asset's performance of the CGU being tested. The recoverable amount is most sensitive to the discount rate used for the discounted cash flow model as well as the expected future cash inflows and the growth rate used for extrapolation purposes. The management believes that no impairment loss is required for the period ended December 31, 2022.

Pertimbangan

Judgment

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

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

Penentuan Mata Uang Fungsional

Determination of Functional Currency

Mata uang fungsional dari Entitas adalah mata uang dari lingkungan ekonomi utama di mana Entitas tersebut beroperasi. Mata uang tersebut adalah mata uang yang mempengaruhi pendapatan dan biaya dari masing-masing Entitas. Penentuan mata uang fungsional bisa membutuhkan pertimbangan karena berbagai kompleksitas, antara lain, suatu Entitas dapat bertransaksi dalam lebih dari satu mata uang dalam aktivitas usahanya sehari-hari.

The functional currency of Entity is the currency from the primary economic environment where such Entity operates. Those currencies are the currencies that influence the revenues and costs of each respective Entity. The determination of functional currency may require judgment due to various complexity, among others, the Entity may transact in more than one currency in its daily business activities.

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Classification of Financial Assets and Financial

Manajemen menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 71 (efektif 1 Januari 2020) dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi pada Entitas.

The Management determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in PSAK 71 (effective January 1, 2020). Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Entity's accounting policies.

PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun Yang Berakhir

31 Desember 2022 Dan 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For The Years Ended

December 31, 2022 And 2021

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KAS DAN SETARA KAS

	2022	2021
<u>Kas</u>		
Kas	4.526.400	12.672.900
Jumlah Kas	<u>4.526.400</u>	<u>12.672.900</u>
<u>Setara Kas</u>		
PT Bank Central Asia, Tbk	975.019.547	320.226.453
PT Bank Danamon Indonesia, Tbk	648.836.182	402.876.318
PT Bank OCBC NISP, Tbk	96.149.309	174.077.518
PT Bank Permata, Tbk	48.788.136	-
PT Bank Jtrust Indonesia, Tbk	30.339.966	-
PT Bank Sahabat Sampoerna	4.879.268	-
PT Allo Bank Indonesia, Tbk	-	587.109.648
Jumlah Setara Kas	<u>1.804.012.408</u>	<u>1.484.289.937</u>
<u>Deposito Berjangka</u>		
PT Bank Permata, Tbk	11.173.266.926	-
PT Bank Sahabat Sampoerna	8.412.423.745	-
PT Bank Jtrust Indonesia, Tbk	3.095.408.993	-
PT Allo Bank Indonesia, Tbk	-	10.363.335.286
Jumlah Deposito Berjangka	<u>22.681.099.664</u>	<u>10.363.335.286</u>
Jumlah Kas dan Setara Kas	<u><u>24.489.638.472</u></u>	<u><u>11.860.298.123</u></u>

Suku bunga per tahun deposito berjangka per 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebesar 3,75%-6,25% dan 3,25%-6,00% dengan jangka waktu 1 bulan diperpanjang otomatis.

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.

Semua kas dan setara kas dalam mata uang Rupiah.

5. PIUTANG USAHA

	2022	2021
Pihak Berelasi	-	638.876.844
Pihak Ketiga	5.611.598.883	6.746.675.041
Jumlah Piutang Usaha	<u>5.611.598.883</u>	<u>7.385.551.885</u>

Semua piutang usaha dalam mata uang Rupiah.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash
Cash
Total Cash

Cash Equivalents
PT Bank Central Asia, Tbk
PT Bank Danamon Indonesia, Tbk
PT Bank OCBC NISP, Tbk
PT Bank Permata, Tbk
PT Bank Jtrust Indonesia, Tbk
PT Bank Sahabat Sampoerna
PT Allo Bank Indonesia, Tbk
Total Cash Equivalents

Time Deposits
PT Bank Permata, Tbk
PT Bank Sahabat Sampoerna
PT Bank Jtrust Indonesia, Tbk
PT Allo Bank Indonesia, Tbk
Total Time Deposits

Total Cash and Cash Equivalents

The annual interest rate on time deposits as of December 31, 2022, and 2021 is 3,75%-6,25%, and 3,25%-6,00% with a period of 1 month auto-renew.

All bank balances and time deposits are placed on third parties.

All cash and cash equivalent are denominated in Rupiah currency.

5. TRADE RECEIVABLES

Related Parties
Third Parties
Total Trade Receivables

All trade receivables are denominated in Rupiah currency.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2022 Dan 2021

December 31, 2022 And 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. PIUTANG USAHA - Lanjutan**5. TRADE RECEIVABLES - Continued**

Analisa umur piutang usaha adalah sebagai berikut:

The aging analysis of these trade receivables is as follows:

	2022	2021	
- Belum Jatuh Tempo	5.543.180.490	6.208.009.035	Not Yet Due -
- Lewat Jatuh Tempo sampai dengan 3 Bulan	62.452.712	-	Overdue up to 3 Months -
- Lewat Jatuh Tempo 3 sampai 6 Bulan	5.514.000	-	Overdue 3 to 6 Months -
- Lewat Jatuh Tempo Lebih dari 6 Bulan	451.681	1.177.542.850	Overdue More than 6 Months -
Jumlah Piutang Usaha	<u>5.611.598.883</u>	<u>7.385.551.885</u>	Total Trade Receivables

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap kemungkinan tertagihnya piutang usaha pada akhir tahun, Entitas berkeyakinan bahwa tidak perlu melakukan pencadangan untuk penurunan nilai piutang usaha.

Based on the review of collectability of other receivables at year end, the Entity believes, there is no need to provide an allowance for impairment losses of trade receivables.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Entitas tidak memiliki piutang usaha yang dijadikan jaminan.

As of December 31, 2022 and 2021, the Entity has no trade receivables that are pledged as collateral.

6. PENDAPATAN YANG MASIH HARUS DITERIMA**6. ACCRUED REVENUES**

	2022	2021	
Bunga Deposito	10.979.277	13.128.113	Interest Time Deposits
Jumlah Pendapatan Yang Masih Harus Diterima	<u>10.979.277</u>	<u>13.128.113</u>	Total Accrued Revenues

7. PERSEDIAAN**7. INVENTORIES**

	2022	2021	
<u>Ruko Siap Dijual</u>			<u>Shophouse Available for Sale</u>
Paskal <i>Hyper Square</i>	8.635.069.776	19.014.555.047	Paskal Hyper Square
Jumlah Ruko Siap Dijual	<u>8.635.069.776</u>	<u>19.014.555.047</u>	Total Shophouse Available for Sale
<u>Bangunan Dalam Penyelesaian</u>			<u>Building Under Construction</u>
Paskal <i>Hyper Square</i>	25.454.432.938	47.498.727.681	Paskal Hyper Square
Jumlah Bangunan Dalam Penyelesaian	<u>25.454.432.938</u>	<u>47.498.727.681</u>	Total Building Under Construction
Jumlah Persediaan	<u>34.089.502.714</u>	<u>66.513.282.729</u>	Total Inventories

7. PERSEDIAAN - Lanjutan

Ruko Siap Dijual

Merupakan ruko yang telah selesai pembangunannya dan siap untuk dijual.

Persediaan blok B diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis dari PT Asuransi Etiqa Internasional Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp1.050.000.0000 pada 31 Desember 2022 dan nihil pada 31 Desember 2021.

Persediaan blok D diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis dari PT China Taiping Insurance Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp500.000.000 pada 31 Desember 2022 dan nihil pada 31 Desember 2021.

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

Persediaan ruko seluas 572 m² pada 31 Desember 2022 dan 1.236 m² pada 31 Desember 2021 yang seluruhnya terletak di kawasan Paskal *Hyper Square*.

Bangunan Dalam Penyelesaian

Bangunan dalam penyelesaian merupakan biaya perolehan bangunan komersil yang masih dalam proses konstruksi setelah dikurangi dengan pengakuan beban pokok penjualan. Manajemen berpendapat tidak terdapat hambatan dalam penyelesaian proyek.

7. INVENTORIES - Continued

Shophouse Available for Sale

It is a shophouse that has been completed and is ready for sale.

Block B inventories are insured against fire and other risks under a policy package from PT Asuransi Etiqa Internasional Indonesia with a sum insured of Rp1.050.000.000 as of December 31, 2022, and zero on December 31, 2021.

Block D inventories are insured against fire and other risks under a policy package from PT China Taiping Insurance Indonesia with a total coverage of Rp500.000.000 as of December 31, 2022 and zero on December 31, 2021.

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

Shophouse inventory covering an area of 572 m² as of December 31, 2022 and 1.236 m² as of December 31, 2021 which are all located in the Paskal Hyper Square area.

Building Under Construction

Buildings in progress represents the cost of commercial buildings that are still under construction after deducting the recognition of cost of goods sold. Management believes that there are no obstacles in completing the project.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2022 Dan 2021

December 31, 2022 And 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. PERSEDIAAN - Lanjutan**7. INVENTORIES - Continued**Bangunan Dalam Penyelesaian - LanjutanBuilding Under Construction - Continued

Rincian bangunan dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

Details of building under construction are as follows:

	2022			
	Jumlah/ <i>Total</i>	Persentase Penyelesaian/ <i>Completion Percentage</i>	Estimasi Waktu Penyelesaian/ <i>Estimated Completion Time</i>	
Blok N (18 Unit)	8.175.327.304	10,00%	November 2023/ <i>November 2023</i>	<i>Block N (18 Units)</i>
Blok K	6.023.925.382	10,00%	Desember 2024/ <i>December 2024</i>	<i>Block K</i>
Blok E	2.581.682.307	10,00%	Desember 2024/ <i>December 2024</i>	<i>Block E</i>
Blok Q	4.534.493.282	20,00%	Mei 2023/ <i>May 2023</i>	<i>Block Q</i>
Blok O	2.326.823.925	90,00%	Februari 2023/ <i>February 2023</i>	<i>Block O</i>
Blok D	834.081.976	10,00%	Desember 2024/ <i>December 2024</i>	<i>Block D</i>
Blok F	516.336.461	10,00%	Desember 2023/ <i>December 2023</i>	<i>Block F</i>
Blok N (12 Unit)	461.762.300	10,00%	Juli - Agustus 2023/ <i>July - August 2023</i>	<i>Block N (12 Units)</i>
Jumlah	<u>25.454.432.938</u>			<i>Total</i>

Persentase penyelesaian bangunan dalam penyelesaian didasarkan pada biaya aktual yang terjadi dibandingkan dengan biaya proyek yang dianggarkan.

The percentage of completion of building under construction is based on actual costs incurred compared to budgeted project costs.

Bangunan dalam penyelesaian seluas 7.556,80 m2 pada 31 Desember 2022, dan 14.367 m2 pada 31 Desember 2021 yang seluruhnya terletak di kawasan Paskal Hyper Square.

Building under construction covering an area of 7.556,80 m2 as of December 31, 2022, and 14.367 m2 as of December 31, 2021 which are all located in the Paskal Hyper Square area.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, tidak ada biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke persediaan.

As of December 31, 2022 and 2021, there are no borrowing costs capitalized to stock.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak diperlukan penyisihan untuk menutupi kemungkinan kerugian dari penurunan nilai pasar, sesuai dengan hasil penelaahan terhadap kondisi pasar dan manajemen berpendapat bahwa nilai persediaan dapat direalisasikan sepenuhnya.

Management believes that no provision is necessary to cover possible losses from decline in market value, in accordance with a review of market conditions and management believes that the inventories are fully realizable.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Entitas tidak memiliki persediaan yang dijadikan jaminan.

As of December 31, 2022 and 2021, the Entity has no stock that are pledged as collateral.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun Yang Berakhir

31 Desember 2022 Dan 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For The Years Ended

December 31, 2022 And 2021

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

8. BIAYA DIBAYAR DIMUKA

	2022	2021
Biaya Profesi Penunjang	1.100.358.639	327.727.273
Biaya Emisi Saham	2.877.523.704	-
Biaya Sewa	182.085.506	-
Biaya Asuransi	31.015.330	24.703.430
Jumlah Biaya Dibayar Dimuka	<u>4.190.983.179</u>	<u>352.430.703</u>

9. UANG MUKA

	2022	2021
Uang Muka Pembelian Tanah	19.189.411.286	7.690.534.486
Jumlah Uang Muka	<u>19.189.411.286</u>	<u>7.690.534.486</u>

Uang muka pembelian tanah tersebut merupakan pembelian tanah yang terletak di Kelurahan Ledeng Kecamatan Cidadap Kota Bandung berdasarkan Perjanjian Kerjasama tanggal 21 April 2021 PT Citra Buana Prasida, Tbk dengan Hartanto Setyadi (dahulu bernama Tan Hok Siang) dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis Eduard Tanusaputra selaku pemilik tanah tersebut. Objek tanah tersebut terdiri dari 4 bidang tanah dengan luas keseluruhan 37.860 m² sebagai berikut:

- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 906, Kelurahan Ledeng seluas 12.380 m².
- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1247, Kelurahan Ledeng seluas 13.835 m².
- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1081, Kelurahan Ledeng seluas 6.955 m².
- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1173, Kelurahan Ledeng seluas 4.690 m².

Harga tanah yang telah disepakati adalah sebesar Rp2.000.000/m² sehingga nilai total pembelian tanah adalah sebesar Rp75.720.000.000. Pembayaran atas pembelian tanah tersebut dilakukan secara bertahap sampai dengan 31 Desember 2024, dengan sumber dana yang berasal dari dana operasional Entitas.

8. PREPAID EXPENSES

Supporting Professional Expenses
Share Emission Expense
Rent Expenses
Insurance Expenses
Total Prepaid Expenses

9. ADVANCES

Advances Purchase of Land
Total Advances

The advance for the purchase of land represents the purchase of land located in Ledeng Village, Cidadap District, Bandung City based on the Cooperation Agreement dated April 21, 2021, PT Citra Buana Prasida, Tbk with Hartanto Setyadi (formerly Tan Hok Siang) in the Identity Card written Eduard Tanusaputra as the land owner. The land object consists of 4 plots of land with a total area of 37.860 m² as follows:

- A plot of land with Ownership Certificate Number 906, Ledeng Village with an area of 12.380 m².
- A plot of land with Ownership Certificate Number 1247, Ledeng Village with an area of 13.835 m².
- A plot of land with Ownership Certificate Number 1081, Ledeng Village with an area of 6.955 m².
- A plot of land with Ownership Certificate Number 1173, Ledeng Village with an area of 4.960 m².

The agreed land price is Rp2.000.000/m² so that the total value of the land purchase is Rp75.720.000.000. The payment for the purchase of land is made in stages until December 31, 2024, with the source of funds coming from the Entity's operational funds.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2022 Dan 2021

December 31, 2022 And 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

10. PIUTANG LAIN-LAIN

10. OTHER RECEIVABLES

	2022	2021	
<u>Pihak Berelasi</u>			<u>Related Parties</u>
PT Tata Cakra Investama	-	884.863.928	PT Tata Cakra Investama
Jumlah Pihak Berelasi	-	884.863.928	Total Related Parties
<u>Pihak Ketiga</u>			<u>Third Parties</u>
Piutang Karyawan	13.091.920	12.000.000	Employee Receivable
Piutang PBB Ruko	-	121.864.695	Property Tax Receivable
Jumlah Pihak Ketiga	13.091.920	133.864.695	Total Third Parties
Jumlah Piutang Lain-lain	13.091.920	1.018.728.623	Total Other Receivables

Pihak BerelasiRelated Parties

Pada tanggal 31 Desember 2022 piutang pihak berelasi atas PT Tata Cakra Investama telah dilunasi.

