

PT Duta Pertiwi Tbk
dan Entitas Anak/*and its Subsidiaries*

Laporan Keuangan Konsolidasian/
Consolidated Financial Statements

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2022 dan 2021/
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021

**PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK/
PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
DAFTAR ISI/TABLE OF CONTENTS**

**Halaman/
Page**

**Laporan Auditor Independen/
Independent Auditors' Report**

Surat Pernyataan Direksi tentang Tanggung Jawab atas Laporan Keuangan Konsolidasian PT Duta Pertiwi Tbk dan Entitas Anak untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2022 dan 2021/

The Directors' Statement on the Responsibility for Consolidated Financial Statements of PT Duta Pertiwi Tbk and Its Subsidiaries for the Years Ended December 31, 2022 and 2021

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN – Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2022 dan 2021

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS – For the Years Ended December 31, 2022 and 2021

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian/ <i>Consolidated Statements of Financial Position</i>	1
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian/ <i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>	3
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian/ <i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>	4
Laporan Arus Kas Konsolidasian/ <i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>	5
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian/ <i>Notes to Consolidated Financial Statements</i>	6

Laporan Auditor Independen**No. 00060/2.1090/AU.1/03/1284-2/1/III/2023****Pemegang Saham, Dewan Komisaris, dan Direksi
PT Duta Pertiwi Tbk****Opini**

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

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

Basis Opini

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

Hal Audit Utama

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

Independent Auditors' Report**No. 00060/2.1090/AU.1/03/1284-2/1/III/2023****The Stockholders, Board of Commissioners, and
Directors
PT Duta Pertiwi Tbk****Opinion**

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

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

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements section of our report. We are independent of the Group 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.

Key Audit Matters

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

Pengakuan Pendapatan

Lihat ke Catatan 2v – Kebijakan Akuntansi atas Pengakuan Pendapatan dan Catatan 34 – Pendapatan Usaha.

Pendapatan Grup untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp 3.017.085.551.871. Pendapatan Grup terutama berasal dari penjualan persediaan real estat sebesar Rp 2.247.565.278.606 atau sebesar 74,49% dari jumlah pendapatan.

Kami menganggap proses, kebijakan dan prosedur pengakuan penjualan real estat Grup signifikan bagi audit kami karena hal ini melibatkan penerapan pertimbangan dan estimasi signifikan dalam aspek-aspek berikut: a) penentuan harga transaksi; dan b) pengakuan pendapatan pada suatu titik waktu berdasarkan pengalihan pengendalian aset pada suatu titik waktu tertentu (pemenuhan kewajiban pelaksanaan pada suatu titik waktu tertentu).

Dalam penentuan harga transaksi, Grup mempertimbangkan apakah harga jual dari persediaan real estat termasuk komponen pembiayaan yang signifikan.

Grup juga mengevaluasi kapan pengendalian atas persediaan telah dialihkan ke pelanggan sebagai dasar penentuan pengakuan penjualan, yakni pengakuan pada suatu titik waktu atau sepanjang waktu. Pendapatan dari penjualan persediaan diakui pada suatu titik waktu pada saat persediaan diserahkan kepada pelanggan. Penentuan waktu pengakuan penjualan membutuhkan pertimbangan apakah Grup telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan persediaan secara signifikan kepada pelanggan dan apakah Grup masih memiliki keterlibatan yang berkelanjutan atas persediaan.

Bagaimana audit kami merespons hal audit utama

- Kami menilai keseluruhan proses penjualan serta sistem dan desain pengendalian yang relevan atas perolehan dan pencatatan transaksi pendapatan. Kami telah menguji keefektifan pengendalian utama pada proses yang berkaitan dengan pengakuan pendapatan dan melakukan pengujian rinci atas sampel transaksi penjualan.
- Kami membaca kontrak penjualan dan menerapkan pemahaman kami tentang kontrak ini dalam menilai kelengkapan dan akurasi pendapatan. Secara khusus, pemahaman kami juga memungkinkan kami untuk mengevaluasi pertimbangan yang digunakan dalam menentukan waktu pengakuan pendapatan.
- Dalam penentuan harga transaksi, kami memilih sampel kontrak dari data kontrak penjualan dan mengidentifikasi ketentuan pembayaran. Kami menelusuri kontrak terpilih ini ke perhitungan komponen pembiayaan yang disiapkan oleh manajemen, yang meliputi perhitungan apakah komponen pembiayaan dari kontrak Grup dengan pelanggan adalah signifikan. Kami menguji perhitungan komponen pembiayaan yang disiapkan oleh manajemen.

Revenue Recognition

Refer to Note 2v – Accounting Policies on Revenue Recognition and Note 34 – Revenues.

The Group revenues for the year ended December 31, 2022 amounted to Rp 3,017,085,551,871. The Group's revenue was mainly from the sales of real estate inventories amounting to Rp 2,247,565,278,606 or 74.49% of the total revenues.

We considered the Group's real estate revenue recognition process, policies and procedures significant to our audit because these involve application of significant judgment and estimation in the following aspects: a) determination of the transaction price; and b) point in time recognition of revenues based on point in time transfer of the control of the asset (point in time satisfaction of performance obligation).

In determining the transaction price, the Group considers whether the selling price of the real estate inventories includes significant financing component.

The Group also evaluates as to when the control over the inventories has been transferred to the customer as basis of the timing of the revenue recognition, point in time or over time recognition. Revenue from the sale of inventories is recognized at a point in time when inventories are delivered to the customers. The timing of revenue recognition requires judgment on whether the Group has transferred significant risks and rewards of ownership in the inventories to the customers and whether the Group has a substantial continuing involvement with the inventories.

How our audit addressed the key audit matters

- We assessed the overall sales process and the relevant systems and the design of controls over the capture and recording of revenue transactions. We have tested the effectiveness of key controls on the processes related to revenue recognition and performed test of details of samples of sales transactions.
- We read the sales contracts and applied our understanding of these contracts in assessing the completeness and accuracy of revenues. In particular, our understanding also enabled us to evaluate the judgments used in determining the timing of the revenue recognition.
- For the determination of the transaction price, we selected sample contracts from the sales contract database and identified the payment terms. We traced these selected contracts to the calculation of the financing component prepared by management, which covers the calculation on whether the financing component of the Group's contract with customers is significant. We test computed the financing component prepared by management.

Penilaian dan klasifikasi persediaan real estat dan tanah yang belum dikembangkan

Lihat ke Catatan 2k dan 2o – Kebijakan Akuntansi atas Persediaan dan Tanah yang Belum Dikembangkan, Catatan 8 – Persediaan dan Catatan 13 – Tanah yang Belum Dikembangkan.

Pada tanggal 31 Desember 2022, jumlah persediaan real estat dan tanah yang belum dikembangkan Grup masing-masing sebesar Rp 3.857.129.105.131 dan Rp 4.615.527.046.541. Persediaan real estat dan tanah yang belum dikembangkan dinyatakan berdasarkan biaya atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Pada tanggal 31 Desember 2022, tanah dan bangunan yang siap dijual sejumlah Rp 1.013.321.135.283, bangunan yang sedang dikonstruksi sejumlah Rp 1.858.265.247.092 dan tanah yang sedang dikembangkan sejumlah Rp 985.542.722.756, diklasifikasikan sebagai aset lancar, sedangkan tanah yang belum dikembangkan sejumlah Rp 4.615.527.046.541 diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

Kami fokus pada area ini karena penentuan estimasi nilai realisasi bersih dari persediaan sangat tergantung pada ekspektasi Grup atas harga jual persediaan di masa mendatang. Fluktuasi pada harga properti dan perubahan dari permintaan atas properti dapat menghasilkan penurunan signifikan pada nilai realisasi bersih. Selain itu, klasifikasi lancar dan tidak lancar atas persediaan membutuhkan pertimbangan manajemen.

Bagaimana audit kami merespons hal audit utama

- Kami mereview penelaahan manajemen mengenai apakah terdapat indikasi penurunan nilai persediaan Grup. Kami melakukan diskusi mendetail dengan manajemen kunci Grup dan mempertimbangkan pandangan mereka tentang kemungkinan penurunan nilai persediaan Grup sehubungan dengan lingkungan ekonomi saat ini.
- Kami fokus pada persediaan dengan penjualan yang lebih lambat dan membandingkan harga jual dengan harga transaksi terbaru dari properti sebanding yang terletak di lokasi yang sama dengan proyek Grup.
- Kami memahami kebijakan Grup dan mengevaluasi proses identifikasi atas klasifikasi lancar dan tidak lancar atas persediaan.

Informasi Lain

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

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

Valuation and classification of real estate inventories and land for development

Refer to Notes 2k and 2o – Accounting Policies on inventories and Land for Development, Note 8 – Inventories and Note 13 – Land for Development.

As of December 31, 2022, the Group's real estate inventories and land for development amounted to Rp 3,857,129,105,131 and Rp 4,615,527,046,541, respectively. Real estate inventories and land for development are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

As of December 31, 2022, land and buildings ready for sale amounting to Rp 1,013,321,135,283, buildings under construction amounting to Rp 1,858,265,247,092 and land under development amounting to Rp 985,542,722,756, were classified as current assets, while land for development amounting to Rp 4,615,527,046,541 were classified as noncurrent asset.

We focused on this area because the determination of estimated net realizable value of these inventories is critically dependent upon the Group's expectations of future selling prices. Fluctuations in property prices and changes in demand for the property could lead to a significant decline in the net realizable value. Moreover, the current and non-current classification of inventories requires management's judgment.

How our audit addressed the key audit matter

- We reviewed management's assessment on whether there is any indication of the decline in value of the Group's inventories. We conducted a detailed discussion with the Group's key management and considered their views on possible decline in value of the Group's inventories in light of the current economic environment.
- We focused on inventories with slower sales and compared the selling prices to recently transacted price of comparable properties located in the same vicinity as the Group's project.
- We have obtained understanding of the Group's policy and evaluated the process of identifying the inventories that are classified as current and noncurrent.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information consists of information contained in the Annual Report but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report. The Annual Report are expected to be made available to us after the date of this auditor's report.

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

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

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

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

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

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

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

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

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

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

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

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

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

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

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

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an 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 consolidated financial statements.

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

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

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

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

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

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

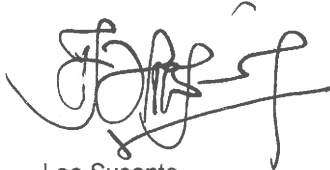
Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor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

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

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

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our 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.

MIRAWATI SENSI IDRIS



Leo Susanto
Izin Akuntan Publik No. AP.1284/
Certified Public Accountant License No. AP.1284

8 Maret 2023/March 8, 2023



**SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
PT DUTA PERTIWI Tbk dan Entitas Anak**

**THE DIRECTORS' STATEMENT ON
THE RESPONSIBILITY FOR
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
PT DUTA PERTIWI Tbk and Its Subsidiaries**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

We, the undersigned:

- | | | |
|---|---|--|
| 1. Nama/Name | : | TEKY MAILOA |
| Alamat Kantor/Office address | : | Sinar Mas Land Plaza, BSD Green Office Park, Tangerang 15345 |
| Alamat Domisili/sesuai KTP atau
Kartu identitas lain/Residential
Address/in accordance with
Personal Identity Card | : | Palmerah Selatan |
| Nomor Telepon/Telephone number | : | 021-50368368 |
| Jabatan/Title | : | Direktur Utama/President Director |
| 2. Nama/Name | : | LIE JANI HARJANTO |
| Alamat Kantor/Office address | : | Sinar Mas Land Plaza, BSD Green Office Park, Tangerang 15345 |
| Alamat Domisili/sesuai KTP atau
Kartu identitas lain/Residential
Address/in accordance with
Personal Identity Card | : | Jl. Camar Elok Blok 3 No. 3 |
| Nomor Telepon/Telephone number | : | 021-50368368 |
| Jabatan/Title | : | Wakil Direktur Utama/Vice President Director |

Menyatakan bahwa:

Declare that:

- | | |
|---|--|
| 1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2022 dan 2021. | 1. We are responsible for the preparation and presentation of the Company and Its Subsidiaries' consolidated financial statements for the years ended December 31, 2022 and 2021. |
| 2. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak tersebut telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. | 2. The Company and Its Subsidiaries' consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards. |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak tersebut telah dimuat secara lengkap dan benar, dan
b. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak tersebut tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material. | 3. a. All information has been fully and correctly disclosed in the Company and Its Subsidiaries' consolidated financial statements, and
b. The Company and Its Subsidiaries' consolidated financial statements do not contain materially misleading information or facts, and do not conceal any information or facts. |
| 4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan dan Entitas Anak. | 4. We are responsible for the Company and Its Subsidiaries' internal control system. |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement has been made truthfully.



Jakarta, 8 Maret 2023/March 8, 2023

Teky Mailoa
Direktur Utama/President Director

Lie Jani Harjanto
Wakil Direktur Utama/Vice President Director

member of

	2022	Catatan/ Notes	2021	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	3.497.490.464.122	4	3.375.031.454.437	Cash and cash equivalents
Investasi jangka pendek	312.107.041.678	5	391.418.166.716	Short-term investments
Piutang usaha - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 2.717.249.366 dan Rp 2.596.700.671 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021		6		Trade accounts receivable - net of allowance for impairment of Rp 2,717,249,366 and Rp 2,596,700,671 as of December 31, 2022 and 2021, respectively
Pihak berelasi	6.879.451.247		2.499.036.725	Related parties
Pihak ketiga	13.960.689.382		19.778.764.458	Third parties
Piutang lain-lain - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 24.131.757 dan Rp 190.858.143 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021	15.831.045.685	7	9.348.778.935	Other accounts receivable - net of allowance for impairment of Rp 24,131,757 and Rp 190,858,143 as of December 31, 2022 and 2021, respectively
Persediaan - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar nihil dan Rp 3.598.472.159 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021	3.858.056.452.119	8	3.749.273.098.787	Inventories - net of allowance for decline in value of nil and Rp 3,598,472,159 as of December 31, 2022 and 2021, respectively
Uang muka	88.325.077.774	9	38.935.982.984	Advances
Pajak dibayar dimuka	343.859.739.521	10	320.289.654.512	Prepaid taxes
Biaya dibayar dimuka	28.950.105.919	11	17.899.731.377	Prepaid expenses
Jumlah Aset Lancar	8.165.460.067.447		7.924.474.668.931	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NONCURRENT ASSETS
Investasi dalam saham	447.245.360.056	12	406.730.086.348	Investments in shares
Biaya dibayar dimuka	17.776.563.920	11	8.909.494.856	Prepaid expenses
Tanah yang belum dikembangkan	4.615.527.046.541	13	4.522.333.099.338	Land for development
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan masing-masing sebesar Rp 663.100.883.330 dan Rp 632.407.551.795 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021	233.050.518.655	14	244.177.290.719	Property and equipment - net of accumulated depreciation of Rp 663,100,883,330 and Rp 632,407,551,795 as of December 31, 2022 and 2021, respectively
Aset hak-guna - setelah dikurangi akumulasi penyusutan masing-masing sebesar Rp 6.895.849.869 dan Rp 10.076.859.284 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021	8.710.146.786	15	3.577.377.926	Right-of-use assets - net of accumulated depreciation of Rp 6,895,849,869 and Rp 10,076,859,284 as of December 31, 2022 and 2021, respectively
Properti investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan masing-masing sebesar Rp 854.370.571.500 dan Rp 746.936.312.395 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021	2.084.736.590.459	16	2.185.271.629.564	Investment properties - net of accumulated depreciation of Rp 854,370,571,500 and Rp 746,936,312,395 as of December 31, 2022 and 2021, respectively
Goodwill	9.302.932.297	17	9.302.932.297	Goodwill
Aset lain-lain	4.368.867.800		4.146.867.800	Other assets
Jumlah Aset Tidak Lancar	7.420.718.026.514		7.384.448.778.848	Total Noncurrent Assets
JUMLAH ASET	15.586.178.093.961		15.308.923.447.779	TOTAL ASSETS

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

	2022	Catatan/ Notes	2021	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang usaha - pihak ketiga	219.366.627.599	18	265.484.804.219	Trade accounts payable - third parties
Utang pajak	38.015.610.385	19	27.702.001.823	Taxes payable
Beban akrual	24.124.171.945	20	24.789.964.571	Accrued expenses
Setoran jaminan	151.833.476.787	21	149.552.293.763	Security deposits
Liabilitas kontrak	2.682.373.961.368	22	1.639.264.743.898	Contract liabilities
Uang muka diterima	80.852.992.732	23	88.741.404.818	Advances received
Sewa diterima dimuka	142.666.896.710	24	117.318.043.545	Rental advances
Bagian liabilitas jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				Current portion of long-term liabilities:
Utang bank jangka panjang	-	25	91.397.687.500	Long-term bank loan
Liabilitas sewa	2.577.360.000	26	2.659.183.678	Lease liabilities
Liabilitas lain-lain	13.101.401.366		18.923.053.192	Other liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	3.354.912.498.892		2.425.833.181.007	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NONCURRENT LIABILITIES
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				Long-term liabilities - net of current portion:
Utang bank jangka panjang	-	25	69.757.338.610	Long-term bank loan
Liabilitas sewa	2.012.603.975	26	367.468.725	Lease liabilities
Setoran jaminan	63.402.505.379	21	53.896.930.981	Security deposits
Liabilitas kontrak	750.275.844.632	22	1.112.929.274.721	Contract liabilities
Uang muka diterima	122.449.744.141	23	116.221.640.607	Advances received
Sewa diterima dimuka	291.297.161.184	24	481.679.590.892	Rental advances
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang - bersih	75.587.380.370	37	86.748.695.270	Long-term employee benefits liability - net
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	1.305.025.239.681		1.921.600.939.806	Total Noncurrent Liabilities
Jumlah Liabilitas	4.659.937.738.573		4.347.434.120.813	Total Liabilities
EKUITAS				EQUITY
Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk				Equity Attributable to Owners of the Company
Modal saham - nilai nominal Rp 500 per saham				Capital stock - Rp 500 par value per share
Modal dasar - 3.000.000.000 saham				Authorized - 3,000,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor - 1.850.000.000 saham	925.000.000.000	28	925.000.000.000	Issued and paid-up - 1,850,000,000 shares
Tambahan modal disetor	465.081.634.211	29	465.081.634.211	Additional paid-in capital
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali	19.979.103.231	30	20.695.147.947	Difference in value arising from transaction with non-controlling interest
Saldo laba				Retained earnings
Telah ditentukan penggunaannya	25.589.383.000	31	23.589.383.000	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya	7.770.324.746.798		7.726.266.573.848	Unappropriated
Jumlah Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	9.205.974.867.240		9.160.632.739.006	Total Equity Attributable to Owners of the Company
Kepentingan Nonpengendali	1.720.265.488.148	33	1.800.856.587.960	Non-controlling Interests
Jumlah Ekuitas	10.926.240.355.388		10.961.489.326.966	Total Equity
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	15.586.178.093.961		15.308.923.447.779	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

	2022	Catatan/ Notes	2021	
PENDAPATAN USAHA	3.017.085.551.871	34	2.177.783.404.033	REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN	1.072.135.909.581	35	825.181.973.233	COST OF REVENUES
LABA KOTOR	1.944.949.642.290		1.352.601.430.800	GROSS PROFIT
BEBAN USAHA		36		OPERATING EXPENSES
Penjualan	483.998.755.524		323.086.293.110	Selling
Umum dan administrasi	359.032.209.216		313.970.760.240	General and administrative
Pajak final	122.419.856.760	41	92.831.529.320	Final tax
Jumlah Beban Usaha	965.450.821.500		729.888.582.670	Total Operating Expenses
LABA USAHA	979.498.820.790		622.712.848.130	PROFIT FROM OPERATIONS
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN				OTHER INCOME (EXPENSES)
Pendapatan bunga dan investasi	94.337.984.096	38	92.403.268.191	Interest and investment income
Dampak pendiskontoan aset dan liabilitas keuangan	2.187.295.836		(64.123.974)	Effect of discounting financial assets and liabilities
Keuntungan penjualan aset tetap	204.434.234	14	11.443.030.267	Gain on sale of property and equipment
Pemulihan (cadangan) kerugian penurunan nilai piutang - bersih	46.177.691	6,7	(431.322.496)	Reversal of (allowance for) impairment of receivables - net
Keuntungan dari akuisisi saham entitas anak	-	1	153.997.606.212	Gain on bargain purchase of a subsidiary
Keuntungan penilaian kembali nilai wajar investasi pada entitas yang dicatat dengan menggunakan metode ekuitas pada tanggal akuisisi	-	1	8.951.984.899	Gain on remeasurement to fair value of investment in an associate accounted for using equity method at acquisition date
Kerugian selisih kurs mata uang asing - bersih	(6.690.551.703)		(607.422.192)	Loss on foreign exchange - net
Beban bunga	(243.558.245.017)	39	(217.409.818.584)	Interest expense
Lain-lain - bersih	38.724.122.579	40	56.532.624.213	Others - net
Penghasilan (Beban) Lain-lain - bersih	(114.748.782.284)		104.815.826.536	Other Income (Expenses) - net
EKUITAS PADA LABA (RUGI) BERSIH DARI INVESTASI DALAM SAHAM	(16.394.889.474)	12	3.794.091.346	SHARE IN NET INCOME (LOSS) OF INVESTEEES
LABA SEBELUM PAJAK	848.355.149.032		731.322.766.012	PROFIT BEFORE TAX
BEBAN PAJAK KINI	1.657.904.530	41	1.209.645.128	CURRENT TAX EXPENSE
LABA TAHUN BERJALAN	846.697.244.502		730.113.120.884	NET PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				Items that will not be reclassified subsequently to profit and loss:
Ekuitas pada pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti dari entitas asosiasi dan ventura bersama	(25.738.987)	12	269.957.834	Share in remeasurement of defined benefit liability of associates and joint ventures
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti	1.536.730.727	37	8.989.167.423	Remeasurement of defined benefit liability
Jumlah Penghasilan Komprehensif Lain	1.510.991.740		9.259.125.257	Total Other Comprehensive Income
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF	848.208.236.242		739.372.246.141	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME
Jumlah laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Total profit for the year attributable to:
Pemilik entitas induk	747.550.086.833		659.891.191.326	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	99.147.157.669	33	70.221.929.558	Non-controlling interests
Jumlah	846.697.244.502		730.113.120.884	Total
Jumlah penghasilan komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:				Total comprehensive income attributable to:
Pemilik entitas induk	749.058.172.949		668.231.145.849	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	99.150.063.293	33	71.141.100.292	Non-controlling interests
Jumlah	848.208.236.242		739.372.246.141	Total
LABA PER SAHAM DASAR	404,08	42	356,70	BASIC EARNINGS PER SHARE

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

		Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/Equity Attributable to Owners of the Company									
Catatan/ Notes	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor/ Issued and Paid-up Capital Stock	Tambahan Modal Disetor/ Additional Paid-In Capital	Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali/ Difference in Value Arising from Transaction with Non-controlling Interest		Saldo Laba/Retained Earnings Telah Ditetapkan Pergunaannya/ Unappropriated		Jumlah Ekuitas/ Total Equity	Kepentingan Nonpengendali/ Non-controlling Interests	Jumlah Ekuitas/ Total Equity	Balance as of January 1, 2021	
			Non-controlling Interest	Controlling Interest	Belum Ditetapkan Pergunaannya/ Unappropriated	Appropriated					
	925.000.000.000	465.081.634.211	21.367.566.355	21.589.383.000	7.060.035.427.959	8.493.074.011.565	1.837.147.922.667	10.330.221.934.232			
Penghasilan komprehensif	-	-	-	-	-	-	-	-	Comprehensive income		
Laba tahun berjalan	-	-	-	-	659.891.191.326	659.891.191.326	70.221.929.558	730.113.120.884	Profit for the year		
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	-	-	-	-	Other comprehensive income		
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti	37	-	-	-	8.339.954.523	8.339.954.523	919.170.734	9.259.125.257	Remeasurement of defined benefits liability		
Jumlah penghasilan komprehensif	-	-	-	-	668.231.145.849	668.231.145.849	71.141.100.292	739.372.246.141	Total comprehensive income		
Pencadangan saldo laba sebagai cadangan umum	31	-	-	-	2.000.000.000	(2.000.000.000)	-	-	Appropriation of retained earnings		
Transaksi dengan pemilik	-	-	-	-	-	-	-	-	Transactions with owners		
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali	30	-	-	(672.418.408)	-	-	-	-	Difference due to transaction with non-controlling interest		
Penambahan modal disetor entitas anak oleh kepentingan nonpengendali	33	-	-	-	-	-	672.418.408	-	Issuance of shares of subsidiary to non-controlling interest		
Dividen yang dibayarkan oleh entitas anak kepada kepentingan nonpengendali	33	-	-	-	-	-	16.284.000.000	16.284.000.000	Dividends paid by subsidiary to non-controlling interests		
Jumlah transaksi dengan pemilik	33	-	-	-	-	-	(124.388.853.407)	(124.388.853.407)	Total transactions with owners		
Saldo pada tanggal 31 Desember 2021	925.000.000.000	465.081.634.211	20.695.147.947	23.589.383.000	7.726.266.573.848	9.160.632.739.006	1.800.856.587.960	10.961.489.326.966	Balance as of December 31, 2021		
Penghasilan komprehensif	-	-	-	-	747.550.086.833	747.550.086.833	89.147.157.669	846.697.244.502	Comprehensive income		
Laba tahun berjalan	-	-	-	-	-	-	-	-	Profit for the year		
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	1.508.086.117	1.508.086.117	2.905.623	1.510.991.740	Other comprehensive income		
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti	37	-	-	-	749.058.172.950	749.058.172.950	99.150.063.292	848.208.236.242	Remeasurement of defined benefits liability		
Jumlah penghasilan komprehensif	-	-	-	-	-	-	-	-	Total comprehensive income		
Pencadangan saldo laba sebagai cadangan umum	31	-	-	-	2.000.000.000	(2.000.000.000)	-	-	Appropriation of retained earnings		
Transaksi dengan pemilik	-	-	-	-	-	-	-	-	Transactions with owners		
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali	30	-	-	(716.044.716)	-	-	716.044.716	-	Difference in value arising from transaction with non-controlling interest		
Dividen	32,33	-	-	-	(703.000.000.000)	(703.000.000.000)	(180.457.207.620)	(883.457.207.620)	Dividends		
Jumlah transaksi dengan pemilik	30,33	-	-	-	(716.044.716)	(703.000.000.000)	(179.741.163.104)	(883.457.207.620)	Total transactions with owners		
Saldo pada tanggal 31 Desember 2022	925.000.000.000	465.081.634.211	19.979.103.231	25.589.383.000	7.770.324.746.798	9.205.974.867.240	1.720.265.468.148	10.926.240.355.388	Balance as of December 31, 2022		

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

	2022	2021	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari konsumen	3.584.292.604.594	2.702.862.501.702	Cash receipts from customers
Pembayaran kas untuk:			Cash payments for:
Kontraktor	(1.091.334.312.508)	(727.411.878.384)	Contractors
Beban penjualan	(467.708.095.387)	(274.467.096.647)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi dan lain-lain	(405.100.920.267)	(346.388.118.641)	General and administrative and other expenses
Gaji	(234.450.801.658)	(194.720.741.967)	Salaries
Kas bersih dihasilkan dari operasi	1.385.698.474.774	1.159.874.666.063	Net cash generated from operations
Pembelian tanah	(122.018.817.635)	(103.106.534.263)	Acquisitions of land
Pembayaran pajak final	(105.685.197.135)	(84.581.711.866)	Final tax paid
Pembayaran pajak penghasilan	(1.258.845.493)	(1.516.577.314)	Income tax paid
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	<u>1.156.735.614.511</u>	<u>970.669.842.620</u>	Net Cash Provided by Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penerimaan bunga	93.296.279.886	94.849.632.820	Interest received
Pencairan (penempatan) investasi jangka pendek	79.311.125.038	(82.574.499.524)	Withdrawal of (placement in) short-term investments
Penerimaan dividen	12.750.000.000	21.025.000.000	Dividends received
Hasil penjualan aset tetap	204.434.234	11.952.450.099	Proceeds from sale of property and equipment
Arus kas keluar bersih dari akuisisi entitas anak	-	(68.469.936.430)	Net cash outflow on acquisition of a subsidiary
Pembayaran liabilitas atas perolehan properti investasi	-	(5.784.838.357)	Payment for liabilities arising from acquisition of investment properties
Pembayaran liabilitas atas perolehan aset tetap	(265.680.000)	(608.062.750)	Payment for liabilities arising from acquisition of property and equipment
Perolehan properti investasi	(1.498.400.000)	(305.511.000)	Acquisitions of investment properties
Perolehan aset tetap	(20.172.426.161)	(2.368.994.481)	Acquisitions of property and equipment
Penempatan investasi dalam saham	(147.200.000.000)	(29.900.000.000)	Placement in investment in shares
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	<u>16.425.332.997</u>	<u>(62.184.759.623)</u>	Net Cash Provided by (Used in) Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan utang bank jangka panjang	47.753.973.890	161.155.026.110	Proceeds from long-term bank loans
Pembayaran liabilitas sewa	(2.768.970.000)	(3.422.175.000)	Payments of lease liabilities
Pembayaran bunga	(5.084.955.142)	(10.561.744.461)	Interest paid
Pembayaran dividen oleh entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali	(180.457.207.820)	(124.388.853.407)	Payment of dividends to non-controlling interest by a subsidiary
Pembayaran utang bank jangka panjang	(208.909.000.000)	-	Payments of long-term bank loan
Pembayaran dividen	(702.649.256.200)	-	Dividends paid
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	<u>(1.052.115.415.272)</u>	<u>22.782.253.242</u>	Net Cash Provided by (Used in) Financing Activities
KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS	121.045.532.236	931.267.336.239	NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	3.375.031.454.437	2.443.929.275.445	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE YEAR
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	1.413.477.449	(165.157.247)	Effect of foreign exchange rate changes
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	<u>3.497.490.464.122</u>	<u>3.375.031.454.437</u>	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE YEAR

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

1. Umum

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Duta Pertiwi Tbk (“Perusahaan” atau “Entitas Induk”) didirikan dengan Akta No. 237 tanggal 29 Desember 1972 dari Mohamad Said Tadjoedin, S.H., notaris di Jakarta. Anggaran Dasar Perusahaan tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. Y.A.5/116/20 tanggal 4 Mei 1973 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 94 Tambahan No. 1441 tanggal 25 November 1986. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan dengan Akta No. 1 tanggal 1 Juli 2022 dari Syarifudin, S.H., notaris di Kota Tangerang, mengenai penyesuaian Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan terhadap Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusannya No. AHU-0045588.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 4 Juli 2022. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, pengumuman dalam Berita Negara Republik Indonesia masih dalam proses.

Perusahaan dan entitas anak (selanjutnya disebut Grup) didirikan dan menjalankan usahanya di Indonesia.

Perusahaan berkedudukan di Jakarta Utara dengan proyek real estatnya meliputi pusat perbelanjaan ITC Mangga Dua, Ruko Textil Mangga Dua, Dusit Arkade Belanja Mangga Dua, Mangga Dua Mall, Mangga Dua Court Apartment, Wisma Eka Jiwa, Jembatan Niaga I, II dan III, perumahan Taman Duta Mas, Mega ITC Cempaka Mas, Pusat Niaga Duta Mas Fatmawati, Ruko Roxy Mas, ITC Fatmawati, Harcomas Mangga Dua, Jembatan Harcomas Mangga Dua dan Terowongan Harcomas Mangga Dua, ITC Roxy Mas dan Apartemen, dan Roxy II, yang seluruhnya berlokasi di Jakarta dan pusat perbelanjaan Mangga Dua Center di Surabaya. Kantor pusat Perusahaan beralamat di Gedung ITC Mangga Dua Lt. 8, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta.

1. General

a. Establishment and General Information

PT Duta Pertiwi Tbk (“the Company” or “the Parent Company”) was established based on Notarial Deed No. 237 dated December 29, 1972 of Mohamad Said Tadjoedin, S.H., a public notary in Jakarta. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. Y.A.5/116/20 dated May 4, 1973, and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 94 dated November 25, 1986, Supplement No. 1441. The Company’s Articles of Association have been amended several times, most recently by Notarial Deed No. 1 dated July 1, 2022 of Syarifudin, S.H., a public notary in Kota Tangerang, concerning the adjustment of Article 3 of the Company’s Articles of Association to Indonesian Standard Industrial Classification of All Economic Activities. This change was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through his Decision Letter No. AHU-0045588.AH.01.02.Year 2022 dated July 4, 2022. As of the date of the completion of the consolidated financial statements, the publication in the State Gazette of the Republic of Indonesia is still in process.

The Company and its subsidiaries (herein after referred to as “the Group”) are incorporated and conduct their operations in Indonesia.

The Company is domiciled in North Jakarta and its real estate projects, namely, ITC Mangga Dua Shopping Center, Ruko Textil Mangga Dua, Dusit Arkade Belanja Mangga Dua, Mangga Dua Mall, Mangga Dua Court Apartment, Wisma Eka Jiwa, Niaga I, II and III bridge, Taman Duta Mas housing complex, Mega ITC Cempaka Mas, Pusat Niaga Duta Mas Fatmawati, Ruko Roxy Mas, ITC Fatmawati, Harcomas Mangga Dua, Harcomas Mangga Dua bridge and Harcomas Mangga Dua underground channel, ITC Roxy Mas and apartment, and Roxy II are located in Jakarta, while the Mangga Dua Center Shopping Center is located in Surabaya. The Company’s head office is located at ITC Mangga Dua building, 8th Floor, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar, ruang lingkup kegiatan Perusahaan meliputi industri barang, pengelolaan air, konstruksi gedung, jalan dan jaringan, penyiapan lahan, instalasi sistem kelistrikan dan saluran, perdagangan besar, aktivitas penunjang angkutan darat, restoran, real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, kawasan industri, aktivitas konsultasi serta aktivitas operasional fasilitas olahraga dan taman bertema atau taman hiburan. Perusahaan mulai beroperasi komersial pada tanggal 1 Oktober 1988 dalam bidang real estat, sebelumnya Perusahaan bergerak dalam bidang kontraktor.

Grup termasuk dalam kelompok usaha PT Bumi Serpong Damai Tbk.

Pemegang saham akhir Grup adalah Sinarmas Land Limited yang berkedudukan di Singapura.

b. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Penawaran Umum Saham

Pada tanggal 26 September 1994, Perusahaan memperoleh Surat Pemberitahuan Efektif atas Pernyataan Pendaftaran Emisi Saham dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam atau Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan/Bapepam dan LK atau sekarang Otoritas Jasa Keuangan/OJK) No. S-1665/PM/1994 untuk melaksanakan penawaran umum saham kepada masyarakat sebanyak 25.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham, dan harga penawaran sebesar Rp 3.150 per saham. Perusahaan mencatatkan sahamnya pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 2 November 1994.

Pada tanggal 24 Maret 1997, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam dan LK dengan surat No. S-447/PM/1997 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 693.750.000 saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 15 April 1997.

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of its activities is to engage in commodity industry, water treatment, building, road and network construction, land preparation, installation of electrical systems and channels, wholesale trade, land transportation support activities, restaurants, self-owned or leased real estate, industrial estates, consulting activities and operational activities for sports facilities and theme parks or amusement parks. The Company started commercial operations in real estate business on October 1, 1988. Prior to October 1988, the Company is engaged in construction business only.

The Group operates under the group of PT Bumi Serpong Damai Tbk.

The ultimate parent of the Group is Sinarmas Land Limited, a limited liability company incorporated in Singapore.

b. Public Offering of Shares and Bonds

Shares Offering

On September 26, 1994, the Company obtained the Notice of Effectivity of Share Registration from the Chairman of the Capital Market Supervisory Agency (Bapepam or the Capital Market and Financial Institution Supervisory Agency/Bapepam-LK or currently Financial Service Authority/OJK) in his letter No. S-1665/PM/1994 for its offering to the public of 25,000,000 shares with Rp 1,000 par value per share at an offering price of Rp 3,150 per share. On November 2, 1994, these shares were listed in the Indonesia Stock Exchange.

On March 24, 1997, the Company obtained the Notice of Effectivity from the Chairman of Bapepam-LK in his letter No. S-447/PM/1997 for its limited public offering with preemptive rights of 693,750,000 shares through rights issue to stockholders. On April 15, 1997, all of these shares were listed in the Indonesia Stock Exchange.

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Pada tanggal 5 Juni 2008, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam dan LK dengan surat No. S-3547/BL/2008 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 462.500.000 saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 19 Juni 2008.

On June 5, 2008, the Company obtained the Notice of Effectivity from the Chairman of Bapepam-LK in his letter No. S-3547/BL/2008 for its limited public offering with preemptive rights of 462,500,000 shares through rights issue to stockholders. On June 19, 2008, all of these shares were listed in the Indonesia Stock Exchange.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, seluruh saham Perusahaan atau sejumlah masing-masing 1.850.000.000 saham telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

As of December 31, 2022 and 2021, all of the Company's outstanding shares of 1,850,000,000 are listed in the Indonesia Stock Exchange.

c. Entitas Anak yang Dikonsolidasikan

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, entitas anak yang dikonsolidasikan termasuk persentase kepemilikan Perusahaan adalah sebagai berikut:

c. Consolidated Subsidiaries

As of December 31, 2022 and 2021, the subsidiaries which were consolidated, including the respective percentages of ownership held by the Company, follows:

Entitas Anak/ Subsidiary (PT)	Lokasi/ Domicile	Jenis Usaha/ Nature of Business	Nama Proyek/ Project Name	Tahun Operasi Komersial/ Start of Commercial Operations	Persentase Kepemilikan dan Hak Suara/ Percentage of Ownership and Voting Rights		Jumlah Aset (Sebelum Eliminasi)/ Total Assets (Before Elimination)	
					2022	2021	2022	2021
					%	%		
Pemilikan Langsung/ <i>Direct Investments</i>								
Putra Alvia Pratama (PAP)	Bekasi	Perumahan/ <i>Real estate</i>	Grand Wisata	1994	53,52	53,52	2.308.818.692.521	1.870.301.396.901
Duta Semesta Mas	Jakarta	Mixed use	South Gate	2015	100,00	100,00	2.205.024.571.561	2.406.290.065.000
Mitrakarya Multiguna	Surabaya	Pergudangan/ <i>Warehouse</i>	-	2016	82,00	82,00	1.465.975.150.622	1.454.939.663.956
Itomas Kembangan Perdana	Jakarta	Apartemen/ <i>Apartment</i>	Aerium	2015	88,59	88,42	1.158.222.929.913	924.653.683.743
Prima Sehati	Cibubur	Perumahan/ <i>Real estate</i>	Kota Wisata	1997	100,00	100,00	1.082.283.179.748	791.305.030.830
Royal Oriental	Jakarta	Perkantoran/ <i>Office space</i>	Sinarmas Land Plaza, Cashbac (d/h Dimo Space) dan/and Sopo Del Tower	1997	74,11	74,11	837.538.106.644	667.410.072.176
Wijaya Pratama Raya	Semarang	Pusat perbelanjaan dan hotel/ <i>Shopping center and hotel</i>	DP Mall dan/and Hotel Rooms Inc	2007	73,91	73,91	663.299.352.673	647.210.122.954
Mekanusa Cipta	Cibubur	Perumahan/ <i>Real estate</i>	Kota Wisata	1997	100,00	100,00	631.447.081.464	582.465.715.545
Sinarwijaya Ekapratista	Tangerang	Perumahan/ <i>Real estate</i>	Banjar Wijaya	1991	100,00	100,00	387.261.152.163	720.066.898.859
Kembangan Permai Development	Jakarta	Perumahan/ <i>Real estate</i>	Taman Permata Buana	2005	80,00	80,00	398.883.320.359	415.101.343.617
Kurnia Subur Permai	Cibubur	-	-	*	100,00	100,00	360.283.993.087	336.128.190.401
Misaya Properindo	Cibubur	Perumahan/ <i>Real estate</i>	Legenda Wisata	1999	100,00	100,00	273.791.129.167	257.533.809.913
Anekagriya Buminusa	Cibubur	Perumahan/ <i>Real estate</i>	Kota Wisata	1997	100,00	100,00	215.827.258.448	210.423.554.849
Phinisindo Zamrud Nusantara	Depok	Pusat perbelanjaan/ <i>Shopping center</i>	ITC Depok	1991	77,48	77,48	192.070.120.732	187.735.188.233
Sinarwisata Permai	Balikpapan	Hotel/Hotel	Hotel Le Grandeur Balikpapan	1994	100,00	100,00	141.701.348.574	150.210.987.936
Prestasi Mahkota Utama	Bekasi	-	-	*	100,00	100,00	122.245.255.958	121.524.789.508
Perwita Margasakti	Jakarta	Apartemen dan pusat perbelanjaan/ <i>Apartment and shopping center</i>	Superblok Ambassador Kuningan dan/and ITC Kuningan	1995	100,00	100,00	115.037.360.502	112.733.366.223
Mustika Karya Sejati	Jakarta	Perumahan/ <i>Real estate</i>	Taman Permata Buana	1994	100,00	100,00	100.892.335.804	98.141.087.584
Putra Prabukarya	Cibubur	Perumahan/ <i>Real estate</i>	Kota Wisata	1997	100,00	100,00	78.350.900.345	54.209.658.352
Saranapapan Ekasejati	Cipanas	Perumahan/ <i>Real estate</i>	Kota Bunga	1994	100,00	100,00	56.895.740.546	51.889.526.388
Kanaka Grahaasri	Cibubur	Perumahan/ <i>Real estate</i>	Kota Wisata	1997	100,00	100,00	30.287.344.094	29.334.664.816
Sinarwisata Lestari	Jakarta	Hotel/Hotel	Hotel Le Grandeur Mangga Dua	1996	100,00	100,00	4.273.117.015	4.306.885.127
Pangeran Plaza Utama	Cipanas	Perumahan/ <i>Real estate</i>	Kota Bunga	1994	100,00	100,00	4.136.008.465	4.124.818.447
Duta Karya Propertindo	Jakarta	-	-	*	100,00	100,00	65.442.677	41.051.897

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Entitas Anak/ Subsidiary (PT)	Lokasi/ Domicile	Jenis Usaha/ Nature of Business	Nama Proyek/ Project Name	Tahun Operasi Komersial/ Start of Commercial Operations	Persentase Kepemilikan dan Hak Suara/ Percentage of Ownership and Voting Rights		Jumlah Aset (Sebelum Eliminasi)/ Total Assets (Before Elimination)		
					2022	2021	2022	2021	
Entitas anak PAP/Subsidiary of PAP						%	%		
Putra Tirta Wisata	Bekasi	Arena rekreasi/ Recreation arena	Go Wet	2015	53,52	53,52	60.200.757.593	77.234.882.533	
Panca Lambang Cipta	Bekasi	-	-	*	53,52	53,52	60.000.000	60.000.000	

* Belum beroperasi komersial/No commercial operation

Informasi keuangan entitas anak yang dimiliki oleh kepentingan nonpengendali dalam jumlah material pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

Financial information of subsidiaries that have material non-controlling interests as of and for the years ended December 31, 2022 and 2021 follows:

2022			
Kepentingan Nonpengendali yang Material/ Material Non-controlling Interest			
Nama Entitas Anak/ Name of Subsidiary	Bagian Kepentingan Kepemilikan/ Equity Interest Held %	Saldo Akumulasi/ Accumulated Balances	Bagian Laba (Rugi)/ Share in Profit (Loss)
PT Putra Alvia Pratama (PAP)	46,48	514.869.300.492	63.337.722.347
PT Mitrakarya Multiguna (MKM)	18,00	256.288.215.172	(1.363.598.796)
PT Wijaya Pratama Raya (WPR)	26,09	163.059.860.742	2.483.286.570
PT Royal Oriental (RO)	25,89	153.413.269.995	38.529.325.266
PT Kembangan Permai Development (KPD)	20,00	78.079.838.218	(4.717.809.402)
PT Phinisindo Zamrud Nusantara (PZN)	22,52	38.662.852.391	903.459.082
2021			
Kepentingan Nonpengendali yang Material/ Material Non-controlling Interest			
Nama Entitas Anak/ Name of Subsidiary	Bagian Kepentingan Kepemilikan/ Equity Interest Held %	Saldo Akumulasi/ Accumulated Balances	Bagian Laba (Rugi)/ Share in Profit (Loss)
PAP	46,48	632.049.665.361	22.742.310.732
MKM	18,00	257.651.505.508	(1.388.577.466)
WPR	26,09	160.580.094.102	(2.809.140.360)
RO	25,89	114.816.429.436	43.259.684.690
KPD	20,00	82.068.295.447	8.357.421.014
PZN	22,52	37.773.223.183	89.288.277

Berikut adalah ringkasan informasi keuangan dari entitas anak. Jumlah-jumlah tersebut sebelum dieliminasi dengan transaksi antar entitas dalam Grup.

The summarized financial information of these subsidiaries is provided below. This information is based on amounts before inter-company eliminations.

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Ringkasan laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

Summarized statements of financial position as of December 31, 2022 and 2021:

	2022						
	PAP	MKM	WPR	RO	KPD	PZN	
Aset lancar	1.392.703.758.366	38.468.283.180	63.886.981.524	387.631.745.889	58.645.223.651	114.247.660.479	Current assets
Aset tidak lancar	916.114.934.155	1.427.506.867.442	599.412.371.149	449.906.360.755	340.238.096.708	77.822.460.253	Noncurrent assets
Jumlah Aset	2.308.818.692.521	1.465.975.150.622	663.299.352.673	837.538.106.644	398.883.320.359	192.070.120.732	Total Assets
Liabilitas jangka pendek	681.181.543.220	41.963.483.021	15.144.075.432	234.342.724.008	2.223.312.784	10.292.369.864	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	519.678.707.349	188.251.889	23.141.022.395	10.637.367.975	6.260.816.437	10.072.050.519	Noncurrent liabilities
Jumlah Liabilitas	1.200.860.250.569	42.151.734.910	38.285.097.827	244.980.091.983	8.484.129.221	20.364.420.383	Total Liabilities
Jumlah Ekuitas	1.107.958.441.952	1.423.823.415.712	625.014.254.846	592.558.014.661	390.399.191.138	171.705.700.349	Total Equity

	2021						
	PAP	MKM	WPR	RO	KPD	PZN	
Aset lancar	996.078.510.345	38.058.679.939	29.532.454.872	192.284.636.928	135.912.774.542	109.409.378.915	Current assets
Aset tidak lancar	874.222.886.556	1.416.880.984.017	617.677.668.082	475.125.435.248	279.188.569.075	78.325.809.318	Noncurrent assets
Jumlah Aset	1.870.301.396.901	1.454.939.663.956	647.210.122.954	667.410.072.176	415.101.343.617	187.735.188.233	Total Assets
Liabilitas jangka pendek	368.296.412.046	23.369.906.250	15.720.718.189	209.961.143.944	2.106.817.511	10.782.943.276	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	141.916.383.380	172.506.796	15.980.183.788	13.971.023.879	2.653.048.825	9.197.479.337	Noncurrent liabilities
Jumlah Liabilitas	510.212.795.426	23.542.413.046	31.700.901.977	223.932.167.823	4.759.866.336	19.980.422.613	Total Liabilities
Jumlah Ekuitas	1.360.088.601.475	1.431.397.250.910	615.509.220.977	443.477.904.353	410.341.477.281	167.754.765.620	Total Equity

Ringkasan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada tahun 2022 dan 2021:

Summarized statements of profit or loss and other comprehensive income for 2022 and 2021:

	2022						
	PAP	MKM	WPR	RO	KPD	PZN	
Pendapatan	588.547.894.682	-	103.249.860.080	266.631.412.776	2.241.661.758	5.345.777.496	Revenues
Laba (rugi) sebelum pajak	136.441.783.464	(7.575.548.864)	9.518.525.885	149.060.851.676	(25.563.075.899)	4.285.696.818	Profit (loss) before tax
Penghasilan (rugi) komprehensif lain	(130.971.997)	1.713.666	(13.492.016)	260.777.492	66.537.284	(61.419.890)	Other comprehensive income (loss)
Jumlah penghasilan (rugi) komprehensif	136.083.521.327	(7.573.835.198)	9.505.033.869	149.080.110.308	(23.522.509.725)	3.950.934.729	Total comprehensive income (loss)
Teratribusikan pada kepentingan nonpengendali	63.251.619.165	(1.363.290.336)	2.479.766.640	38.596.840.559	(4.704.501.945)	889.629.208	Attributable to non-controlling interest
Dividen yang dibayarkan pada kepentingan nonpengendali	180.457.207.820	-	-	-	-	-	Dividends paid to non-controlling interest

	2021						
	PAP	MKM	WPR	RO	KPD	PZN	
Pendapatan	273.207.292.486	-	64.524.754.937	276.768.662.866	67.250.763.700	4.168.676.584	Revenues
Laba (rugi) sebelum pajak	49.070.297.857	(7.714.323.042)	(10.767.535.069)	167.321.228.213	41.831.286.788	396.538.414	Profit (loss) before tax
Penghasilan (rugi) komprehensif lain	1.014.054.268	4.926.934	175.366.972	1.258.001.286	(77.594.699)	404.239.890	Other comprehensive income (loss)
Jumlah penghasilan (rugi) komprehensif	49.880.781.285	(7.709.396.108)	(10.592.168.097)	168.348.324.539	41.709.510.369	800.778.304	Total comprehensive income (loss)
Teratribusikan pada kepentingan nonpengendali	23.184.585.334	(1.387.690.618)	(2.763.388.901)	43.585.381.222	8.341.902.074	180.310.689	Attributable to non-controlling interest
Dividen yang dibayarkan pada kepentingan nonpengendali	57.976.677.407	-	-	64.722.411.000	-	1.689.765.000	Dividends paid to non-controlling interest

Ringkasan informasi arus kas pada tahun 2022 dan 2021:

Summarized cash flow information for 2022 and 2021:

	2022						
	PAP	MKM	WPR	RO	KPD	PZN	
Operasi	696.373.695.991	(18.853.021.396)	36.941.747.812	187.288.020.641	(16.308.062.718)	6.102.159.994	Operating
Investasi	(118.228.616.980)	1.795.064	(2.241.775.909)	(49.166.974.369)	1.869.133.966	302.309.539	Investing
Pendanaan	(388.213.680.850)	18.326.000.000	-	(100.622.570.000)	(76.500.000.000)	-	Financing
Naik/turun (penurunan) bersih kas dan setara kas	189.931.398.161	(525.226.332)	34.699.971.903	37.498.476.272	(90.938.928.752)	6.404.469.533	Net increase (decrease) in cash and cash equivalents

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2021						
	PAP	MKM	WPR	RO	KPD	PZN	
Operasi	267.088.291.467	(21.588.439.235)	18.890.347.660	193.619.123.537	12.687.264.402	(2.368.660.052)	Operating
Investasi	(31.544.057.866)	9.888.666	(5.984.901.310)	7.387.524.056	(57.126.162.293)	332.789.920	Investing
Pendanaan	(124.723.969.805)	22.423.500.000	-	(250.682.175.000)	-	(7.504.420.000)	Financing
Kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas	110.820.263.796	844.949.431	12.905.446.350	(49.675.527.407)	(44.438.897.891)	(9.540.290.132)	Net increase (decrease) in cash and cash equivalents

Akuisisi Entitas Anak

PT Itomas Kembangan Perdana (IKP)

Berdasarkan Akta Jual Beli Saham No. 17 dan 18 tanggal 19 Maret 2021 dari Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, Perusahaan mengakuisisi 14.700 lembar saham Seri A dan 25.068 lembar saham Seri B IKP, sehingga kepemilikan efektif Grup meningkat dari 57,34% menjadi 100,00% dan memperoleh kendali atas IKP sehingga Grup mengkonsolidasikan laporan keuangan IKP sejak Maret 2021.

Tabel berikut adalah rekonsiliasi imbalan kas yang dialihkan dan arus kas dari penggabungan usaha:

Imbalan kas yang dialihkan	87.860.000.000	Cash consideration
Dikurangi saldo kas entitas anak yang diakuisisi	(19.390.063.570)	Less cash balance of acquired subsidiary
Arus kas - bersih	68.469.936.430	Cash outflow - net

Tabel berikut mengikhtisarkan rincian imbalan yang dialihkan untuk akuisisi IKP serta jumlah aset yang diakuisisi dan liabilitas yang dialihkan, yang diakui pada tanggal akuisisi:

Kas yang dibayar	87.860.000.000	Cash paid
Nilai wajar kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelum penggabungan usaha	344.389.224.174	Fair value of equity interest held before the business combination
Jumlah imbalan yang dialihkan - bersih	432.249.224.174	Purchase consideration - net

Pada tanggal akuisisi, kepemilikan Grup sebesar 57,34% pada IKP telah dinilai kembali menggunakan nilai wajar menjadi sebesar Rp 344.389.224.174. Keuntungan yang timbul atas penilaian kembali tersebut sebesar Rp 8.951.984.899 telah diakui pada laba rugi tahun 2021.

Acquisition of a Subsidiary

PT Itomas Kembangan Perdana (IKP)

Based on Notarial Deed of Sale and Purchase of Shares No. 17 and 18 dated March 19, 2021 of Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, the Company acquired a total of 14,700 Series A shares of stock and 25,068 Series B shares of stock of IKP, thus, increasing the Group's ownership interest in IKP from 57.34% to 100.00% and obtained control over IKP so that the Group consolidated the financial statements of IKP since March 2021.

The following table is the reconciliation of cash consideration and cash flows from the business combination:

The following table summarizes the consideration paid for IKP and the amounts of the assets acquired and liabilities assumed and recognized at the acquisition date:

On acquisition date, the existing ownership interest of 57.34% of the Group in IKP has been remeasured to fair value amounting to Rp 344,389,224,174. The gain on remeasurement amounting to Rp 8,951,984,899 has been recognized in the 2021 profit or loss.

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Rincian aset yang diakuisisi serta liabilitas yang dialihkan adalah sebagai berikut:

The recognized amounts of identifiable assets acquired and liabilities assumed follows:

	Nilai Wajar/ <i>Fair Value</i> Jumlah/ <i>Total</i>	
Aset		Assets
Kas dan setara kas	19.390.063.570	Cash and cash equivalents
Persediaan	674.381.884.676	Inventories
Aset tetap	292.145.633	Property and equipment
Lain-lain	63.129.632.555	Others
Jumlah Aset	757.193.726.434	Total Assets
Liabilitas		Liabilities
Liabilitas kontrak	152.423.658.480	Contract liabilities
Liabilitas lain-lain	18.523.237.568	Other liabilities
Jumlah Liabilitas	170.946.896.048	Total Liabilities
Jumlah aset bersih teridentifikasi	586.246.830.386	Total identifiable net assets
Imbalan atas pembelian - bersih	(432.249.224.174)	Purchase consideration - net
Keuntungan dari akuisisi saham	153.997.606.212	Gain on bargain purchase of a subsidiary

Keuntungan yang timbul atas akuisisi IKP tersebut (keuntungan dari akuisisi saham) telah diakui pada laba rugi tahun 2021.

The gain on acquisition of IKP (gain on bargain purchase) was recognized in the 2021 profit or loss.

PT Panca Lambang Cipta (PLC)

Berdasarkan Akta Jual Beli Saham No. 72, 73, 74, 75 dan 76 tanggal 25 Januari 2021 dari Hermanto, S.H., notaris di Bekasi, PT Putra Alvita Pratama dan PT Putra Tirta Wisata, entitas-entitas anak, mengambil alih sebanyak 240 lembar saham pada PLC dari pihak ketiga sebesar Rp 60.000.000, yang merupakan kepemilikan 100%. Grup mengkonsolidasikan laporan keuangan PLC sejak Januari 2021.

PT Panca Lambang Cipta (PLC)

Based on Notarial Deed of Sales and Purchase of Shares No. 72, 73, 74, 75 and 76 dated January 25, 2021 of Hermanto, S.H., a public notary in Bekasi, PT Putra Alvita Pratama and PT Putra Tirta Wisata, subsidiaries, took over 240 shares of stock of PLC from third parties amounting to Rp 60,000,000, representing an ownership interest of 100%. Accordingly, the financial statements of PLC were consolidated with that of the Group starting in January 2021.

Investasi pada PLC tidak memenuhi syarat kombinasi bisnis sesuai dengan PSAK No. 22, sehingga dicatat sebagai akuisisi aset.

Investment in PLC did not qualify as a business combination in accordance with PSAK No. 22, thus, was accounted for as an acquisition of assets.

Perubahan Persentase Kepemilikan

PT Itomas Kembangan Perdana (IKP)

Pada tanggal 21 Desember 2022, Perusahaan dan PT Kembangan Permai Development (KPD), entitas anak, menyetujui penambahan modal disetor pada IKP masing-masing sebesar Rp 73.500.000.000 dan Rp 76.500.000.000 atau masing-masing setara dengan 7.350 dan 7.650 saham. Transaksi ini menaikkan persentase kepemilikan Perusahaan di IKP dari 88,42% menjadi 88,59% (Catatan 30).

Changes in Ownership Interest

PT Itomas Kembangan Perdana (IKP)

On December 21, 2022, the Company and PT Kembangan Permai Development (KPD), a subsidiary, approved the increase in paid-up capital which was fully issued by IKP amounting to Rp 73,500,000,000 and Rp 76,500,000,000, respectively, consisting of 7,350 and 7,650 shares, respectively. This transaction increased the ownership interest of the Company in IKP from 88.42% to 88.59% (Note 30).

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Pada tanggal 10 November 2021, Perusahaan dan KPD, entitas anak, menyetujui penambahan modal disetor pada IKP masing-masing sebesar Rp 58.800.000.000 dan Rp 61.200.000.000 atau setara dengan 5.880 dan 6.120 saham. Transaksi ini menaikkan persentase kepemilikan Perusahaan di IKP dari 88,25% menjadi 88,42% (Catatan 30).

On November 10, 2021, the Company and KPD, a subsidiary, approved the increase in paid-up capital which was fully issued by IKP amounting to Rp 58,800,000,000 and Rp 61,200,000,000, respectively, consisting of 5,880 and 6,120 shares. This transaction increased the ownership interest of the Company in IKP from 88.25% to 88.42% (Note 30).

d. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

d. Board of Commissioners, Directors and Employees

Pada tanggal 31 Desember 2022, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat sebagaimana didokumentasikan dalam Akta No. 18 tanggal 14 Juni 2022, dari Syarifudin, S.H., notaris di Tangerang, adalah sebagai berikut:

As of December 31, 2022, based on the Statement of Meeting Decision, as documented in Notarial Deed No. 18 dated June 14, 2022, of Syarifudin, S.H., a public notary in Tangerang, the Company's Board of Commissioners and Directors consist of the following:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama
Wakil Komisaris Utama

: Muktar Widjaja
: Franciscus Xaverius
Ridwan Darmali

Board of Commissioners

: President Commissioner
: Vice President Commissioner

Komisaris Independen

: Teddy Pawitra
Susiyati Bambang Hirawan

: Independent Commissioners

Direksi

Direktur Utama
Wakil Direktur Utama
Direktur

: Teky Mailoa
: Lie Jani Harjanto
: Hongky Jeffry Nantung
Handoko Wibowo

Directors

: President Director
: Vice President Director
: Directors

Pada tanggal 31 Desember 2021, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat sebagaimana didokumentasikan dalam Akta No. 5 tanggal 10 Juli 2020, dari Syarifudin, S.H., notaris di Tangerang, adalah sebagai berikut:

As of December 31, 2021, based on the Statement of Meeting Decision, as documented in Notarial Deed No. 5 dated July 10, 2020, of Syarifudin, S.H., a public notary in Tangerang, the Company's Board of Commissioners and Directors consist of the following:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama
Wakil Komisaris Utama

: Muktar Widjaja
: Franciscus Xaverius
Ridwan Darmali

Board of Commissioners

: President Commissioner
: Vice President Commissioner

Komisaris Independen

: Teddy Pawitra
Susiyati Bambang Hirawan

: Independent Commissioners

Direksi

Direktur Utama
Wakil Direktur Utama
Direktur

: Teky Mailoa
: Lie Jani Harjanto
: Hongky Jeffry Nantung
Stevanus Hartono
Adjiputro
Handoko Wibowo

Directors

: President Director
: Vice President Director
: Directors

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 berdasarkan Keputusan Dewan Komisaris, adalah sebagai berikut:

Ketua Komite Audit	:	Susiyati Bambang Hirawan	:	Head of Audit Committee
Anggota Komite Audit	:	Rudiantara	:	Members of Audit Committee
		Rusli Prakarsa		

Jumlah remunerasi yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tahun 2022 dan 2021 masing-masing adalah sebesar Rp 10.010.764.672 dan Rp 11.436.464.213 (tidak diaudit).