On December 31, 2022, the related party receivables from PT Tata Cakra Investama have been repaid.

Pihak KetigaThird Parties

Piutang karyawan timbul atas pinjaman karyawan kepada Entitas dengan cara pembayaran dengan cara memotong gaji saat bulan berikutnya.

Employee receivables arise from employee loans to the Entity by way of payment by deducting salaries for the following month.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang masing-masing pada akhir tahun, manajemen Entitas berkeyakinan bahwa seluruh piutang dapat tertagih, sehingga Entitas tidak membuat cadangan penurunan nilai.

Based on a review of the status of the respective receivables at the end of the year, the Entity's management believes that all receivables are collectible, so that the Entity does not make allowance for impairment.

11. PROPERTI INVESTASI

11. INVESTMENT PROPERTIES

	2022				
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Disposal</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<u>Nilai Perolehan</u>					<u>At Cost</u>
Pematangan Tanah	8.940.007.231	21.159.865.367	-	30.099.872.598	Land Development
Bangunan	67.077.394.515	4.723.867.044	-	71.801.261.559	Building
Fasilitas Umum	10.547.381.735	5.895.698.962	-	16.443.080.697	General Facilities
<u>Bangunan Dalam Penyelesaian</u>					<u>Building Under Construction</u>
Bangunan	-	740.456.898	-	740.456.898	Building
Fasilitas Umum	1.962.859.726	3.932.839.236	5.895.698.962	-	General Facilities
Jumlah Nilai Perolehan	88.527.643.207	36.452.727.507	5.895.698.962	119.084.671.752	Total At Cost

11. PROPERTI INVESTASI - Lanjutan

11. INVESTMENT PROPERTIES - Continued

		2022				
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Disposal</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>		
<u>Akumulasi</u>					<u>Accumulated</u>	
<u>Penyusutan</u>					<u>Depreciations</u>	
Pematangan Tanah	1.484.425.806	1.547.160.523	-	3.031.586.329	Land Development	
Bangunan	10.967.730.143	3.570.049.616	-	14.537.779.759	Building	
Fasilitas Umum	636.453.627	566.854.723	-	1.203.308.350	General Facilities	
Jumlah Akumulasi					Total Accumulated	
Penyusutan	13.088.609.576	5.684.064.862	-	18.772.674.438	Depreciations	
Nilai Buku Bersih	<u>75.439.033.631</u>			<u>100.311.997.314</u>	Net Book Value	
		2021				
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Disposal</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>		
<u>Nilai Perolehan</u>					<u>At Cost</u>	
Tanah	8.940.007.231	-	-	8.940.007.231	Land	
Bangunan	60.648.454.765	6.428.939.750	-	67.077.394.515	Building	
Fasilitas Umum	5.914.903.089	4.632.478.646	-	10.547.381.735	General Facilities	
<u>Bangunan Dalam Penyelesaian</u>					<u>Building Under Construction</u>	
Fasilitas Umum	-	1.962.859.726	-	1.962.859.726	General Facilities	
Jumlah Nilai Perolehan	<u>75.503.365.085</u>	<u>13.024.278.122</u>	-	<u>88.527.643.207</u>	Total At Cost	
<u>Akumulasi</u>					<u>Accumulated</u>	
<u>Penyusutan</u>					<u>Depreciations</u>	
Tanah	1.050.942.408	433.483.398	-	1.484.425.806	Land	
Bangunan	7.906.840.125	3.060.890.018	-	10.967.730.143	Building	
Fasilitas Umum	320.390.584	316.063.043	-	636.453.627	General Facilities	
Jumlah Akumulasi					Total Accumulated	
Penyusutan	9.278.173.117	3.810.436.459	-	13.088.609.576	Depreciations	
Nilai Buku Bersih	<u>66.225.191.968</u>			<u>75.439.033.631</u>	Net Book Value	

Penambahan pada 31 Desember 2022 merupakan penambahan tanah atas blok L, blok R, blok P, dan blok S serta bangunan blok H3. Bangunan dan lahan tersebut diperuntukan untuk disewakan, serta penambahan dan perbaikan fasilitas umum yang dipergunakan untuk penunjang kawasan.

Additions as of December 31, 2022 represent additional land on block L, block R, block P, and block S as well as building block H3. The buildings and land are intended for rent, as well as the addition and improvement of public facilities used to support the area.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2022 Dan 2021

December 31, 2022 And 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. PROPERTI INVESTASI - Lanjutan**11. INVESTMENT PROPERTIES - Continued**

Pada 31 Desember 2022 terdapat persediaan yang dipindahkan berupa bangunan blok D-61, F-01, F-02, F-05, dan F-06 yang digunakan untuk disewakan.

On December 31, 2022, inventories were transferred in the form of building blocks D-61, F-01, F-02, F-05, and F-06 which were used for rent.

Penambahan pada 31 Desember 2021 merupakan penambahan fasilitas bangunan blok M, bangunan tersebut dipergunakan untuk disewakan, serta penambahan dan perbaikan fasilitas umum yang dipergunakan untuk penunjang kawasan.

The addition on December 31, 2021 is the addition of block M building facilities, the building is used for rent, as well as the addition and improvement of public facilities used to support the area.

Bangunan Dalam PenyelesaianBuilding Under Construction

Rincian bangunan dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

Details of building under construction are as follows:

		2022			
		Jumlah/ <i>Total</i>	Persentase Penyelesaian/ <i>Completion Percentage</i>	Estimasi Waktu Penyelesaian/ <i>Estimated Completion Time</i>	
Blok H3		740.456.898	90,00%	30 April 2023/ <i>April 30, 2023</i>	<i>Block H3</i>
Jumlah		<u>740.456.898</u>			<i>Total</i>
		2021			
		Jumlah/ <i>Total</i>	Persentase Penyelesaian/ <i>Completion Percentage</i>	Estimasi Waktu Penyelesaian/ <i>Estimated Completion Time</i>	
Fasilitas Umum		1.962.859.726	34,35%	31 Desember 2022/ <i>December 31, 2022</i>	<i>Public Facilities</i>
Jumlah		<u>1.962.859.726</u>			<i>Total</i>

Penyusutan yang dibebankan pada operasional Entitas adalah sebagai berikut:

Depreciation expense charged to operations Entity is as follows:

	2022	2021	
Beban Pokok Penjualan (Catatan 26)	5.684.064.862	3.810.436.459	<i>Cost of Goods Sold (Note 26)</i>
Jumlah Beban Penyusutan	<u>5.684.064.862</u>	<u>3.810.436.459</u>	<i>Total Depreciation Expense</i>

11. PROPERTI INVESTASI - Lanjutan**11. INVESTMENT PROPERTIES - Continued**

Properti investasi bangunan blok F diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis dari PT China Taiping Insurance Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp500.000.000 pada 31 Desember 2022 dan nihil pada 31 Desember 2021.

The investment property of block F is insured against fire and other risks under a policy package from PT China Taiping Insurance Indonesia with a total coverage of Rp500.000.000 as of December 31, 2022 and zero on December 31, 2021.

Properti investasi bangunan blok G diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis dari PT China Taiping Insurance Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp12.152.000.000 pada 31 Desember 2022 dan pada 31 Desember 2021 diasuransikan suatu paket polis dari PT Asuransi Dayin Mitra, Tbk dengan nilai pertanggungan sebesar Rp12.152.000.000.

The investment property of block G is insured against fire and other risks under a policy package from PT China Taiping Insurance Indonesia with a total coverage of Rp12.152.000.000 as of December 31, 2022 and on December 31, 2021 an insurance package from PT Asuransi Dayin Mitra, Tbk with an insured value of Rp12.152.000.000.

Properti investasi bangunan blok M (Paskal Lodge) diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis dari PT China Taiping Insurance Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp31.600.000.000 pada 31 Desember 2022 dan nihil pada 31 Desember 2021.

The investment property of block M (Paskal Lodge) is insured against fire and other risks under a policy package from PT China Taiping Insurance Indonesia with a total coverage of Rp31.600.000.000 as of December 31, 2022 and zero on December 31, 2021.

Properti investasi Bangunan FNB diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis dari PT China Taiping Insurance Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp10.084.000.000 pada 31 Desember 2022 dan nihil pada 31 Desember 2021.

The investment property of FNB Building is insured against fire and other risks under a policy package from PT China Taiping Insurance Indonesia with sum insured of Rp10.084.000.000 as of December 31, 2022 and nil as of December 31, 2021.

Properti investasi Bangunan Heritage diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis dari PT China Taiping Insurance Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp11.858.000.000 pada 31 Desember 2022 dan nihil pada 31 Desember 2021.

The investment property of Heritage Building is insured against fire and other risks under a policy package from PT China Taiping Insurance Indonesia with sum insured of Rp11.858.000.000 as of December 31, 2022 and nil as of December 31, 2021.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun Yang Berakhir

31 Desember 2022 Dan 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For The Years Ended

December 31, 2022 And 2021

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. PROPERTI INVESTASI - Lanjutan

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

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi atas kemungkinan penurunan nilai potensial dari properti investasi yang disajikan pada laporan posisi keuangan per tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Pada tanggal 31 Desember 2022, properti investasi seperti diungkapkan pada catatan No. 20 digunakan sebagai jaminan atas fasilitas pinjaman yang diperoleh dari PT Bank Central Asia, Tbk.

11. INVESTMENT PROPERTIES - Continued

Management believes that the sum insured is enough to cover losses that may arise in the future.

Management believes that there is no indication of possible impairment in the potential value of the investment properties which are presented in the statements of financial position as of December 31, 2022 and 2021.

As of December 31, 2022, investment properties as disclosed in note no. 20 is used as collateral for loan facilities obtained from PT Bank Central Asia, Tbk.

12. ASET TETAP**12. FIXED ASSETS**

	2022				
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Disposal</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<u>Nilai Perolehan</u>					<u>At Cost</u>
Bangunan	2.119.057.518	1.351.346.872	-	3.470.404.390	Building
Kendaraan	3.133.873.000	1.250.800.000	-	4.384.673.000	Vehicle
Inventaris Kantor	312.163.099	250.491.668	-	562.654.767	Office Furniture
<u>Aset Tetap Dalam Pembangunan</u>					<u>Fixed Asset Under Construction</u>
Bangunan	361.922.703	989.424.169	1.351.346.872	-	Building
Jumlah Nilai Perolehan	<u>5.927.016.320</u>	<u>3.842.062.709</u>	<u>1.351.346.872</u>	<u>8.417.732.157</u>	<u>Total At Cost</u>
<u>Akumulasi Penyusutan</u>					<u>Accumulated Depreciations</u>
Bangunan	423.811.504	116.188.589	-	540.000.093	Building
Kendaraan	1.763.921.291	448.054.958	-	2.211.976.249	Vehicle
Inventaris Kantor	71.156.319	98.888.417	-	170.044.736	Office Furniture
Jumlah Akumulasi Penyusutan	<u>2.258.889.114</u>	<u>663.131.964</u>	<u>-</u>	<u>2.922.021.078</u>	<u>Total Accumulated Depreciations</u>
Nilai Buku Bersih	<u>3.668.127.206</u>			<u>5.495.711.079</u>	<u>Net Book Value</u>

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2022 Dan 2021

December 31, 2022 And 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

12. ASET TETAP - Lanjutan

12. FIXED ASSETS - Continued

	2021				
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Disposal</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<u>Nilai Perolehan</u>					<u>At Cost</u>
Bangunan	2.119.057.518	-	-	2.119.057.518	Building
Kendaraan	3.133.873.000	-	-	3.133.873.000	Vehicle
Inventaris Kantor	51.857.555	260.305.544	-	312.163.099	Office Furniture
<u>Aset Tetap Dalam Pembangunan</u>					<u>Fixed Asset Under Construction</u>
Bangunan	-	361.922.703	-	361.922.703	Building
Jumlah Nilai Perolehan	5.304.788.073	622.228.247	-	5.927.016.320	Total At Cost
<u>Akumulasi Penyusutan</u>					<u>Accumulated Depreciations</u>
Bangunan	317.858.628	105.952.876	-	423.811.504	Building
Kendaraan	1.459.187.166	304.734.125	-	1.763.921.291	Vehicle
Inventaris Kantor	51.857.555	19.298.764	-	71.156.319	Office Furniture
Jumlah Akumulasi Penyusutan	1.828.903.349	429.985.765	-	2.258.889.114	Total Accumulated Depreciations
Nilai Buku Bersih	3.475.884.725			3.668.127.206	Net Book Value

Penyusutan yang dibebankan pada operasional Entitas adalah sebagai berikut:

Depreciation expense charged to operations Entity is as follows:

	2022	2021	
Beban Operasional (Catatan 29)	663.131.964	429.985.765	Operating Expenses (Note 29)
Jumlah Beban Penyusutan	663.131.964	429.985.765	Total Depreciation Expense

Rincian aset tetap dalam pembangunan adalah sebagai berikut:

Details of fixed assets under construction are as follows:

	2021			
	Jumlah/ <i>Total</i>	Persentase Penyelesaian/ <i>Completion Percentage</i>	Estimasi Waktu Penyelesaian/ <i>Estimated Completion Time</i>	
Kantor Blok G	361.922.703	36,76%	30 September 2022/September 30, 2022	Block G Office
Jumlah	361.922.703			Total

Persentase penyelesaian aset tetap dalam pembangunan didasarkan pada biaya aktual yang terjadi dibandingkan dengan biaya proyek yang dianggarkan.

The percentage of completion of fixed assets under construction is based on actual costs incurred compared to budgeted project costs.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2022 Dan 2021

December 31, 2022 And 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

12. ASET TETAP - Lanjutan**12. FIXED ASSETS - Continued**

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 tidak ada biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke aset tetap.

As of December 31, 2022 and 2021 there are no borrowing costs capitalized to fixed assets.

Aset tetap yang telah terdepresiasi penuh namun masih digunakan oleh Entitas sebesar Rp747.857.555 dan Rp747.857.555, masing-masing pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021, antara lain berupa kendaraan dan inventaris.

Fixed assets that have been fully depreciated but are still being used by the Entity amounted to Rp747.857.555 and Rp747.857.555, as of December 31, 2022 and December 31, 2021, respectively, including vehicles and inventory.

Aset tetap kendaraan diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis dari PT MNC Asuransi Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp1.065.000.000 pada 31 Desember 2022, dan Rp280.000.000 pada 31 Desember 2021. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul dikemudian hari.

Fixed assets of vehicles are insured against fire and other risks under a policy package from PT MNC Asuransi Indonesia with a total coverage of Rp1.065.000.000 as of December 31, 2022, and Rp280.000.000 as of December 31, 2021. Management believes that the sum insured is adequate to cover losses that may arise in the future.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi atas kemungkinan penurunan nilai potensial dari aset tetap yang disajikan pada laporan posisi keuangan per tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Management believes that there is no indication of potential impairment of fixed assets which is presented in the statement of financial position as of December 31, 2022 and 2021.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 Entitas tidak memiliki aset tetap yang dijadikan jaminan.