The Composition of the Audit Committee of the Company as of December 31, 2022 and 2021, based on the Decision of the Board of Commissioners follows:

Total remuneration given to the Company's Board of Commissioners and Directors in 2022 and 2021 amounted to Rp 10,010,764,672 and Rp 11,436,464,213 (unaudited), respectively.

Jumlah karyawan Perusahaan adalah 324 karyawan pada tanggal 31 Desember 2022 (tidak diaudit) dan 309 karyawan pada tanggal 31 Desember 2021 (tidak diaudit). Sedangkan jumlah karyawan Grup adalah 1.175 dan 1.101 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2022 (tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (tidak diaudit).

The Company has 324 employees as of December 31, 2022 (unaudited) and 309 employees as of December 31, 2021 (unaudited). The Group has 1,175 and 1,101 employees as of December 31, 2022 (unaudited) and December 31, 2021 (unaudited), respectively.

e. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian PT Duta Pertiwi Tbk dan entitas anak untuk yang berakhir 31 Desember 2022 telah diselesaikan dan diotorisasi untuk terbit oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 8 Maret 2023. Direksi Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian tersebut.

e. Completion of Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements of PT Duta Pertiwi Tbk and its subsidiaries for the year ended December 31, 2022 were completed and authorized for issuance on March 8, 2023 by the Company's Directors who are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

2. Ikhtisar Kebijakan Akuntansi dan Pelaporan Keuangan Penting

a. Dasar Penyusunan dan Pengukuran Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan dengan menggunakan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, meliputi pernyataan dan interpretasi yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) dan Dewan Standar Akuntansi Syariah IAI, dan Peraturan OJK No. VIII.G.7 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik".

2. Summary of Significant Accounting and Financial Reporting Policies

a. Basis of Consolidated Financial Statements Preparation and Measurement

The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards "SAK", which comprise the statements and interpretations issued by the Board of Financial Accounting Standards of the Institute of Indonesia Chartered Accountants (IAI) and the Board of Sharia Accounting Standards of IAI and OJK Regulation No. VIII.G.7 regarding "Presentation and Disclosures of Public Companies' Financial Statements". Such consolidated financial statements are an English translation of the Group's statutory report in Indonesia.

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

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

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022 adalah konsisten dengan kebijakan yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2021.

Mata uang yang digunakan dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian adalah mata uang Rupiah (Rupiah) yang juga merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

b. Prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan dan entitas-entitas (termasuk entitas terstruktur) yang dikendalikan oleh Perusahaan dan entitas anak (Grup). Pengendalian diperoleh apabila Grup memiliki seluruh hal berikut ini:

- kekuasaan atas *investee*;
- eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan
- kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil Grup.

Pengkonsolidasian entitas anak dimulai pada saat Grup memperoleh pengendalian atas entitas anak dan berakhir pada saat Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak. Secara khusus, penghasilan dan beban entitas anak yang diakuisisi atau dilepaskan selama tahun berjalan termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sejak tanggal Grup memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak.

The measurement basis used is the historical cost, except for certain accounts which are measured on the bases described in the related accounting policies. The consolidated financial statements, except for the consolidated statements of cash flows, are prepared under the accrual basis of accounting.

The consolidated statements of cash flows are prepared using the direct method with classifications of cash flows into operating, investing, and financing activities.

The accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the year ended December 31, 2022 are consistent with those adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the year ended December 31, 2021.

The currency used in the preparation and presentation of the consolidated financial statements is the Indonesian Rupiah (Rupiah) which is also the functional currency of the Company.

b. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and entities (including structured entities) controlled by the Company and its subsidiaries (the Group). Control is achieved when the Group has all the following:

- power over the investee;
- is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee; and
- the ability to use its power to affect its returns.

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

Seluruh aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas dalam intra kelompok usaha terkait dengan transaksi antar entitas dalam Grup dieliminasi secara penuh dalam laporan keuangan konsolidasian.

Selisih penilaian kembali aset tetap dan properti investasi milik PT Sinarwisata Lestari dan PT Sinarwisata Permai, entitas-entitas anak, tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian agar konsisten dengan kebijakan akuntansi Grup yang mencatat aset tetap dan properti investasi dengan menggunakan metode biaya.

Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik Perusahaan dan kepentingan nonpengendali (KNP) meskipun hal tersebut mengakibatkan KNP memiliki saldo defisit.

KNP disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan.

Transaksi dengan KNP yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Selisih antara nilai wajar imbalan yang dialihkan dengan bagian relatif atas nilai tercatat aset bersih entitas anak yang diakuisisi dicatat di ekuitas. Keuntungan atau kerugian dari pelepasan kepada KNP juga dicatat di ekuitas.

c. Kombinasi Bisnis

Entitas Tidak Sepengendali

Kombinasi bisnis, kecuali kombinasi bisnis entitas sepengendali, dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Biaya perolehan dari sebuah akuisisi diukur pada nilai agregat imbalan yang dialihkan, diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan jumlah setiap KNP pada pihak yang diakuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, pihak pengakuisisi mengukur KNP pada entitas yang diakuisisi pada nilai wajar atau sebesar proporsi kepemilikan KNP atas aset neto yang teridentifikasi dari entitas yang diakuisisi. Biaya-biaya akuisisi yang timbul dibebankan langsung dan disajikan sebagai beban lain-lain.

All intragroup assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

The revaluation increment in value of property and equipment and investment property of PT Sinarwisata Lestari and PT Sinarwisata Permai, subsidiaries, has been reversed in the consolidated financial statements to be consistent with the Group's policy of carrying its property and equipment and investment property using the cost model.

Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the owners of the Company and to the non-controlling interest (NCI) even if this results in the NCI having a deficit balance.

NCI are presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and under the equity section of the consolidated statement of financial position, respectively, separately from the corresponding portion attributable to owners of the Company.

Transactions with NCI that do not result in loss of control are accounted for as equity transactions. The difference between the fair value of any consideration paid and the relevant share acquired of the carrying value of net assets of the subsidiary is recorded in equity. Gains or losses on disposals to NCI are also recorded in equity.

c. Accounting for Business Combination

Among Entities Not Under Common Control

Business combinations, except business combination among entities under common control, are accounted for using the acquisition method. The cost of an acquisition is measured as the aggregate of the consideration transferred, measured at acquisition date fair value and the amount of any NCI in the acquiree. For each business combination, the acquirer measures the NCI in the acquiree either at fair value or at the proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. Acquisition related costs incurred are directly expensed and included in other expenses.

Ketika melakukan akuisisi atas sebuah bisnis, Grup mengklasifikasikan dan menentukan aset keuangan yang diperoleh dan liabilitas keuangan yang diambil alih berdasarkan pada persyaratan kontraktual, kondisi ekonomi dan kondisi terkait lain yang ada pada tanggal akuisisi. Efektif 1 Januari 2021, setelah penerapan Amanademen PSAK No. 22, "Kombinasi Bisnis", Grup memiliki opsi untuk menerapkan 'uji konsentrasi nilai wajar' yang memungkinkan penilaian yang disederhanakan apakah serangkaian aktivitas dan aset yang diakuisisi adalah bukan sebuah bisnis. Uji konsentrasi dapat diterapkan berdasarkan transaksi per transaksi. Uji konsentrasi opsional terpenuhi jika secara substansial seluruh nilai wajar aset bruto yang diperoleh terkonsentrasi pada satu aset identifikasi atau kelompok aset identifikasi sejenis. Jika pengujian terpenuhi, rangkaian aktivitas dan aset ditentukan bukan sebuah bisnis dan tidak diperlukan penilaian lebih lanjut. Jika pengujian tersebut tidak terpenuhi, penilaian secara rinci harus dilakukan dengan menerapkan persyaratan normal dalam PSAK No. 22.

Dalam suatu kombinasi bisnis yang dilakukan secara bertahap, pada tanggal akuisisi pihak pengakuisisi mengukur kembali nilai wajar kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya pada pihak yang diakuisisi dan mengakui keuntungan atau kerugian yang dihasilkan dalam laba rugi.

Pada tanggal akuisisi, goodwill awalnya diukur pada harga perolehan yang merupakan selisih lebih nilai agregat dari imbalan yang dialihkan dan jumlah yang diakui untuk KNP atas aset bersih teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih. Jika nilai agregat tersebut lebih kecil dari nilai wajar aset neto entitas anak yang diakuisisi, selisih tersebut (keuntungan dari akuisisi saham) diakui dalam laba rugi.

Setelah pengakuan awal, goodwill diukur pada jumlah tercatat dikurangi akumulasi kerugian penurunan nilai. Untuk tujuan uji penurunan nilai, goodwill yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi, dialokasikan kepada setiap Unit Penghasil Kas ("UPK") dari Perusahaan dan/atau entitas anak yang diharapkan akan menerima manfaat dari sinergi kombinasi tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi dialokasikan ke UPK tersebut.

When the Group acquires a business, it assesses the financial assets acquired and liabilities assumed for appropriate classification and designation in accordance with the contractual terms, economic circumstances and pertinent conditions as of the acquisition date. Effective January 1, 2021, upon adoption of the Amendment to PSAK No. 22 "Business Combination", the Group has an option to apply a 'fair value concentration test' that permits a simplified assessment of whether an acquired set of activities and assets is not a business. The concentration test can be applied on a transaction-by-transaction basis. The optional concentration test is met if substantially all of the fair value of the gross assets acquired is concentrated in a single identifiable asset or group of similar identifiable assets. If the test is met, the set of activities and assets is determined not to be a business and no further assessment is needed. If the test is not met, or if the Group elects not to apply the test, a detailed assessment must be performed applying the normal requirements in PSAK No. 22.

If the business combination is achieved in stages, the acquisition date fair value of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date through profit or loss.

At acquisition date, goodwill is initially measured at cost being the excess of the aggregate of the consideration transferred and the amount recognized for NCI over the net identifiable assets acquired and liabilities assumed. If this consideration is lower than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference (gain on bargain purchase) is recognized in profit or loss.

After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated impairment losses. For the purpose of impairment testing, goodwill acquired in a business combination is, from the acquisition date, allocated to each of the Company and/or its subsidiaries' Cash-Generating Units ("CGU") that are expected to benefit from the combination, irrespective of whether other assets or liabilities of the acquired are assigned to those CGUs.

Jika goodwill telah dialokasikan pada suatu UPK dan operasi tertentu atas UPK tersebut dihentikan, maka goodwill yang diasosiasikan dengan operasi yang dihentikan tersebut termasuk dalam jumlah tercatat operasi tersebut ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. Goodwill yang dilepaskan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dihentikan dan porsi UPK yang ditahan.

Entitas Sepengendali

Transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali, berupa pengalihan bisnis yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada dalam suatu kelompok usaha yang sama, bukan merupakan perubahan kepemilikan dalam arti substansi ekonomi, sehingga transaksi tersebut diakui pada jumlah tercatat berdasarkan metode penyatuan kepemilikan.

Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat dari setiap kombinasi bisnis entitas sepengendali disajikan dalam akun tambahan modal disetor pada bagian ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Entitas yang melepas bisnis, dalam pelepasan bisnis entitas sepengendali, mengakui selisih antara imbalan yang diterima dan jumlah tercatat bisnis yang dilepas dalam akun tambahan modal disetor pada bagian ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

d. Penjabaran Mata Uang Asing

Mata Uang Fungsional dan Pelaporan

Akun-akun yang tercakup dalam laporan keuangan setiap entitas dalam Grup diukur menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional).

Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan dan mata uang penyajian Grup.

Where goodwill forms part of a CGU and part of the operation within that CGU is disposed of, the goodwill associated with the operation disposed of is included in the carrying amount of the operation when determining the gain or loss on disposal of the operation. Goodwill disposed of in this circumstance is measured based on the relative values of the operation disposed of and the portion of the CGU retained.

Among Entities Under Common Control

Business combination transaction of entities under common control in form of business transfer with regard to reorganization of entities within the same group of companies does not result in a change of the economic substance of the ownership, thus, the transaction is recognized at carrying value based on pooling of interest method.

Any difference between the amount of consideration transferred and the carrying value of each business combination of entities under common control is recognized as additional paid-in capital as part of equity section in the consolidated statement of financial position.

An entity which is disposing a business unit in connection with the disposal of a business unit of an entity under common control recognizes the difference between the consideration received and carrying amount of the disposed business unit as additional paid-in capital as part of equity section in the consolidated statement of financial position.

d. Foreign Currency Translation

Functional and Reporting Currencies

Items included in the financial statements of each of the Group's companies are measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates (the functional currency).

The consolidated financial statements are presented in Rupiah which is the Company's functional and the Group's presentation currency.

Transaksi dan Saldo

Transaksi dalam mata uang asing dijabarkan kedalam mata uang fungsional menggunakan kurs pada tanggal transaksi. Keuntungan atau kerugian selisih kurs yang timbul dari penyelesaian transaksi dan dari penjabaran pada kurs akhir tahun atas aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing diakui dalam laba rugi.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, kurs konversi yang digunakan Grup adalah kurs tengah Bank Indonesia masing-masing sebesar Rp 15.731 dan Rp 14.269 per US\$ 1.

e. Transaksi Pihak Berelasi

Orang atau entitas dikategorikan sebagai pihak berelasi Grup apabila memenuhi definisi pihak berelasi berdasarkan PSAK No. 7 "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi".

Semua transaksi signifikan dengan pihak berelasi telah diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

f. Klasifikasi Lancar dan Tidak Lancar

Grup menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian berdasarkan klasifikasi lancar/tidak lancar. Suatu aset disajikan lancar bila:

- i) akan direalisasi, dijual atau dikonsumsi dalam siklus operasi normal;
- ii) untuk diperdagangkan; atau
- iii) akan direalisasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau kas atau setara kas, kecuali yang dibatasi penggunaannya atau akan digunakan untuk melunasi suatu liabilitas dalam paling lambat 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Suatu liabilitas disajikan jangka pendek bila:

- i) akan dilunasi dalam siklus operasi normal;

Transactions and Balances

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at year end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognized in profit or loss.

As of December 31, 2022 and 2021, the exchange rates used by the Group were the middle rates of Bank Indonesia of Rp 15,731 and Rp 14,269, respectively, to United States (U.S.) \$ 1.

e. Transactions with Related Parties

A person or entity is considered a related party of the Group if it meets the definition of a related party in PSAK No. 7 "Related Party Disclosures".

All significant transactions with related parties are disclosed in the consolidated financial statements.

f. Current and Non-current Classification

The Group presents assets and liabilities in the consolidated statement of financial position based on current/non-current classification. An asset is current when it is:

- i) expected to be realized or intended to be sold or consumed in the normal operating cycle;
- ii) held primarily for the purpose of trading; or
- iii) expected to be realized within 12 months after the reporting period, or cash or cash equivalents unless restricted from being exchanged or used to settle a liability for at least 12 months after the reporting period.

All other assets are classified as non-current.

A liability is current when it is:

- i) expected to be settled in the normal operating cycle;

ii) untuk diperdagangkan;

iii) akan dilunasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan; atau

iv) tidak ada hak tanpa syarat untuk menangguhkan pelunasannya dalam paling tidak 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh liabilitas lain diklasifikasikan sebagai jangka panjang.

g. Kas dan Setara Kas

Kas terdiri dari kas dan bank. Setara kas adalah semua investasi yang bersifat jangka pendek dan sangat likuid yang dapat segera dikonversikan menjadi kas dengan jatuh tempo dalam waktu tiga (3) bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya, dan yang tidak dijaminan serta tidak dibatasi pencairannya.

h. Bank dan Deposito Berjangka

Bank yang dijaminan atau dibatasi pencairannya serta deposito berjangka yang jatuh temponya kurang dari tiga (3) bulan pada saat penempatan namun dijaminan, atau dibatasi pencairannya, dan deposito berjangka yang jatuh temponya lebih dari tiga (3) bulan pada saat penempatan disajikan sebagai "Investasi jangka pendek".

i. Instrumen Keuangan

Grup menerapkan PSAK No. 71, Instrumen Keuangan, mengenai pengaturan instrumen keuangan terkait klasifikasi dan pengukuran dan penurunan nilai atas instrumen keuangan.

Aset Keuangan

Grup mengklasifikasikan aset keuangan sesuai dengan PSAK No. 71, Instrumen Keuangan, sehingga setelah pengakuan awal aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi, nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain atau nilai wajar melalui laba rugi, dengan menggunakan dua dasar, yaitu:

(a) Model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan; dan

(b) Karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan.

ii) held primarily to the purpose of trading;

iii) due to be settled within 12 months after the reporting period; or

iv) there is no unconditional right to defer the settlement of the liability for at least 12 months after the reporting period.

All other liabilities are classified as non-current.

g. Cash and Cash Equivalents

Cash consists of cash on hand and in banks. Cash equivalents are short-term, highly liquid investments that are readily convertible to known amounts of cash with original maturities of three (3) months or less from the date of placements, and which are not used as collateral and are not restricted.

h. Cash in Banks and Time Deposits

Cash in banks which are used as collateral or are restricted and time deposits with maturities of three (3) months or less from the date of placement which are used as collateral or are restricted, and time deposits with maturities of more than three (3) months from the date of placement are presented as "Short-term investments".

i. Financial Instruments

The Group has applied PSAK No. 71, Financial Instruments, which set the requirements in classification and measurement and impairment in value of financial instruments.

Financial Assets

The Group classifies its financial assets in accordance with PSAK No. 71, Financial Instruments, that classifies financial assets as subsequently measured at amortized cost, fair value through comprehensive income or fair value through profit or loss (FVTPL), on the basis of both:

(a) The Group's business model for managing the financial assets; and

(b) The contractual cash flow characteristics of the financial assets.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Grup memiliki instrumen keuangan dalam kategori aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi.

Aset Keuangan pada Biaya Perolehan Diamortisasi

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- (a) Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual; dan
- (b) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi diukur pada jumlah yang diakui saat pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok, ditambah atau dikurangi dengan amortisasi kumulatif menggunakan metode suku bunga efektif yang dihitung dari selisih antara nilai awal dan nilai jatuh temponya, dan dikurangi dengan cadangan kerugian penurunan nilai.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, kategori ini meliputi kas dan setara kas, investasi jangka pendek, piutang usaha dan piutang lain-lain yang dimiliki oleh Grup.

Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas Grup diklasifikasikan berdasarkan substansi perjanjian kontraktual serta definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas. Kebijakan akuntansi yang diterapkan atas instrumen keuangan tersebut diungkapkan berikut ini.

Instrumen Ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset suatu entitas setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas dicatat sejumlah hasil yang diterima setelah dikurangkan dengan biaya penerbitan langsung.

As of December 31, 2022 and 2021, the Group has financial instruments under financial assets at amortized cost categories.

Financial Assets at Amortized Cost

A financial asset shall be measured at amortized cost if both of the following conditions are met:

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

Financial assets at amortized cost is measured at initial amount minus the principal repayments, plus or minus the cumulative amortization using the effective interest method of any difference between that initial amount and the maturity amount adjusted for allowance for impairment.

As of December 31, 2022 and 2021, the Group's cash and cash equivalents, short-term investments, trade accounts receivable and other accounts receivable are included in this category.

Financial Liabilities and Equity Instruments

Financial liabilities and equity instruments of the Group are classified according to the substance of the contractual arrangements entered into and the definitions of a financial liability and equity instrument. The accounting policies adopted for specific financial instruments are set out below.

Equity Instruments

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

Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK No. 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. Grup menentukan klasifikasi liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal.

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 disajikan sebagai bagian dari beban keuangan dalam laba rugi.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Grup memiliki instrumen keuangan dalam kategori liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi diukur pada jumlah yang diakui saat pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok, ditambah atau dikurangi dengan amortisasi kumulatif menggunakan metode suku bunga efektif yang dihitung dari selisih antara nilai awal dan nilai jatuh temponya.

Pada tanggal 31 Desember 2022, kategori ini meliputi utang usaha, beban akrual, setoran jaminan dan liabilitas lain-lain yang dimiliki oleh Grup. Sedangkan pada tanggal 31 Desember 2021, kategori ini meliputi utang usaha, beban akrual, setoran jaminan, utang bank jangka panjang dan liabilitas lain-lain yang dimiliki oleh Grup.

Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, Grup saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Financial Liabilities

Financial liabilities within the scope of PSAK No. 71 are classified as follows: (i) financial liabilities at amortized cost, (ii) financial liabilities at fair value through profit and loss (FVTPL) or other comprehensive income (FVOCI). The Group determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

All financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of loans and borrowings, inclusive of directly attributable transaction costs and subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method. The amortization of the effective interest rate is included in finance costs in profit or loss.

As of December 31, 2022 and 2021, the Group has financial instruments under financial liabilities at amortized cost category.

Financial Liabilities at Amortized Cost

Financial liabilities at amortized cost is measured at initial amount minus the principal repayments, plus or minus the cumulative amortization using the effective interest method of any difference between that initial amount and the maturity amount.

As of December 31, 2022, the Group's trade accounts payable, accrued expenses, security deposits and other liabilities are included in this category. While as of December 31, 2021, the Group's trade accounts payable, accrued expenses, security deposits, long-term bank loan and other liabilities are included in this category.

Offsetting of Financial Instruments

Financial assets and liabilities are offset and the net amount reported in the consolidated statement of financial position if, and only if, there is a currently enforceable right to offset the recognized amounts, and there is intention to settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

Reklasifikasi Aset Keuangan

Sesuai dengan ketentuan PSAK No. 71, Instrumen Keuangan, Grup mereklasifikasi seluruh aset keuangan dalam kategori yang terpengaruh, jika dan hanya jika, Grup mengubah model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan tersebut. Sedangkan, liabilitas keuangan tidak direklasifikasi.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup selalu mengakui kerugian kredit ekspektasian (ECL) sepanjang umur untuk piutang usaha. Kerugian kredit ekspektasian atas aset keuangan diestimasi menggunakan pendekatan tingkat kerugian berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis Grup, disesuaikan dengan kondisi ekonomi umum dan penilaian baik atas kondisi kini maupun perkiraan masa depan pada tanggal pelaporan, termasuk nilai waktu atas uang jika tepat.

Untuk semua instrumen keuangan lainnya, Grup mengakui ECL sepanjang umur ketika telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal. Jika sebaliknya, risiko kredit pada instrumen keuangan tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Grup mengukur penyisihan kerugian untuk instrumen keuangan tersebut sejumlah ECL 12 bulan. Penilaian apakah ECL sepanjang umur harus diakui didasarkan pada peningkatan signifikan dalam kemungkinan terjadinya atau pada risiko gagal bayar sejak pengakuan awal dan bukan didasarkan bukti aset keuangan yang mengalami kerugian kredit pada tanggal pelaporan atau kejadian gagal bayar sebenarnya. ECL sepanjang umur merupakan kerugian kredit ekspektasian yang timbul dari seluruh kemungkinan peristiwa gagal bayar selama perkiraan umur instrumen keuangan. Sebaliknya, ECL 12 bulan mewakili porsi ECL sepanjang umur yang timbul dari peristiwa gagal bayar pada instrumen keuangan yang mungkin terjadi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

(1) Aset Keuangan

Penghentian pengakuan atas suatu aset keuangan, atau, bila dapat diterapkan untuk bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa, terjadi apabila:

Reclassification of Financial Assets

In accordance with PSAK No. 71, Financial Instruments, the Group reclassifies its financial assets when, and only when, the Group changes its business model for managing financial assets. While, any financial liabilities shall not be reclassified.

Impairment of Financial Assets

The Group always recognizes lifetime expected credit losses (ECL) for trade accounts receivable. The expected credit losses on these financial assets are estimated using loss rate approach based on the Group's historical credit loss experience, adjusted for general economic conditions and an assessment of both the current as well as the forecast direction of conditions at the reporting date, including time value of money where appropriate.

For all other financial instruments, the Group recognizes lifetime ECL when there has been a significant increase in credit risk since initial recognition. If, on the other hand, the credit risk on the financial instrument has not increased significantly since initial recognition, the Group measures the loss allowance for that financial instrument at an amount equal to 12-month ECL. The assessment of whether lifetime ECL should be recognized is based on significant increases in the likelihood or risk of a default occurring since initial recognition instead of on evidence of a financial asset being credit impaired at the reporting date or an actual default occurring. Lifetime ECL represents the expected credit losses that will result from all possible default events over the expected life of a financial instrument. In contrast, 12-month ECL represents the portion of lifetime ECL that is expected to result from default events on a financial instrument that are possible within 12 months after the reporting date.

Derecognition of Financial Assets and Liabilities

(1) Financial Assets

A financial asset, or where applicable, a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets, is derecognized when:

- a. Hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir atau aset telah dialihkan;
- b. Grup telah mengalihkan hak untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut atau menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima tersebut tanpa penundaan yang signifikan terhadap pihak ketiga melalui suatu kesepakatan penyerahan dan (a) Grup secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, atau (b) Grup secara substansial tidak mengalihkan maupun tidak mempertahankan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, namun telah mengalihkan pengendalian atas aset keuangan tersebut.

(2) Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya jika liabilitas keuangan tersebut berakhir, dibatalkan atau telah kadaluarsa.

j. Pengukuran Nilai Wajar

Pengukuran nilai wajar didasarkan pada asumsi bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas akan terjadi:

- di pasar utama untuk aset atau liabilitas tersebut atau;
- jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut.

Grup harus memiliki akses ke pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan pada tanggal pengukuran.

Nilai wajar aset atau liabilitas diukur menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomi terbaiknya.

- a. The contractual rights to receive the cash flows from these assets have ceased to exist or the assets have been transferred;

- b. The Group has transferred its rights to receive cash flows from the asset or has assumed an obligation to pay the received cash flows in full without material delay to a third party under a “pass-through” arrangement, and either (a) the Group has transferred substantially all the risk and rewards of the financial assets, or (b) the Group has neither transferred nor retained substantially all the risk and rewards of the assets, but has transferred control of the asset.

(2) Financial Liabilities

A financial liability is derecognized when the obligation under the contract is discharged, cancelled or has expired.

j. Fair Value Measurement

The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:

- in the principal market for the asset or liability or;
- in the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.

The Group must have access to the principal or the most advantageous market at the measurement date.

The fair value of an asset or a liability is measured using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their economic best interest.

Pengukuran nilai wajar aset non-keuangan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomik dengan menggunakan aset dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya, atau dengan menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya.

Ketika Grup menggunakan teknik penilaian, maka Grup memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Seluruh aset dan liabilitas yang mana nilai wajar aset atau liabilitas tersebut diukur atau diungkapkan, dikategorikan dalam hirarki nilai wajar sebagai berikut:

- Level 1 – harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik;
- Level 2 – teknik penilaian dimana level input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar dapat diobservasi, baik secara langsung maupun tidak langsung;
- Level 3 – teknik penilaian dimana level input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar tidak dapat diobservasi.

Untuk aset dan liabilitas yang diukur pada nilai wajar secara berulang dalam laporan keuangan konsolidasian, maka Grup menentukan apakah telah terjadi transfer di antara level hirarki dengan menilai kembali pengkategorian level nilai wajar pada setiap akhir periode pelaporan.

k. Persediaan

Persediaan Real Estat

Persediaan real estat terdiri dari tanah dan bangunan (rumah tinggal, rumah toko (ruko) dan bangunan *strata title*) yang siap dijual, bangunan (rumah tinggal, ruko dan bangunan *strata title*) yang sedang dikonstruksi, dan tanah yang sedang dikembangkan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi bersih (*the lower of cost and net realizable value*). Cadangan kerugian penurunan nilai persediaan dibentuk untuk menyesuaikan nilai persediaan ke nilai realisasi bersih.

A fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the asset in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.

When the Group uses valuation techniques, it maximizes the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the financial statements are categorized within the fair value hierarchy as follows:

- Level 1 – Quoted (unadjusted) market prices in active markets for identical assets or liabilities;
- Level 2 – Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly observable;
- Level 3 – Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is unobservable.

For assets and liabilities that are recognized in the consolidated financial statements on a recurring basis, the Group determines whether there are transfers between levels in the hierarchy by re-assessing categorization at the end of each reporting period.

k. Inventories

Real Estate Inventories

Real estate inventories consist of land and buildings (houses, shophouses and buildings with strata title) ready for sale, buildings (houses, shophouses and buildings with strata title) under construction, and land under development which are stated at the lower of cost and net realizable value. Allowance for decline in value of the inventories are provided to reduce the carrying value of inventories to their net realizable values.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Jumlah biaya tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke tanah dan bangunan yang siap dijual pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan dengan menggunakan metode luas areal.

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

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi adalah biaya konstruksi, dan dipindahkan ke tanah dan bangunan pada saat selesai dibangun dan siap dijual dengan menggunakan metode identifikasi khusus.