As of December 31, 2022 and 2021 the Entity has no fixed assets that are pledged as collateral.

13. ASET HAK GUNA**13. RIGHT OF USE ASSETS**

	2022				
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Disposal</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<u>Nilai Perolehan</u>					<u>At Cost</u>
Tanah	61.452.145.974	-	-	61.452.145.974	Land
Jumlah Nilai Perolehan	61.452.145.974	-	-	61.452.145.974	Total At Cost

13. ASET HAK GUNA - Lanjutan

13. RIGHT OF USE ASSETS - Continued

	2022				
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Disposal</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<u>Akumulasi</u>					<u>Accumulated</u>
<u>Penyusutan</u>					<u>Depreciations</u>
Tanah	47.781.808.037	718.476.282	-	48.500.284.319	Land
Jumlah Akumulasi					Total Accumulated
Penyusutan	47.781.808.037	718.476.282	-	48.500.284.319	Depreciations
Nilai Buku Bersih	<u>13.670.337.937</u>			<u>12.951.861.655</u>	Net Book Value
	2021				
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Disposal</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<u>Nilai Perolehan</u>					<u>At Cost</u>
Tanah	61.452.145.974	-	-	61.452.145.974	Land
Jumlah Nilai Perolehan	<u>61.452.145.974</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>61.452.145.974</u>	Total At Cost
<u>Akumulasi</u>					<u>Accumulated</u>
<u>Penyusutan</u>					<u>Depreciations</u>
Tanah	47.063.331.755	718.476.282	-	47.781.808.037	Land
Jumlah Akumulasi					Total Accumulated
Penyusutan	47.063.331.755	718.476.282	-	47.781.808.037	Depreciations
Nilai Buku Bersih	<u>14.388.814.220</u>			<u>13.670.337.937</u>	Net Book Value

Penyusutan yang dibebankan pada operasional Entitas adalah sebagai berikut:

Depreciation expense charged to operations Entity is as follows:

	2022	2021	
Beban Operasional (Catatan 29)	<u>718.476.282</u>	<u>718.476.282</u>	Operating Expenses (Note 29)
Jumlah Beban Penyusutan	<u>718.476.282</u>	<u>718.476.282</u>	Total Depreciation Expense

Aset hak guna tanah disusutkan sesuai dengan jangka waktu perjanjian kerjasama pemanfaatan tanah milik PT Kereta Api Indonesia (Persero), berdasarkan Akta No. 59 tanggal 25 April 2003 dan Akta No. 60 tanggal 20 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Surjadi Jasin, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bandung yang telah mengalami perubahan berdasarkan Addendum I tanggal 6 April 2006, Addendum II tanggal 5 Mei 2014, serta Addendum III tanggal 27 Maret 2015 dengan ketentuan sebagai berikut:

Land use rights assets is depreciated according to the term of the land use agreement owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero), based on Deed No. 59 dated April 25, 2003 and Deed No. 60 dated May 20, 2014 drawn up before Surjadi Jasin, Bachelor of Law, Notary in Bandung City which has been amended based on Addendum I dated April 6, 2006, Addendum II dated May 5, 2014, and Addendum III dated March 27, 2015 with the following conditions:

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2022 Dan 2021

December 31, 2022 And 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

13. ASET HAK GUNA - Lanjutan

13. RIGHT OF USE ASSETS - Continued

Lokasi	:	Emplasemen Stasiun Bandung Gudang - Bandung/ Bandung Station Emplacement Warehouse - Bandung	:	Location
Luas Tanah	:	135.000 m ²	:	Land Area
Jangka Waktu	:	Lahan yang telah selesai dibangun yaitu sampai dengan 24 April 2038/ The land management that has been completed is until April 24, 2038 Lahan yang sedang atau belum selesai yaitu sampai dengan 24 April 2041/ The land management that is being or has not been completed is until April 24, 2041	:	Time Period

14. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA

14. OTHER NON CURRENT ASSETS

	2022	2021	
<u>Pihak Berelasi</u>			<u>Related Parties</u>
PT Tata Cakra Investama	-	6.799.358.157	PT Tata Cakra Investama
Jumlah Pihak Berelasi	-	6.799.358.157	Total Related Parties
<u>Pihak Ketiga</u>			<u>Third Parties</u>
Deposito PT Bank Central Asia, Tbk	2.578.692.062	-	PT Bank Central Asia, Tbk, Tbk Deposit
Deposito PT Allo Bank Indonesia, Tbk	-	557.645.000	PT Allo Bank Indonesia, Tbk Deposit
Jumlah Pihak Ketiga	2.578.692.062	557.645.000	Total Third Parties
Jumlah Aset Tidak Lancar Lainnya	2.578.692.062	7.357.003.157	Total Other Non Current Assets

Pihak BerelasiRelated Parties

Berdasarkan Surat Perjanjian Pinjam Meminjam pada tanggal 2 April 2019, PT Citra Buana Prasida, Tbk memberikan pinjaman kepada PT Tata Cakra Investama dengan ketentuan sebagai berikut:

Based on the Lending Agreement Letter dated April 2, 2019, PT Citra Buana Prasida, Tbk provided a loan to PT Tata Cakra Investama with the following conditions:

- Plafon	:	Rp8.500.000.000	:	Plafond
- Jangka Waktu	:	9 tahun (sampai dengan 2 April 2028)/ 9 Years (Until April 2, 2028)	:	Time Period
- Bunga	:	Tidak dikenakan Bunga/Interest Free	:	Interest
- Jaminan	:	Sebidang tanah dan bangunan SHGB 10, Desa Panenjoan di Jalan Raya Cicalengka Km 28 seluas 6.650 m ² atas nama PT Tata Cakra Investama/A plot of land and building SHGB 10, Panenjoan Village on Jalan Raya Cicalengka Km 28 covering an area of 6.650 m ² under the name of PT Tata Cakra Investama.	:	Guarantee

Pada tanggal 31 Desember 2022 piutang pihak berelasi atas PT Tata Cakra Investama telah dilunasi.

On December 31, 2022, the related party receivables from PT Tata Cakra Investama have been repaid.

**14. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA -
Lanjutan**Pihak Ketiga**PT Allo Bank Indonesia, Tbk**

Deposito tersebut dibatasi penggunaannya karena merupakan syarat yang harus dipenuhi PT Citra Buana Prasida, Tbk untuk menjaga saldo minimal 1 kali besarnya angsuran setiap bulan selama jangka waktu kredit dan diblokir di rekening deposito terkait fasilitas kredit di PT Allo Bank Indonesia, Tbk sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 03 tanggal 2 April 2019 yang dibuat di hadapan Nuke Herjanto, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bandung dan berdasarkan Akta Perubahan No. 50 tanggal 30 Juli 2020 yang dibuat handapan Nuke Herjanto, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bandung.

PT Bank Central Asia, Tbk

Deposito tersebut dibatasi penggunaannya karena merupakan syarat yang harus dipenuhi PT Citra Buana Prasida, Tbk untuk menjaga saldo minimal 1 kali besarnya angsuran setiap bulan selama jangka waktu kredit dan diblokir di rekening deposito terkait fasilitas kredit di PT Bank Central Asia, Tbk sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 08 tanggal 2 Juni 2022 yang dibuat di hadapan Helly Yuniarti Basuki, S.H., Notaris di Kota Bandung.

Suku bunga per tahun deposito berjangka per 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebesar 1,90% dan 4,50% dengan jangka waktu 1 bulan diperpanjang otomatis.

15. UTANG USAHA

	2022	2021
Pihak Ketiga	882.599.586	703.191.758
Jumlah Utang Usaha	<u>882.599.586</u>	<u>703.191.758</u>

Semua utang usaha dalam mata uang Rupiah.

**14. OTHER NON CURRENT ASSETS -
Continued**Third Parties**PT Allo Bank Indonesia, Tbk**

The use of this time deposit is restricted because it is a condition that must be met by PT Citra Buana Prasida, Tbk to maintain a balance of at least 1 installment each month during the credit period and is blocked in the deposit account related to credit facilities at PT Allo Bank Indonesia, Tbk in accordance with the Deed of Credit Agreement No. 03 dated April 2, 2019 drawn up before Nuke Herjanto, S.H., M.Kn., Notary in Bandung City and based on the Deed of Amendment No. 50 dated July 30, 2020, which was made by Nuke Herjanto, S.H., M.Kn., Notary in Bandung City.

PT Bank Central Asia, Tbk

The use of this time deposit is restricted because it is a condition that must be met by PT Citra Buana Prasida, Tbk to maintain a balance of at least 1 installment each month during the credit period and is blocked in the deposit account related to credit facilities at PT Bank Central Asia, Tbk in accordance with the Deed of Credit Agreement No. 08 dated June 2, 2022 drawn up before Helly Yuniarti Basuki, S.H., Notary in Bandung City.

The annual interest rate on time deposits as of December 31, 2022 and 2021 is 1,90% and 4,50% with a period of 1 month auto-renew.

15. TRADE PAYABLES

Third Parties
Total Trade Payables

All trade payables are denominated in Rupiah currency.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2022 Dan 2021

December 31, 2022 And 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. PERPAJAKAN

16. TAXATION

a. Pajak Dibayar Dimuka

a. Prepaid Taxes

	2022	2021
PPh Pasal 4 (2) - Sewa	1.462.717.706	-
PPh Pasal 4 (2) - Penjualan	45.833.333	99.672.349
Jumlah Pajak Dibayar Dimuka	<u>1.508.551.039</u>	<u>99.672.349</u>

*Income Tax Article 4 (2) - Rent
Income Tax Article 4 (2) - Revenue
Total Prepaid Taxes*

b. Utang Pajak

b. Tax Payables

	2022	2021
PPh Pasal 21	70.901.769	17.559.976
PPh Pasal 23	11.474.583	9.791.688
PPh Pasal 4 (2) - Sewa	605.950.294	937.473.144
PPh Pasal 4 (2) - Penjualan	135.677.500	5.729.166
PPh Pasal 4 (2) - Konstruksi	6.230.155	8.113.427
PPh Pasal 29	112.646.070	151.383.832
Pajak Pertambahan Nilai	1.209.097.132	619.125.072
Jumlah Utang Pajak	<u>2.151.977.503</u>	<u>1.749.176.305</u>

*Income Tax Article 21
Income Tax Article 23
Income Tax Article 4 (2) - Rent
Income Tax Article 4 (2) - Revenue
Income Tax Article 4 (2) - Contructions
Income Tax Article 29
Value Added Tax
Total Tax Payables*

c. Pajak Kini

c. Current Tax

	2022	2021
Pajak Kini	120.523.920	152.320.960
Jumlah Pajak Kini	<u>120.523.920</u>	<u>152.320.960</u>

*Current Tax
Total Current Tax*

Rekonsiliasi antara laba Entitas sebelum pajak penghasilan, menurut laporan keuangan dengan estimasi laba pajak adalah sebagai berikut:

The reconciliation between the Entity profit before income tax as shown in the financial statements and the estimated tax income are as follows:

	2022	2021
Laba Sebelum Pajak Penghasilan	23.829.099.200	33.968.585.398
<u>Koreksi Fiskal</u>		
<u>Beda Temporer:</u>		
Beban Imbalan Kerja	404.365.848	(384.106.931)
Jumlah Beda Temporer	<u>404.365.848</u>	<u>(384.106.931)</u>

*Profit Before Income Tax

Fiscal Correction
Temporary Differences:
Employee Benefit Expense
Total Temporary Differences*

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2022 Dan 2021

December 31, 2022 And 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. PERPAJAKAN - Lanjutan**16. TAXATION - Continued****c. Pajak Kini - Lanjutan****c. Current Tax - Continued**

	2022	2021	
<u>Beda Tetap:</u>			<u>Permanent Differences:</u>
Pendapatan Sewa dan Pendapatan Pengalihan Pemanfaatan Ruko dan Lahan	(51.249.023.608)	(62.153.247.780)	<i>Rent and Transfer of Shophouse Usage Revenue</i>
Beban Pokok Penjualan	13.434.050.502	13.237.424.603	<i>Cost of Goods Sold</i>
Beban Penjualan	1.761.163.777	1.141.394.470	<i>Sales Expenses</i>
Beban Umum dan Adminisitrasi	4.501.519.638	3.760.259.891	<i>General and Administration Expenses</i>
Beban Operasional	4.167.518.094	5.077.068.001	<i>Operating Expenses</i>
Pendapatan Keuangan	(669.668.690)	(210.889.613)	<i>Finance Income</i>
Beban Keuangan	4.368.811.691	6.255.879.954	<i>Finance Expenses</i>
Jumlah Beda Tetap	<u>(23.685.628.596)</u>	<u>(32.892.110.473)</u>	<i>Total Permanent Differences</i>
Jumlah Koreksi Fiskal	<u>(23.281.262.748)</u>	<u>(33.276.217.404)</u>	<i>Total Fiscal Correction</i>
Laba Fiskal	547.836.452	692.367.994	<i>Fiscal Profit</i>
Laba Fiskal (Dibulatkan)	547.836.000	692.367.000	<i>Fiscal Profit (Rounded)</i>
Tarif Pajak Penghasilan	22%	22%	<i>Income Tax Rates</i>
Jumlah Pajak Kini	<u>120.523.920</u>	<u>152.320.960</u>	<i>Total Current Tax</i>
<u>Kredit Pajak</u>			<u>Tax Credit</u>
PPH Pasal 23	<u>7.877.850</u>	<u>937.128</u>	<i>Income Tax Article 23</i>
Jumlah Kredit Pajak	<u>7.877.850</u>	<u>937.128</u>	<i>Total Tax Credit</i>
Jumlah PPh Pasal 29	<u>112.646.070</u>	<u>151.383.832</u>	<i>Total Income Tax Article 29</i>
Laba kena pajak hasil rekonsiliasi menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan PPh Badan.			<i>The taxable income from the result of the reconciliation is serves as the basis of filling out the Annual Corporate Income Tax Return.</i>

17. UTANG LAIN-LAIN**17. OTHER PAYABLES**

	2022	2021	
Uang Jaminan Pelanggan	3.037.755.000	2.009.250.000	<i>Customer Deposit</i>
Utang Asuransi Ruko	36.540.714	42.443.614	<i>Shophouse Insurance Payables</i>
Utang BPHTB dan Akta	1.887.524.426	683.353.529	<i>BPHTB and Notary Payables</i>
Utang Uang Titipan Pelanggan	168.405.432	-	<i>Customer Deposit Payables</i>
Utang BPJS	7.872.094	-	<i>BPJS Payables</i>
Utang Pengembalian PPN Pelanggan	-	465.803.625	<i>Customer VAT Refund Payables</i>
Jumlah Utang Lain-lain	<u>5.138.097.666</u>	<u>3.200.850.768</u>	<i>Total Other Payables</i>

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun Yang Berakhir

31 Desember 2022 Dan 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For The Years Ended

December 31, 2022 And 2021

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. UTANG LAIN-LAIN - Lanjutan

Uang jaminan pelanggan merupakan sejumlah uang pelanggan sewa yang akan dikembalikan saat masa sewa selesai.

Utang asuransi ruko merupakan titipan para pelanggan sewa untuk mengasuransikan ruko tersebut.

Utang BPHTB dan Akta merupakan uang untuk pengurusan akta jual beli yang timbul dari transaksi penjualan ruko, pembayaran atas utang BPHTB dan akta pada saat akta jual beli selesai.

Utang uang titipan pelanggan merupakan titipan untuk keperluan ruko yang disewakan maupun yang sudah terjual.

Utang BPJS merupakan biaya yang belum dibayarkan atau dibayarkan dibulan berikutnya.

Seluruh umur utang lain-lain pihak ketiga kurang dari 1 (satu) tahun.

Tidak terdapat kewajiban kepada pihak berelasi pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

18. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

	2022	2021
Uang Muka Sewa	9.670.760.000	449.932.000
Uang Muka Pengalihan		
Pemanfaatan Ruko	2.783.333.333	2.795.530.303
Jumlah Pendapatan Diterima Dimuka	<u>12.454.093.333</u>	<u>3.245.462.303</u>

Uang muka sewa merupakan uang muka sewa yang diterima sebelum perjanjian sewa selesai.

Uang muka pengalihan pemanfaatan ruko merupakan uang muka yang diterima atas pengalihan pemanfaatan ruko.

17. OTHER PAYABLES - Continued

The customer security deposit is the amount of the rental customer's money which will be returned when the rental period is over.

Shophouse insurance payable is deposited by rental customers to insure the shophouse.

BPHTB and Notary payable represent money for the management of the sale and purchase deed arising from the sale and purchase transaction, payment of BPHTB debt and the deed when the sale and purchase deed is completed.

Deposits from customers are deposits for the needs of shop houses that are rented out or those that have been sold.

BPJS payable is a fee that has not been paid or paid in the following month.

All third party other payables are less than 1 (one) year.

There are no liabilities to related parties as of December 31, 2022 and 2021.

18. UNEARNED REVENUE

Rent Advance
Transfer Of Shophouse Usage Advance
Total Unearned Revenue

Advances for rent represent advances for rent received before the rent agreement is completed.

Advances for the transfer of the use of shophouses represent advances received for the transfer of the usage of shophouses.

PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK**PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2022 Dan 2021

December 31, 2022 And 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

19. BEBAN YANG MASIH HARUS DIBAYAR**19. ACCRUED EXPENSES**

	2022	2021	
Beban Bunga	853.164.917	1.094.914.186	<i>Interest Expense</i>
Jumlah Beban Yang Masih Harus Dibayar	<u>853.164.917</u>	<u>1.094.914.186</u>	<i>Total Accrued Expenses</i>

20. UTANG BANK**20. BANK LOANS**

	2022	2021	
<u>Utang Bank</u>			<u><i>Bank Loan</i></u>
PT Bank Central Asia, Tbk	26.505.638.192	-	<i>PT Bank Central Asia, Tbk</i>
PT Allo Bank Indonesia, Tbk	-	31.640.914.467	<i>PT Allo Bank Indonesia, Tbk</i>
PT Bank Danamon Indonesia, Tbk	-	3.156.820.251	<i>PT Bank Danamon Indonesia, Tbk</i>
Jumlah Utang Bank	<u>26.505.638.192</u>	<u>34.797.734.718</u>	<i>Total Bank Loan</i>
Dikurangi:			<i>Less:</i>
<u>Bagian Lancar Utang Bank</u>			<u><i>Current Portion of Bank Loan</i></u>
PT Bank Central Asia, Tbk	4.198.990.541	-	<i>PT Bank Central Asia, Tbk</i>
PT Allo Bank Indonesia, Tbk	-	3.643.557.353	<i>PT Allo Bank Indonesia, Tbk</i>
PT Bank Danamon Indonesia, Tbk	-	1.993.781.211	<i>PT Bank Danamon Indonesia, Tbk</i>
Jumlah Bagian Lancar Utang Bank	<u>4.198.990.541</u>	<u>5.637.338.564</u>	<i>Total Current Portion of Bank Loan</i>
Jumlah Bagian Tidak Lancar Utang Bank	<u>22.306.647.651</u>	<u>29.160.396.154</u>	<i>Total Non Current Portion of Bank Loan</i>

PT Bank Central Asia, Tbk**PT Bank Central Asia, Tbk**

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 08 tanggal 02 Juni 2022 yang dibuat di hadapan Helly Yuniarti Basuki, S.H., Notaris di Kota Bandung dengan ketentuan sebagai berikut:

Based on the Deed of Credit Agreement No. 08 dated June 02, 2022 drawn up before Helly Yuniarti Basuki, S.H., Notary in Bandung City with the following conditions:

Plafon	:	Rp30.465.000.000	:	<i>Plafond</i>
Jenis Pinjaman	:	Kredit Investasi/ <i>Investment Loan</i>	:	<i>Credit Type</i>
Tujuan Kredit	:	<i>Take Over</i> fasilitas kredit investasi debitur dari PT Allo Bank Indonesia, Tbk/ <i>Take Over of debtor's investment credit facility from PT Allo Bank Indonesia, Tbk.</i>	:	<i>Purpose of Credit</i>
Jangka Waktu	:	03 Juni 2022 - 02 Juni 2028/ <i>June 03, 2022 - June 02, 2028</i>	:	<i>Time Period</i>
Suku Bunga	:	7,50% per tahun/ <i>7,50% per year</i>	:	<i>Interest Rate</i>
Jaminan	:	Sebidang tanah diuraikan dalam sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 624/Kelurahan Ciroyom, terletak dalam Provisi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Andir, Kelurahan Ciroyom, setempat dikenal sebagai Jl. Kebon Jati (Komplek Paskal Hyper Square), Seluas 1.175 m2/ <i>A plot of land described in Building Rights Certificate No. 624/Kelurahan Ciroyom, located in the Province of West Java, Bandung City, Kecamatan Andir, Kelurahan Ciroyom, locally known as Jl. Kebon Jati (Paskal Hyper Square Complex), with an area of 1,175 m2.</i>	:	<i>Guarantee</i>

20. UTANG BANK - Lanjutan**20. BANK LOANS - Continued****PT Bank Central Asia, Tbk - Lanjutan****PT Bank Central Asia, Tbk - Continued**

Jaminan : Sebidang tanah diuraikan dalam sertifikat Hak Milik Nomor 1756/Kelurahan Ledeng, : *Guarantee*
 terletak dalam Provisi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Kecamatan Cidadap, Kelurahan Ledeng, setempat dikenal sebagai Blok: Sawah Lega, Seluas 1.835 m²/
A plot of land described in Title deed No. 1756/Kelurahan Ledeng, located in the Province of West Java, Bandung City, Kecamatan Cidadap, Kelurahan Ledeng, locally known as Block: Sawah Lega, 1,835 m² in area.

Pada Tahun 2022, Entitas telah membayar sejumlah Rp3.050.749.798 atas pinjaman ini.

In 2022, the Entity has paid a total of Rp3.050.749.798 for this loan.

PT Allo Bank Indonesia, Tbk**PT Allo Bank Indonesia, Tbk**

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 03 tanggal 2 April 2019 yang dibuat di hadapan Nuke Herjanto, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bandung dengan ketentuan sebagai berikut:

Based on the Deed of Credit Agreement No. 03 dated April 2, 2019 drawn up before Nuke Herjanto, S.H., M.Kn., Notary in Bandung City with the following conditions:

Plafon	:	Rp35.000.000.000	:	<i>Plafond</i>
Jenis Pinjaman	:	Pinjaman Dengan Angsuran/ <i>Credit With Installment</i>	:	<i>Credit Type</i>
Tujuan Kredit	:	Investasi/ <i>Investment</i>	:	<i>Purpose of Credit</i>
Jangka Waktu	:	96 Bulan/ <i>96 Months</i>	:	<i>Time Period</i>
Suku Bunga	:	11,25% per tahun/ <i>11,25% per year</i>	:	<i>Interest Rate</i>
Jaminan	:	Sertifikat HGB No. 831, Kelurahan Kebon Jeruk, Kota Bandung seluas 1.494 m ² dan : <i>Guarantee</i> Sertifikat HGB No. 624, Kelurahan Ciroyom, Kota Bandung seluas 1.175 m ² / <i>Certificate No. 831, Kebon Jeruk Village, Bandung City with an area of 1.494 m² and HGB Certificate No. 624, Ciroyom Village, Bandung City with an area of 1.175 m².</i>	:	

Berdasarkan Akta Perubahan No. 50 tanggal 30 Juli 2020 yang dibuat di hadapan Nuke Herjanto, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bandung dengan ketentuan sebagai berikut:

Based on the Deed of Amendment No. 50 dated July 30, 2020 made before Nuke Herjanto, S.H., M.Kn., Notary in Bandung City with the following conditions:

Plafon	:	Rp35.000.000.000	:	<i>Plafond</i>
Jenis Pinjaman	:	Pinjaman Dengan Angsuran - Restruktur/ <i>Installment Loans - Restructuring</i>	:	<i>Credit Type</i>
Tujuan Kredit	:	Investasi/ <i>Investment</i>	:	<i>Purpose of Credit</i>
Jangka Waktu	:	Sampai dengan 2 April 2028/ <i>Until April 2, 2028</i>	:	<i>Time Period</i>
Suku Bunga	:	11%	:	<i>Interest Rate</i>
Jaminan	:	Sertifikat HGB No. 831, Kelurahan Kebon Jeruk, Kota Bandung seluas 1.494 m ² dan : <i>Guarantee</i> Sertifikat HGB No. 624, Kelurahan Ciroyom, Kota Bandung seluas 1.175 m ² / <i>Certificate No. 831, Kebon Jeruk Village, Bandung City with an area of 1.494 m² and HGB Certificate No. 624, Ciroyom Village, Bandung City with an area of 1.175 m².</i>	:	

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2022 Dan 2021

December 31, 2022 And 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. UTANG BANK - Lanjutan

20. BANK LOANS - Continued

PT Allo Bank Indonesia, Tbk - Lanjutan

PT Allo Bank Indonesia, Tbk - Continued

Berdasarkan Surat Keterangan Fasilitas Kredit No. 025/MD-PltBM/AB-BDG/IX/2021 tanggal 17 September 2021 dengan ketentuan sebagai berikut:

Based on the Certificate of Credit Facility No. 025/MD-PltBM/AB-BDG/IX/2021 dated September 17, 2021 with the following conditions:

Plafon	:	Rp32.492.642.988	:	Plafond
Jenis Pinjaman	:	Pinjaman Dengan Angsuran/ <i>Credit With Installment</i>	:	<i>Credit Type</i>
Tujuan Kredit	:	Investasi/ <i>Investment</i>	:	<i>Purpose of Credit</i>
Jangka Waktu	:	Sampai dengan 2 April 2028/ <i>Until April 2, 2028</i>	:	<i>Time Period</i>
Suku Bunga	:	11%	:	<i>Interest Rate</i>
Jaminan	:	Sertifikat HGB No. 831, Kelurahan Kebon Jeruk, Kota Bandung seluas 1.494 m ² dan Sertifikat HGB No. 624, Kelurahan Ciroyom, Kota Bandung seluas 1.175 m ² , <i>Certificate No. 831, Kebon Jeruk Village, Bandung City with an area of 1.494 m² and HGB Certificate No. 624, Ciroyom Village, Bandung City with an area of 1.175 m².</i>	:	<i>Guarantee</i>

Atas fasilitas perbankan tersebut, Entitas terikat syarat-syarat antara lain:

For these banking facilities, the Entity is bound by the following conditions:

- Mempertahankan dan memelihara ratio keuangan yaitu *leverage* tidak melebihi 2 kali pada setiap waktu.
- Mempertahankan dan memelihara ratio keuangan yaitu *current ratio* 2:1 pada setiap waktu.
- Menjaga saldo di rekening bank minimal 1 kali besarnya angsuran setiap bulan selama jangka waktu kredit dan diblokir di rekening deposito.
- Memberitahukan kepada bank bila terjadi perubahan dalam ruang lingkup usaha.
- Mengizinkan dan memberi bantuan sepenuhnya kepada bank atau pihak yang ditunjuk bank untuk setiap waktu untuk memeriksa fasilitas, aktivitas, pembukuan, dan catatan-catatan untuk menilai kemampuan Entitas dalam memenuhi seluruh kewajibannya.
- Menyampaikan pemberitahuan kepada bank apabila terjadi proses perkara, baik perdata maupun pidana.

- *Maintain financial ratios, for leverage ratio does not exceed 2 times at any time.*
- *Maintain financial ratios, for the current ratio of 2:1 at any time.*
- *Maintain the balance in the bank account at least 1 times the amount of installments every month during the credit period and blocked in the deposit account.*
- *Notify the bank if there is a change in the scope of business.*
- *Permit and provide full assistance to the bank or a party appointed by the bank at any time to inspect facilities, activities, books and records to assess the Entity's ability to fulfill all its obligations.*
- *Submit notification to the bank in the event of a case process, both civil and criminal.*

20. UTANG BANK - Lanjutan**20. BANK LOANS - Continued****PT Allo Bank Indonesia, Tbk - Lanjutan****PT Allo Bank Indonesia, Tbk - Continued**

- Memberitahukan kepada bank selambat-lambatnya 7 hari bila terjadi perubahan pengurus, baik direksi maupun komisaris.
- Menyampaikan laporan *audited* setiap tahunnya.

- Notify the bank no later than 7 days if there is a change in management, both directors and commissioners.
- Submit audited reports every year.

Berdasarkan Akta Pengalihan Hak atas Piutang (Cessie) no. 14 tertanggal 06 Juni 2022, yang dibuat di hadapan Dharma Akhyuzi, SH Notaris di Jakarta ("Akta Penyerahan") PT Allo Bank Indonesia, Tbk memindahtangankan kepada PT Bank Mega, Tbk atas semua hak, kepemilikan, manfaat dan bunga dalam perjanjian-perjanjian kredit termasuk hak untuk menerima pembayaran dan hak jaminan yang menjamin pembayaran tersebut yang timbul dari perjanjian kredit dengan PT Allo Bank Indonesia, Tbk.

Based on the Deed of Transfer of Rights on Receivables (Cessie) no. 14 dated June 6, 2022, made before Dharma Akhyuzi, SH Notary in Jakarta ("Deed of Delivery") PT Allo Bank Indonesia, Tbk transferred to PT Bank Mega, Tbk all rights, ownership, benefits, and interest in credit agreements including the right to receive payments and the right to guarantee the payment arising from the credit agreement with PT Allo Bank Indonesia, Tbk.

Pada tanggal pemindah tanganan total saldo pinjaman Entitas dengan jumlah pokok terhutang Rp30.161.830.065 dan bunga terhutang sebesar Rp11.192.291.744.

On the date of transfer, the total outstanding balance of the Entity's loans with the principal amount payable is Rp30.161.830.065 and the interest payable is Rp11.192.291.744.

Pada Tahun 2022, Entitas telah membayar lunas sejumlah Rp31.640.914.467 atas pinjaman ini per tanggal 11 Juli 2022.

In 2022, the Entity has fully paid the amount of Rp31.640.914.467 for this loan as of July 11, 2022.