Akumulasi biaya ke proyek pengembangan real estat tidak dihentikan walaupun realisasi pendapatan pada masa mendatang lebih rendah dari nilai tercatat proyek. Namun, dilakukan cadangan secara periodik atas perbedaan tersebut. Jumlah cadangan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan ke laba rugi tahun berjalan.

Biaya pemeliharaan dan perbaikan yang terjadi atas proyek yang sudah selesai dan secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya.

Estimasi dan alokasi biaya harus dikaji kembali pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial. Apabila telah terjadi perubahan mendasar pada estimasi kini, biaya direvisi, dan direalokasi.

Beban yang tidak berhubungan dengan proyek real estat dibebankan ke laba rugi pada saat terjadinya.

The cost of land under development consists of the acquisition cost of land for development, direct and indirect development costs and borrowing costs. The total costs of land under development is transferred to land and buildings ready for sale when land development is completed, based on the area of saleable lots.

The cost of land development, including the land used for roads and amenities and other non-saleable areas, is allocated based on the saleable area of the project.

The cost of building units under construction includes construction costs, and is transferred to land and buildings units ready for sale when the development of land and construction of buildings is completed. Cost is determined using the specific identification method.

The allocation of costs to the real estate project continues even if the realization of future revenues is less than the carrying value of the project. However, periodic provisions are made for these differences. The total provision reduces the carrying value of the project to its net realizable value, and is charged as an expense in the current year when recognized.

Expenses incurred for repairs and maintenance of the completed projects, and those projects which are substantially ready for use are charged to current operations.

Cost estimates and allocation are reviewed at the end of every reporting period until the project is substantially completed. If there are any substantial changes from the estimates, the Group revises the estimates and reallocate costs.

Costs which are not related to real estate development are charged to current operations when incurred.

Persediaan dari Hotel dan Lainnya

Persediaan dari hotel dan lainnya dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi bersih (*the lower of cost and net realizable value*). Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata tertimbang (*weighted average method*). Persediaan dari hotel dan lainnya yang tidak lagi memiliki manfaat ekonomis di masa mendatang dihapuskan menjadi beban tahun berjalan berdasarkan penelaahan manajemen atas nilai ekonomis persediaan tersebut.

I. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama

Hasil usaha dan aset dan liabilitas entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian menggunakan metode ekuitas.

Dalam metode ekuitas, pengakuan awal investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk mengakui bagian Grup atas laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi atau ventura bersama. Jika bagian Grup atas rugi entitas asosiasi atau ventura bersama adalah sama dengan atau melebihi kepentingannya pada entitas asosiasi atau ventura bersama, maka Grup menghentikan pengakuannya atas rugi lebih lanjut. Kerugian lebih lanjut diakui hanya jika Grup memiliki kewajiban konstruktif atau hukum atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi atau ventura bersama.

Investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat menggunakan metode ekuitas sejak tanggal investasi tersebut memenuhi definisi entitas asosiasi atau ventura bersama.

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup menentukan apakah terdapat penurunan nilai yang harus diakui atas investasi Grup pada entitas asosiasi atau ventura bersama.

Hotel and Others Inventories

Hotel and other inventories are stated at the lower of cost and net realizable value. Cost is determined using the weighted average method. Net realizable value is the current replacement cost. Hotel and others inventories that no longer have economic value, based on management's evaluation, are written-off and charged to current operations.

I. Investments in Associates and Joint Ventures

The results and assets and liabilities of associates or joint ventures are incorporated in these consolidated financial statements using the equity method of accounting.

Under the equity method, an investment in an associate or a joint venture is initially recognized in the consolidated statement of financial position at cost and adjusted there after to recognize the Group's share of the profit or loss and other comprehensive income of the associate or joint venture. When the Group's share of losses of an associate or a joint venture exceeds the Group's interest in that associate or joint venture, the Group discontinues recognizing its share of further losses. Additional losses are recognized only to the extent that the Group has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate or joint venture.

An investment in an associate or a joint venture is accounted for using the equity method from the date on which the investee becomes an associate or a joint venture.

The Group determines at each reporting date whether it is necessary to recognize any impairment loss with respect to the Group's investment in an associate or a joint venture.

Ketika entitas dalam Grup melakukan transaksi dengan entitas asosiasi atau ventura bersama milik Grup, keuntungan atau kerugian yang dihasilkan dari transaksi tersebut diakui dalam laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sebatas kepentingan para pihak dalam asosiasi atau ventura bersama yang tidak terkait dengan Grup.

When a Group entity transacts with an associate or a joint venture of the Group, profits and losses resulting from the transactions with the associate or joint venture are recognized in the Group's consolidated financial statements only to the extent of interests in the associate or joint venture that are not related to the Group.

m. Perlengkapan

Perlengkapan pengelola gedung dinyatakan sebesar mana yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih.

m. Supplies

Building maintenance supplies are stated at the lower of cost or net realizable value.

Nilai realisasi bersih merupakan nilai penggantian kini.

Net realizable value is the current replacement cost.

n. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

n. Prepaid Expenses

Prepaid expenses are amortized over their beneficial periods using the straight-line method.

o. Tanah yang Belum Dikembangkan

Tanah yang belum dikembangkan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Nilai realisasi bersih merupakan estimasi harga jual dalam kegiatan usaha biasa dikurangi dengan estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya penjualan.

o. Land for Development

Land for development is stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah ditambah biaya pinjaman dan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pematangan tanah akan dimulai.

The cost of land for development consists of pre-acquisition and acquisition costs of the land and borrowing costs, and is transferred to land under development when the development of land has started.

p. Aset Tetap

Pemilikan Langsung

Aset tetap, kecuali tanah, dinyatakan berdasarkan biaya perolehan, tetapi tidak termasuk biaya perawatan sehari-hari, dikurangi akumulasi penyusutan, akumulasi amortisasi dan akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada. Tanah tidak disusutkan dan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dikurangi akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada.

p. Property and Equipment

Direct Acquisition

Property and equipment, except land, are carried at cost, excluding day to day servicing, less accumulated depreciation and amortization and any impairment in value. Land is not depreciated and is stated at cost less any impairment in value, if any.

Biaya perolehan awal aset tetap meliputi harga perolehan, termasuk bea impor dan pajak pembelian yang tidak boleh dikreditkan dan biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan sesuai dengan tujuan penggunaan yang ditetapkan.

The initial cost of property and equipment consists of its purchase price, including import duties and taxes and any directly attributable costs in bringing the property and equipment to its working condition and location for its intended use.

Beban-beban yang timbul setelah aset tetap digunakan, seperti beban perbaikan dan pemeliharaan, dibebankan ke laba rugi pada saat terjadinya. Apabila beban-beban tersebut menimbulkan peningkatan manfaat ekonomis di masa datang dari penggunaan aset tetap tersebut yang dapat melebihi kinerja normalnya, maka beban-beban tersebut dikapitalisasi sebagai tambahan biaya perolehan aset tetap.

Expenditures incurred after the property and equipment have been put into operations, such as repairs and maintenance costs, are normally charged to operations in the year such costs are incurred. In situations where it can be clearly demonstrated that the expenditures have resulted in an increase in the future economic benefits expected to be obtained from the use of the property and equipment beyond its originally assessed standard of performance, the expenditures are capitalized as additional costs of property and equipment.

Penyusutan dan amortisasi dihitung berdasarkan metode garis lurus (*straight-line method*) selama masa manfaat aset tetap atau periode sewa untuk perbaikan aset yang disewa, mana yang lebih singkat, sebagai berikut:

Depreciation and amortization are computed on a straight-line basis over the property and equipment's useful lives or term of the lease for leasehold improvements, whichever is shorter, as follows:

	<u>Tahun/Years</u>	
Bangunan	20 – 30	Buildings
Sarana pelengkap bangunan	5	Building improvements
Perbaikan aset yang disewa	5	Leasehold improvements
Mesing-mesin	8	Machinery
Inventaris	4 – 8	Furniture and fixtures
Kendaraan	5	Transportation equipment

Nilai tercatat aset tetap ditelaah kembali dan dilakukan penurunan nilai apabila terdapat peristiwa atau perubahan kondisi tertentu yang mengindikasikan nilai tercatat tersebut tidak dapat dipulihkan sepenuhnya.

The carrying values of property and equipment are reviewed for impairment when events or changes in circumstances indicate that the carrying values may not be recoverable.

Dalam setiap inspeksi yang signifikan, biaya inspeksi diakui dalam jumlah tercatat aset tetap sebagai suatu penggantian apabila memenuhi kriteria pengakuan. Biaya inspeksi signifikan yang dikapitalisasi tersebut diamortisasi selama periode sampai dengan saat inspeksi signifikan berikutnya.

When each major inspection is performed, its cost is recognized in the carrying amount of the item of property and equipment as a replacement if the recognition criteria are satisfied. Such major inspection is capitalized and amortized over the next major inspection activity.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset tetap diakui dalam laba rugi pada tahun terjadinya penghentian pengakuan.

Nilai residu, jika ada, umur manfaat, serta metode penyusutan dan amortisasi ditelaah setiap akhir tahun dan dilakukan penyesuaian apabila hasil telaah berbeda dengan estimasi sebelumnya.

Aset Tetap Dalam Pembangunan

Aset tetap dalam pembangunan merupakan aset tetap dalam tahap konstruksi, yang dinyatakan pada biaya perolehan dan tidak disusutkan. Akumulasi biaya akan direklasifikasi ke akun aset tetap yang bersangkutan dan akan disusutkan pada saat konstruksi selesai secara substansial dan aset tersebut siap digunakan sesuai tujuannya.

q. Properti Investasi

Pemilikan Langsung

Properti investasi terdiri dari aset kepemilikan langsung dan aset tetap dalam rangka bangun, kelola dan alih, kecuali tanah, diukur sebesar biaya perolehan, termasuk biaya transaksi, setelah dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai, jika ada. Tanah tidak disusutkan dan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dikurangi rugi penurunan nilai. Jumlah tercatat termasuk biaya penggantian untuk bagian tertentu dari properti investasi yang telah ada pada saat beban terjadi, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya perawatan sehari-hari properti investasi.

Aset tetap dalam rangka bangun, kelola dan alih adalah aset yang pembangunannya didanai oleh Grup sampai dengan siap dioperasikan, yang kemudian dikelola oleh Grup dan selanjutnya diserahkan kepada pemilik aset pada saat berakhirnya perjanjian bangun, kelola dan alih.

An item of property and equipment is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gains or loss arising from de-recognition of property and equipment is included in profit or loss in the period the item is derecognized.

The asset's residual values, if any, useful lives and depreciation and amortization method are reviewed and adjusted if appropriate, at each financial year end.

Construction in Progress

Construction in progress represents property and equipment under construction which is stated at cost and is not depreciated. The accumulated costs are reclassified to the respective property and equipment account and are depreciated when the construction is substantially complete and the asset is ready for its intended use.

q. Investment Properties

Direct Acquisition

Investment properties consisting of directly acquired properties and properties under Build, Operate and Transfer (BOT) agreements, except land, are measured at cost, including transaction costs, less accumulated depreciation and any impairment loss. Land is not depreciated and is stated at cost less any impairment in value. The carrying amount includes the cost of replacing part of an existing investment property at the time that cost is incurred if the recognition criteria are met; and excludes the costs of day to day servicing of an investment property.

Properties under BOT agreements are assets the development of which were funded by the Group then managed by the Group until such time the asset is transferred to asset holders at the end of concession period.

Properti investasi disusutkan dengan metode garis lurus (*straight-line method*) selama estimasi masa manfaatnya yakni lima (5) sampai dengan tiga puluh (30) tahun, kecuali aset tetap dalam rangka bangun, kelola dan alih yang disusutkan dengan jangka waktu antara dua puluh (20) sampai dengan tiga puluh (30) tahun.

Properti investasi dihentikan pengakuannya (dikeluarkan dari laporan posisi keuangan konsolidasian) 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. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laba rugi dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut. Aset tetap dalam rangka bangun, kelola dan alih dihentikan pengakuannya pada saat penyerahan kepada pemilik aset pada saat berakhirnya perjanjian dengan menghapus seluruh akun yang timbul berkaitan dengan aset yang bersangkutan.

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

Nilai residu, jika ada, umur manfaat, serta metode penyusutan dan amortisasi ditelaah setiap akhir tahun dan dilakukan penyesuaian apabila hasil telaah berbeda dengan estimasi sebelumnya.

Properti Investasi Dalam Pembangunan

Properti investasi dalam pembangunan merupakan properti investasi dalam tahap konstruksi, yang dinyatakan pada biaya perolehan dan tidak disusutkan. Akumulasi biaya akan direklasifikasi ke akun properti investasi yang bersangkutan dan akan disusutkan pada saat konstruksi selesai secara substansial dan aset tersebut telah siap untuk digunakan sesuai tujuannya.

Investment properties are depreciated using the straight-line method based on estimated useful lives of five (5) to thirty (30) years, except properties under BOT agreement which are depreciated over the period of BOT agreements ranging from twenty (20) to thirty (30) years.

Investment properties, except properties under BOT agreements, are derecognized when either they have been disposed of or when the investment properties are permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. Any gains or losses on the retirement or disposal of an investment property are recognized in profit or loss in the year of retirement or disposal. Properties under BOT agreements are derecognized upon transfer to asset holders at the end of BOT agreement period by reversing all accounts related to the assets.

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

The asset's residual values, if any, useful lives and depreciation and amortization method are reviewed and adjusted if appropriate, at each financial year end.

Construction in Progress

Construction in progress represents investment properties under construction which is stated at cost and is not depreciated. The accumulated costs are reclassified to the respective investment properties account and are depreciated when the construction is substantially complete and the asset is ready for its intended use.

r. Transaksi Sewa

Sebagai penyewa

Pada tanggal permulaan kontrak, Grup menilai apakah kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak merupakan atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

Untuk menilai apakah kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian, Grup harus menilai apakah:

- Grup memiliki hak untuk mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomi dari penggunaan aset identifikasian; dan
- Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian. Grup memiliki hak ini ketika Grup memiliki hak untuk pengambilan keputusan yang relevan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya dan:
 1. Grup memiliki hak untuk mengoperasikan aset;
 2. Grup telah mendesain aset dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan selama periode penggunaan.

Pada tanggal awal dimulainya kontrak atau pada tanggal penilaian kembali atas kontrak yang mengandung sebuah komponen sewa, Grup mengalokasikan imbalan dalam kontrak ke masing-masing komponen sewa berdasarkan harga tersendiri relatif dari komponen sewa dan harga tersendiri agregat dari komponen nonsewa.

Pada tanggal permulaan sewa, Grup mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa. Aset hak-guna diukur pada biaya perolehan, dimana meliputi jumlah pengukuran awal liabilitas sewa yang disesuaikan dengan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan.

r. Lease Transactions

As lessee

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

To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset, the Group shall assesses whether:

- The Group has the right to obtain substantially all the economic benefits from use of the asset throughout the period of use; and
- The Group has the right to direct the use of the asset. The Group has this right when it has the decision-making rights that are the most relevant to changing how and for what purpose the asset is used are predetermined:
 1. The Group has the right to operate the asset;
 2. The Group has designed the asset in a way that predetermined how and for what purpose it will be used.

At the inception or on reassessment of a contract that contains a lease component, the Group allocates the consideration in the contract to each lease component on the basis of their relative stand-alone prices and the aggregate stand-alone price of the non-lease components.

The Group recognizes a right-of-use asset and a lease liability at the lease commencement date. The right-of-use assets are initially measured at cost, which comprises the initial amount of the lease liability adjusted for any lease payment made at or before the commencement date.

Aset hak-guna kemudian disusutkan menggunakan metode garis lurus dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak-guna atau akhir masa sewa.

The right-of-use assets are subsequently depreciated using the straight-line method from the commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right-of-use assets or the end of the lease term.

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal permulaan, didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, maka menggunakan suku bunga pinjaman inkremental. Pada umumnya, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental sebagai tingkat bunga diskonto.

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted using the interest rate implicit in the lease or, if that rate cannot be readily determined, using incremental borrowing rate. Generally, the Group uses its incremental borrowing rate as the discount rate.

Pembayaran sewa yang termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa meliputi pembayaran berikut ini:

Lease payments included in the measurement of the lease liability comprise the following:

- pembayaran tetap, termasuk pembayaran tetap secara substansi;
- pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga yang pada awalnya diukur dengan menggunakan indeks atau suku bunga pada tanggal permulaan;
- jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa dengan jaminan nilai residual;
- harga eksekusi opsi beli jika Grup cukup pasti untuk mengeksekusi opsi tersebut; dan
- penalti karena penghentian awal sewa kecuali jika Grup cukup pasti untuk tidak menghentikan lebih awal.

- fixed payments, including in-substance fixed payments;
- variable lease payments that depend on an index or a rate, initially measured using the index or rate as at the commencement date;
- amount expected to be payable under a residual value guarantee;
- the exercise price under a purchase option that the Group is reasonably certain to exercise; and
- penalties for early termination of a lease unless the Group is reasonably certain not to terminate early.

Pembayaran sewa dialokasikan menjadi bagian pokok dan biaya keuangan. Biaya keuangan dibebankan pada laba rugi selama periode sewa sehingga menghasilkan tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas untuk setiap periode.

Each lease payment is allocated between the liability and finance cost. The finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period.

Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar kepada Grup pada akhir masa sewa atau jika biaya perolehan aset hak-guna merefleksikan Grup akan mengeksekusi opsi beli, maka Grup menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga akhir umur manfaat aset pendasar. Jika tidak, maka Grup menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak-guna atau akhir masa sewa.

If the lease transfers ownership of the underlying asset to the Group by the end of the lease term or if the cost of the right-of-use assets reflects that the Group will exercise a purchase option, the Group depreciates the right-of-use assets from the commencement date to the end of the useful life of the underlying asset. Otherwise, the Group depreciates the right-of-use assets from the commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right-of-use assets or the end of the lease term.

Sewa jangka-pendek

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

Modifikasi sewa

Grup mencatat modifikasi sewa sebagai sewa terpisah jika:

- modifikasi meningkatkan ruang lingkup sewa dengan menambahkan hak untuk menggunakan satu aset pendasar atau lebih; dan
- imbalan sewa meningkat sebesar jumlah yang setara dengan harga tersendiri untuk peningkatan dalam ruang lingkup dan penyesuaian yang tepat pada harga tersendiri tersebut untuk merefleksikan kondisi kontrak tertentu.

Untuk modifikasi sewa yang tidak dicatat sebagai sewa terpisah, pada tanggal efektif modifikasi sewa, Grup:

- mengukur kembali dan mengalokasikan imbalan kontrak modifikasian;
- menentukan masa sewa dari sewa modifikasian;
- mengukur kembali liabilitas sewa dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisi menggunakan tingkat diskonto revisi berdasarkan sisa umur sewa dan sisa pembayaran sewa dengan melakukan penyesuaian terhadap aset hak-guna. Tingkat diskonto revisi ditentukan sebagai suku bunga pinjaman inkremental Grup pada tanggal efektif modifikasi;

Short-term leases

The Group has elected not to recognize right-of-use assets and lease liabilities for short- term leases that have a lease term of 12 months or less. The Group recognizes the lease payments associated with these leases as an expense on a straight-line basis over the lease term.

Lease modification

The Group accounts for a lease modification as a separate lease if both:

- the modification increases the scope of the lease by adding the right to use one or more underlying assets; and
- the consideration for the lease increases by an amount commensurate with the stand-alone price for the increase in scope and any appropriate adjustments to that stand-alone price to reflect the circumstances of the particular contract.

For a lease modification that is not accounted for a separate lease, at the effective date of the lease modification, the Group:

- remeasures and allocates the consideration in the modified contract;
- determine the lease term of the modified lease;
- remeasures the lease liability by discounting the revised lease payments using a revised discount rate on the basis of the remaining lease term and the remaining lease payment with a corresponding adjustment to the right-of-use assets. The revised discount rate is determined as the Group's incremental borrowing rate at the effective date of modification;

- menurunkan jumlah tercatat aset hak-guna untuk merefleksikan penghentian sebagian atau sepenuhnya sewa untuk modifikasi sewa yang menurunkan ruang lingkup sewa. Grup mengakui dalam laba rugi setiap laba rugi yang terkait dengan penghentian sebagian atau sepenuhnya sewa tersebut; dan
- membuat penyesuaian terkait dengan aset hak-guna untuk seluruh modifikasi sewa lainnya.

Sebagai pesewa

Ketika Grup bertindak sebagai pesewa, Grup mengklasifikasi masing-masing sewanya baik sewa operasi atau sewa pembiayaan.

Untuk mengklasifikasi masing-masing sewa, Grup membuat penilaian secara keseluruhan atas apakah sewa mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset pendasar. Jika penilaian membuktikan hal tersebut, maka sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan; jika tidak maka, merupakan sewa operasi. Sebagai bagian dari penilaian ini, Grup mempertimbangkan beberapa indikator seperti apakah masa sewa adalah sebagian besar dari umur ekonomik aset pendasar.

s. Goodwill

Goodwill merupakan selisih lebih biaya perolehan akuisisi atas nilai wajar kepemilikan Grup pada aset teridentifikasi milik entitas anak yang diakuisisi pada tanggal akuisisi. Goodwill diuji penurunan nilainya setiap tahun dan dicatat sebesar biaya perolehan dikurangi dengan akumulasi penurunan nilai. Penurunan nilai goodwill tidak dapat dipulihkan. Keuntungan atau kerugian yang diakui pada saat pelepasan entitas anak harus memperhitungkan nilai tercatat goodwill dari entitas anak yang dijual tersebut.

- decreases the carrying amount of the right-of-use asset to reflect the partial or full termination of the lease for lease modifications that decrease the scope of the lease. The Group recognize in profit or loss any gain or loss relating to the partial or full termination of the lease; and
- Makes a corresponding adjustment to the right-of-use assets for all other lease modifications.

As lessor

When the Group acts as a lessor, it shall classify each of its leases as either an operating lease or a financial lease.

To classify each lease, the Group makes an overall assessment of whether the lease transfers substantially all of the risks and rewards incidental to ownership of the underlying asset. If this is the case, then the lease is classified as a finance lease; if not, then it is an operating lease. As part of this assessment, the Group consider certain indicators such as whether the lease term is for the major part of the economic life of the asset.

s. Goodwill

Goodwill represents the excess of the cost of an acquisition over the fair value of the Group's share of the net identifiable assets of the acquired subsidiary at the date of acquisition. Goodwill is tested annually for impairment and carried at cost less accumulated impairment losses. Impairment losses on goodwill are not reversed. Gains and losses on the disposal of an entity include the carrying amount of goodwill relating to the entity sold.

Goodwill dialokasikan ke UPK untuk tujuan uji penurunan nilai. Alokasi dilakukan ke UPK atau kelompok UPK yang diharapkan akan mendapat manfaat dari kombinasi bisnis yang menimbulkan goodwill tersebut.

Goodwill is allocated to CGU for the purpose of impairment testing. The allocation is made to those CGU or groups of CGU that are expected to benefit from the business combination in which the goodwill arose.

t. Distribusi Dividen

Distribusi dividen kepada pemegang saham Grup diakui sebagai liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian dalam periode saat dividen tersebut disetujui oleh pemegang saham Grup.

t. Dividend Distribution

Dividend distribution to the Group's stockholders is recognized as a liability in the consolidated financial statements in the period in which the dividends are approved by the Group's stockholders.

u. Penurunan Nilai Aset Non-Kuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan tahunan, Grup menelaah apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat uji tahunan penurunan nilai aset perlu dilakukan, maka Grup membuat estimasi jumlah terpulihkan aset tersebut.

u. Impairment of Non-Financial Assets

The Group assesses at each annual reporting period whether there is an indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, or when annual impairment testing for an asset is required, the Group makes an estimate of the asset's recoverable amount.

Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dinyatakan mengalami penurunan nilai dan rugi penurunan nilai diakui dalam laba rugi. Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan bersih didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang mencerminkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset.

Where the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and impairment losses are recognized in profit or loss. In assessing the value in use, the estimated net future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset.

Penelaahan dilakukan pada akhir setiap periode pelaporan untuk mengetahui apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai aset yang telah diakui dalam periode sebelumnya mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi dimaksud ditemukan, maka Grup mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Kerugian penurunan nilai yang diakui dalam periode sebelumnya akan dipulihkan apabila nilai tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun nilai tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada periode-periode sebelumnya. Setelah pemulihan tersebut, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan nilai tercatat aset yang direvisi, dikurangi nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

An assessment is made at each reporting period as to whether there is any indication that previously recognized impairment losses recognized for an asset may no longer exist or may have decreased. If such indication exists, the recoverable amount is estimated. A previously recognized impairment loss for an asset is reversed in profit or loss to the extent that the carrying amount of the assets does not exceed its recoverable amount nor exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized for the asset in prior periods. After such a reversal, the depreciation charge on the said asset is adjusted in future periods to allocate the asset's revised carrying amount, less any residual value, on a systematic basis over its remaining useful life.

v. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pengakuan Pendapatan

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan

Grup menerapkan PSAK No. 72 yang mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi 5 langkah analisa sebagai berikut:

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 diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variable, maka Grup membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diteruskannya 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 dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah marjin.
5. Pengakuan pendapatan Ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki pengendalian atas barang atau jasa tersebut).

v. Revenue and Expense Recognition

Revenue Recognition

Revenue from contracts with customers

The Group has applied PSAK No. 72, which requires revenue recognition to fulfill 5 steps of assessment:

1. Identify contract(s) with a customer.
2. Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct.
3. Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer. If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Group estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period.
4. Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or services promised in the contract. Where this are not directly observable, the relative stand-alone selling price are estimated based on expected cost plus margin.
5. Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan 2 cara, yakni:

1. Suatu titik waktu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau
2. Suatu periode waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi dalam suatu periode waktu, Grup memilih ukuran penyelesaian yang sesuai untuk penentuan jumlah pendapatan yang harus diakui karena telah terpenuhi kewajiban pelaksanaan.

Pembayaran harga transaksi berbeda untuk setiap kontrak. Aset kontrak diakui ketika jumlah penerimaan dari pelanggan kurang dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Kewajiban kontrak diakui ketika jumlah penerimaan dari pelanggan lebih dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Liabilitas kontrak disajikan sebagai "Liabilitas kontrak" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Kewajiban Grup terhadap kontrak dengan pelanggan sehubungan dengan pendapatan dibawah ini ditentukan sebagai kewajiban pelaksanaan tunggal yang dipenuhi pada suatu titik waktu:

- Pendapatan dari penjualan persediaan real estat diakui pada saat pengendalian atas persediaan real estat telah dialihkan kepada pelanggan.
- Pendapatan jasa pelayanan diakui pada saat jasa diberikan.
- Pendapatan kamar hotel diakui berdasarkan tingkat hunian sementara pendapatan hotel lainnya diakui pada saat barang atau jasa telah diberikan kepada pelanggan.
- Pendapatan dari iuran keanggotaan klub diakui sesuai dengan periode keanggotaan.

Pendapatan Sewa

Pendapatan sewa diakui berdasarkan berlalunya waktu.

A performance obligation may be satisfied at the following:

1. A point in time (typically for promises to transfer goods to a customer); or
2. Over time (typically for promises to transfer services to a customer). For a performance obligation satisfied over time, the Group selects an appropriate measure of progress to determine the amount of revenue that should be recognized as the performance obligation is satisfied.

Payment of the transaction price is different for each contract. A contract asset is recognized once the consideration paid by customer is less than the balance of performance obligation which has been satisfied. A contract liability is recognized once the consideration paid by customer is more than the balance of performance obligation which has been satisfied. Contract liabilities are presented as "Contract liabilities" in the consolidated statements of financial position.

The obligation of the Group from the contracts with customers relating to below revenues are determined to be a single performance obligations which satisfied at a point in time:

- Revenues from sale of real estate inventories are recognized when the control over the real estate inventories has been transferred to customers.
- Service revenues are recognized when services are rendered.
- Hotel room revenues are based on actual room occupancy, while other hotel revenues are recognized when goods are delivered or when services are rendered to hotel guests.
- Club membership revenue is recognized based on the membership period.

Rental Revenues

Rental revenue is recognized on a straight-line basis over the term of the lease contract.

Pendapatan Bunga

Pendapatan bunga dari instrumen keuangan diakui dalam laba rugi secara akrual menggunakan metode suku bunga efektif.

Pengakuan Beban

Biaya penambahan yang secara langsung berhubungan untuk mendapatkan kontrak ("biaya untuk memperoleh") dan diharapkan dapat dipulihkan, biaya tersebut dengan demikian memenuhi syarat kapitalisasi berdasarkan PSAK No. 72 dan termasuk sebagai bagian dari akun "biaya dibayar dimuka". Beban tersebut diakui pada laba rugi pada saat penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

Beban pokok penjualan diakui pada saat terjadinya (metode akrual). Termasuk didalam beban pokok penjualan adalah taksiran beban untuk pengembangan prasarana di masa yang akan datang atas tanah yang telah terjual.

Beban diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*).

Beban bunga dari instrumen keuangan diakui dalam laba rugi secara akrual menggunakan metode suku bunga efektif.

w. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan, konstruksi, atau pembuatan aset kualifikasian dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

Jika Grup meminjam dana secara khusus untuk tujuan memperoleh aset kualifikasian, maka entitas menentukan jumlah biaya pinjaman yang layak dikapitalisasikan sebesar biaya pinjaman aktual yang terjadi selama tahun berjalan dikurangi penghasilan investasi atas investasi sementara dari pinjaman tersebut.

Jika pengembangan aktif atas aset kualifikasian dihentikan, Grup menghentikan kapitalisasi biaya pinjaman selama periode yang diperpanjang tersebut.

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan saat selesainya secara substansi seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan maksudnya.

Interest Income

Interest income from all financial instruments are recognized in profit or loss on accrual basis using the effective interest rate method.

Expense Recognition

The incremental costs that directly relate to obtaining a contract ("cost to obtain") and are expected to be recovered are eligible for capitalization under PSAK No. 72 and included as part of "prepaid expenses" account. Such costs are recognized in profit or loss upon transfer of the goods or services to which such asset relates.

Cost of sales are recognized when incurred (accrual method). Cost of sales includes estimated costs for future development of amenities on land that is already sold.

Expenses are recognized when incurred (accrual basis).

Interest expense for all financial instruments are recognized in profit or loss on accrual basis using the effective interest rate method.

w. Borrowing Costs

Borrowing costs which are directly attributable to the acquisition, construction, or production of qualifying assets are capitalized as part of the acquisition cost of the qualifying assets. Other borrowing costs are recognized as expenses in the period in which they are incurred.

To the extent that the Group borrows funds specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset, the entity determines the amount of borrowing costs eligible for capitalization as the actual borrowing costs incurred on that borrowing during the year less any investment income on the temporary investment of those borrowings.

The Group suspends capitalization of borrowing costs during extended periods in which it suspends active development of a qualifying asset.

The Group ceases capitalizing borrowing costs when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying asset for its intended use or sale are complete.

x. Imbalan Kerja

Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek

Imbalan kerja jangka pendek diakui sebesar jumlah yang tak-diskonto sebagai liabilitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian setelah dikurangi dengan jumlah yang telah dibayar dan sebagai beban dalam laba rugi.

Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Panjang

Sejak tanggal 31 Maret 2022, liabilitas imbalan kerja jangka panjang merupakan imbalan pasca-kerja manfaat pasti yang dibentuk dengan pendanaan khusus melalui program dana pensiun dan didasarkan pada masa kerja dan jumlah penghasilan karyawan pada saat pensiun yang dihitung menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Sebelum tanggal 31 Maret 2022, liabilitas imbalan kerja jangka panjang tersebut dibentuk tanpa pendanaan khusus. Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti langsung diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dan penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya dan tidak akan direklasifikasi ke laba rugi, namun menjadi bagian dari saldo laba. Biaya liabilitas imbalan pasti lainnya terkait dengan program imbalan pasti diakui dalam laba rugi.

Pada tanggal 2 Februari 2021, Pemerintah mengundang dan memberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2021 (PP 35/2021) untuk melaksanakan ketentuan Pasal 81 dan Pasal 185 (b) UU No. 11/2020 mengenai Cipta Kerja yang bertujuan untuk menciptakan lapangan kerja yang seluas-luasnya.

Presiden Republik Indonesia telah menetapkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Perppu Cipta Kerja 2/2022) pada tanggal 30 Desember 2022 yang merupakan pelaksanaan dari Putusan MK Nomor 91/PUU-XVIII/2020. Dengan berlakunya Perppu ini, UU No. 11/2020 tentang Cipta Kerja dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

PP 35/2021 mengatur mengenai perjanjian kerja waktu tertentu (karyawan tidak tetap), alih daya, waktu kerja, waktu istirahat dan pemutusan hubungan kerja, yang dapat mempengaruhi manfaat imbalan minimum yang harus diberikan kepada karyawan.

x. Employee Benefits

Short-term Employee Benefits Liability

Short-term employee benefits are recognized at its undiscounted amount as a liability after deducting any amount already paid in the consolidated statement of financial position and as an expense in profit or loss.

Long-term Employee Benefits Liability

After March 31, 2022, long-term employee benefits liability represents post-employment benefits, funded defined-benefit plans through a certain pension fund which amounts are determined based on years of service and salaries of the employees at the time of pension and calculated using the Projected Unit Credit. Before March 31, 2022, long-term employee benefits liability is represents unfunded defined-benefit plans. Remeasurement is reflected immediately in the consolidated statement of financial position with a charge or credit recognized in other comprehensive income in the period in which they occur and not to be reclassified to profit or loss but reflected immediately in retained earnings. All other costs related to the defined-benefit plan are recognized in profit or loss.

On February 2, 2021, the Government promulgated Government Regulation Number 35 Year 2021 (PP 35/2021) to implement the provisions of Article 81 and Article 185 (b) of Law No. 11/2020 concerning Job Creation (Cipta Kerja), which aims to create the widest possible employment opportunities.

The President of the Republic of Indonesia has issued Government Regulation in Lieu of Law No. 2 of 2022 concerning Job Creation (Perppu Cipta Kerja 2/2022) on December 30, 2022 which is the implementation of the Constitutional Court's Decision Number 91/PUU-XVIII/2020. With the enactment of this Perppu, Law No. 11/2020 concerning Job Creation is repealed and declared invalid.

PP 35/2021 regulates the work agreement for a certain period (non-permanent employees), outsourcing, working time, rest time and termination of employment, which can affect the minimum benefits that must be provided to employees.

Penyisihan dihitung dengan membandingkan manfaat yang akan diterima oleh karyawan pada umur wajar pensiun dari dana pensiun dengan manfaat yang diatur dalam Perppu Cipta Kerja 2/2022 setelah dikurangi akumulasi kontribusi dari karyawan dan hasil investasi yang berkaitan. Jika manfaat dana pensiun yang didanai pemberi kerja lebih kecil dari manfaat sesuai Perppu Cipta Kerja 2/2022, Grup akan menyediakan kekurangannya.

Pesangon Pemutusan Kontrak Kerja

Pesangon pemutusan kontrak terutang ketika karyawan dihentikan kontrak kerjanya sebelum usia pensiun normal. Grup mengakui pesangon pemutusan kontrak kerja ketika Grup menunjukkan komitmennya untuk memberhentikan kontrak kerja dengan karyawan berdasarkan suatu rencana formal terperinci yang kecil kemungkinan untuk dibatalkan.

y. Pajak Penghasilan

Pajak Kini

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

Pajak Tangguhan

Pajak tangguhan diakui sebagai liabilitas jika terdapat perbedaan temporer kena pajak yang timbul dari perbedaan antara dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas dengan jumlah tercatatnya pada tanggal pelaporan.

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan rugi fiskal yang dapat dikompensasikan. Aset pajak tangguhan diakui dan direvisi pada setiap tanggal pelaporan atau diturunkan jumlah tercatatnya, sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak tersedia untuk pemanfaatan perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan rugi fiskal yang dapat dikompensasikan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku ketika aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan, berdasarkan tarif pajak (atau peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan.

The provision has been calculated by comparing the benefit that will be received by an employee at normal pension age from the pension plan with the benefit as stipulated under Perppu Cipta Kerja 2/2022 after deduction of accumulated employee contributions and the related investment results. If the employer-funded portion of the pension plan benefit is less than the benefit as required by Perppu Cipta Kerja 2/2022, the Group will provide for such shortage.

Termination Benefits

Termination benefits are payable whenever an employee's employment is terminated before the normal retirement date. The Group recognizes termination benefits when it is demonstrably committed to terminate the employment of current employees according to a detailed formal plan with a low possibility of withdrawal.

y. Income Tax

Current Tax

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

Deferred Tax

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes at the reporting date.

Deferred tax assets are recognized for all deductible temporary differences and the carry forward benefit of any unused tax losses. Deferred tax assets are recognized and reviewed at each reporting date and reduced to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary differences and the carry forward benefit of unused tax losses can be utilized.

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

Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus jika dan hanya jika, terdapat hak yang dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan pajak tangguhan tersebut terkait dengan entitas kena pajak yang sama dan dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama.

z. Biaya Emisi Saham

Biaya emisi saham disajikan sebagai bagian dari akun tambahan modal disetor dan tidak diamortisasi.

aa. Laba per Saham

Labanya per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

bb. Informasi Segmen

Informasi segmen disusun sesuai dengan kebijakan akuntansi yang dianut dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian.

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal atas komponen-komponen Grup yang secara berkala dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya ke dalam segmen dan penilaian kinerja Grup.

cc. Provisi

Provisi diakui jika Grup mempunyai kewajiban kini (hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, yang memungkinkan Grup harus menyelesaikan kewajiban tersebut dan estimasi yang andal mengenai jumlah kewajiban tersebut dapat dibuat.

Jumlah yang diakui sebagai provisi adalah hasil estimasi terbaik pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban kini pada tanggal pelaporan, dengan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian terkait kewajiban tersebut.

Deferred tax assets and deferred tax liabilities are offset if and only if, a legally enforceable right exists to set off current tax assets against current tax liabilities and the deferred taxes relate to the same taxable entity and the same taxation authority.

z. Stock Issuance Costs

Stock issuance costs are deducted from additional paid-in capital and are not amortized.

aa. Earnings Per Share

Basic earnings per share are computed by dividing profit attributable to owners of the Company by the weighted average number of shares outstanding during the year.

bb. Segment Information

Segment information is prepared using the accounting policies adopted for preparing and presenting the consolidated financial statements.

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

cc. Provisions

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

The amount recognized as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the obligation at the reporting date, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation.

dd. Peristiwa setelah Periode Pelaporan

Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang menyediakan tambahan informasi mengenai posisi keuangan konsolidasian Grup pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian (peristiwa penyesuaian), jika ada, telah tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian. Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang tidak memerlukan penyesuaian (peristiwa non-penyesuaian), apabila jumlahnya material, telah diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

3. Penggunaan Estimasi, Pertimbangan, dan Asumsi Manajemen

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Grup, seperti yang diungkapkan dalam Catatan 2 pada laporan keuangan konsolidasian, manajemen harus membuat estimasi, pertimbangan, dan asumsi atas nilai tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia oleh sumber-sumber lain. Estimasi dan asumsi tersebut, berdasarkan pengalaman historis dan faktor lain yang dipertimbangkan relevan.

Manajemen berkeyakinan bahwa pengungkapan berikut telah mencakup ikhtisar estimasi, pertimbangan dan asumsi signifikan yang dibuat oleh manajemen, yang berpengaruh terhadap jumlah-jumlah yang dilaporkan serta pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian.

Pertimbangan

Pertimbangan-pertimbangan berikut dibuat oleh manajemen dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup yang memiliki dampak yang paling signifikan terhadap jumlah-jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

a. Pengendalian Bersama pada Pengaturan Bersama

Pengendalian bersama atas suatu aktivitas ekonomi terjadi jika keputusan keuangan dan operasional strategis terkait dengan aktivitas tersebut mensyaratkan konsensus dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

dd. Events after the Reporting Date

Post year-end events that provide additional information about the consolidated statement of financial position at the reporting date (adjusting events), if any, are reflected in the consolidated financial statements. Post year-end events that are not adjusting events are disclosed in the notes to consolidated financial statements when material.

3. Management Use of Estimates, Judgments, and Assumptions

In the application of the Group's accounting policies, which are described in Note 2 to the consolidated financial statements, management is required to make estimates, judgments, and assumptions about the carrying amounts of assets and liabilities that are not readily apparent from other sources. The estimates and assumptions are based on historical experience and other factors that are considered to be relevant.

Management believes that the following represent a summary of the significant estimates, judgments, and assumptions made that affected certain reported amounts and disclosures in the consolidated financial statements.

Judgments

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

a. Joint Control in Joint Arrangements

Joint control over an economic activity exists only when the strategic financial and operating decisions relating to the activity require unanimous consent of the parties sharing control.

<p>Manajemen Grup menetapkan bahwa Grup memiliki pengendalian atas ventura bersama seperti yang diungkapkan pada Catatan 12, karena keputusan terkait aktivitas ekonomi pada ventura bersama dibuat oleh Grup bersama-sama dengan pihak-pihak yang berbagi pengendalian.</p>	<p>The Group's management determined that it has joint control over the joint ventures as disclosed in Note 12, since the decision on economic activities of these joint ventures are made by the Group jointly with the other venturers.</p>
<p>b. Mata Uang Fungsional</p> <p>Mata uang fungsional Perusahaan dan entitas anak adalah mata uang lingkungan ekonomi utama dimana masing-masing entitas beroperasi. Mata uang tersebut adalah yang paling mempengaruhi harga jual barang dan jasa, dan mata uang dari negara yang kekuatan persaingan dan peraturannya sebagian besar menentukan harga jual barang dan jasa entitas, dan merupakan mata uang yang mana dana dari aktivitas pendanaan dihasilkan.</p>	<p>b. Functional Currency</p> <p>The functional currency of the Company and its subsidiaries is the currency of the primary economic environment in which each of them operates. It is the currency, among others, that mainly influences sales prices for goods and services, and of the country whose competitive forces and regulations mainly determine the sales prices of its goods and services, and the currency in which funds from financing activities are generated.</p>
<p>c. Klasifikasi Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan</p> <p>Grup menentukan klasifikasi aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan menilai apakah aset dan liabilitas tersebut memenuhi definisi yang ditetapkan dalam PSAK No. 71. Aset keuangan dan liabilitas keuangan dicatat sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 2.</p>	<p>c. Classification of Financial Assets and Financial Liabilities</p> <p>The Group 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 No. 71. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies disclosed in Note 2.</p>
<p>d. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai</p> <p>Grup selalu mengakui kerugian kredit ekspektasian (ECL) sepanjang umur untuk piutang usaha. Kerugian kredit ekspektasian atas aset keuangan diestimasi menggunakan pendekatan tingkat kerugian berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis Grup, disesuaikan dengan kondisi ekonomi umum dan penilaian baik atas kondisi kini maupun perkiraan masa depan pada tanggal pelaporan, termasuk nilai waktu atas uang jika tepat.</p>	<p>d. Allowance for Impairment</p> <p>The Group always recognizes lifetime expected credit losses (ECL) for trade accounts receivable. The expected credit losses on these financial assets are estimated using loss rate approach based on the Group's historical credit loss experience, adjusted for general economic conditions and an assessment of both the current as well as the forecast direction of conditions at the reporting date, including time value of money where appropriate.</p>

Untuk semua instrumen keuangan lainnya, Grup mengakui ECL sepanjang umur ketika telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal. Jika sebaliknya, risiko kredit pada instrumen keuangan tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Grup mengukur penyisihan kerugian untuk instrumen keuangan tersebut sejumlah ECL 12 bulan. Penilaian apakah ECL sepanjang umur harus diakui didasarkan pada peningkatan signifikan dalam kemungkinan terjadinya atau pada risiko gagal bayar sejak pengakuan awal dan bukan didasarkan bukti aset keuangan yang mengalami kerugian kredit pada tanggal pelaporan atau kejadian gagal bayar sebenarnya. ECL sepanjang umur merupakan kerugian kredit ekspektasian yang timbul dari seluruh kemungkinan peristiwa gagal bayar selama perkiraan umur instrumen keuangan. Sebaliknya, ECL 12 bulan mewakili porsi ECL sepanjang umur yang timbul dari peristiwa gagal bayar pada instrumen keuangan yang mungkin terjadi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Suatu evaluasi yang bertujuan untuk mengidentifikasi jumlah cadangan kerugian ekspektasian yang harus dibentuk, dilakukan secara berkala pada setiap periode pelaporan. Oleh karena itu, saat dan besaran jumlah cadangan kerugian kredit ekspektasian yang tercatat pada setiap periode dapat berbeda tergantung pada pertimbangan atas informasi yang tersedia atau berlaku pada saat itu.

Nilai tercatat aset keuangan Grup dalam kategori yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	2022	2021	
Kas dan setara kas	3.497.490.464.122	3.375.031.454.437	Cash and cash equivalents
Investasi jangka pendek	312.107.041.678	391.418.166.716	Short-term investment
Piutang usaha - bersih	20.840.140.629	22.277.801.183	Trade accounts receivable - net
Piutang lain-lain - bersih	15.831.045.685	9.348.778.935	Other accounts receivable - net
Jumlah	<u>3.846.268.692.114</u>	<u>3.798.076.201.271</u>	Total

e. Komitmen Sewa

Grup sebagai penyewa

Grup telah menandatangani sejumlah perjanjian sewa lahan komersial dan inventaris. Grup menentukan bahwa sewa tersebut memenuhi kriteria pengakuan dan pengukuran aset hak-guna dan liabilitas sewa sesuai dengan PSAK No. 73, Sewa.

For all other financial instruments, the Group recognizes lifetime ECL when there has been a significant increase in credit risk since initial recognition. If, on the other hand, the credit risk on the financial instrument has not increased significantly since initial recognition, the Group measures the loss allowance for that financial instrument at an amount equal to 12-month ECL. The assessment of whether lifetime ECL should be recognized is based on significant increases in the likelihood or risk of a default occurring since initial recognition instead of on evidence of a financial asset being credit impaired at the reporting date or an actual default occurring. Lifetime ECL represents the expected credit losses that will result from all possible default events over the expected life of a financial instrument. In contrast, 12-month ECL represents the portion of lifetime ECL that is expected to result from default events on a financial instrument that are possible within 12 months after the reporting date.

Evaluation of financial assets to determine the allowance for expected loss to be provided is performed periodically in each reporting period. Therefore, the timing and amount of allowance for expected credit loss recorded at each period might differ based on the judgments and estimates that are available or valid at each period.

The carrying value of the Group's financial instruments categorized as financial assets at amortized cost as of December 31, 2022 and 2021 follows:

e. Lease Commitments

Group as lessee

The Group has entered into various lease agreements for commercial spaces and commercial machineries and equipment. The Group has determined that those leases meet the criteria for recognition and measurement of right-of-use assets and lease liabilities in accordance with PSAK No. 73, Leases.

Grup sebagai pesewa

Grup telah menandatangani sejumlah perjanjian sewa. Grup menentukan bahwa sewa tersebut adalah sewa operasi karena Grup menanggung secara signifikan seluruh risiko dan manfaat dari kepemilikan aset-aset tersebut.

f. Pajak Penghasilan

Perbedaan atas interpretasi dari peraturan pajak yang kompleks mengakibatkan ketidakpastian penentuan jumlah pajak penghasilan. Jika hasil pemeriksaan pajak berbeda dengan jumlah yang sebelumnya telah dibukukan, maka selisih tersebut akan berdampak terhadap aset dan liabilitas pajak kini dan tangguhan dalam periode dimana hasil pemeriksaan tersebut terjadi.

g. Komponen Pembiayaan yang Signifikan

Grup menetapkan bahwa kontrak dengan pelanggan untuk penjualan persediaan real estat memiliki komponen pembiayaan yang signifikan mengingat jangka waktu antara pembayaran uang muka penjualan oleh pelanggan dan saat pengalihan pengendalian atas persediaan real estat lebih dari satu tahun. Dalam penentuan tingkat bunga yang diterapkan pada jumlah imbalan, Grup memutuskan bahwa tingkat bunga adalah tingkat bunga pinjaman rata-rata Grup.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama mengenai masa depan dan sumber utama lain dalam mengestimasi ketidakpastian pada tanggal pelaporan yang mempunyai risiko signifikan yang dapat menyebabkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode berikutnya diungkapkan di bawah ini. Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Kondisi yang ada dan asumsi mengenai perkembangan masa depan dapat berubah karena perubahan situasi pasar yang berada di luar kendali Grup. Perubahan tersebut tercermin dalam asumsi ketika keadaan tersebut terjadi:

Group as lessor

The Group has entered into various commercial lease agreements. The Group has determined that these are operating leases since the Group bears substantially all the significant risks and rewards of ownership of the related assets.

f. Income Taxes

Different interpretation of complex tax regulation makes the ultimate tax determination becomes uncertain. Where the final tax outcome of these matters is different from the amounts that were initially recorded, such differences will have an impact on the current and deferred income tax assets and liabilities in the period in which such determination is made.

g. Significant Financing Component

The Group has determined that the contracts with customers for sale of real estate inventories have significant financing component considering the period between the customer's payment of sales advances and time of the transfer of control over the real estate inventories is more than one year. In determining the interest to be applied to the amount of consideration, the Group concluded that the interest rate is the Group's average borrowing rate.

Estimates and Assumptions

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial period are disclosed below. The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the consolidated financial statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments may change due to market changes on circumstances arising beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur:

a. Nilai Wajar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mensyaratkan pengukuran aset keuangan dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajarnya, dan penyajian ini mengharuskan penggunaan estimasi. Komponen pengukuran nilai wajar yang signifikan ditentukan berdasarkan bukti-bukti obyektif yang dapat diverifikasi (seperti nilai tukar, suku bunga), sedangkan saat dan besaran perubahan nilai wajar dapat menjadi berbeda karena penggunaan metode penilaian yang berbeda.

Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan diungkapkan pada Catatan 27.

b. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Persediaan

Grup membentuk cadangan kerugian penurunan nilai persediaan berdasarkan estimasi bahwa tidak terdapat penggunaan masa depan dari persediaan tersebut, atau terdapat kemungkinan persediaan tersebut menjadi usang. Manajemen berkeyakinan bahwa asumsi-asumsi yang digunakan dalam estimasi cadangan kerugian penurunan nilai persediaan dalam laporan keuangan konsolidasian adalah tepat dan wajar, namun demikian, perubahan signifikan dalam asumsi-asumsi tersebut dapat berdampak signifikan terhadap nilai tercatat persediaan dan jumlah beban cadangan penurunan nilai persediaan, yang akhirnya akan berdampak pada hasil operasi Grup.

Nilai tercatat persediaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 diungkapkan pada Catatan 8.

a. Fair Value of Financial Assets and Financial Liabilities

Indonesian Financial Accounting Standards require measurement of certain financial assets and liabilities at fair values, and the disclosure requires the use of estimates. Significant component of fair value measurement is determined based on verifiable objective evidence (i.e. foreign exchange rate, interest rate), while timing and amount of changes in fair value might differ due to different valuation method used.

The fair value of financial assets and financial liabilities are set out in Note 27.

b. Allowance for Decline in Value of Inventories

The Group provides allowance for decline in value of inventories based on its estimation that there will be no future usage of such inventories or such inventories will be slow moving in the future. While it is believed that the assumptions used in the estimation of the allowance for decline in the value of inventories reflected in the consolidated financial statements are appropriate and reasonable, significant changes in these assumptions may materially affect the assessment of the carrying value of the inventories and provision for decline in value of inventories, which ultimately impact the result of the Group's operations.

The carrying values of inventories as of December 31, 2022 and 2021 are set out in Note 8.

c. Estimasi Masa Manfaat Aset Tetap dan Properti Investasi

Masa manfaat dari masing-masing aset tetap dan properti investasi Grup diestimasi berdasarkan jangka waktu aset tersebut diharapkan tersedia untuk digunakan. Estimasi tersebut didasarkan pada penilaian kolektif berdasarkan bidang usaha yang sama, evaluasi teknis internal dan pengalaman dengan aset sejenis. Estimasi masa manfaat setiap aset ditelaah secara berkala dan diperbarui jika estimasi berbeda dari perkiraan sebelumnya yang disebabkan karena pemakaian, usang secara teknis atau komersial serta keterbatasan hak atau pembatasan lainnya terhadap penggunaan aset. Dengan demikian, hasil operasi di masa mendatang mungkin dapat terpengaruh secara signifikan oleh perubahan dalam jumlah dan waktu terjadinya biaya karena perubahan yang disebabkan oleh faktor-faktor yang disebutkan di atas. Penurunan estimasi masa manfaat ekonomis setiap aset tetap dan properti investasi akan menyebabkan kenaikan beban penyusutan dan penurunan nilai tercatat aset-aset tersebut.

Nilai tercatat aset tetap dan properti investasi konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing diungkapkan pada Catatan 14 dan 16.

d. Penurunan Nilai Goodwill

Uji penurunan nilai goodwill wajib dilakukan sedikitnya setahun sekali tanpa memperhatikan apakah telah terjadi indikasi penurunan nilai. Penentuan nilai pakai goodwill membutuhkan estimasi arus kas yang diharapkan akan dihasilkan dari pemakaian berkelanjutan dan pelepasan akhir atas aset tersebut (UPK) serta tingkat diskonto yang tepat untuk menghitung nilai kini.

Manajemen berkeyakinan bahwa asumsi-asumsi yang digunakan dalam estimasi nilai pakai dalam laporan keuangan konsolidasian adalah tepat dan wajar, namun demikian, perubahan signifikan dalam asumsi-asumsi tersebut dapat berdampak signifikan pada jumlah nilai terpulihkan dan jumlah kerugian penurunan nilai yang terjadi mungkin berdampak material pada hasil operasi Grup.

c. Estimated Useful Lives of Property and Equipment and Investment Properties

The useful life of each of the item of the Group's property and equipment and investment properties are estimated based on the period over which the asset is expected to be available for use. Such estimation is based on a collective assessment of similar business, internal technical evaluation and experience with similar assets. The estimated useful life of each asset is reviewed periodically and updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other limits on the use of the asset. It is possible, however, that future results of operations could be materially affected by changes in the amounts and timing of recorded expenses brought about by changes in the factors mentioned above. A reduction in the estimated useful life of any item of property and equipment and investment properties would increase the recorded depreciation and decrease the carrying values of these assets.

The carrying values of property and equipment and investment properties as of December 31, 2022 and 2021 are set out in Notes 14 and 16, respectively.

d. Impairment of Goodwill

Impairment testing for goodwill is required to be performed at least annually irrespective of whether or not there are indications of impairment. Determining the value in use of goodwill requires the estimation of cash flows expected to be generated from the continued use and ultimate disposition of such assets (CGU) and a suitable discount rate in order to calculate the present value.

While it is believed that the assumptions used in the estimation of the value in use of assets reflected in the consolidated financial statements are appropriate and reasonable, significant changes in these assumptions may materially affect the assessment of recoverable values and any resulting impairment loss could have a material adverse impact on the results of Group's operations.

	<p>Nilai tercatat goodwill pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 diungkapkan pada Catatan 17.</p>		<p>The carrying amount of goodwill as of December 31, 2022 and 2021 is set out in Note 17.</p>
e.	<p>Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan</p> <p>Penelaahan atas penurunan nilai dilakukan apabila terdapat indikasi penurunan nilai aset tertentu. Penentuan nilai wajar aset membutuhkan estimasi arus kas yang diharapkan akan dihasilkan dari pemakaian berkelanjutan dan pelepasan akhir atas aset tersebut. Perubahan signifikan dalam asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan nilai wajar dapat berdampak signifikan pada jumlah terpulihkan dan jumlah kerugian penurunan nilai yang terjadi mungkin berdampak material pada hasil operasi Grup.</p> <p>Nilai tercatat aset non-keuangan tersebut pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 diungkapkan pada Catatan 13, 14, dan 16.</p>	e.	<p>Impairment of Non-Financial Assets</p> <p>Impairment review is performed when certain impairment indicators are present. Determining the fair value of assets requires the estimation of cash flows expected to be generated from the continued use and ultimate disposition of such assets. Any significant changes in the assumptions used in determining the fair value may materially affect the assessment of recoverable values and any resulting impairment loss could have a material impact on results of operations.</p> <p>The carrying values of these assets as of December 31, 2022 and 2021 are set out in Notes 13, 14, and 16.</p>
f.	<p>Imbalan Kerja Jangka Panjang</p> <p>Penentuan liabilitas imbalan kerja jangka panjang dipengaruhi oleh asumsi tertentu yang digunakan oleh aktuaris dalam menghitung jumlah tersebut. Asumsi-asumsi tersebut dijelaskan dalam Catatan 37 dan mencakup, antara lain, tingkat kenaikan gaji, dan tingkat diskonto yang ditentukan dengan mengacu pada imbal hasil pasar atas bunga obligasi korporasi berkualitas tinggi dalam mata uang yang sama dengan mata uang pembayaran imbalan dan memiliki jangka waktu yang mendekati estimasi jangka waktu liabilitas imbalan kerja jangka panjang tersebut. Hasil aktual yang berbeda dengan asumsi Grup dibukukan pada penghasilan komprehensif lain dan dengan demikian, berdampak pada jumlah penghasilan komprehensif lain yang diakui dan liabilitas yang tercatat pada periode-periode mendatang. Manajemen berkeyakinan bahwa asumsi-asumsi yang digunakan adalah tepat dan wajar, namun demikian, perbedaan signifikan pada hasil aktual, atau perubahan signifikan dalam asumsi-asumsi tersebut dapat berdampak signifikan pada jumlah liabilitas imbalan kerja jangka panjang.</p> <p>Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, liabilitas imbalan kerja jangka panjang diungkapkan pada Catatan 37.</p>	f.	<p>Long-term Employee Benefits</p> <p>The determination of the long-term employee benefits is dependent on the selection of certain assumptions used by actuary in calculating such amounts. Those assumptions are described in Note 37 and include, among others, rate of salary increase, and discount rate which is determined after giving consideration to interest rates of high-quality corporate bonds that are denominated in the currency in which the benefits are to be paid and have terms of maturity approximating the terms of the related employee benefits liability. Actual results that differ from the Group's assumptions are charged to comprehensive income and therefore, generally affect the recognized comprehensive income and recorded obligation in such future periods. While it is believed that the Group's assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in actual experience or significant changes in assumptions may materially affect the amount of long-term employee benefits liability.</p> <p>As of December 31, 2022 and 2021, the amount of long-term employee benefits liability is set out in Note 37.</p>