PT Bank Danamon Indonesia, Tbk**PT Bank Danamon Indonesia, Tbk**

Berdasarkan dengan surat Persetujuan Kredit No. 958/KP/KRD/STRL/2019 tanggal 22 Juli 2019 dan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 31 tanggal 30 Juli 2019 yang dibuat di hadapan Jenny Suherman, S.H.,LLM., Notaris di Kota Bandung dengan ketentuan sebagai berikut:

Based on the Letter of Credit Approval No. 958/KP/KRD/STRL/2019 dated July 22, 2019 and based on the Deed of Credit Agreement No. 31 dated July 30, 2019 drawn up before Jenny Suherman, S.H.,LLM., Notary in Bandung City with the following conditions:

Plafon	:	Rp7.500.000.000	:	Plafond
Jenis Pinjaman	:	Time Loan Angsur/Time Loan Installment	:	Credit Type
Tujuan Kredit	:	Investasi/Investment	:	Purpose of Credit

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2022 Dan 2021

December 31, 2022 And 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. UTANG BANK - Lanjutan

20. BANK LOANS - Continued

PT Bank Danamon Indonesia, Tbk
- LanjutanPT Bank Danamon Indonesia,
Tbk - Continued

Jangka Waktu	:	48 Bulan/ 48 Months	:	Time Period
Suku Bunga	:	9,75% per tahun/9,75% per year	:	Interest Rate
Jaminan	:	Sertifikat HGB No. 874, Kelurahan Kebon Jeruk, Kota Bandung seluas 911 m ² dan Sertifikat HGB No. 622, Kelurahan Ciroyom, Kota Bandung seluas 370 m ² <i>Certificate No. 874, Kebon Jeruk Village, Bandung City with an area of 911 m² and HGB Certificate No. 622, Ciroyom Village, Bandung City, covering an area of 370 m².</i>	:	Guarantee

Berdasarkan surat Persetujuan Penundaan Pembayaran Angsuran Pokok dan Bunga No. B.316/HK-MDK/0520 tanggal 5 Mei 2020, dengan ketentuan sebagai berikut:

Based on the Letter of Approval for Postponing the Payment of Principal and Interest Installments No. B.316/HK-MDK/0520 dated May 5, 2020, with the following conditions:

Plafon	:	Rp7.500.000.000	:	Plafond
Jenis Pinjaman	:	Kredit Angsuran Berjangka/ Term Installment Credit	:	Credit Type
Jangka Waktu	:	48 Bulan/ 48 Months	:	Time Period
Penundaan	:	Penundaan atas pembayaran angsuran pokok dan bunga selama 6 bulan, terhitung sejak 4 April 2020 sampai dengan 4 Oktober 2020/ <i>Postponement of payment of principal and interest installments for 6 months, starting from April 4, 2020 to October 4, 2020</i>	:	Guarantee

Atas fasilitas perbankan tersebut, Entitas terikat syarat-syarat antara lain:

For these banking facilities, the Entity is bound by the following conditions:

- Memberi kesempatan kepada pihak bank atau pihak yang ditunjuk bank untuk memeriksa pembukuan serta catatan-catatan yang berhubungan dengan Entitas dan mempelajari kontrak-kontrak yang dibuat Entitas.
 - Menyampaikan laporan audited setahun sekali selambat-lambatnya 6 bulan setelah penutupan tahun buku.
 - Menggunakan fasilitas kredit ini semata-mata untuk membiayai usaha-usaha Entitas.
 - Tidak boleh menjual saham-saham kepada pihak lain atau membeli perusahaan lain atau membeli saham perseroan lain.
 - Tidak boleh mengadakan diversifikasi usaha atau mengubah tujuan Entitas.
 - Tidak boleh membayar dividen atau kewajiban lain kepada para pendiri.
 - Tidak boleh memberikan *Corporate Guarantee*.
- *Provide an opportunity for the bank or a party appointed by the bank to examine the books and records related to the Entity and study the contracts made by the Entity.*
 - *Submit an audited report once a year no later than 6 months after the closing of the financial year.*
 - *Use this credit facility solely to finance the Entity's business.*
 - *May not sell shares to other parties or buy other companies or buy shares of other companies.*
 - *May not diversify the business or change the objectives of the Entity.*
 - *May not pay dividends or other obligations to the founders.*
 - *Cannot provide Corporate Guarantee.*

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2022 Dan 2021

December 31, 2022 And 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. UTANG BANK - Lanjutan

20. BANK LOANS - Continued

PT Bank Danamon Indonesia, Tbk
- LanjutanPT Bank Danamon Indonesia,
Tbk - Continued

Pada Tahun 2022, Entitas telah membayar lunas sejumlah Rp3.156.820.251 atas pinjaman ini per tanggal 15 Maret 2022.

In 2022, the Entity has fully paid the amount of Rp3.156.820.251 for this loan as of March 15, 2022.

21. LIABILITAS SEWA

21. LEASE LIABILITIES

	2022	2021	
<u>Liabilitas Sewa</u>			<u>Lease Liabilities</u>
PT BCA Finance	621.393.734	-	PT BCA Finance
PT Kereta Api Indonesia (Persero)	11.849.512.747	15.207.141.468	PT Kereta Api Indonesia (Persero)
Jumlah Liabilitas Sewa	<u>12.470.906.481</u>	<u>15.207.141.468</u>	Total Lease Liabilities
Dikurangi:			Less:
<u>Bagian Lancar Liabilitas Sewa</u>			<u>Current Portion of Lease Liabilities</u>
PT BCA Finance	288.613.420	-	PT BCA Finance
PT Kereta Api Indonesia (Persero)	3.720.252.623	3.357.628.721	PT Kereta Api Indonesia (Persero)
Jumlah Bagian Lancar Liabilitas Sewa	<u>4.008.866.043</u>	<u>3.357.628.721</u>	Total Current Portion of Lease Liabilities
Jumlah Bagian Tidak Lancar Liabilitas Sewa	<u>8.462.040.438</u>	<u>11.849.512.747</u>	Total Non Current Portion of Lease Liabilities

PT BCA Finance

PT BCA Finance

Entitas memperoleh fasilitas pembiayaan multiguna dengan cara pembelian dengan pembayaran secara angsuran dari PT BCA Finance dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

The entity obtains a multipurpose financing facility by way of purchase with payment in installments from PT BCA Finance with the following terms and conditions:

Nomor Kontrak	:	9892021908-PK-006	:	Contract Number
Jumlah Pembiayaan	:	Rp437.780.000	:	Financing Amount
Jangka Waktu	:	36 Bulan/36 Month	:	Time Period
Suku bunga	:	6%	:	Interest Rate
Outstanding	:	Rp310.696.867	:	Outstanding
Nomor Kontrak	:	9892021908-PK-007	:	Contract Number
Jumlah Pembiayaan	:	Rp437.780.000	:	Financing Amount
Jangka Waktu	:	36 Bulan/36 Month	:	Time Period
Suku bunga	:	6%	:	Interest Rate
Outstanding	:	Rp310.696.867	:	Outstanding

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2022 Dan 2021

December 31, 2022 And 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. LIABILITAS SEWA - Lanjutan**21. LEASE LIABILITIES - Continued****PT Kereta Api Indonesia (Persero)****PT Kereta Api Indonesia (Persero)**

Entitas melakukan kerjasama pemanfaatan tanah milik PT Kereta Api Indonesia (Persero), berdasarkan Akta No. 59 tanggal 25 April 2003 dan Akta No. 60 tanggal 20 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Surjadi Jasin, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bandung yang telah mengalami perubahan berdasarkan Addendum I tanggal 6 April 2006, Addendum II tanggal 5 Mei 2014, serta Addendum III tanggal 27 Maret 2015 dengan ketentuan sebagai berikut:

The Entities undertake land use cooperation owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero), based on Deed No. 59 dated April 25, 2003 and Deed No. 60 dated May 20, 2014 drawn up before Surjadi Jasin, Bachelor of Law, Notary in Bandung City which has been amended based on Addendum I dated April 6, 2006, Addendum II dated May 5, 2014, and Addendum III dated March 27, 2015 with the following conditions:

Lokasi : Emplasemen Stasiun Bandung Gudang - :
Bandung/ Bandung Station
Emplacement Warehouse - Bandung

Luas Tanah : 135.000 m² :
Jangka Waktu Pembayaran : Sampai dengan 25 April 2025/ Until :
April 25, 2025

Location

Land Area

Time Period of Payment

22. LIABILITAS IMBALAN KERJA**22. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES**

	2022	2021
Saldo Awal	1.363.684.457	1.455.441.018
Penyisihan Liabilitas Imbalan Pasca Kerja Tahun Berjalan	404.365.848	(121.896.254)
Pengukuran Kembali Kerugian (Keuntungan) Aktuarial Melalui Pendapatan Komprehensif Lainnya	(402.508.744)	30.139.693
Saldo Akhir	<u>1.365.541.560</u>	<u>1.363.684.457</u>

Beginning Balance
Provision of Employees Benefits Liabilities For The Years Remeasurement on Actuarial Loss (Gain) Through Other Comprehensive Income
Ending Balance

Entitas mengakui kewajiban manfaat pensiun sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 35/2021 dan PSAK 24 (Revisi 2018), "Imbalan Kerja", secara retrospektif. Penyisihan untuk kewajiban imbalan pasca-kerja pada tanggal 31 Desember 2022 berdasarkan laporan aktuarial dari kantor konsultan Aktuarial Setya Widodo No. 044/KKA-SW/LA/II/2023 tanggal 22 Februari 2023.

The Entity recognized pension benefit obligations in accordance with Government Regulation No. 35/2021 and PSAK 24 (Revised 2018), "Employee Benefits", retrospectively. The provision for post-employment benefits obligation as at December 31, 2022 is based on the actuarial report of independent actuary Setya Widodo No. 044/KKA-SW/LA/II/2023 dated February 22, 2023.

Metode yang digunakan dalam perhitungan aktuarial adalah metode *Projected Unit Credit*.

The method used in the actuarial valuation is the *Projected Unit Credit* method.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2022 Dan 2021

December 31, 2022 And 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**22. LIABILITAS IMBALAN KERJA -
Lanjutan****22. EMPLOYEE
LIABILITIES - Continued**

Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan kerja tersebut adalah 39 dan 43 karyawan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

The number of employees entitled to the employee benefits are 39 and 43 employees for the years ended December 31, 2022 and 2021.

Asumsi dan perhitungan yang digunakan aktuaris adalah sebagai berikut:

The assumptions and actuarial calculation used is as follows:

	2022	2021
Tingkat Kenaikan Gaji	5,00%	5,00%
Tingkat Bunga	7,16%	7,44%
Asumsi Tingkat Cacat Tetap	0,002%	0,002%
Asumsi Tingkat Pengunduran Diri	1,00%	1,00%

The Level of Assumed Salary Increases
The Interest Rate
The Level of Permanent Disability
The Level of Resignation

Berikut ini rincian pengukuran kembali kerugian (keuntungan) aktuarial melalui pendapatan komprehensif lainnya :

The following is detail of remeasurement on actuarial loss (gain) through other comprehensive income :

	2022	2021
Kerugian (Keuntungan) Aktuarial Karena Perubahan Asumsi	(402.508.744)	30.139.693
Penyesuaian Pengalaman atas Kewajiban	-	-
Jumlah Pengukuran Kembali Kerugian (Keuntungan) Aktuarial Melalui Pendapatan Komprehensif Lainnya	<u>(402.508.744)</u>	<u>30.139.693</u>

Actuarial Losses Due to Changes Assumptions
Experience Adjustment on Liabilities
Amount of Remeasurement on Actuarial Loss (Gain) Through Other Comprehensive Income

Berikut ini rincian penyisihan liabilitas imbalan pasca kerja tahun berjalan:

The following is detail of provision of employees benefits liabilities for the years :

	2022	2021
Beban Jasa Kini	306.776.497	161.386.456
Beban Bunga	97.589.351	100.824.221
Beban Jasa Lalu	-	(384.106.931)
Jumlah Penyisihan Liabilitas Imbalan Pasca Kerja Tahun Berjalan	<u>404.365.848</u>	<u>(121.896.254)</u>

Current Service Expense
Interest Expense
Past Service Expense
Total Provision of Employees Benefits Liabilities For The Years

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun Yang Berakhir

31 Desember 2022 Dan 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For The Years Ended

December 31, 2022 And 2021

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. MODAL SAHAM

Rincian pemegang saham Entitas dan persentase kepemilikannya untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

	Jumlah Saham/ <i>Number of Shares</i>	Persentase Pemilikan <i>/Percentage of Ownership</i>	Jumlah Modal Disetor / Total <i>Paid - Up Capital</i>
Nama Pemegang Saham			
PT Sandhi Parama Nusa	992.031.000	91,43%	99.203.100.000
Nn. Gaery Djohari	92.969.000	8,57%	9.296.900.000
Jumlah Modal Saham	<u>1.085.000.000</u>	<u>100,00%</u>	<u>108.500.000.000</u>

Berdasarkan Akta No. 03 tanggal 18 April 2022 yang dibuat di hadapan Doktor Petra Bunawan, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Bandung, seluruh pemegang saham telah memutuskan dan menyetujui:

1. Mengubah nilai nominal saham, yang semula 1 lembar saham bernilai nominal Rp1.000.000 menjadi 1 lembar saham bernilai nominal Rp100.
2. Peningkatan modal dasar dari semula Rp35.000.000.000 atau sebanyak 35.000 lembar saham dengan nominal Rp1.000.000 menjadi Rp434.000.000.000 atau sebanyak 4.340.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp100.
3. Peningkatan modal ditempatkan dan disetor dari semula Rp35.000.000.000 atau sebanyak 35.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp1.000.000 menjadi Rp108.500.000.000 atau sebanyak 1.085.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp100. Penyetoran atas pengambil bagian saham baru tersebut dilakukan dengan cara kapitalisasi saldo laba ditahan sebesar Rp73.500.000.000 yang dibagikan secara proporsional dengan rincian sebagai berikut:

23. CAPITAL STOCK

The details of the Entity's shareholders and its percentage of ownership for the period ended December 31, 2022 is as follows:

	Jumlah Modal Disetor / Total <i>Paid - Up Capital</i>	Jumlah Saham/ <i>Number of Shares</i>	Persentase Pemilikan <i>/Percentage of Ownership</i>	Nama Pemegang Saham <i>Name of Stockholders</i>
PT Sandhi Parama Nusa	99.203.100.000	992.031.000	91,43%	PT Sandhi Parama Nusa
Ms. Gaery Djohari	9.296.900.000	92.969.000	8,57%	Ms. Gaery Djohari
Total Capital Stock	<u>108.500.000.000</u>	<u>1.085.000.000</u>	<u>100,00%</u>	Total Capital Stock

Based on Deed No. 03 dated April 18, 2022 made before Doctor Petra Bunawan, Bachelor of Law, Master of Notary, Notary in Bandung City, all stockholders have decided to approve:

1. Change the par value of shares, which was originally 1 share with a nominal value of Rp1.000.000 to 1 share with a nominal value of Rp100.
2. An increase in authorized capital from the original Rp35.000.000.000 or 35.000 shares with a nominal value of Rp1.000.000 to Rp434.000.000.000 or as many as 4.340.000.000 shares with a nominal value of Rp100.
3. An increase in issued and paid-up capital from the original Rp35.000.000.000 or 35.000 shares with a nominal value of Rp1.000.000 to Rp108.500.000.000 or as many as 1.085.000.000 shares with a nominal value of Rp100. The deposit for the new subscriber is made by capitalizing the retained earnings balance of Rp73.500.000.000 which is distributed proportionally with the following details:

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2022 Dan 2021

December 31, 2022 And 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. MODAL SAHAM - Lanjutan

23. CAPITAL STOCK - Continued

	Rincian Peningkatan Modal Disetor/ Detail of Paid-up Capital Increase	
	Penambahan Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Addition Number of Shares Issued and Fully Paid	Jumlah/ Total
<u>Nama Pemegang Saham</u>		
PT Sandhi Parama Nusa	672.021.000	67.202.100.000
Nn. Gaery Djohari	62.979.000	6.297.900.000
Jumlah Modal Saham	<u>735.000.000</u>	<u>73.500.000.000</u>

Name of Stockholders
PT Sandhi Parama Nusa
Ms. Gaery Djohari
Total Capital Stock

Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang tertera dalam Surat Keputusan No. AHU-0027869.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 18 April 2022 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0076523.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 18 April 2022.

The deed has been ratified by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as stated in Decree No. AHU-0027869.AH.01.02.Year 2022 dated April 18, 2022 and has been registered in the Company List No. AHU-0076523.AH.01.11.Year 2022 dated April 18, 2022.

Berdasarkan Akta No. 150 tanggal 17 Desember 2017, Modal dasar Entitas berjumlah Rp35.000.000.000 yang terbagi atas 35.000 lembar saham yang masing-masing saham bernilai nominal Rp1.000.000. Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor penuh. Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang tertera dalam Surat Keputusan No. AHU-29060.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 30 Mei 2008 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0042511.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 30 Mei 2008.

Based on Deed No. 150 dated December 17, 2017, the Entity's authorized capital amounted to Rp35.000.000.000 which was divided into 35.000 shares, each share having a nominal value of Rp1.000.000. From the authorized capital has been issued and fully paid. The deed has been ratified by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as stated in Decree No. AHU-29060.AH.01.02.Year 2008 dated May 30, 2008 and has been registered in the Company List No. AHU-0042511.AH.01.09.Year 2008 dated May 30, 2008.

Susunan Pemegang Saham Entitas untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

The composition of the Entity's Shareholders for the years ended December 31, 2021 is as follows:

	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Pemilikan /Percentage of Ownership	Jumlah Modal Disetor / Total Paid - Up Capital
<u>Nama Pemegang Saham</u>			
PT Sandhi Parama Nusa	32.001	91,43%	32.001.000.000
Nn. Gaery Djohari	2.999	8,57%	2.999.000.000
Jumlah Modal Saham	<u>35.000</u>	<u>100,00%</u>	<u>35.000.000.000</u>

Name of Stockholders
PT Sandhi Parama Nusa
Ms. Gaery Djohari
Total Capital Stock

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun Yang Berakhir

31 Desember 2022 Dan 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For The Years Ended

December 31, 2022 And 2021

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

24. SALDO LABA

	2022	2021
<u>Ditentukan Penggunaannya</u>		
Saldo Laba Ditahan	21.700.000.000	-
Jumlah Ditentukan Penggunaannya	<u>21.700.000.000</u>	<u>-</u>
<u>Tidak Ditentukan Penggunaannya</u>		
Saldo Laba Ditahan	98.531.289.423	68.370.880.249
Kapitalisasi Saldo Laba	(73.500.000.000)	-
Dividen	(6.000.000.000)	-
Pencadangan Saldo Laba		
Sebagai Cadangan Umum	(21.700.000.000)	-
Laba Tahun Berjalan	20.511.517.919	30.160.409.174
Jumlah Tidak Ditentukan Penggunaannya	<u>17.842.807.342</u>	<u>98.531.289.423</u>
Jumlah Saldo Laba	<u><u>39.542.807.342</u></u>	<u><u>98.531.289.423</u></u>

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di luar Rapat Perseroan Terbatas No. 3 Tanggal 18 April 2022, Entitas melakukan penerbitan saham baru sebanyak 735.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp100 per lembar saham. Penyetoran atas pengambil bagian saham baru tersebut dilakukan dengan cara kapitalisasi saldo laba ditahan sebesar Rp73.500.000.000 yang dibagikan secara proporsional dengan rincian sebagai berikut:

PT Sandhi Parama Nusa	67.202.100.000
Nn. Gaery Djohari	6.297.900.000
Jumlah Penerbitan Saham Baru Tahun 2022	<u><u>73.500.000.000</u></u>

Pembagian dividen pada tahun 2022 berdasarkan Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Pembagian Dividen Tahun Buku 2021 pada tanggal 14 April 2022 disepakati bahwa perseroan melakukan pembagian dividen tahun buku 2021 kepada Pemegang Saham dengan nilai Rp6.000.000.000, sebagai berikut:

PT Sandhi Parama Nusa	5.485.885.714
Nn. Gaery Djohari	514.114.286
Dividen Dibagikan Tahun 2022	<u><u>6.000.000.000</u></u>

24. RETAINED EARNINGS

<u>Appropriated</u>
Retained Earnings Prior Years
Total Appropriated
<u>Unappropriated</u>
Retained Earnings Prior Years
Capitalizing the Retained Earnings
Dividend
Appropriation For General Reserve
Net Income Current Years
Total Unappropriated
Total Retained Earnings

Based on the Deed of Statement of Shareholders Decisions Outside the Limited Liability Company Meeting No. 3 On April 18, 2022, the Entity issued 735.000.000 new shares with a par value of Rp100 per share. The deposit for the new subscriber is made by capitalizing the retained earnings balance of Rp73.500.000.000 which is distributed proportionally with the following details:

PT Sandhi Parama Nusa
Ms. Gaery Djohari
Number of New Shares Issued in 2022

The distribution of dividends in 2022 based on the Minutes of the Extraordinary General Meeting of Shareholders for the Distribution of Dividends for the 2021 Financial Year on April 14, 2022, it was agreed that the company will distribute dividends for the 2021 financial year to Shareholders with a value of Rp6.000.000.000, as follows:

PT Sandhi Parama Nusa
Ms. Gaery Djohari
Dividend Distributed in 2022

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2022 Dan 2021

December 31, 2022 And 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

25. PENDAPATAN

25. REVENUE

	2022	2021
Pihak Ketiga		
Pendapatan Sewa dan <i>Service Charge</i>	35.006.311.874	29.230.127.343
Pendapatan Pengalihan		
Pemanfaatan Ruko	25.704.600.000	37.604.545.452
Jumlah Pendapatan	<u>60.710.911.874</u>	<u>66.834.672.795</u>

	<i>Third Parties</i>
	<i>Rent and Service Charge Revenue</i>
	<i>Transfer Of Shophouse Usage Revenue</i>
	<i>Total Revenue</i>

Pendapatan sewa untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2022 merupakan pendapatan sewa atas Ruko Blok B, Ruko Blok D, Ruko Blok F, Ruko Blok G, Ruko Blok P, Ruko Blok R, Lahan Blok T, Sewa Lahan dan Sewa Domitory. Pendapatan sewa untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 merupakan pendapatan sewa atas Ruko Blok F, Ruko Blok G, Blok M, Lahan Blok L, Lahan Blok P, Lahan Blok R.

Rent income for the year ended December 31, 2022 represents rent income from Block B Shophouse, Block D Shophouse, Block F Shophouse, Block G Shophouse, Block P Shophouse, Block R Shophouse, Block T Land, Land Rent and Domitory Rent. Rent income for the year ended December 31, 2021 represents rent income from Block F Shophouse, Block G Shophouse, Block M, Block L Land, Block P Land, Block R Land.

Pendapatan pengalihan pemanfaatan ruko untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2022 merupakan pengalihan pemanfaatan ruko atas Ruko Blok C-02, Ruko Blok D-10, Ruko Blok F-15, Ruko Blok F-16, Ruko Blok F-21, Ruko Blok F-22, Ruko Blok F-31, dan Ruko Blok H-1. Pendapatan pengalihan pemanfaatan ruko untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 merupakan pengalihan pemanfaatan ruko tujuh unit Ruko Blok F, lima unit Ruko Blok H-2, satu unit Ruko Blok D, satu unit Ruko Blok E dan satu unit Ruko Blok A.

Transfer Of Shophouse Usage Revenue for the year ended December 31, 2022 represents the transfer of shop utilization of Block C-02 Shophouse, Block D-10 Shophouse, Block F-15 Shophouse, Block F-16 Shophouse, Block F-21 Shophouse, Block F-22 Shophouse, Block F-31 Shophouse, and Block H-1 Shophouse. Transfer Of Shophouse Usage Revenue for the year ended December 31, 2021 represents the transfer of shophouse utilization of seven units of Block F Shophouse, five units of Block H-2 Shophouse, one unit of Block D Shophouse, one unit of Block E Shophouse and one unit of Block A Shophouse.

Pendapatan pengalihan pemanfaatan atas lahan yang dimiliki PT Kereta Api Indonesia (Persero) merupakan penyerahan atas pemanfaatan/penggunaan tanah dan/atau bangunan kepada pihak ketiga sebagaimana diatur dalam perjanjian kerjasama pemanfaatan tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero), berdasarkan akta No. 59 tanggal 25 April 2003.

Revenue from the transfer of land use owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero) is the transfer of the utilization/use of land and/or buildings to third parties as stipulated in the land use cooperation agreement of PT Kereta Api Indonesia (Persero), based on deed No. 59 dated April 25, 2003.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2022 Dan 2021

December 31, 2022 And 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

25. PENDAPATAN - Lanjutan**25. REVENUES - Continued**

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

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

	2022	2021
PT Abadi Bintang Cemerlang	-	11.840.909.089
Jumlah	-	11.840.909.089

PT Abadi Bintang Cemerlang
Total

Persentase pelanggan dengan nilai pendapatan melebihi 10% dari total pendapatan sebagai berikut:

The percentage of customers whose revenue value exceeded 10% of the total revenue are as follows:

	2022	2021
PT Abadi Bintang Cemerlang	0,00%	17,72%
Jumlah	0,00%	17,72%

PT Abadi Bintang Cemerlang
Total

26. BEBAN POKOK PENJUALAN**26. COST OF GOODS SOLD**

	2022	2021
Beban Pokok Pengalihan Pemanfaatan Ruko dan Lahan	9.864.000.886	13.955.466.112
Beban Pokok Sewa	5.684.064.862	3.810.436.459
Jumlah Beban Pokok Penjualan	15.548.065.748	17.765.902.571

Cost of Goods Sold for Transfer Of
Shophouse and Land Usage
Cost of Goods Sold for Rent
Total Cost of Goods Sold

Rincian pemasok dengan nilai pembelian melebihi 10% dari total beban pokok penjualan sebagai berikut:

Details of suppliers with a purchase value exceeding 10% of the total cost of goods sold are as follows:

	2022	2021
PT Abadi Bintang Cemerlang Mandiri	-	11.840.909.089
Jumlah	-	11.840.909.089

PT Abadi Bintang Cemerlang Mandiri
Total

Persentase pemasok dengan nilai pembelian melebihi 10% dari total pendapatan sebagai berikut:

The percentage of suppliers with a purchase value exceeding 10% of the total revenue sold are as follows:

	2022	2021
PT Abadi Bintang Cemerlang Mandiri	0,00%	17,72%
Jumlah	0,00%	17,72%

PT Abadi Bintang Cemerlang Mandiri
Total

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2022 Dan 2021

December 31, 2022 And 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

27. BEBAN PENJUALAN**27. SALES EXPENSES**

	2022	2021	
Beban Komisi	1.075.499.738	699.584.268	<i>Commission Expense</i>
Beban Promosi	685.664.039	441.810.202	<i>Promotion Expense</i>
Jumlah Beban Penjualan	<u>1.761.163.777</u>	<u>1.141.394.470</u>	<i>Total Sales Expenses</i>

28. BEBAN UMUM DAN ADMINITRASI**28. GENERAL AND ADMINISTRATION EXPENSES**

	2022	2021	
Beban Gaji	5.296.614.424	2.246.522.000	<i>Salaries Expense</i>
Beban Imbalan Kerja	404.365.848	262.210.677	<i>Employee Benefit Expense</i>
Beban Listrik, Telepon, PDAM, dan Air Bawah Tanah	1.999.780.584	1.251.527.214	<i>Electrical, Telephone, PDAM, and Underground Water Expense</i>
Beban BPJS	178.768.042	-	<i>BPJS Expense</i>
Jumlah Beban Umum dan Administrasi	<u>7.879.528.898</u>	<u>3.760.259.891</u>	<i>Total General and Administration Expenses</i>

29. BEBAN OPERASIONAL**29. OPERATING EXPENSES**

	2022	2021	
Beban Rupa-Rupa Kantor	354.402.073	217.829.359	<i>Miscellaneous Expense</i>
Beban Pos dan Materai	10.664.900	9.740.950	<i>Postage and Stamp Duty</i>
Beban Transportasi	38.721.700	78.692.272	<i>Transportation Expense</i>
Beban Surat dan Perizinan	296.217.838	267.924.597	<i>Letter and Permission Expense</i>
Beban Alat Tulis Kantor	32.197.279	-	<i>Office Stationery Expense</i>
Beban Photocopy dan Cetakan	-	8.449.800	<i>Photocopy and Printing Expense</i>
Beban Denda	1.046.389	1.166.187	<i>Fines Expense</i>
Beban Iuran dan Sumbangan	216.590.100	15.943.000	<i>Contribution and Donation Expense</i>
Beban Konsultan	1.385.143.970	392.673.473	<i>Consultant Expense</i>
Beban Pemeliharaan	566.930.870	142.279.619	<i>Maintenance Expense</i>
Beban PBB	469.626.418	380.779.058	<i>Property Tax</i>
Beban Sewa	768.905.110	644.437.500	<i>Rent Expense</i>
Beban Sewa Photocopy	6.455.860	6.687.313	<i>Photocopy Rent Expense</i>
Beban Kebersihan	155.133.299	284.124.618	<i>Cleanliness Expense</i>
Beban Asuransi	114.543.761	52.673.231	<i>Insurance Expense</i>
Beban Lain-Lain	-	3.315.929	<i>Other Expense</i>
Beban <i>Outsourcing</i>	2.030.388.492	957.081.471	<i>Outsourcing Expense</i>
Beban Penyusutan Aset Tetap	663.131.964	429.985.765	<i>Fixed Assets Depreciation Expense</i>
Beban Penyusutan Aset Hak Guna	718.476.282	718.476.282	<i>Right of Use Assets Depreciation Expense</i>
Beban <i>Marketing</i>	-	51.277.246	<i>Marketing Expense</i>
Beban <i>Entertainment</i>	-	29.423.400	<i>Entertainment Expense</i>
Beban Provisi	42.945.485	-	<i>Provision Expense</i>
Beban CSR	243.653.550	-	<i>CSR Expense</i>
Beban Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha	24.205.258	-	<i>Allowance for Impairment Losses on Receivables Expense</i>
Jumlah Beban Operasional	<u>8.139.380.598</u>	<u>4.692.961.070</u>	<i>Total Operating Expenses</i>

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun Yang Berakhir

31 Desember 2022 Dan 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For The Years Ended

December 31, 2022 And 2021

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30. PENDAPATAN DAN BEBAN OPERASIONAL LAINNYA

	2022	2021
<u>Pendapatan Operasional Lainnya</u>		
Pendapatan Lain-lain	145.469.348	175.097.698
Laba Aktuarial Imbalan Kerja	-	384.106.931
Jumlah Pendapatan Operasional Lainnya	<u>145.469.348</u>	<u>559.204.629</u>
<u>Beban Operasional Lainnya</u>		
Beban Lain-lain	-	19.783.682
Jumlah Beban Operasional Lainnya	<u>-</u>	<u>19.783.682</u>
Jumlah Pendapatan dan Beban Operasional Lainnya	<u>145.469.348</u>	<u>539.420.947</u>