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

4. Kas dan Setara Kas

4. Cash and Cash Equivalents

	2022	2021	
Kas	3.065.422.145	2.939.146.258	Cash on Hand
Bank			Cash in Banks
Rupiah			Rupiah
Pihak berelasi (Catatan 43)			Related party (Note 43)
PT Bank Sinarmas Tbk (BS)	3.516.835.343	4.808.041.124	PT Bank Sinarmas Tbk (BS)
Pihak ketiga			Third parties
PT Bank Central Asia Tbk (BCA)	132.275.636.696	92.763.108.031	PT Bank Central Asia Tbk (BCA)
PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank)	28.551.487.778	34.224.826.576	PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank)
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (BM)	22.119.946.297	31.875.187.722	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (BM)
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	12.787.011.589	8.298.560.083	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk (CIMB Niaga)	6.363.529.937	5.505.036.156	PT Bank CIMB Niaga Tbk (CIMB Niaga)
PT Bank OCBC NISP Tbk (OCBC NISP)	3.486.724.348	9.108.848.011	PT Bank OCBC NISP Tbk (OCBC NISP)
PT Bank Permata Tbk (Permata)	3.379.346.732	10.444.231.402	PT Bank Permata Tbk (Permata)
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)	2.559.581.342	843.090.821	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	1.141.156.969	4.224.969.525	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI)	1.046.901.919	3.107.457.975	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI)
PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)	986.377.459	512.809.713	PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)
PT Bank UOB Indonesia (UOB)	447.165.010	1.186.377.867	PT Bank UOB Indonesia (UOB)
PT Bank DKI	72.187.500	72.367.500	PT Bank DKI
PT Bank Mega Tbk (Mega)	39.390.457	2.476.066.413	PT Bank Mega Tbk (Mega)
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (BJB)	6.673.830	6.760.233	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (BJB)
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	3.592.974	-	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
Jumlah	215.266.710.837	204.649.698.028	Subtotal
Sub jumlah - Rupiah	218.783.546.180	209.457.739.152	Subtotal - Rupiah
Dolar Amerika Serikat (Catatan 48)			U.S. Dollar (Note 48)
Pihak berelasi (Catatan 43)			Related party (Note 43)
BS	312.499.146	83.901.007	BS
Pihak ketiga			Third party
Maybank	8.938.828	517.031.139	Maybank
Sub jumlah - Dolar Amerika Serikat	321.437.974	600.932.146	Subtotal - U.S. Dollar
Jumlah - Bank	219.104.984.154	210.058.671.298	Total - Cash in banks
Deposito Berjangka			Time Deposits
Rupiah			Rupiah
Pihak ketiga			Third parties
BJB	967.020.000.000	1.291.120.000.000	BJB
PT Bank KB Bukopin Tbk	319.600.000.000	-	PT Bank KB Bukopin Tbk
PT Bank Raya Indonesia Tbk (Raya)	300.800.000.000	611.000.000.000	PT Bank Raya Indonesia Tbk (Raya)
BTN	738.350.000.000	272.500.000.000	BTN
BRI	288.300.000.000	-	BRI
Mega	282.350.000.000	321.800.000.000	Mega
PT Bank Mandiri Taspen	239.000.000.000	398.140.792.877	PT Bank Mandiri Taspen
Permata	111.000.000.000	201.200.000.000	Permata
UOB	15.500.000.000	15.500.000.000	UOB
Maybank	7.000.000.000	32.200.000.000	Maybank
BM	4.500.000.000	-	BM
CIMB Niaga	-	1.510.000.000	CIMB Niaga
Sub jumlah - Rupiah	3.273.420.000.000	3.144.970.792.877	Subtotal - Rupiah

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2022	2021	
Deposito Berjangka			Time Deposits
Dolar Amerika Serikat (Catatan 48)			U.S. Dollar (Note 48)
Pihak ketiga			Third parties
Raya	1.900.057.823	4.793.392.680	Raya
Maybank	-	9.731.172.874	Maybank
Permata	-	2.364.301.242	Permata
BJB	-	173.977.208	BJB
Sub jumlah - Dolar Amerika Serikat	<u>1.900.057.823</u>	<u>17.062.844.004</u>	Subtotal - U.S. Dollar
Jumlah - Deposito berjangka	<u>3.275.320.057.823</u>	<u>3.162.033.636.881</u>	Total - Time deposits
Jumlah	<u>3.497.490.464.122</u>	<u>3.375.031.454.437</u>	Total
Suku bunga per tahun deposito berjangka:			Interest rates per annum of time deposits:
Rupiah	2,50% - 6,50%	1,60% - 4,75%	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	0,25% - 2,50%	0,50% - 1,10%	U.S. Dollar

5. Investasi Jangka Pendek

Merupakan rekening di bank berupa rekening penampungan dan deposito berjangka yang digunakan sebagai jaminan fasilitas kredit kepemilikan rumah dengan rincian sebagai berikut:

5. Short-term Investments

These consists of cash in bank in the form of escrow account and time deposits used as collaterals for housing loan facilities with details as follows:

	2022	2021	
Bank - Pihak ketiga			Cash in bank - Third party
PT Bank Central Asia Tbk (BCA)	<u>67.991.806.657</u>	<u>95.142.321.207</u>	PT Bank Central Asia Tbk (BCA)
Deposito berjangka - Pihak ketiga			Time deposits - Third parties
PT Bank CIMB Niaga Tbk	59.364.963.795	92.352.413.679	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	52.153.017.128	57.758.121.492	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	43.800.040.104	55.994.499.075	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Permata Tbk	32.445.990.031	51.719.441.814	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	24.324.130.787	8.580.404.480	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	12.598.350.869	11.746.946.603	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	10.614.576.917	8.742.350.561	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank UOB Indonesia	4.601.163.071	3.756.597.429	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Pan Indonesia Tbk	2.213.444.212	1.757.569.826	PT Bank Pan Indonesia Tbk
BCA	1.184.118.806	3.564.669.641	BCA
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	645.951.810	238.600.909	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	105.257.491	-	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	38.150.000	38.150.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	<u>26.080.000</u>	<u>26.080.000</u>	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
Jumlah - Deposito berjangka	<u>244.115.235.021</u>	<u>296.275.845.509</u>	Total - Time deposits
Jumlah	<u>312.107.041.678</u>	<u>391.418.166.716</u>	Total
Suku bunga deposito berjangka per tahun	2,00% - 4,00%	1,80% - 2,95%	Interest rate per annum on time deposits

6. Piutang Usaha

Rincian piutang usaha terdiri dari:

a. Berdasarkan Jenis Transaksi

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Pihak berelasi (Catatan 43)		
Sewa	7.036.433.011	2.556.009.025
Cadangan kerugian penurunan nilai	<u>(156.981.764)</u>	<u>(56.972.300)</u>
Jumlah - Bersih - pihak berelasi	<u>6.879.451.247</u>	<u>2.499.036.725</u>
Pihak ketiga		
Kamar, makanan dan minuman dan lain-lain	7.733.869.230	13.736.403.746
Tanah dan bangunan <i>strata title</i>	5.246.779.638	1.698.987.595
Sewa	<u>3.540.308.116</u>	<u>6.883.101.488</u>
Jumlah - pihak ketiga	16.520.956.984	22.318.492.829
Cadangan kerugian penurunan nilai	<u>(2.560.267.602)</u>	<u>(2.539.728.371)</u>
Jumlah - Bersih - pihak ketiga	<u>13.960.689.382</u>	<u>19.778.764.458</u>
Jumlah	<u>20.840.140.629</u>	<u>22.277.801.183</u>

b. Berdasarkan Umur (Hari)

Jumlah piutang usaha berdasarkan umur (hari) dihitung sejak tanggal faktur adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Pihak berelasi (Catatan 43)		
Belum jatuh tempo	-	-
Jatuh tempo		
1 s.d 30 hari	6.109.913.950	1.383.767.802
31 s.d 60 hari	43.821.408	38.137.833
61 s.d 90 hari	9.590.400	8.052.087
91 s.d 120 hari	<u>873.107.253</u>	<u>1.126.051.303</u>
Jumlah - pihak berelasi	7.036.433.011	2.556.009.025
Cadangan kerugian penurunan nilai	<u>(156.981.764)</u>	<u>(56.972.300)</u>
Jumlah - bersih	<u>6.879.451.247</u>	<u>2.499.036.725</u>
Pihak ketiga		
Belum jatuh tempo	-	-
Jatuh tempo		
1 s.d 30 hari	14.440.806.620	16.274.741.075
31 s.d 60 hari	604.658.007	3.505.732.923
61 s.d 90 hari	1.270.352.890	171.570.516
91 s.d 120 hari	<u>205.139.467</u>	<u>2.366.448.315</u>
Jumlah - pihak ketiga	16.520.956.984	22.318.492.829
Cadangan kerugian penurunan nilai	<u>(2.560.267.602)</u>	<u>(2.539.728.371)</u>
Jumlah - bersih	<u>13.960.689.382</u>	<u>19.778.764.458</u>
Jumlah	<u>20.840.140.629</u>	<u>22.277.801.183</u>

6. Trade Accounts Receivable

The details of trade accounts receivable follows:

a. By Nature of Transactions

Related parties (Note 43)
Rental
Allowance for impairment losses
Total - Net - related parties
Third parties
Room, food and beverages, and others
Land and buildings with strata title
Rental
Total - third parties
Allowance for impairment losses
Total - Net - third parties
Total

b. By Age

The aging analysis of trade accounts receivable from the date of invoice follows:

Related parties (Note 43)
Not past due
Past due
1 - 30 days
31 - 60 days
61 - 90 days
91 - 120 days
Total - related parties
Allowance for impairment
Total - net
Third parties
Not past due
Past due
1 - 30 days
31 - 60 days
61 - 90 days
91 - 120 days
Total - third parties
Allowance for impairment
Total - net
Total

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Perubahan dalam cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Saldo awal	2.596.700.671	1.959.658.113	Beginning balance
Penambahan - bersih	<u>120.548.695</u>	<u>637.042.558</u>	Provisions - net
Saldo akhir	<u><u>2.717.249.366</u></u>	<u><u>2.596.700.671</u></u>	Ending balance

Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk menghitung cadangan kerugian ekspektasian pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 yang disyaratkan oleh PSAK No. 71, yang memperbolehkan penerapan cadangan kerugian ekspektasian sepanjang umurnya untuk piutang usaha dengan komponen pendanaan yang signifikan. Untuk mengukur cadangan kerugian ekspektasian tersebut, piutang usaha dikelompokkan berdasarkan karakteristik risiko kredit yang sejenis dan pola tunggakan atau gagal bayar.

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 memadai untuk menutup kemungkinan kerugian dari tidak tertagihnya piutang.

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat risiko terkonsentrasi secara signifikan atas piutang dari pihak ketiga.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, tidak terdapat piutang usaha yang dijadikan sebagai jaminan.

7. Piutang Lain-Lain

Akun ini terdiri dari piutang bunga atas deposito berjangka dan jasa pemeliharaan.

Perubahan dalam cadangan kerugian penurunan nilai piutang lain-lain adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Saldo awal	190.858.143	396.578.205	Beginning balance
Pemulihan - bersih	<u>(166.726.386)</u>	<u>(205.720.062)</u>	Recoveries - net
Saldo akhir	<u><u>24.131.757</u></u>	<u><u>190.858.143</u></u>	Ending balance

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 memadai untuk menutup kemungkinan kerugian dari tidak tertagihnya piutang.

The changes in allowance for impairment of trade accounts receivable are detailed as follows:

The Group applies the simplified approach to provide for expected credit losses prescribed by PSAK No. 71 as of December 31, 2022 and 2021, which permits the use of the lifetime expected loss provision for trade accounts receivable with significant financing component. To measure the expected credit losses, trade accounts receivables have been grouped based on shared credit risk characteristics and the days past due.

Management believes that the allowance for impairment as of December 31, 2022 and 2021 is adequate to cover possible losses from uncollectible accounts.

Management believes that there are no significant concentrations of credit risk in trade accounts receivable from third parties.

There are no trade accounts receivable that are used as collateral as of December 31, 2022 and 2021.

7. Other Accounts Receivable

This account consists mainly of interest receivable from time deposits and receivables related to maintenance services.

The changes in allowance for impairment of other accounts receivable are detailed as follows:

Management believes that the allowance for impairment as of December 31, 2022 and 2021 is adequate to cover possible losses from uncollectible accounts.

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

8. Persediaan

8. Inventories

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Persediaan real estat - bersih	3.857.129.105.131	3.748.674.592.642	Real estate inventories - net
Persediaan dari hotel dan lainnya	<u>927.346.988</u>	<u>598.506.145</u>	Hotel and others inventories
Jumlah	<u><u>3.858.056.452.119</u></u>	<u><u>3.749.273.098.787</u></u>	Total

a. Persediaan Real Estat

a. Real Estate Inventories

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Tanah dan bangunan yang siap dijual:			Land and buildings ready for sale:
Klaska Residence	192.262.104.836	331.827.159.370	Klaska Residence
South Gate	188.391.479.214	283.458.311.649	South Gate
Grand Wisata	129.457.500.243	90.963.177.111	Grand Wisata
Mega ITC Cempaka Mas	118.310.808.601	118.310.808.601	Mega ITC Cempaka Mas
Mangga Dua	93.540.699.700	93.540.699.700	Mangga Dua
ITC Depok	87.189.449.907	87.189.449.907	ITC Depok
ITC Mangga Dua	53.374.372.001	53.374.372.001	ITC Mangga Dua
Superblok Ambassador Kuningan dan ITC Kuningan	46.181.288.298	46.181.288.298	Superblok Ambassador Kuningan and ITC Kuningan
Roxy Mas	43.860.144.594	43.860.144.594	Roxy Mas
Harco Mas	17.886.209.342	17.886.209.342	Harco Mas
Duta Mas Fatmawati	14.193.543.561	14.193.543.561	Duta Mas Fatmawati
Kota Wisata	8.488.046.618	8.488.046.618	Kota Wisata
Kota Bunga	5.898.725.233	5.898.725.233	Kota Bunga
Juanda	5.440.000.000	5.440.000.000	Juanda
Banjar Wijaya	4.549.117.181	6.187.898.430	Banjar Wijaya
Graha Cempaka Mas	2.845.392.132	2.845.392.132	Graha Cempaka Mas
Wisma Eka Jiwa	1.083.342.405	1.083.342.405	Wisma Eka Jiwa
Mangga Dua Center	199.778.090	199.778.090	Mangga Dua Center
Legenda Wisata	169.133.327	169.133.327	Legenda Wisata
Taman Permata Buana	-	316.989.733	Taman Permata Buana
Jumlah	<u>1.013.321.135.283</u>	<u>1.211.414.470.102</u>	Subtotal
Bangunan yang sedang dikonstruksi:			Buildings under construction:
Aerium	716.964.021.041	498.124.261.986	Aerium
South Gate	703.527.190.255	615.986.704.293	South Gate
Kota Wisata	173.074.784.674	115.466.071.326	Kota Wisata
Grand Wisata	155.496.231.225	65.014.891.632	Grand Wisata
Legenda Wisata	46.481.731.213	29.050.347.305	Legenda Wisata
Banjar Wijaya	44.687.495.349	101.464.639.550	Banjar Wijaya
Klaska Residence	18.033.793.335	17.933.793.335	Klaska Residence
Jumlah	<u>1.858.265.247.092</u>	<u>1.443.040.709.427</u>	Subtotal
Tanah yang sedang dikembangkan:			Land under development:
Grand Wisata	348.470.232.588	339.892.398.214	Grand Wisata
Kota Wisata	274.370.213.269	326.931.513.542	Kota Wisata
Aerium	149.180.780.950	149.180.780.950	Aerium
Legenda Wisata	53.911.544.637	89.365.708.820	Legenda Wisata
Taman Permata Buana	49.767.948.857	33.159.838.540	Taman Permata Buana
South Gate	49.226.745.879	52.469.206.808	South Gate
Kota Bunga	34.580.905.087	34.580.905.087	Kota Bunga
Banjar Wijaya	22.088.513.524	68.217.983.267	Banjar Wijaya
Klaska Residence	3.945.837.965	4.019.550.044	Klaska Residence
Jumlah	<u>985.542.722.756</u>	<u>1.097.817.885.272</u>	Subtotal
Jumlah	3.857.129.105.131	3.752.273.064.801	Total
Cadangan kerugian penurunan nilai persediaan	-	<u>(3.598.472.159)</u>	Allowance for decline in value of real estate inventories
Jumlah - Bersih	<u><u>3.857.129.105.131</u></u>	<u><u>3.748.674.592.642</u></u>	Total - Net

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Perubahan dalam cadangan kerugian penurunan nilai persediaan adalah sebagai berikut:

	2022	2021	
Saldo awal	3.598.472.159	7.195.158.377	Beginning balance
Pemulihan	<u>(3.598.472.159)</u>	<u>(3.596.686.218)</u>	Recoveries
Saldo akhir	<u>-</u>	<u>3.598.472.159</u>	Ending balance

The changes in allowance for decline in value of real estate inventories follows:

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai persediaan pada tanggal 31 Desember 2021 tersebut memadai untuk menutup kemungkinan kerugian penurunan nilai persediaan.

Management believes that the allowance for decline in value of real estate inventories as of December 31, 2021 is adequate to cover possible losses on decline in value of real estate inventories.

Mutasi persediaan tanah dan bangunan yang siap dijual adalah sebagai berikut:

	2022	2021	
Saldo awal	1.211.414.470.102	620.701.442.443	Beginning balance
Penambahan selama tahun berjalan	743.989.803.076	1.285.731.350.251	Additions during the year
Pengurangan selama tahun berjalan	<u>(942.083.137.895)</u>	<u>(695.018.322.592)</u>	Deductions during the year
Saldo akhir	<u>1.013.321.135.283</u>	<u>1.211.414.470.102</u>	Ending balance

Movements of land and buildings ready for sale follows:

Mutasi bangunan yang sedang dikonstruksi adalah sebagai berikut:

	2022	2021	
Saldo awal	1.443.040.709.427	1.299.675.422.865	Beginning balance
Penambahan selama tahun berjalan	840.908.913.690	776.378.401.592	Additions during the year
Penambahan dari akuisisi entitas anak (Catatan 1c)	-	441.271.497.150	Additions from the acquisition of subsidiary (Note 1c)
Reklasifikasi	-	(2.825.500.000)	Reclassification
Pengurangan selama tahun berjalan	<u>(425.684.376.025)</u>	<u>(1.071.459.112.180)</u>	Deductions during the year
Saldo akhir	<u>1.858.265.247.092</u>	<u>1.443.040.709.427</u>	Ending balance

Movements of buildings under construction follows:

Persentase nilai tercatat bangunan yang sedang dikonstruksi terhadap nilai kontrak atau proyek adalah sebagai berikut:

Percentage of cost of buildings under construction to the total contract price of the project follows:

	2022		2021		
	Bangunan yang sedang dikonstruksi/ <i>Buildings under construction</i>	% nilai terhadap nilai kontrak/ <i>% to the contract amount</i>	Bangunan yang sedang dikonstruksi/ <i>Buildings under construction</i>	% nilai terhadap nilai kontrak/ <i>% to the contract amount</i>	
		%		%	
Aerium	716.964.021.041	88	498.124.261.986	70	Aerium
South Gate	703.527.190.255	56	615.986.704.293	69	South Gate
Kota Wisata	173.074.784.674	61	115.466.071.326	71	Kota Wisata
Grand Wisata	155.496.231.225	47	65.014.891.632	57	Grand Wisata
Legenda Wisata	46.481.731.213	67	29.050.347.305	37	Legenda Wisata
Banjar Wijaya	44.687.495.349	28	101.464.639.550	40	Banjar Wijaya
Klaska Residence	<u>18.033.793.335</u>	93	<u>17.933.793.335</u>	95	Klaska Residence
Jumlah	<u>1.858.265.247.092</u>		<u>1.443.040.709.427</u>		Total

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Mutasi tanah yang sedang dikembangkan adalah sebagai berikut:

Movement in land under development follows:

	2022	2021	
Saldo awal	1.097.817.885.272	1.032.927.467.146	Beginning balance
Penambahan selama tahun berjalan	237.417.875.214	148.993.216.401	Additions during the year
Penambahan dari akuisisi entitas anak (Catatan 1c)	-	149.180.780.950	Additions from the acquisition of subsidiary (Note 1c)
Reklasifikasi	(5.378.820.000)	-	Reclassification
Pengurangan selama tahun berjalan	<u>(344.314.217.730)</u>	<u>(233.283.579.225)</u>	Deductions during the year
Saldo akhir	<u>985.542.722.756</u>	<u>1.097.817.885.272</u>	Ending balance

Estimasi penyelesaian bangunan yang sedang dikonstruksi pada proyek South Gate, Aerium, Klaska Residence, Kota Wisata, Banjar Wijaya, Grand Wisata dan Legenda Wisata adalah pada tahun 2023. Manajemen berkeyakinan tidak terdapat hambatan dalam kelanjutan penyelesaian proyek-proyek tersebut.

Buildings under construction in projects South Gate, Aerium, Klaska Residence, Kota Wisata, Banjar Wijaya, Grand Wisata and Legenda Wisata is expected to be completed in 2023. Management believes that these projects will be completed on the expected dates of completion.

Jumlah persediaan tanah dan bangunan yang siap dijual yang pengikatan jual belinya telah berlaku namun penjualannya belum diakui pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing adalah sebesar 18,19% dan 21,63% dari jumlah persediaan.

Total inventories ready for sale which already have sales and purchase agreements but had not been recognized as sales as of December 31, 2022 and 2021, represent 18.19% and 21.63%, respectively, of the total inventories.

Reklasifikasi pada tahun 2022 merupakan reklasifikasi dari tanah yang sedang dikembangkan sebesar Rp 5.378.820.000 ke properti investasi (Catatan 16). Sedangkan reklasifikasi pada tahun 2021 merupakan reklasifikasi dari bangunan yang sedang dikonstruksi sebesar Rp 2.825.500.000 ke aset tetap (Catatan 14).

Reclassification in 2022 represents reclassification from land under development to investment properties amounting to Rp 5,378,820,000 (Note 16). While reclassification in 2021 represents reclassification from building under construction to property and equipment amounting to Rp 2,825,500,000 (Note 14).

Grup melakukan peninjauan berkala atas jumlah tercatat persediaan, untuk memastikan bahwa jumlah tercatatnya tidak melebihi nilai realisasi bersih.

The Group regularly reviews the carrying value of the real estate inventories to ensure that the recorded values do not exceed the net realizable values.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, seluruh persediaan yang dimiliki adalah atas nama Grup.

As of December 31, 2022 and 2021, all inventories are under the name of the Group.

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Pada tanggal 31 Desember 2021, tanah seluas 14.719 m² dijadikan sebagai jaminan atas utang bank PT Duta Semesta Mas, entitas anak, dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 25).

As of December 31, 2021, land with a total area of 14,719 square meters are pledged as collateral for bank loan of PT Duta Semesta Mas, a subsidiary, from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 25).

Persediaan real estat telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya kepada PT Asuransi Sinar Mas (ASM), pihak berelasi (Catatan 43), dengan jumlah pertanggungan sebesar Rp 2.389.567.553.640 dan US\$ 338.026.039 pada tanggal 31 Desember 2022 dan kepada ASM, pihak berelasi (Catatan 43) dan PT BRI Asuransi Indonesia, pihak ketiga, sebesar Rp 2.332.661.982.662 dan US\$ 354.246.044 pada tanggal 31 Desember 2021. Jumlah pertanggungan merupakan jumlah pertanggungan gabungan dengan asuransi properti investasi (Catatan 16). Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas persediaan yang dipertanggungkan.

The real estate inventories are insured against fire and other possible losses with PT Asuransi Sinar Mas (ASM), a related party (Note 43), for a sum of Rp 2,389,567,553,640 and US\$ 338,026,039 as of December 31, 2022 and with ASM, a related party (Note 43), and PT BRI Asuransi Indonesia, a third party for a sum of Rp 2,332,661,982,662 and US\$ 354,246,044 as of December 31, 2021. The insurance coverage includes that for investment properties (Note 16). Management believes that the insurance coverages are adequate to cover possible losses on the assets insured.

b. Persediaan dari Hotel dan Lainnya

b. Hotel and Other Inventories

	2022	2021	
Makanan dan minuman	316.065.946	35.776.059	Food and beverages
Perlengkapan	287.189.619	201.089.831	Supplies
Lain-lain	324.091.423	361.640.255	Others
Jumlah	<u>927.346.988</u>	<u>598.506.145</u>	Total

Manajemen berkeyakinan bahwa nilai tercatat persediaan hotel dan lainnya tersebut tidak melampaui nilai realisasi bersihnya pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Management believes that the carrying amounts of the hotel and other inventories do not exceed the net realizable values as of December 31, 2022 and 2021.

9. Uang Muka

9. Advances

	2022	2021	
Pembelian tanah	32.016.068.750	18.981.775.250	Land acquisition
Promosi	7.298.627.057	6.084.484.853	Promotion
Properti investasi	1.219.471.890	11.614.700	Investment properties
Perijinan	405.878.620	270.329.243	Permit
Biaya pengembangan tanah	113.610.000	5.424.406.557	Development expenses
Lain-lain	47.271.421.457	8.163.372.381	Others
Jumlah	<u>88.325.077.774</u>	<u>38.935.982.984</u>	Total

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

10. Pajak Dibayar Dimuka

	2022	2021	
Pajak penghasilan			Income taxes
Pasal 4 ayat 2			Article 4 paragraph 2
(6% dan 10%) (Catatan 41)	47.489.449.978	62.688.080.159	(6% and 10%) (Note 41)
Pasal 4 ayat 2			Article 4 paragraph 2
(2,5% dan 5%) (Catatan 41)	76.287.816.319	59.029.521.716	(2.5% and 5%) (Note 41)
Pasal 21	30.298.927	23.022.777	Article 21
Pasal 23	1.298.008.432	777.282.766	Article 23
Pasal 25	772.107.095	814.331.104	Article 25
Pajak Pertambahan Nilai - bersih	217.982.058.770	196.957.415.990	Value Added Tax - net
Jumlah	<u>343.859.739.521</u>	<u>320.289.654.512</u>	Total

10. Prepaid Taxes

11. Biaya Dibayar Dimuka

	2022	2021	
Beban untuk mendapatkan kontrak dengan pelanggan	39.199.664.596	26.185.439.167	Costs to obtain contracts with customers
Sewa	194.444.448	305.555.557	Rent
Asuransi	56.398.795	463.140	Insurance
Lain-lain	7.276.162.000	317.768.369	Others
Jumlah	<u>46.726.669.839</u>	<u>26.809.226.233</u>	Total

11. Prepaid Expenses

Beban dari kontrak dengan pelanggan merupakan biaya komisi penjualan. Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan unit real estat kepada pelanggan. Amortisasi dari biaya yang terjadi untuk mendapatkan kontrak dicatat sebagai bagian dari beban penjualan.

Costs to obtain contracts with customers represent sales commission. Such costs are amortized on a systematic basis that is consistent with the transfer of the real estate unit to the customers. The amortization recognized from cost to obtain contracts was recorded as part of selling expenses.

Mutasi dari beban untuk mendapatkan kontrak dengan pelanggan adalah sebagai berikut:

The movement of costs to obtain contracts with customers is as follows:

	2022	2021	
Saldo awal	26.185.439.167	10.300.015.759	Beginning balance
Penambahan tahun berjalan	59.934.801.276	43.896.619.912	Addition during the year
Amortisasi sebagai beban	(46.920.575.847)	(28.011.196.504)	Amortized as expense
Saldo akhir	<u>39.199.664.596</u>	<u>26.185.439.167</u>	Ending balance

Biaya dibayar dimuka disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

Prepaid expenses are presented in the consolidated financial statements as:

	2022	2021	
Aset lancar	28.950.105.919	17.899.731.377	Current assets
Aset tidak lancar	17.776.563.920	8.909.494.856	Noncurrent assets
Jumlah	<u>46.726.669.839</u>	<u>26.809.226.233</u>	Total

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

12. Investasi dalam Saham

12. Investments in Shares

	2022	2021	
Asosiasi	416.507.068.487	369.400.244.209	Associates
Ventura bersama	30.738.291.569	37.329.842.139	Joint ventures
Jumlah	<u>447.245.360.056</u>	<u>406.730.086.348</u>	Total

Rincian entitas asosiasi dan ventura bersama dari Grup pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

Details of Group's associates and joint ventures as of December 31, 2022 and 2021 follows:

Nama Entitas/ Name of Entity	Lokasi Usaha/ Negara Domisili/ Place of Business/ Country of Incorporation	Kepemilikan dan Hak Suara/ Ownership and Voting Rights %	Aktivitas Utama/ Principal Activity
Asosiasi/Associates			
PT Matra Olahcipta	Indonesia	50,00	Pusat perbelanjaan/Shopping center
PT Citraagung Tirta Jatim	Indonesia	40,00	Pusat perbelanjaan/Shopping center
PT Sahabat Kota Wisata	Indonesia	40,00	Pusat perbelanjaan/Shopping center
PT Sahabat Duta Wisata	Indonesia	40,00	Pusat perbelanjaan/Shopping center
PT Binamaju Mitra Sejati	Indonesia	25,50	Perumahan/Real estate
PT Keikyu Itomas Indonesia	Indonesia	10,00	Perumahan/Real estate
PT Bumi Paramudita Mas	Indonesia	0,01	Belum beroperasi komersial/No commercial operation
Ventura Bersama/Joint Ventures			
BKS Pasar Pagi - ITC Mangga Dua	Indonesia	40,00	Pusat perbelanjaan/Shopping center
PT Duti Diamond Development	Indonesia	30,00	Perumahan/Real estate

a. Entitas Asosiasi

a. Associates

Investasi dalam entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

The details of investments in associates follows:

Nama Entitas/ Name of Companies	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Nilai Penyertaan Awal Tahun/ Carrying Value of Investments at the Beginning of the Year	Pembagian Keuntungan/ Profit Distribution	Penambahan Penyertaan/ Addition on Investments	Perubahan selama Tahun 2022/ Changes during 2022			Nilai Penyertaan Akhir Tahun/ Carrying Value of Investments at the End of the Year
					Ekuitas pada Laba (Rugi) Bersih/ Share in Net Profit (Loss)	Ekuitas pada Penghasilan Komprehensif Lain/ Share in Other Comprehensive Income	Keuntungan yang Belum Direalisasi dari Transaksi dengan Entitas Asosiasi/ Unrealized Gains on Transactions with the Associates	
PT Matra Olahcipta	50,00	63.284.356.003	-	-	(295.257.115)	(5.766.438)	-	62.983.332.450
PT Citraagung Tirta Jatim	40,00	2.979.143.574	-	-	1.438.892.317	(14.934.205)	-	4.403.101.686
PT Sahabat Kota Wisata	40,00	140.033.242.209	-	62.000.000.000	(93.768.397)	-	(31.230.081.898)	170.709.391.914
PT Sahabat Duta Wisata	40,00	59.792.160.380	-	85.200.000.000	(1.760.637.745)	-	(46.284.015.933)	96.947.506.702
PT Binamaju Mitra Sejati	25,50	47.175.993.813	(12.750.000.000)	-	(7.624.940.909)	(9.580.605)	-	26.791.472.299
PT Keikyu Itomas Indonesia	10,00	56.135.347.454	-	-	(1.463.084.792)	-	-	54.672.262.662
PT Bumi Paramudita Mas	0,01	776	-	-	(2)	-	-	774
Jumlah/Total		<u>369.400.244.209</u>	<u>(12.750.000.000)</u>	<u>147.200.000.000</u>	<u>(9.798.796.643)</u>	<u>(30.281.248)</u>	<u>(77.514.097.831)</u>	<u>416.507.068.487</u>

Nama Entitas/ Name of Companies	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Nilai Penyertaan Awal Tahun/ Carrying Value of Investments at the Beginning of the Year	Pembagian Keuntungan/ Profit Distribution	Penambahan Penyertaan/ Addition on Investments	Perubahan selama Tahun 2021/ Changes during 2021			Nilai Penyertaan Akhir Tahun/ Carrying Value of Investments at the End of the Year
					Ekuitas pada Laba (Rugi) Bersih/ Share in Net Profit (Loss)	Ekuitas pada Penghasilan Komprehensif Lain/ Share in Other Comprehensive Income	Keuntungan yang Belum Direalisasi dari Transaksi dengan Entitas Asosiasi/ Unrealized Gains on Transactions with the Associates	
PT Matra Olahcipta	50,00	68.548.243.855	(3.000.000.000)	-	(2.433.643.981)	169.756.129	-	63.284.356.003
PT Citraagung Tirta Jatim	40,00	4.791.258.248	(4.000.000.000)	-	2.005.965.762	181.919.564	-	2.979.143.574
PT Sahabat Kota Wisata	40,00	140.486.849.675	-	-	(453.607.466)	-	-	140.033.242.209
PT Sahabat Duta Wisata	40,00	39.582.685.585	-	20.000.000.000	209.474.795	-	-	59.792.160.380
PT Binamaju Mitra Sejati	25,50	56.829.851.595	(14.025.000.000)	-	4.275.255.743	95.886.475	-	47.175.993.813
PT Keikyu Itomas Indonesia	10,00	58.309.391.114	-	-	(2.174.043.660)	-	-	56.135.347.454
PT Bumi Paramudita Mas	0,01	779	-	-	(3)	-	-	776
Jumlah/Total		<u>368.548.280.851</u>	<u>(21.025.000.000)</u>	<u>20.000.000.000</u>	<u>1.429.401.190</u>	<u>447.562.168</u>	<u>369.400.244.209</u>	

PT Matra Olahcipta (MOC)

Pada tahun 2021, MOC membagikan dividen tunai kepada pemegang saham sebesar Rp 6.000.000.000 atau setara dengan Rp 153.846 per saham. Bagian Perusahaan atas pembagian dividen tersebut adalah sebesar Rp 3.000.000.000.