30. OTHER OPERATING INCOME AND EXPENSE

<u>Other Operating Income</u>
Other Income
Employee Benefit Actuarial Income
Total Other Operating Income
<u>Other Operating Expense</u>
Other Expense
Total Other Operating Expense
Total Other Operating Income and Expense

31. PENDAPATAN DAN BEBAN KEUANGAN

	2022	2021
<u>Pendapatan Keuangan</u>		
Pendapatan Jasa Giro	22.841.490	16.336.842
Pendapatan Bunga Deposito	646.827.200	194.552.771
Jumlah Pendapatan Keuangan	<u>669.668.690</u>	<u>210.889.613</u>
<u>Beban Keuangan</u>		
Beban Bunga Pinjaman Bank	4.195.975.925	6.206.309.100
Beban Administrasi Bank	38.902.028	7.392.932
Beban Pajak Jasa Giro	4.568.298	3.267.368
Beban Pajak Bunga Deposito	129.365.440	38.910.554
Jumlah Beban Keuangan	<u>4.368.811.691</u>	<u>6.255.879.954</u>
Jumlah Pendapatan dan Beban Keuangan	<u>(3.699.143.001)</u>	<u>(6.044.990.341)</u>

31. FINANCE INCOME AND EXPENSE

<u>Finance Income</u>
Provision Income
Deposit Interest Income
Total Finance Income
<u>Finance Expense</u>
Interest Bank Expense
Administration Bank Expense
Provision Tax Expense
Interest Tax Expense
Total Finance Expense
Total Finance Income and Expense

32. BEBAN PAJAK PENGHASILAN

	2022	2021
PPh Pasal 4 (2) - Sewa	2.554.442.361	2.703.241.628
PPh Pasal 4 (2) - Penjualan	642.615.000	952.613.636
Beban Pajak Kini	120.523.920	152.320.960
Jumlah Beban Pajak Penghasilan	<u>3.317.581.281</u>	<u>3.808.176.224</u>

32. INCOME TAX EXPENSE

Income Tax Article 4 (2) - Rent
Income Tax Article 4 (2) - Revenue
Current Tax Expense
Total Income Tax Expense

33. LABA BERSIH PER SAHAM

	2022	2021
Laba Bersih Tahun Berjalan	20.511.517.919	30.160.409.174
Jumlah Saham Yang Beredar	901.250.000	35.000
Laba Bersih Per Saham	<u>23</u>	<u>861.726</u>

33. NET INCOME PER SHARE

Net Income For The Years
Number of Shares Outstanding
Net Income Per Share

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 Desember 2022 Dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended
December 31, 2022 And 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

34. TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI**34. RELATED PARTIES TRANSACTIONS****a. Sifat Hubungan dan Transaksi****a. Nature of Relationships and Transactions**

Pihak Berelasi/ Related Parties	Sifat Hubungan/ Nature of Relationship	Sifat Dari Transaksi/ Nature of Transactions
PT Gema Indah Nusantara	Berada di bawah pemegang saham yang sama yaitu PT Sandhi Parama Nusa dan memiliki Direksi atau Komisaris yang sama yaitu Ny. Linna Widjaja/ <i>Being under the same shareholder, namely PT Sandhi Parama Nusa and having the same Board of Directors or Commissioners, namely Mrs. Linna Widjaja</i>	Piutang Usaha/ <i>Trade Receivables</i>
PT Tata Cakra Investama	Berada di bawah pemegang saham yang sama yaitu Nn. Gaery Djohari/ <i>Being under the same shareholder, namely Ms. Gaery Djohari</i>	Piutang Lain-lain/ <i>Other Receivables</i> Aset Tidak Lancar Lainnya/ <i>Other Non Current Assets</i>

b. Transaksi dan Saldo Yang Signifikan**b. Significant Transactions and Balances**

	2022		
	31 Des 2022/ <i>Dec 31, 2022</i>	% Terhadap Jumlah Aset/ <i>% of Total Assets</i>	
Piutang Lain-lain			Other Receivables
PT Tata Cakra Investama	-	0,00%	<i>PT Tata Cakra Investama</i>
Aset Tidak Lancar Lainnya			Other Non Current Assets
PT Tata Cakra Investama	-	0,00%	<i>PT Tata Cakra Investama</i>
	2021		
	31 Des 2021/ <i>Dec 31, 2021</i>	% Terhadap Jumlah Aset/ <i>% of Total Assets</i>	
Piutang Usaha			Trade Receivables
PT Gema Indah Nusantara	638.876.844	0,33%	<i>PT Gema Indah Nusantara</i>
Uang Muka			Advances
Eduard Tanusaputra	7.690.534.486	3,65%	<i>Eduard Tanusaputra</i>
Piutang Lain-lain			Other Receivables
PT Tata Cakra Investama	884.863.928	0,45%	<i>PT Tata Cakra Investama</i>
Aset Tidak Lancar Lainnya			Other Non Current Assets
PT Tata Cakra Investama	6.799.358.157	3,49%	<i>PT Tata Cakra Investama</i>

Transaksi pihak-pihak berelasi dilakukan dengan ketentuan yang setara dengan yang berlaku dalam transaksi yang wajar.

Transactions with related parties are carried out on terms equivalent to those applicable in a normal transaction.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2022 Dan 2021

December 31, 2022 And 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. SEGMENT OPERASI

35. OPERATING SEGMENT

		2022			
		Pendapatan Pengalihan Pemanfaatan Ruko dan Lahan/ <i>Transfer Of Shophouse and Land Usage</i>	Persewaan Bangunan Komersil/ <i>Commercial Building Rental</i>	Jumlah/ Total	
Pendapatan	25.704.600.000	35.006.311.874	60.710.911.874		Revenue
Beban Pokok Penjualan	(9.864.000.886)	(5.684.064.862)	(15.548.065.748)		Cost of Goods Sold
Laba Kotor	15.840.599.114	29.322.247.012	45.162.846.126		Gross Profit
Beban Usaha	(9.922.114.332)	(7.712.489.593)	(17.634.603.925)		Operating Expense
Pendapatan (Beban) Keuangan	(2.081.323.740)	(1.617.819.261)	(3.699.143.001)		Finance Income and Expense
Laba Sebelum Pajak	3.837.161.043	19.991.938.158	23.829.099.200		Income Before Tax
Beban Pajak Penghasilan	(642.615.000)	(2.674.966.281)	(3.317.581.281)		Income Tax Expenses
Laba Tahun Berjalan	3.194.546.043	17.316.971.877	20.511.517.919		Income For The Year
Jumlah Aset Segmen	34.089.502.714	176.352.516.166	210.442.018.880		Total of Assets Segment
Jumlah Liabilitas Segmen	26.505.638.192	35.316.381.046	61.822.019.238		Total of Liabilities Segment
		2021			
		Pendapatan Pengalihan Pemanfaatan Ruko dan Lahan/ <i>Transfer Of Shophouse and Land Usage</i>	Persewaan Bangunan Komersil/ <i>Commercial Building Rental</i>	Jumlah/ Total	
Pendapatan	37.604.545.452	29.230.127.343	66.834.672.795		Revenue
Beban Pokok Penjualan	(13.955.466.112)	(3.810.436.459)	(17.765.902.571)		Cost of Goods Sold
Laba Kotor	23.649.079.340	25.419.690.884	49.068.770.224		Gross Profit
Beban Usaha	(5.094.907.454)	(3.960.287.031)	(9.055.194.485)		Operating Expense
Pendapatan (Beban) Keuangan	(3.401.215.335)	(2.643.775.006)	(6.044.990.341)		Finance Income and Expense
Laba Sebelum Pajak	15.152.956.551	18.815.628.847	33.968.585.398		Income Before Tax
Beban Pajak Penghasilan	(952.613.636)	(2.855.562.588)	(3.808.176.224)		Income Tax Expenses
Laba Tahun Berjalan	14.200.342.915	15.960.066.259	30.160.409.174		Income For The Year
Jumlah Aset Segmen	66.513.282.729	128.554.846.213	195.068.128.942		Total of Assets Segment
Jumlah Liabilitas Segmen	34.797.734.718	26.564.421.245	61.362.155.963		Total of Liabilities Segment

36. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

Risiko Pasar

Market risk

Risiko pasar adalah risiko nilai wajar arus kas di masa depan atas suatu instrumen keuangan, yang akan berfluktuasi karena perubahan harga pasar. Harga pasar mengandung risiko tingkat suku bunga, risiko kredit dan risiko likuiditas.

Market risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate due to changes in market prices. Market prices contain interest rate risk, credit risk, and liquidity risk.

36. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN - Lanjutan**36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT - Continued****Risiko Kredit****Credit Risk**

Risiko kredit yang dihadapi oleh Entitas berasal dari kredit yang diberikan kepada pelanggan dan penyewa. Untuk meringankan risiko ini dengan cara melakukan hubungan usaha dengan pihak lain yang memiliki kredibilitas, menetapkan kebijakan verifikasi dan otorisasi kredit, serta saldo piutang dipantau secara terus menerus untuk mengurangi kemungkinan piutang yang tidak tertagih.

The credit risk faced by the Entity stems from credit extended to customers and tenants. To mitigate this risk by conducting business relationships with other parties who have credibility, establishing credit verification and authorization policies, and continuously monitoring receivable balances to reduce the possibility of uncollectible receivables.

		2022				
		Sudah Jatuh Tempo Tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai/ <i>Past Due But Not Impaired</i>				
Belum Jatuh Tempo/ <i>Not Yet Due</i>		1-90 Hari/ 1-90 Days	90-180 Hari/ 90-180 Days	Lebih Dari 180 More Than 180	Jumlah/ Total	
Kas dan Setara						<i>Cash and Cash Equivalents</i>
Kas	24.489.638.472	-	-	-	24.489.638.472	
Piutang Usaha	5.543.180.490	62.452.712	5.514.000	451.681	5.611.598.883	<i>Trade Receivables</i>
Jumlah	<u>30.032.818.962</u>	<u>62.452.712</u>	<u>5.514.000</u>	<u>451.681</u>	<u>30.101.237.355</u>	<i>Total</i>
31 Desember 2021/December 31, 2021						
		Sudah Jatuh Tempo Tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai/ <i>Past Due But Not Impaired</i>				
Belum Jatuh Tempo/ <i>Not Yet Due</i>		1-90 Hari/ 1-90 Days	90-180 Hari/ 90-180 Days	Lebih Dari 180 More Than 180	Jumlah/ Total	
Kas dan Setara						<i>Cash and Cash Equivalents</i>
Kas	11.860.298.123	-	-	-	11.860.298.123	
Piutang Usaha	6.208.009.035	-	-	1.177.542.850	7.385.551.885	<i>Trade Receivables</i>
Jumlah	<u>18.068.307.158</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.177.542.850</u>	<u>18.068.307.158</u>	<i>Total</i>

Risiko Likuiditas**Liquidity Risk**

Risiko likuiditas adalah risiko kerugian yang timbul karena Entitas tidak memiliki arus kas yang cukup untuk memenuhi liabilitasnya.

Liquidity risk is the risk of loss that arises because the Entity does not have sufficient cash flows to meet its obligations.

Dalam pengelolaan risiko likuiditas, manajemen memantau dan menjaga jumlah kas dan setara kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasional dan untuk mengatasi dampak fluktuasi arus kas. Manajemen juga melakukan evaluasi berkala atas proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo utang.

In managing liquidity risk, management monitors and maintains the amount of cash and cash equivalents deemed adequate to finance operations and to overcome the impact of fluctuations in cash flows. Management also conducts periodic evaluations of cash flow projections and actual cash flows, including debt maturity schedules.

36. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN - Lanjutan**36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT - Continued****Risiko Likuiditas - Lanjutan****Liquidity Risk - Continued**

Tabel dibawah ini menunjukkan analisis jatuh tempo liabilitas keuangan dalam rentang waktu yang menunjukkan jatuh tempo kontraktual untuk semua liabilitas keuangan dimana jatuh tempo kontraktual sangat penting untuk pemahaman terhadap arus kas.

The table below shows an analysis of financial liabilities maturities over a period of time showing the contractual maturities for all financial liabilities where contractual maturities are essential for an understanding of cash flows.

	2022				
	1 Tahun/ 1 Year	15 Tahun/ 15 Years	> 5 Tahun > 5 Years	Jumlah/ Total	
Utang Usaha	882.599.586	-	-	882.599.586	Trade Payables
Utang Pajak	2.151.977.503	-	-	2.151.977.503	Tax Payables
Utang Lain-lain	5.138.097.666	-	-	5.138.097.666	Other Payables
Pendapatan					
Diterima					
Dimuka	12.454.093.333	-	-	12.454.093.333	Unearned Revenue
Beban Yang Masih					
Harus Dibayar	853.164.917	-	-	853.164.917	Accrued Expenses
Liabilitas Sewa	4.008.866.043	8.462.040.438	-	12.470.906.481	Lease Liabilities
Utang Bank	4.198.990.541	22.306.647.651	-	26.505.638.192	Bank Loan
Jumlah	<u>29.687.789.589</u>	<u>30.768.688.089</u>	<u>-</u>	<u>60.456.477.678</u>	<u>Total</u>
	2021				
	1 Tahun/ 1 Year	15 Tahun/ 15 Years	> 5 Tahun > 5 Years	Jumlah/ Total	
Utang Usaha	703.191.758	-	-	703.191.758	Trade Payables
Utang Pajak	1.749.176.305	-	-	1.749.176.305	Tax Payables
Utang Lainlain	3.200.850.768	-	-	3.200.850.768	Other Payables
Pendapatan					
Diterima					
Dimuka	3.245.462.303	-	-	3.245.462.303	Unearned Revenue
Beban Yang Masih					
Harus Dibayar	1.094.914.186	-	-	1.094.914.186	Accrued Expenses
Liabilitas Sewa	3.357.628.721	11.849.512.747	-	15.207.141.468	Lease Liabilities
Utang Bank	5.637.338.564	29.160.396.154	-	34.797.734.718	Bank Loan
Jumlah	<u>18.988.562.605</u>	<u>41.009.908.901</u>	<u>-</u>	<u>59.998.471.506</u>	<u>Total</u>

Risiko Tingkat Bunga**Interest Rate Risk**

Risiko tingkat bunga yang dihadapi Entitas berasal dari utang bank. Kebijakan manajemen dalam mengelola risiko tingkat bunga ini dengan melakukan analisa pergerakan suku bunga dan jika diperlukan melakukan transaksi *interest rate swap*.

The interest rate risk faced by the Entity comes from bank loans. Management's policy in managing interest rate risk is by analyzing interest rate movements and, if necessary, conducting interest rate swap transactions.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun Yang Berakhir

31 Desember 2022 Dan 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For The Years Ended

December 31, 2022 And 2021

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

37. PENGELOLAAN MODAL

Tujuan pengelolaan modal Entitas adalah untuk pengamanan kemampuan Entitas dalam melanjutkan kelangsungan usaha agar dapat memberikan hasil bagi pemegang saham dan manfaat kepada berkepentingan lainnya dan mempertahankan struktur permodalan yang optimum untuk meminimalkan biaya modal.

Selain harus memenuhi persyaratan pinjaman, Entitas juga harus mempertahankan struktur permodalannya pada tingkat yang tidak beresiko terhadap peringkat dan setara dengan pesaingnya.

Rasio utang terhadap ekuitas adalah rasio yang diawasi oleh manajemen untuk mengevaluasi struktur permodalan Entitas dan mereview efektifitas hutang Entitas, agar diperoleh hutang optimum.

Struktur Modal Entitas adalah sebagai berikut:

	2022	2021
Liabilitas		
Bagian Lancar Utang Bank	4.198.990.541	5.637.338.564
Utang Bank	22.306.647.651	29.160.396.154
Bagian Lancar Liabilitas Sewa	4.008.866.043	3.357.628.721
Liabilitas Sewa	8.462.040.438	11.849.512.747
Jumlah Liabilitas	<u>38.976.544.673</u>	<u>50.004.876.186</u>
Ekuitas		
Rasio Likuiditas Terhadap Ekuitas	<u>0,26</u>	<u>0,37</u>

37. CAPITAL MANAGEMENT

The Entity's capital management is to safeguard the Entity's ability to continue business continuity so that it can provide shareholders and benefits to other stakeholders and maintain an optimum capital structure to minimize capital costs.

In addition to having to comply the loan requirements, the Entity must also maintain its capital structure at a level that is not at risk of ranking and equivalent to its competitors.

Debt to equity ratio is the ratio monitored by management to evaluate the capital structure of the entity and review the effectiveness of the debt of the entity, in order to obtain optimum debt.

The Entity Capital Structure is as follows:

Liabilities
Current Portion of Bank Loan
Bank Loan
Current Portion of Lease Liabilities
Lease Liabilities
Total Liabilities
Equity
Liquidity to Equity Ratio

38. INSTRUMEN KEUANGAN

Tabel di bawah ini menyajikan perbandingan atas nilai tercatat dengan nilai wajar dari instrumen keuangan Entitas yang tercatat dalam laporan keuangan.

38. FINANCIAL INSTRUMENTS

The table below presents a comparison of the registered value and fair value of the financial instruments of the Entity recorded in the financial statements.

	2022		
	Nilai Tercatat/ Registered Value	Nilai Wajar/ Fair Value	
Aset Keuangan			Financial Assets
Kas dan Setara Kas	24.489.638.472	24.489.638.472	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha	5.611.598.883	5.611.598.883	Trade Receivables
Pendapatan Yang Masih Harus Diterima	10.979.277	10.979.277	Accrued Revenues
Piutang Lain-lain	13.091.920	13.091.920	Other Receivables
Jumlah Aset Keuangan	<u>30.125.308.552</u>	<u>30.125.308.552</u>	Total Financial Assets

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun Yang Berakhir

31 Desember 2022 Dan 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For The Years Ended

December 31, 2022 And 2021

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

38. INSTRUMEN KEUANGAN - Lanjutan

38. FINANCIAL INSTRUMENTS - Continued

	2022		
	Nilai Tercatat/ Registered Value	Nilai Wajar/ Fair Value	
Liabilitas Keuangan			Financial Liabilities
Utang Usaha	882.599.586	882.599.586	Trade Payables
Utang Lain-lain	5.138.097.666	5.138.097.666	Other Payables
Pendapatan Diterima Dimuka	12.454.093.333	12.454.093.333	Unearned Revenue
Bagian Lancar Utang Bank	4.198.990.541	4.198.990.541	Current Portion of Bank Loan
Bagian Lancar Liabilitas Sewa	4.008.866.043	4.008.866.043	Current Portion of Lease Liabilities
Jumlah Liabilitas Keuangan	<u>26.682.647.169</u>	<u>26.682.647.169</u>	Total Financial Liabilities
	2021		
	Nilai Tercatat/ Registered Value	Nilai Wajar/ Fair Value	
Aset Keuangan			Financial Assets
Kas dan Setara Kas	11.860.298.123	11.860.298.123	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha	7.385.551.885	7.385.551.885	Trade Receivables
Pendapatan Yang Masih Harus Diterima	13.128.113	13.128.113	Accrued Revenues
Piutang Lain-lain	1.018.728.623	1.018.728.623	Other Receivables
Jumlah Aset Keuangan	<u>20.277.706.744</u>	<u>20.277.706.744</u>	Total Financial Assets
Liabilitas Keuangan			Financial Liabilities
Utang Usaha	703.191.758	703.191.758	Trade Payables
Utang Lain-lain	3.200.850.768	3.200.850.768	Other Payables
Pendapatan Diterima Dimuka	3.245.462.303	3.245.462.303	Unearned Revenue
Bagian Lancar Utang Bank	5.637.338.564	5.637.338.564	Current Portion of Bank Loan
Bagian Lancar Liabilitas Sewa	3.357.628.721	3.357.628.721	Current Portion of Lease Liabilities
Jumlah Liabilitas Keuangan	<u>16.144.472.115</u>	<u>16.144.472.115</u>	Total Financial Liabilities

39. PERIKATAN DAN KONTIJENSI

39. ENGAGEMENTS AND CONTINGENCIES

Perikatan PentingSignificant Engagements

- Perjanjian kerjasama antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) dalam dokumen tertera PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT Citra Buana Prasida tentang pemanfaatan tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Eks. Emplasemen Bandung Gudang Bandung, berdasarkan Akta No. 59 tanggal 25 April 2003 dan berdasarkan Akta No. 60 tanggal 20 Mei 2014 yang dibuat di hadapan Surjadi Jasin, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bandung. Perjanjian kerjasama tersebut telah mengalami perubahan berdasarkan Addendum I tanggal 6 April 2006, Addendum II tanggal 5 Mei 2014, serta Addendum III tanggal 27 Maret 2015 dengan ketentuan sebagai berikut:

- The cooperation agreement between PT Kereta Api Indonesia (Persero) in the document stated PT Kereta Api Indonesia (Persero) and PT Citra Buana Prasida regarding the use of land by PT Kereta Api Indonesia (Persero) in Ex. Emplacement Bandung Gudang Bandung, based on Deed No. 59 dated April 25, 2003 and based on Deed No. 60 dated May 20, 2014 drawn up before Surjadi Jasin, Bachelor of Law, Notary in Bandung. The cooperation agreement has been amended based on Addendum I dated April 6, 2006, Addendum II dated May 5, 2014, and Addendum III dated March 27, 2015 with the following conditions:

39. PERIKATAN DAN KONTIJENSI - Lanjutan**39. ENGAGEMENTS AND CONTINGENCIES - Continued**Perikatan Penting - LanjutanSignificant Engagements - Continued

Maksud dan Tujuan	: Kerjasama pemanfaatan tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero)/ <i>Cooperation in land use PT Kereta Api Indonesia (Persero)</i>	<i>Purpose and Objectives</i>
Objek Kerjasama	: Tanah seluas 135.000 m2 terletak di Emplasemen Stasiun Bandung Gudang - Bandung/ <i>Land with an area of 135,000 m2 located at the Bandung Station Emplacement Warehouse - Bandung</i>	<i>Cooperation Object</i>
Nilai Kompensasi	: Rp69.919.680.000 (dapat berubah sesuai hasil pengukuran tanah dari pihak Badan Pertahanan Nasional)/ <i>Rp69.919.680.000 (the value may change according to the results of land measurements from the Badan Pertahanan Nasional)</i>	<i>Compensation Value</i>
Pembayaran Kompensasi	: Bertahap sampai dengan 25 April 2025/ <i>Gradual until April 25, 2025</i>	<i>Compensation Payment</i>
Pergalihan Hak Kepada Pihak Ketiga	: Penyerahan hak pemanfaatan atas tanah oleh PT Citra Buana Prasida berupa pemberian status HGB di atas HPL dapat diberikan kepada pihak ketiga dengan rekomendasi penerbitan Sertifikat HGB di atas HPL dari PT Kereta Api Indonesia (Persero)/ <i>The transfer of land use rights by PT Citra Buana Prasida in the form of granting HGB status over HPL can be given to third parties with a recommendation for the issuance of a HGB Certificate above the HPL from PT Kereta Api Indonesia (Persero)</i>	<i>Transfer of Rights to Third Parties</i>
Jangka Waktu Pengelolaan Lahan	: Jangka waktu untuk pengelolaan lahan yang telah selesai dibangun sebagaimana Berita Acara Pengecekan Batas dan Pengukuran Ulang No. PL.101/XI/01/D.11-2012 tanggal 19 November 2012 yaitu sampai dengan 24 April 2038/ <i>The time period for land management that has been completed is as stipulated in the Minutes of Boundary Checking and Re-measurement No. PL.101/XI/01/D.11-2012 dated November 19, 2012 that is until April 24, 2038.</i> Jangka waktu untuk pengelolaan lahan yang sedang atau belum selesai dibangun sebagaimana Berita Acara Pengecekan Batas dan Pengukuran Ulang No. PL.101/XI/01/D.11-2012 tanggal 19 November 2012 yaitu sampai dengan 24 April 2041/ <i>The time period for land management that is being or has not been completed as stated in the Minutes of Checking Limits and Re-measurement No. PL.101/XI/01/D.11-2012 dated November 19, 2012 that is until April 24, 2041.</i>	<i>Time Period of Land Management</i>
Pengelolaan Iklan dan Parkir	: Pengelolaan iklan dan atau billboard yang terletak diluar dan tidak melekat pada bangunan menjadi kewenangan PT Kereta Api Indonesia (Persero), pendapatan pengelolaan sepenuhnya menjadi hak PT Kereta Api Indonesia (Persero)/ <i>Management of advertisements and or billboards located outside and is not attached to the building under the authority of PT Kereta Api Indonesia (Persero), management revenue fully belongs to PT Kereta Api Indonesia (Persero).</i> Pengelolaan parkir dilaksanakan oleh PT Citra Buana Prasida dan memiliki kewajiban untuk menyerahkan perjanjian pengelolaan parkir serta menyetorkan pendapatan pengelolaan parkir kepada PT Kereta Api Indonesia (Persero) sebesar 70% dari pendapatan bersih, paling lambat tanggal 25 April setiap tahun/ <i>Parking management is carried out by PT Citra Buana Prasida and have an obligation to submit a parking management agreement and deposit parking management revenue to PT Kereta Api Indonesia (Persero) amounting to 70% of net income, no later than April 25 each year.</i>	<i>Advertising and Parking Management</i>

39. PERIKATAN DAN KONTIJENSI - Lanjutan**39. ENGAGEMENTS AND CONTINGENCIES - Continued**Perikatan Penting - LanjutanSignificant Engagements - Continued

- Perjanjian Kerjasama atas pembelian tanah yang terletak di Kelurahan Ledeng Kecamatan Cidadap Kota Bandung berdasarkan surat perjanjian tanggal 21 April 2021 PT Citra Buana Prasida, Tbk dengan Hartanto Setyadi (dahulu bernama Tan Hok Siang) dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis Eduard Tanusaputra selaku pemilik tanah tersebut dengan ketentuan sebagai berikut:

- *Cooperation Agreement for the purchase of land located in Ledeng Village, Cidadap District, Bandung City based on an agreement letter dated April 21, 2021 PT Citra Buana Prasida, Tbk with Hartanto Setyadi (formerly Tan Hok Siang) in the Identity Card written as Eduard Tanusaputra as the owner of the land with the following conditions:*

Maksud dan Tujuan : Pengelolaan dan pengembangan tanah, dengan opsi pembelian lahan : *Purpose and Objectives*
yang pembayarannya secara bertahap/*Land management and development, with the option to purchase land in stages.*

Objek Kerjasama : Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 906, Kelurahan Ledeng seluas : *Cooperation Object*
12.380 m²/*Land with Ownership Certificate Number 906, Ledeng Village with an area of 12.380 m².*

Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1247, Kelurahan Ledeng seluas 13.835 m²/*Land with Ownership Certificate Number 1247, Ledeng Village with an area of 13.835 m².*

Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1081, Kelurahan Ledeng seluas 6.955 m²/*Land with Ownership Certificate Number 1081, Ledeng Village with an area of 6.955 m².*

Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1173, Kelurahan Ledeng seluas 4.690 m²/*Land with Ownership Certificate Number 1173, Ledeng Village with an area of 4.690 m².*

Harga Tanah : Rp2000.000/m² : *Land Price*

Pembayaran : Bertahap sampai dengan 31 Desember 2024/*Gradual until December : Payment*
31, 2024

Jangka Waktu : 21 April 2021 sampai dengan 31 Desember 2024/*April 21, 2021 to : Time Period of*
Perjanjian *December 31, 2024 the Agreement*

KontinjensiContingent

Sampai dengan tanggal dikeluarkannya Laporan Auditor Independen, Entitas tidak sedang terlibat dalam perkaraperkara pidana, perdata, sengketa pajak, dan sengketasengketa di badan peradilan di Tata Usaha Negara, Badan Arbitrase Nasional Indonesia, Niaga, maupun Hubungan Industrial di pengadilan di tempat kedudukan Entitas maupun di tempat lainnya.

As of the date of the issuance of the Independent Auditor's Report, the Entity is not involved in criminal, civil, tax disputes, and disputes in the judiciary in the State Administration, the Indonesian Arbitration Agency, Commerce, and Industrial Relations in the court of residence Entity or elsewhere.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun Yang Berakhir

31 Desember 2022 Dan 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For The Years Ended

December 31, 2022 And 2021

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

40. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

- Berdasarkan Keputusan Di Luar Rapat Dewan Komisaris PT Citra Buana Prasida, Tbk tanggal 06 Februari 2023, Dewan Komisaris Entitas menyetujui untuk merubah susunan Komite Audit dengan susunan sebagai berikut:

Ketua	:	Melissa Cresentia Kurniawan	:	Head
Anggota	:	Suhandi	:	Member
Anggota	:	Douglas Pardomuan P Butar Butar	:	Member

- Entitas telah memperoleh Sertifikat Pencatatan dari PT Bursa Efek Indonesia tanggal 6 Januari 2023, yang menyatakan bahwa PT Citra Buana Prasida, Tbk telah memenuhi persyaratan pencatatan PT Bursa Efek Indonesia. Sejak tanggal 6 Januari 2023, sahamnya tercatat dan dapat diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia.

41. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Manajemen Entitas bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan PT Citra Buana Prasida, Tbk untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022. Laporan keuangan telah di setujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 28 Maret 2023.

40. EVENT AFTER REPORTING PERIOD

Based on the Decree Outside the Meeting of the Board of Commissioners of PT Citra Buana Prasida, Tbk dated February 06, 2023, the Entity's Board of Commissioners agreed to change the composition of the Audit Committee with the following composition:

The Entity has obtained a Listing Certificate from PT Bursa Efek Indonesia dated January 6, 2023, stating that PT Citra Buana Prasida, Tbk has met the listing requirements of PT Bursa Efek Indonesia. Since January 6, 2023, its shares are listed and can be traded on the Indonesia Stock Exchange.

41. MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY FOR FINANCIAL STATEMENTS

The Entity's management is responsible for the preparation and presentation of the financial statements of PT Citra Buana Prasida, Tbk for the year ended December 31, 2022. The financial statements have been approved by the Board of Directors to be issued on March 28, 2023.