PT Citraagung Tirta Jatim (CTJ)

Pada tahun 2021, CTJ membagikan dividen tunai kepada pemegang saham sebesar Rp 10.000.000.000 atau setara dengan Rp 10.000.000 per saham. Bagian Perusahaan atas pembagian dividen tersebut adalah sebesar Rp 4.000.000.000.

PT Sahabat Kota Wisata (SKW)

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham SKW yang didokumentasikan dalam Akta No. 25 tanggal 13 Oktober 2022 dari Ira Sudjono, S.H., M.Hum., M.Kn., M.M., M.Si., notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 500.000.000.000 terdiri dari 500.000 saham menjadi Rp 655.000.000.000 terdiri dari 655.000 saham. Kenaikan ini dilakukan secara proporsional sehingga komposisi persentase kepemilikan saham sebelum dan sesudah kenaikan modal tidak berubah. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusannya No. AHU-0075163.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 18 Oktober 2022.

Pada tahun 2022, PT Mekanusa Cipta (MNC), entitas anak, mengakui penjualan tanah kepada SKW. Bagian keuntungan yang belum direalisasi dari transaksi tersebut sebesar Rp 31.230.081.898 atau mencerminkan persentase kepemilikan MNC pada SKW sebesar 40%.

PT Matra Olahcipta (MOC)

In 2021, MOC agreed to distribute cash dividends to stockholders amounting to Rp 6,000,000,000 or equivalent to Rp 153,846 per share. The share of the Company on this dividend amounted to Rp 3,000,000,000.

PT Citraagung Tirta Jatim (CTJ)

In 2021, CTJ agreed to distribute cash dividends to stockholders amounting to Rp 10,000,000,000 or equivalent to Rp 10,000,000 per share. The share of the Company on this dividend amounted to Rp 4,000,000,000.

PT Sahabat Kota Wisata (SKW)

Based on the Stockholders' Decision Statement of SKW which documented on Notarial Deed No. 25 dated October 13, 2022 of Ira Sudjono, S.H., M.Hum., M.Kn., M.M., M.Si., a public notary in Jakarta, the stockholders agreed to increase its issued and paid-up capital from Rp 500,000,000,000 consisting of 500,000 shares to Rp 655,000,000,000 consisting of 655,000 shares. The increase in paid-up capital was done proportionately, thus, no change in ownership interest of the stockholders. This change was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through his Decision Letter No. AHU-0075163.AH.01.02.Year 2022 dated October 18, 2022.

In 2022, PT Mekanusa Cipta (MNC), a subsidiary, recognized sale of land to SKW. Unrealized gain on this transaction amounted to Rp 31,230,081,898, representing ownership interest of MNC in SKW of 40%.

PT Sahabat Duta Wisata (SDW)

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham SDW yang didokumentasikan dalam Akta No. 24 tanggal 13 Oktober 2022 dari Ira Sudjono, S.H., M.Hum., M.Kn., M.M., M.Si., notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 300.000.000.000 terdiri dari 300.000 saham menjadi Rp 513.000.000.000 terdiri dari 513.000 saham. Kenaikan ini dilakukan secara proporsional sehingga komposisi persentase kepemilikan saham sebelum dan sesudah kenaikan modal tidak berubah. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusannya No. AHU-0075167.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 18 Oktober 2022.

Pada tahun 2022, PT Putra Alvita Pratama (PAP), entitas anak, mengakui penjualan tanah kepada SDW. Bagian keuntungan yang belum direalisasi dari transaksi tersebut sebesar Rp 46.284.015.933 atau mencerminkan persentase kepemilikan PAP pada SDW sebesar 40%.

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham SDW yang didokumentasikan dalam Akta No. 41 tanggal 29 November 2021 dari Ira Sudjono, S.H., M.Hum., M.Kn., M.M., M.Si., notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 250.000.000.000 terdiri dari 250.000 saham menjadi Rp 300.000.000.000 terdiri dari 300.000 saham. Kenaikan tersebut dilakukan secara proporsional sehingga komposisi persentase kepemilikan saham sebelum dan sesudah kenaikan modal tidak berubah. Perubahan ini telah mendapat penerimaan pemberitahuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Penerimaan No. AHU-AH.01.03-0479280 tanggal 30 November 2021.

PT Sahabat Duta Wisata (SDW)

Based on the Stockholders' Decision Statement of SDW which documented on Notarial Deed No. 24 dated October 13, 2022 of Ira Sudjono, S.H., M.Hum., M.Kn., M.M., M.Si., a public notary in Jakarta, the stockholders agreed to increase its issued and paid-up capital from Rp 300,000,000,000 consisting of 300,000 shares to Rp 513,000,000,000 consisting of 513,000 shares. The increase in paid-up capital was done proportionately, thus, no change in ownership interest of the stockholders. This change was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through his Decision Letter No. AHU-0075167.AH.01.02.Year 2022 dated October 18, 2022.

In 2022, PT Putra Alvita Pratama (PAP), a subsidiary, recognized sale of land to SDW. Unrealized gain on this transaction amounted to Rp 46,284,015,933, representing ownership interest of PAP in SDW of 40%.

Based on Stockholders' Decision Statement of SDW which was documented on Notarial Deed No. 41 dated November 29, 2021 of Ira Sudjono, S.H., M.Hum., M.Kn., M.M., M.Si., a public notary in Jakarta, the stockholders agreed to increase its issued and paid-up capital from Rp 250,000,000,000 consisting of 250,000 shares to Rp 300,000,000,000 consisting of 300,000 shares. The increase in paid-up capital was done proportionately, thus, no change in ownership interest of the stockholders. This change has received notification of acceptance from the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on his Acceptance Letter No. AHU-AH.01.03-0479280 dated November 30, 2021.

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

PT Binamaju Mitra Sejati (BMS)

Pada tahun 2022 dan 2021, BMS membagikan dividen tunai kepada pemegang saham masing-masing sebesar Rp 50.000.000.000 atau setara dengan Rp 25.000 per lembar saham dan Rp 55.000.000.000 atau setara dengan Rp 27.500 per lembar saham. Bagian Perusahaan atas pembagian dividen tunai masing-masing adalah sebesar Rp 12.750.000.000 dan Rp 14.025.000.000.

Grup tidak memiliki bagian atas liabilitas kontinjensi atau komitmen permodalan dari entitas asosiasi pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Ikhtisar informasi keuangan entitas asosiasi, tanpa disesuaikan dengan proporsi kepemilikan Grup, adalah sebagai berikut:

PT Binamaju Mitra Sejati (BMS)

In 2022 and 2021, BMS agreed to distribute cash dividends to stockholders amounting to Rp 50,000,000,000 or equivalent to Rp 25,000 per share and Rp 55,000,000,000 or equivalent to Rp 27,500 per share, respectively. The share of the Company on these cash dividends amounted to Rp 12,750,000,000 and Rp 14,025,000,000, respectively.

The Group has no share of any contingent liabilities or capital commitments of the associates as of December 31, 2022 and 2021.

The following summarizes the financial information relating to material associates, not adjusted for proportion of ownership:

	2022						
	PT Matra Olahcipta	PT Citraagung Tirta Jatim	PT Sahabat Kota Wisata	PT Sahabat Duta Wisata	PT Binamaju Mitra Sejati	PT Keikyu Itomas Indonesia	PT Bumi Paramudita Mas
<i>Aset/Assets</i>							
Lancar/ <i>Current</i>	140.954.905.652	50.746.054.933	67.744.915.298	117.013.935.849	279.534.439.037	608.743.205.284	280.722.019
Tidak lancar/ <i>Noncurrent</i>	1.663.953.637	149.951.308.138	908.562.278.555	543.917.790.216	63.061.880.879	226.750.204	101.640.811.866
Jumlah/Total	142.618.859.289	200.697.363.071	976.307.193.853	660.931.726.065	342.596.319.916	608.969.955.488	101.921.533.885
<i>Liabilitas/Liabilities</i>							
Jangka pendek/ <i>Current</i>	12.729.218.894	35.870.063.450	711.180.478	33.063.428.202	260.983.442.169	62.247.326.896	26.544.000
Jangka panjang/ <i>Noncurrent</i>	4.740.328.295	153.819.545.406	298.177.949.484	115.569.267.990	5.481.503.521	-	-
Jumlah/Total	17.469.547.189	189.689.608.856	298.889.129.962	148.632.696.192	266.464.945.690	62.247.326.896	26.544.000
Pendapatan/ <i>Revenue</i>	9.308.152.953	66.087.436.953	-	-	1.508.154.931	84.123.470.579	-
Beban/ <i>Expenses</i>	3.818.408.010	63.622.051.270	1.181.118.013	1.016.868.851	25.907.623.118	83.539.418.787	(352.804.590)
Laba (rugi) bersih/ <i>Net profit (loss)</i>	(590.514.233)	3.597.230.793	(234.420.991)	(4.401.594.363)	(29.901.729.062)	(14.630.847.943)	(352.720.604)
	2021						
	PT Matra Olahcipta	PT Citraagung Tirta Jatim	PT Sahabat Kota Wisata	PT Sahabat Duta Wisata	PT Binamaju Mitra Sejati	PT Keikyu Itomas Indonesia	PT Bumi Paramudita Mas
<i>Aset/Assets</i>							
Lancar/ <i>Current</i>	141.684.117.390	52.534.170.806	103.244.808.041	59.589.288.874	152.929.810.481	634.804.341.407	131.747.782
Tidak lancar/ <i>Noncurrent</i>	2.640.467.428	166.546.624.468	421.556.890.777	244.551.271.965	69.373.722.407	6.007.661.941	101.641.914.570
Jumlah/Total	144.324.584.818	219.080.795.274	524.801.698.818	304.140.560.839	222.303.532.888	640.812.003.348	101.773.662.352
<i>Liabilitas/Liabilities</i>							
Jangka pendek/ <i>Current</i>	10.335.278.947	37.315.812.134	2.134.213.936	439.956.603	63.464.213.269	8.225.268.520	24.945.000
Jangka panjang/ <i>Noncurrent</i>	8.237.946.664	174.317.124.206	15.000.000	-	2.768.645.329	71.233.260.292	-
Jumlah/Total	18.573.225.611	211.632.936.340	2.149.213.936	439.956.603	66.232.858.598	79.458.528.812	24.945.000
Pendapatan/ <i>Revenue</i>	5.556.075.850	64.567.726.085	-	-	16.133.717.030	-	-
Beban/ <i>Expenses</i>	4.027.210.187	61.242.151.470	1.162.689.299	259.325.561	5.778.692.376	3.765.068.401	348.944.550
Laba (rugi) bersih/ <i>Net profit (loss)</i>	(4.867.287.961)	5.014.914.405	(1.134.018.665)	523.686.988	16.765.708.795	(21.740.436.605)	(342.837.967)

b. Ventura Bersama

Perubahan dalam kepentingan pada ventura bersama, adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>
Saldo awal	37.329.842.139
Dampak akuisisi	-
Penambahan penyertaan	-
Ekuitas pada laba (rugi) bersih tahun berjalan	(6.596.092.831)
Ekuitas pada penghasilan (rugi) komprehensif lain	<u>4.542.261</u>
Saldo akhir	<u><u>30.738.291.569</u></u>

b. Joint Ventures

Movement of interests in the joint ventures is summarized as follows:

	<u>2021</u>	
	249.861.120.983	Beginning balance
	(224.618.364.666)	Impact of acquisition
	9.900.000.000	Additional investments
	2.364.690.156	Share in net income (loss) during the year
	<u>(177.604.334)</u>	Share in other comprehensive income (loss)
	<u><u>37.329.842.139</u></u>	Ending balance

PT Itomas Kembangan Perdana (IKP)

Berdasarkan Akta Jual Beli Saham No. 17 dan 18 tanggal 19 Maret 2021 dari Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, Perusahaan mengakuisisi 14.700 lembar saham Seri A dan 25.068 lembar saham Seri B IKP, sehingga kepemilikan efektif Grup meningkat dari 57,34% menjadi 100% dan memperoleh kendali atas IKP sehingga Grup mengkonsolidasikan laporan keuangan IKP sejak Maret 2021 (Catatan 1c). Keuntungan yang belum direalisasi dari penjualan tanah kepada IKP sebesar Rp 110.818.874.610 dibalik sehubungan dengan akuisisi IKP. Saldo penyertaan pada IKP pada tanggal akuisisi sebesar Rp 336.657.198.624.

PT Duti Diamond Development (DDD)

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Pemegang Saham DDD yang didokumentasikan dalam Akta No. 49 tanggal 18 November 2021 dari Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, para pemegang saham menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 330.000.000.000 terdiri dari 330.000 saham menjadi Rp 363.000.000.000 terdiri dari 363.000 saham. Kenaikan tersebut dilakukan secara proporsional sehingga komposisi persentase kepemilikan saham sebelum dan sesudah kenaikan modal tidak berubah. Perubahan ini telah mendapat penerimaan pemberitahuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Penerimaan No. AHU-AH.01.03-0481830 tanggal 6 Desember 2021.

PT Itomas Kembangan Perdana (IKP)

Based on Notarial Deed of Sale and Purchase of Shares No. 17 and 18 dated March 19, 2021 of Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, the Company acquired a total of 14,700 Series A shares of stock and 25,068 Series B shares of stock of IKP, thus, increasing the Group ownership interest in IKP from 57.34% to 100.00% and obtained control over IKP so that the Group consolidated the financial statements of IKP since March 2021 (Note 1c). The outstanding unrealized gain from the sale of land to IKP amounting to Rp 110,818,874,610 was reversed due to the acquisition of IKP. Balance of the investment in IKP at the acquisition date amounted to Rp 336,657,198,624.

PT Duti Diamond Development (DDD)

Based on Stockholders' Decision Statement of DDD which documented on Notarial Deed No. 49 dated November 18, 2021 of Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, the stockholders agreed to increase its issued and paid-up capital from Rp 330,000,000,000 consisting of 330,000 shares to Rp 363,000,000,000 consisting of 363,000 shares. The increase in paid-up capital was done proportionately, thus, no change in ownership interest of the stockholders. This change has received notification of acceptance from the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on his Acceptance Letter No. AHU-AH.01.03-0481830 dated December 6, 2021.

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Grup tidak memiliki bagian atas liabilitas kontinjensi atau komitmen permodalan dari ventura bersama pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

The Group has no share of any contingent liabilities or capital commitments of joint ventures as of December 31, 2022 and 2021.

Ikhtisar informasi keuangan ventura bersama, tanpa disesuaikan dengan proporsi kepemilikan Grup, adalah sebagai berikut:

The following summarizes the financial information relating to the joint venture, not adjusted for proportion of ownership:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Aset			Assets
Lancar - kas dan setara kas	11.512.933.485	40.905.708.960	Current - Cash and cash equivalents
Lancar (tidak termasuk kas dan setara kas)	315.663.821.977	306.766.312.569	Current (excluding cash and cash equivalents)
Tidak lancar	<u>24.033.933.299</u>	<u>30.425.688.396</u>	Noncurrent
Jumlah	<u><u>351.210.688.761</u></u>	<u><u>378.097.709.925</u></u>	Total
Liabilitas			Liabilities
Jangka pendek - utang usaha, utang lain-lain dan provisi	-	-	Current - Trade and other accounts payable and provision
Jangka pendek (tidak termasuk utang usaha, utang lain-lain dan provisi)	20.063.328.117	1.557.962.018	Current (excluding trade and other accounts payable and provision)
Jangka panjang (tidak termasuk utang usaha, utang lain-lain dan provisi)	<u>1.800.583.938</u>	<u>24.839.167.082</u>	Noncurrent (excluding trade and other accounts payable and provision)
Jumlah	<u><u>21.863.912.055</u></u>	<u><u>26.397.129.100</u></u>	Total
Jumlah ekuitas	<u><u>329.346.776.706</u></u>	<u><u>351.700.580.825</u></u>	Total equity
Pendapatan	<u>4.878.281.578</u>	<u>5.939.095.854</u>	Revenues
Penyusutan dan amortisasi	<u>2.760.058.569</u>	<u>2.748.543.924</u>	Depreciation and amortization
Pendapatan bunga	<u>588.706.850</u>	<u>1.067.370.744</u>	Interest income
Rugi sebelum pajak	<u>(22.368.944.991)</u>	<u>(8.949.816.114)</u>	Loss before tax
Beban pajak	<u>-</u>	<u>-</u>	Tax expense
Rugi tahun berjalan	<u>(22.368.944.991)</u>	<u>(8.949.816.114)</u>	Loss for the year
Rugi komprehensif lain	<u>15.140.871</u>	<u>(592.014.447)</u>	Other comprehensive loss
Jumlah rugi komprehensif	<u><u>(22.353.804.120)</u></u>	<u><u>(9.541.830.561)</u></u>	Total comprehensive loss

Grup tidak membentuk cadangan kerugian penurunan nilai atas investasi dalam saham pada entitas-entitas di atas, karena manajemen berkeyakinan bahwa entitas-entitas tersebut masih memiliki potensi pertumbuhan dalam jangka panjang mengingat sebagian besar entitas-entitas tersebut bergerak dalam jenis usaha real estat.

The Group did not provide allowance for impairment in value of the aforementioned investments in these companies since management believes that these companies still have long-term growth potentials as most of these companies engaged in the real estate business.

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

13. Tanah yang Belum Dikembangkan

13. Land for Development

Terdiri dari:

This account consists of:

Nama Proyek/ <i>Name of Project</i>	Lokasi/ <i>Location</i>	2022		2021	
		Luas Tanah/ <i>Land Area</i> m2/sqm	Jumlah/ <i>Amount</i>	Luas Tanah/ <i>Land Area</i> m2/sqm	Jumlah/ <i>Amount</i>
Surabaya*	Benowo, Surabaya	4.352.954	1.427.506.867.442	4.352.954	1.416.880.984.017
Roxy II	Roxy, Jakarta Pusat	176.659	1.344.939.441.157	176.376	1.272.601.188.086
Kota Wisata	Cibubur, Jawa Barat	809.112	686.000.597.689	809.966	703.033.333.355
Grand Wisata	Bekasi	4.810.801	682.280.408.680	4.884.097	671.606.308.562
Cibubur *	Cibubur, Jawa Barat	1.644.268	330.319.190.696	1.646.787	314.728.681.441
Bekasi *	Bekasi	850.306	120.931.867.153	846.845	120.053.930.153
Mangga Dua Center	Jagirwonokromo, Surabaya	24.186	15.521.619.556	24.186	15.401.619.556
Kota Bunga	Desa Sukanagalih dan/and Desa Batulawang	64.715	8.027.054.168	64.715	8.027.054.168
Jumlah/ <i>Total</i>		<u>12.733.001</u>	<u>4.615.527.046.541</u>	<u>12.805.926</u>	<u>4.522.333.099.338</u>

* proyek entitas anak yang masih dalam tahap pra-operasi (Catatan 1c)/
projects of subsidiaries in pre-operating stage (Note 1c)

Mutasi pada akun tanah yang belum
dikembangkan adalah sebagai berikut:

Movements in land for development account
follows:

	2022	2021	
Saldo awal	4.522.333.099.338	4.468.341.652.756	Beginning balance
Penambahan selama tahun berjalan	136.209.078.659	130.596.763.106	Additions during the year
Pengurangan selama tahun berjalan	(43.015.131.456)	(76.605.316.524)	Deductions during the year
Saldo akhir	<u>4.615.527.046.541</u>	<u>4.522.333.099.338</u>	Ending balance

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021,
seluruh tanah yang belum dikembangkan
adalah atas nama Grup.

As of December 31, 2022 and 2021, all of the
land for development are under the name of
the Group.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat
penurunan nilai atas aset tersebut pada tanggal
31 Desember 2022 dan 2021.

Management believes that there is no
impairment in value of the aforementioned
assets as of December 31, 2022 and 2021.

14. Aset Tetap

14. Property and Equipment

	1 Januari 2022/ <i>January 1, 2022</i>	Perubahan selama Tahun 2022/ <i>Changes during 2022</i>		31 Desember 2022/ <i>December 31, 2022</i>	
		Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>		
Biaya perolehan:					At cost:
Kepemilikan langsung					Direct acquisitions
Tanah	43.458.404.729	-	-	43.458.404.729	Land
Bangunan	471.902.498.791	-	-	471.902.498.791	Buildings
Sarana pelengkap bangunan	5.041.748.212	37.160.000	-	5.078.908.212	Building improvements
Perbaikan aset yang disewa	1.538.943.105	-	-	1.538.943.105	Leasehold improvements
Mesin-mesin	99.364.007.234	85.315.316	-	99.449.322.550	Machinery
Inventaris	219.509.012.631	8.525.008.665	-	228.034.021.296	Furniture and fixtures
Kendaraan	35.675.233.645	10.878.178.000	(788.367.010)	45.765.044.635	Transportation equipment
Jumlah	876.489.848.347	19.525.661.981	(788.367.010)	895.227.143.318	Subtotal
Aset tetap dalam pembangunan	94.994.167	829.264.500	-	924.258.667	Construction in progress
Jumlah	<u>876.584.842.514</u>	<u>20.354.926.481</u>	<u>(788.367.010)</u>	<u>896.151.401.985</u>	Total

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	Perubahan selama Tahun 2022/ Changes during 2022				31 Desember 2022/ December 31, 2022	
	1 Januari 2022/ January 1, 2022	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions			
Akumulasi penyusutan dan amortisasi:						Accumulated depreciation and amortization:
Kepemilikan langsung						Direct acquisitions
Bangunan	300.412.611.110	12.028.084.555	-		312.440.695.665	Buildings
Sarana pelengkap bangunan	5.000.572.842	24.663.168	-		5.025.236.010	Building improvements
Perbaikan aset yang disewa	1.538.943.105	-	-		1.538.943.105	Leasehold improvements
Mesin-mesin	84.562.523.994	12.460.291.601	-		97.022.815.595	Machinery
Inventaris	208.129.084.616	5.493.916.526	-		213.623.001.142	Furniture and fixtures
Kendaraan	32.763.816.128	1.474.742.695	(788.367.010)		33.450.191.813	Transportation equipment
Jumlah	632.407.551.795	31.481.698.545	(788.367.010)		663.100.883.330	Subtotal
Nilai Tercatat	244.177.290.719				233.050.518.655	Net Carrying Value

	Perubahan selama Tahun 2021/ Changes during 2021					31 Desember 2021/ December 31, 2021	
	1 Januari 2021/ January 1, 2021	Penambahan/ Additions	Saldo Entitas Anak yang Diakuisisi dan Dikonsolidasikan/ Balance of Acquired and Consolidated Subsidiary *)	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications		
Biaya perolehan:							At cost:
Kepemilikan langsung							Direct acquisitions
Tanah	43.915.028.729	-	-	(456.624.000)	-	43.458.404.729	Land
Bangunan	470.855.674.791	-	-	(178.676.000)	1.225.500.000	471.902.498.791	Buildings
Sarana pelengkap bangunan	5.006.581.368	35.166.844	-	-	-	5.041.748.212	Building improvements
Perbaikan aset yang disewa	1.538.943.105	-	-	-	-	1.538.943.105	Leasehold improvements
Mesin-mesin	97.764.007.234	-	-	-	1.600.000.000	99.364.007.234	Machinery
Inventaris	213.597.449.261	2.584.026.092	3.327.537.278	-	-	219.509.012.631	Furniture and fixtures
Kendaraan	38.038.972.709	15.481.545	-	(2.379.220.609)	-	35.675.233.645	Transportation equipment
Jumlah	870.716.657.197	2.634.674.481	3.327.537.278	(3.014.520.609)	2.825.500.000	876.489.848.347	Subtotal
Aset tetap dalam pembangunan	94.994.167	-	-	-	-	94.994.167	Construction in progress
Jumlah	870.811.651.364	2.634.674.481	3.327.537.278	(3.014.520.609)	2.825.500.000	876.584.842.514	Total
Akumulasi penyusutan dan amortisasi:							Accumulated depreciation and amortization:
Kepemilikan langsung							Direct acquisitions
Bangunan	288.496.722.679	12.094.564.431	-	(178.676.000)	-	300.412.611.110	Buildings
Sarana pelengkap bangunan	4.979.527.063	21.045.779	-	-	-	5.000.572.842	Building improvements
Perbaikan aset yang disewa	1.538.943.105	-	-	-	-	1.538.943.105	Leasehold improvements
Mesin-mesin	72.208.111.714	12.354.412.280	-	-	-	84.562.523.994	Machinery
Inventaris	198.052.899.735	7.040.793.236	3.035.391.645	-	-	208.129.084.616	Furniture and fixtures
Kendaraan	33.190.669.520	1.899.571.385	-	(2.326.424.777)	-	32.763.816.128	Transportation equipment
Jumlah	598.466.873.816	33.410.387.111	3.035.391.645	(2.505.100.777)	-	632.407.551.795	Subtotal
Nilai Tercatat	272.344.777.548					244.177.290.719	Net Carrying Value

*) Merupakan nilai tercatat aset tetap entitas anak pada tanggal akuisisi (Catatan 1c)
Net book value of property and equipment of acquired company on acquisition date

Pembebanan penyusutan dan amortisasi adalah sebagai berikut:

Depreciation and amortization expense are allocated as follows:

	2022	2021	
Beban pokok penjualan (Catatan 35)	16.924.875.151	16.924.875.147	Cost of revenues (Note 35)
Beban umum dan administrasi (Catatan 36b)	12.819.904.479	14.950.536.521	General and administrative expenses (Note 36b)
Lain-lain - Bersih (Catatan 40)	1.736.918.915	1.534.975.443	Others - Net (Note 40)
Jumlah	31.481.698.545	33.410.387.111	Total

Pengurangan selama tahun 2022 dan 2021 termasuk penjualan kendaraan dengan rincian sebagai berikut:

Deductions in 2022 and 2021 include the sale of transportation equipment with details as follows:

	2022	2021	
Harga jual	204.434.234	11.952.450.099	Selling price
Nilai tercatat	-	509.419.832	Net carrying value
Keuntungan atas penjualan	204.434.234	11.443.030.267	Gain on sale

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Reklasifikasi pada tahun 2021 merupakan reklasifikasi dari bangunan yang sedang dikonstruksi sebesar Rp 2.825.500.000 (Catatan 8).

Reclassification in 2021 represents reclassification from building under construction amounting to Rp 2,825,500,000 (Note 8).

Grup memiliki beberapa bidang tanah terletak di Balikpapan dan Jakarta dengan rincian sebagai berikut:

The Group own several parcels of land located in Jakarta and Balikpapan with details follows:

	<u>2022 dan/and 2021</u>	
Hotel Le Grandeur Balikpapan, Balikpapan	31.705.471.994	Hotel Le Grandeur Balikpapan, Balikpapan
Hotel Le Grandeur Mangga Dua, Jakarta	11.513.862.855	Hotel Le Grandeur Mangga Dua, Jakarta
Taman Permata Buana, Jakarta	<u>239.069.880</u>	Taman Permata Buana, Jakarta
Jumlah	<u>43.458.404.729</u>	Total

Kepemilikan Grup atas tanah Hotel Le Grandeur Mangga Dua, Hotel Le Grandeur Balikpapan dan Taman Permata Buana adalah berupa hak guna bangunan yang jatuh tempo masing-masing pada tahun 2028, 2028, dan 2026.

The parcels of land, where Le Grandeur Mangga Dua Hotel, Le Grandeur Balikpapan Hotel and Taman Permata Buana are situated, are owned by the Group with Building Use Rights (*Hak Guna Bangunan* or HGB) which will expire in 2028, 2028, and 2026, respectively.

Aset tetap, kecuali tanah, diasuransikan terhadap risiko kebakaran, kerusakan, pencurian dan risiko lainnya. Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, aset tetap tersebut diasuransikan kepada PT Asuransi Sinar Mas, pihak berelasi (Catatan 43), dengan jumlah pertanggungan masing-masing sebesar Rp 208.440.730.826 dan US\$ 64.119.636 dan Rp 201.746.908.727 dan US\$ 64.441.637. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungjawabkan.

Property and equipment, except land, are insured against risks of fire, damages, theft and other possible risks. As of December 31, 2022 and 2021, these assets are insured with PT Asuransi Sinar Mas, a related party (Note 43), for Rp 208,440,730,826 and US\$ 64,119,636 and Rp 201,746,908,727 and US\$ 64,441,637, respectively. Management believes that the insurance coverages are adequate to cover possible losses on the assets insured.

Pada tanggal 31 Desember 2022, estimasi nilai wajar berupa tanah dan bangunan hotel, tanah dan bangunan Gelar Waroeng serta bangunan dan mesin proyek Go Wet adalah sebesar Rp 1.253.097.000.000, sedangkan pada tanggal 31 Desember 2021, estimasi nilai wajar berupa tanah dan bangunan hotel serta bangunan dan mesin proyek Go Wet adalah sebesar Rp 1.072.367.000.000. Estimasi nilai wajar berdasarkan hasil laporan oleh KJPP Rengganis, Hamid & Rekan, penilai independen, masing-masing pada tanggal 1 Maret 2023, 28 Februari 2023 dan 9 Maret 2021.

As of December 31, 2022, the estimated fair value of land and buildings of Hotel, land and buildings of Gelar Waroeng and buildings and machinery of Go Wet project amounting to Rp 1,253,097,000,000, while as of December 31, 2021, the estimated fair value of land and buildings of Hotel and buildings and machinery of Go Wet project amounting to Rp 1,072,367,000,000. The estimated fair value was based on report of KJPP Rengganis, Hamid & Partners, an independent appraiser, dated March 1, 2023, February 28, 2023 and March 9, 2021, respectively.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat perubahan signifikan atas nilai wajar aset tetap selama periode sejak tanggal laporan penilai independen sampai dengan tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian dan tidak terdapat penurunan nilai atas aset tersebut pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Management believes that there is no significant change in the fair value of property and equipment from the last valuation report date up to consolidated statements of financial position date and that there is no impairment in value of the aforementioned assets as of December 31, 2022 and 2021.

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

15. Aset Hak-Guna

15. Right-of-Use Assets

	Perubahan selama Tahun 2022/ Changes during 2022			31 Desember 2022/ December 31, 2022	
	1 Januari 2022/ January 1, 2022	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions		
Biaya perolehan:					At cost:
Tanah	2.500.000.000	3.889.000.000	-	6.389.000.000	Land
Bangunan	2.215.671.279	-	-	2.215.671.279	Buildings
Peralatan kantor	8.938.565.931	7.001.325.376	(8.938.565.931)	7.001.325.376	Office equipment
Jumlah	13.654.237.210	10.890.325.376	(8.938.565.931)	15.605.996.655	Total
Akumulasi penyusutan:					Accumulated depreciation:
Tanah	1.597.120.000	833.280.000	-	2.430.400.000	Land
Bangunan	1.698.681.330	443.134.260	-	2.141.815.590	Buildings
Peralatan kantor	6.781.057.954	2.323.634.279	(6.781.057.954)	2.323.634.279	Office equipment
Jumlah	10.076.859.284	3.600.048.539	(6.781.057.954)	6.895.849.869	Total
Nilai Tercatat	3.577.377.926			8.710.146.786	Net Carrying Value

	Perubahan selama Tahun 2021/ Changes during 2021			31 Desember 2021/ December 31, 2021	
	1 Januari 2021/ January 1, 2021	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions		
Biaya perolehan:					At cost:
Tanah	2.500.000.000	-	-	2.500.000.000	Land
Bangunan	2.215.671.279	-	-	2.215.671.279	Buildings
Peralatan kantor	9.667.552.395	-	(728.986.464)	8.938.565.931	Office equipment
Jumlah	14.383.223.674	-	(728.986.464)	13.654.237.210	Total
Akumulasi penyusutan:					Accumulated depreciation:
Tanah	763.840.000	833.280.000	-	1.597.120.000	Land
Bangunan	1.255.547.070	443.134.260	-	1.698.681.330	Buildings
Peralatan kantor	4.303.390.026	3.206.654.392	(728.986.464)	6.781.057.954	Office equipment
Jumlah	6.322.777.096	4.483.068.652	(728.986.464)	10.076.859.284	Total
Nilai Tercatat	8.060.446.578			3.577.377.926	Net Carrying Value

Pembebanan penyusutan adalah sebagai berikut:

Depreciation expense are allocated as follows:

	2022	2021	
Beban pokok penjualan (Catatan 35)	443.134.260	443.134.260	Cost of revenues (Note 35)
Beban umum dan administrasi (Catatan 36b)	2.904.328.788	3.690.072.232	General and administrative expenses (Note 36b)
Lain-lain - Bersih (Catatan 40)	252.585.491	349.862.160	Others - Net (Note 40)
Jumlah	3.600.048.539	4.483.068.652	Total

16. Properti Investasi

16. Investment Properties

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, properti investasi berlokasi di Jakarta, Bekasi, Depok dan Semarang dan disewakan kepada pihak ketiga berdasarkan perjanjian sewa (Catatan 45).

As of December 31, 2022 and 2021, the investment properties are located in Jakarta, Bekasi, Depok and Semarang and being leased out to third parties (Note 45).

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	Luas Area/ Area m2/sqm	Perubahan selama Tahun 2022/ Changes during 2022			31 Desember 2022/ December 31, 2022		
		1 Januari 2022/ January 1, 2022	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions			Reklasifikasi/ Reclassifications
Biaya perolehan:						At cost:	
Kepemilikan langsung						Direct acquisitions	
Sinarmas Land Plaza	84.646	720.046.615.454	-	-	720.046.615.454	Sinarmas Land Plaza	
Cashbac (d/h Dimo Space)	2.585	53.392.535.100	-	-	53.392.535.100	Cashbac (formerly Dimo Space)	
Sopo Del Tower	2.754	116.372.794.645	-	-	116.372.794.645	Sopo Del Tower	
Mega ITC Cempaka Mas	14.720	59.976.839.757	-	-	59.976.839.757	Mega ITC Cempaka Mas	
ITC Kuningan	11.674	16.899.293.794	-	-	16.899.293.794	ITC Kuningan	
ITC Depok	11.600	87.872.424.952	-	-	87.872.424.952	ITC Depok	
Grand Wisata	24.195	45.399.029.600	-	5.378.820.000	50.777.849.600	Grand Wisata	
DP Mall Semarang	53.633	668.692.865.463	-	440.000.000	669.132.865.463	DP Mall Semarang	
Aeon Mall South Gate	47.586	1.096.104.264.239	-	-	1.096.104.264.239	Aeon Mall South Gate	
Jumlah	253.393	2.864.756.663.004	-	-	5.818.820.000	2.870.575.483.004	Subtotal
Aset tetap dalam rangka bangun, kelola, dan alih						Properties under build, operate, and transfer agreement	
Jembatan	56.615.865.596	-	-	-	56.615.865.596	Bridge	
Kios	1.488.082.168	-	-	-	1.488.082.168	Kiosk	
Pusat jajan	1.501.973.743	-	-	-	1.501.973.743	Food court	
Parkir	1.337.379.312	-	-	-	1.337.379.312	Parking	
Terowongan	6.215.378.136	-	-	-	6.215.378.136	Underground channel	
Jumlah	67.158.678.955	-	-	-	67.158.678.955	Subtotal	
Properti investasi dalam pembangunan						Construction in progress	
Jumlah	292.600.000	1.520.400.000	-	(440.000.000)	1.373.000.000	Total	
Jumlah	2.932.207.941.959	1.520.400.000	-	5.378.820.000	2.939.107.161.959	Total	
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:	
Kepemilikan langsung						Direct acquisitions	
Sinarmas Land Plaza	386.583.617.349	20.622.835.971	-	-	407.206.453.320	Sinarmas Land Plaza	
Cashbac (d/h Dimo Space)	13.684.337.718	1.785.179.569	-	-	15.469.517.287	Cashbac (formerly Dimo Space)	
Sopo Del Tower	17.455.919.184	5.818.639.728	-	-	23.274.558.912	Sopo Del Tower	
Mega ITC Cempaka Mas	51.889.773.753	-	-	-	51.889.773.753	Mega ITC Cempaka Mas	
ITC Kuningan	15.702.260.479	844.964.693	-	-	16.547.225.172	ITC Kuningan	
ITC Depok	10.132.432.664	611.000.964	-	-	10.743.433.628	ITC Depok	
Grand Wisata	341.064.375	272.851.500	-	-	613.915.875	Grand Wisata	
DP Mall Semarang	143.636.511.303	25.439.103.638	-	-	169.075.614.941	DP Mall Semarang	
Aeon Mall South Gate	61.863.181.054	49.490.544.842	-	-	111.353.725.896	Aeon Mall South Gate	
Jumlah	701.289.097.879	104.885.120.905	-	-	806.174.218.784	Subtotal	
Aset tetap dalam rangka bangun, kelola, dan alih						Properties under build, operate, and transfer agreement	
Jembatan	37.070.145.147	2.095.263.023	-	-	39.165.408.170	Bridge	
Kios	1.413.678.199	74.404.104	-	-	1.488.082.303	Kiosk	
Pusat jajan	1.334.365.343	69.130.740	-	-	1.403.496.083	Food court	
Parkir	1.188.210.177	61.725.204	-	-	1.249.935.381	Parking	
Terowongan	4.640.815.650	248.615.129	-	-	4.889.430.779	Underground channel	
Jumlah	45.647.214.516	2.549.138.200	-	-	48.196.352.716	Subtotal	
Jumlah	746.936.312.395	107.434.259.105	-	-	854.370.571.500	Total	
Nilai Tercatat	2.185.271.629.564				2.084.736.590.459	Net Carrying Value	

	Luas Area/ Area m2/sqm	Perubahan selama Tahun 2021/ Changes during 2021			31 Desember 2021/ December 31, 2021	
		1 Januari 2021/ January 1, 2021	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions		
Biaya perolehan:						At cost:
Kepemilikan langsung						Direct acquisitions
Sinarmas Land Plaza	84.646	720.024.180.454	22.435.000	-	720.046.615.454	Sinarmas Land Plaza
Cashbac (d/h Dimo Space)	2.585	53.392.535.100	-	-	53.392.535.100	Cashbac (formerly Dimo Space)
Sopo Del Tower	2.754	116.372.794.645	-	-	116.372.794.645	Sopo Del Tower
Mega ITC Cempaka Mas	14.720	59.976.839.757	-	-	59.976.839.757	Mega ITC Cempaka Mas
ITC Kuningan	11.674	16.899.293.794	-	-	16.899.293.794	ITC Kuningan
ITC Depok	11.600	87.872.424.952	-	-	87.872.424.952	ITC Depok
Grand Wisata	24.195	45.399.029.600	-	-	45.399.029.600	Grand Wisata
DP Mall Semarang	53.633	668.692.865.463	-	-	668.692.865.463	DP Mall Semarang
Aeon Mall South Gate	47.586	1.096.104.264.239	-	-	1.096.104.264.239	Aeon Mall South Gate
Jumlah	253.393	2.864.734.228.004	22.435.000	-	2.864.756.663.004	Subtotal
Aset tetap dalam rangka bangun, kelola, dan alih						Properties under build, operate, and transfer agreement
Jembatan	56.615.865.596	-	-	-	56.615.865.596	Bridge
Kios	1.488.082.168	-	-	-	1.488.082.168	Kiosk
Pusat jajan	1.501.973.743	-	-	-	1.501.973.743	Food court
Parkir	1.337.379.312	-	-	-	1.337.379.312	Parking
Terowongan	6.215.378.136	-	-	-	6.215.378.136	Underground channel
Jumlah	67.158.678.955	-	-	-	67.158.678.955	Subtotal

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	Luas Area/ Area m ² /sqm	Perubahan selama Tahun 2021/ Changes during 2021		31 Desember 2021/ December 31, 2021		
		1 Januari 2021/ January 1, 2021	Penambahan/ Additions			Pengurangan/ Deductions
Biaya perolehan:					At cost:	
Properti investasi dalam pembangunan		-	292.600.000	-	292.600.000	Construction in progress
Jumlah		2.931.892.906.959	315.035.000	-	2.932.207.941.959	Total
Akumulasi penyusutan:					Accumulated depreciation:	
Kepemilikan langsung					Direct acquisitions	
Sinarmas Land Plaza	363.645.204.301		22.938.413.048	-	386.583.617.349	Sinarmas Land Plaza
Cashbac (d/h Dimo Space)	11.887.932.649		1.796.405.069	-	13.684.337.718	Cashbac (formerly Dimo Space)
Sopo Del Tower	11.637.279.456		5.818.639.728	-	17.455.919.184	Sopo Del Tower
Mega ITC Cempaka Mas	51.889.773.753		-	-	51.889.773.753	Mega ITC Cempaka Mas
ITC Kuningan	14.857.295.786		844.964.693	-	15.702.260.479	ITC Kuningan
ITC Depok	9.521.431.700		611.000.964	-	10.132.432.664	ITC Depok
Grand Wisata	68.212.875		272.851.500	-	341.064.375	Grand Wisata
DP Mall Semarang	118.264.074.329		25.372.436.974	-	143.636.511.303	DP Mall Semarang
Aeon Mall South Gate	12.372.636.211		49.490.544.843	-	61.863.181.054	Aeon Mall South Gate
Jumlah	594.143.841.060		107.145.256.819	-	701.289.097.879	Subtotal
Aset tetap dalam rangka bangun, kelola, dan alih						Properties under build, operate, and transfer agreement
Jembatan	34.974.878.946		2.095.266.201	-	37.070.145.147	Bridge
Kios	1.339.273.817		74.404.382	-	1.413.678.199	Kiosk
Pusat jajan	1.264.200.252		70.165.091	-	1.334.365.343	Food court
Parkir	1.126.484.992		61.725.185	-	1.188.210.177	Parking
Terowongan	4.392.200.526		248.615.124	-	4.640.815.650	Underground channel
Jumlah	43.097.038.533		2.550.175.983	-	45.647.214.516	Subtotal
Jumlah	637.240.879.593		109.695.432.802	-	746.936.312.395	Total
Nilai Tercatat	2.294.652.027.366				2.185.271.629.564	Net Carrying Value

Pendapatan properti investasi yang diakui pada laba rugi selama tahun 2022 dan 2021 masing-masing adalah sebesar Rp 545.333.527.516 dan Rp 379.839.784.638 yang disajikan sebagai bagian dari "Pendapatan usaha" dalam laba rugi (Catatan 34). Beban penyusutan properti investasi selama tahun 2022 disajikan sebagai bagian dari "Beban Pokok Penjualan" dan "Lain-lain – bersih" pada laba rugi (Catatan 35 dan 40) masing-masing sebesar Rp 107.161.407.605 dan Rp 272.851.500. Sedangkan beban penyusutan properti investasi selama tahun 2021 sebesar Rp 109.695.432.802 disajikan sebagai bagian dari "Beban Pokok Penjualan" pada laba rugi (Catatan 35).

Properti investasi pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 merupakan akumulasi biaya konstruksi DP Mall Semarang yang dimiliki oleh PT Wijaya Pratama Raya, entitas anak, dengan akumulasi biaya konstruksi pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 1.373.000.000 dan Rp 292.600.000 atau masing-masing sebesar 31% dan 67% dari nilai kontrak.

Pada tanggal 31 Desember 2021, tanah seluas 27.086 m² dijadikan jaminan atas utang bank PT Duta Semesta Mas, entitas anak, dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 25).

Reklasifikasi pada tahun 2022 merupakan reklasifikasi dari tanah yang sedang dikembangkan sebesar Rp 5.378.820.000 (Catatan 8).

Income from investment properties in 2022 and 2021 amounted to Rp 545,333,527,516 and Rp 379,839,784,638, respectively, which were recorded as part of "Revenues" in profit or loss (Note 34). Depreciation of investment properties in 2022 was recorded as part of "Cost of Revenues" and "Others – net" in profit or loss (Notes 35 and 40) amounted to Rp 107,161,407,605 and Rp 272,851,500, respectively. While depreciation of investment properties in 2021 amounted to Rp 109,695,432,802 was recorded as part of "Cost of Revenues" in profit or loss (Note 35).

Construction in progress as of December 31, 2022 and 2021 represents accumulated costs of construction of DP Mall Semarang owned by PT Wijaya Pratama Raya, a subsidiary, with accumulated costs of constructions as of December 31, 2022 and 2021 amounting to Rp 1,373,000,000 and Rp 292,600,000, respectively, or 31% and 67%, respectively, of contract value.

As of December 31, 2021, land with a total area of 27,086 square meters are pledged as collateral for bank loan of PT Duta Semesta Mas, a subsidiary, from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 25).

Reclassification in 2022 represents reclassification from land under development amounting to Rp 5,378,820,000 (Note 8).

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Grup mengasuransikan properti investasi kepemilikan langsung kepada PT Asuransi Sinar Mas (ASM), pihak berelasi (Catatan 43), terhadap risiko kebakaran, kerusakan dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan masing-masing sebesar Rp 1.421.893.000.000 dan US\$ 367.798.538 pada tanggal 31 Desember 2022 dan Rp 1.422.893.000.000 dan US\$ 351.650.021 pada tanggal 31 Desember 2021. Nilai pertanggungan untuk kios Mega ITC Cempaka Mas, ITC Depok dan kios ITC Kuningan serta jembatan dalam rangka bangun, kelola dan alih antara PMS dengan Pemda Jakarta merupakan nilai pertanggungan gabungan dengan persediaan (Catatan 8), sedangkan jembatan dan terowongan dalam rangka bangun, kelola dan alih antara Perusahaan dengan Pemda Jakarta diasuransikan kepada ASM, pihak berelasi (Catatan 43), terhadap risiko kehilangan dan kerusakan dengan jumlah pertanggungan US\$ 15.373.517 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan asuransi tersebut adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas properti investasi yang dipertanggungkan.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, estimasi nilai wajar properti investasi masing-masing adalah sebesar Rp 6.144.288.000.000 dan Rp 5.691.769.000.000. Nilai wajar properti investasi ditentukan berdasarkan hasil laporan oleh KJPP Rengganis, Hamid & Rekan, penilai independen, masing-masing pada tanggal 1 Maret 2023, 28 Februari 2023 dan 9 Maret 2021.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat perubahan signifikan atas nilai wajar properti investasi selama periode sejak tanggal laporan penilai independen sampai dengan tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian dan tidak terdapat penurunan nilai atas aset tersebut pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Directly acquired investment properties are insured with PT Asuransi Sinar Mas (ASM), a related party (Note 43), against risks of fire, damages, theft, and other possible risks with insurance coverage of Rp 1,421,893,000,000 and US\$ 367,798,538 as of December 31, 2022 and Rp 1,422,893,000,000 and US\$ 351,650,021 as of December 31, 2021, while Mega ITC Cempaka Mas, ITC Depok and ITC Kuningan and the bridge under build, operate and transfer agreement between PMS and Pemda Jakarta, are jointly insured with inventories (Note 8). While the bridge and and underground channel under build, operate and transfer agreement between the Company and Pemda are insured with ASM, a related party (Note 43), against risks of physical losses and damages, with insurance coverage of US\$ 15,373,517 as of December 31, 2022 and 2021. Management believes that the insurance coverages are adequate to cover possible losses on the assets insured.

As of December 31, 2022 and 2021, the estimated aggregate fair values of investment properties amounted to Rp 6,144,288,000,000 and Rp 5,691,769,000,000, respectively. The fair value was based on report of KJPP Rengganis, Hamid & Partners, an independent appraiser, dated March 1, 2023, February 28, 2023 and March 9, 2021, respectively.

Management believes that there is no significant change in the fair value of investment properties from the last valuation report date up to consolidated statements of financial position date and that there is no impairment in value of the aforementioned assets as of December 31, 2022 and 2021.

17. Goodwill

Merupakan *goodwill* yang diperoleh Perusahaan atas penyertaan sahamnya pada entitas anak dengan rincian sebagai berikut:

Nama Perusahaan/ <i>Company's Name</i>	Bulan Perolehan/ <i>Date of Acquisition</i>	2022 dan/and 2021
PT Sinarwijaya Ekapratista	Januari/January 1994	12.000.060
PT Royal Oriental	Maret/March 1994	1.864.859.777
PT Mustika Karya Sejati	Agustus/August 1995	551.308.980
PT Misaya Properindo	Agustus/August 1997	272.779.285
PT Putra Alvita Pratama	Desember/December 2004	6.590.129.125
PT Kembangan Permai Development	Januari/January 2005	11.855.070
Jumlah/Total		9.302.932.297

Uji Penurunan Nilai Goodwill

Goodwill yang diperoleh melalui kombinasi bisnis dialokasikan ke dua Unit Penghasil Kas (UPK) individu, yang juga merupakan segmen dilaporkan, untuk tujuan uji penurunan nilai, yaitu UPK Real Estat dan UPK Properti Investasi.

Jumlah terpulihkan dari UPK-UPK di atas ditentukan berdasarkan perhitungan nilai pakai. Nilai pakai ditentukan dengan mendiskontokan arus kas masa depan yang diharapkan akan dihasilkan dari pemakaian berkelanjutan atas UPK-UPK tersebut. Perhitungan nilai pakai berdasarkan pada asumsi-asumsi berikut:

- Arus kas di masa depan ditentukan berdasarkan proyeksi penjualan persediaan real estat, tanah untuk dikembangkan, estimasi biaya perolehan aset yang akan diakusisi, serta estimasi pendapatan sewa dari properti investasi dengan asumsi tidak ada penambahan investasi baru. Beban operasional lainnya diestimasi berdasarkan data historis.
- Tingkat diskonto sebelum pajak yang digunakan untuk menghitung jumlah terpulihkan masing-masing adalah sebesar 9,4% dan 11,5% untuk tahun 2022 dan 2021. Tingkat diskonto ini diestimasi berdasarkan rata-rata tertimbang biaya modal yang dialokasikan oleh Grup kepada UPK-UPK tersebut.

17. Goodwill

This represents goodwill from the Company's investments in shares of stock of the subsidiaries with details follows:

Impairment Test for Goodwill

Goodwill acquired through business combination have been allocated to two individual cash generating units (CGU), which are also reportable segments, for impairment testing namely: Real Estate CGU and Investment Properties CGU.

The recoverable amounts of the above CGUs have been determined based on value-in-use calculations. Value in use was determined by discounting the future cash flows expected to be generated from the continuing use of the units. The calculation of the value in use was based on the following key assumptions:

- Future cash flows were based on the projected sales of real estate inventories, land for development, estimated cost of assets to be acquired as well as from the estimated rental income from investment properties with the assumptions that there was no new investment. Other operational expenses were estimated based on historical rate.
- Pre-tax discount rate of 9.4% and 11.5% in 2022 and 2021, respectively, was applied in determining the recoverable amounts. The discount rate used was determined based on the weighted average cost of capital allocated by the Group to these units.

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Asumsi utama sebagaimana dijelaskan di atas dapat berubah sejalan dengan perubahan kondisi ekonomi dan pasar. Grup memperkirakan bahwa kemungkinan perubahan asumsi ini tidak akan mengakibatkan nilai tercatat UPK-UPK tersebut melebihi jumlah terpulihkannya secara material. Oleh karena itu, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas goodwill tersebut pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021. Pengujian penurunan nilai atas goodwill dilakukan setiap akhir tahun atau setiap kali terdapat indikasi bahwa goodwill mengalami penurunan nilai.

The key assumptions described above may change as economic and market conditions change. The Group estimates that reasonably possible changes in these assumptions would not cause the carrying value of each CGU to materially exceed its recoverable amount. Thus, as of December 31, 2022 and 2021, management believes that there is no impairment in the carrying value of goodwill. The impairment testing on goodwill is performed every yearend or whenever there is an indication that the goodwill is impaired.

18. Utang Usaha - Pihak Ketiga

Merupakan utang Grup kepada kontraktor pembangunan, pemasok atas pembelian persediaan hotel, perlengkapan dan peralatan operasi dengan rincian masing-masing segmen sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Pihak ketiga			Third parties
Real estat	218.183.268.755	265.444.475.175	Real estate
Hotel	<u>1.183.358.844</u>	<u>40.329.044</u>	Hotel
Jumlah	<u><u>219.366.627.599</u></u>	<u><u>265.484.804.219</u></u>	Total

Rincian umur utang dihitung sejak tanggal faktur adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Sampai dengan 1 bulan	180.238.909.305	250.573.427.183	Less than or equal to 1 month
> 1 bulan - 3 bulan	24.967.570.852	9.890.837.073	More than 1 month but less than 3 months
> 3 bulan - 6 bulan	6.692.867.513	3.534.868.897	More than 3 months but less than 6 months
> 6 bulan - 1 tahun	25.000.000	21.350.000	More than 6 months but less than 12 months
> 1 tahun	<u>7.442.279.929</u>	<u>1.464.321.066</u>	More than 12 months
Jumlah	<u><u>219.366.627.599</u></u>	<u><u>265.484.804.219</u></u>	Total

18. Trade Accounts Payable - Third Parties

This account consists of the Group's payable to contractors in relation to the development costs, to suppliers in relation to the hotel operations and operational supplies and equipment, which are classified per business segment as follows:

The aging analysis of trade accounts payable from the date of invoice follows:

19. Utang Pajak

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Pajak kini (Catatan 41)	446.616.533	158.813.976	Corporate income tax (Note 41)
Pajak penghasilan			Income taxes
Pasal 21	4.840.027.175	3.378.337.269	Article 21
Pasal 23	1.428.784.240	543.605.567	Article 23
Pasal 25	37.052.932	39.702.294	Article 25
Pasal 4 ayat 2	9.453.140.162	8.465.776.931	Article 4 paragraph 2
Pajak Pembangunan I	384.577.293	239.331.798	Development tax I
Pajak Pertambahan Nilai - bersih	<u>21.425.412.050</u>	<u>14.876.433.988</u>	Value Added Tax - net
Jumlah	<u><u>38.015.610.385</u></u>	<u><u>27.702.001.823</u></u>	Total

19. Taxes Payable

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

20. Beban Akruai

Akun ini terdiri dari:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Bunga atas utang bank	-	268.591.710	Interest on bank loans
Lain-lain	24.124.171.945	24.521.372.861	Others
Jumlah	<u>24.124.171.945</u>	<u>24.789.964.571</u>	Total

Lain-lain terdiri dari biaya operasional Grup yang masih harus dibayar.

20. Accrued Expenses

This account consists of:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Bunga atas utang bank	-	268.591.710	Interest on bank loans
Lain-lain	24.124.171.945	24.521.372.861	Others
Jumlah	<u>24.124.171.945</u>	<u>24.789.964.571</u>	Total

Others represent accrual of certain operating expenses of the Group.

21. Setoran Jaminan

Berdasarkan jenis transaksi, setoran jaminan terdiri dari:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Sewa	167.017.670.110	157.498.257.104	Rental
Jasa pelayanan	38.882.763.810	36.554.802.640	Service charge
Telepon	9.335.548.246	9.396.165.000	Telephone
Jumlah	<u>215.235.982.166</u>	<u>203.449.224.744</u>	Total

Setoran jaminan disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

21. Security Deposits

The details of security deposits by nature of transactions follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Sewa	167.017.670.110	157.498.257.104	Rental
Jasa pelayanan	38.882.763.810	36.554.802.640	Service charge
Telepon	9.335.548.246	9.396.165.000	Telephone
Jumlah	<u>215.235.982.166</u>	<u>203.449.224.744</u>	Total

Security deposits are presented in consolidated statements of financial position as:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Liabilitas jangka pendek	151.833.476.787	149.552.293.763	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	63.402.505.379	53.896.930.981	Noncurrent liabilities
Jumlah	<u>215.235.982.166</u>	<u>203.449.224.744</u>	Total

22. Liabilitas Kontrak

Liabilitas kontrak merupakan uang muka penjualan tanah dan bangunan Grup yang diterima dari pelanggan yang kewajibannya belum terpenuhi.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Tanah, rumah tinggal dan ruko	2.383.208.359.919	1.670.914.989.742	Land, houses and shophouses
Tanah dan bangunan <i>strata title</i>	1.049.441.446.081	1.079.556.400.889	Land and buildings with strata title
Bangunan industri	-	1.722.627.988	Industrial building
Jumlah	<u>3.432.649.806.000</u>	<u>2.752.194.018.619</u>	Total

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, liabilitas kontrak termasuk beban bunga atas liabilitas kontrak masing-masing sebesar Rp 359.984.550.119 dan Rp 311.298.718.321.

22. Contract Liabilities

Contract liabilities pertain to advances received from buyers for the sale of land and buildings, wherein the performance obligation have not been satisfied.

As of December 31, 2022 and 2021, contract liabilities include interest expense on contract liabilities amounting to Rp 359,984,550,119 and Rp 311,298,718,321, respectively.

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Mutasi dari liabilitas kontrak adalah sebagai berikut:

The movement of contract liabilities follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Saldo awal	2.752.194.018.619	1.969.192.740.081	Beginning balance
Pendapatan yang diakui selama tahun berjalan	(2.247.565.278.606)	(1.603.439.693.133)	Revenue recognized during the year
Kenaikan yang disebabkan oleh penerimaan kas dan lainnya	2.693.711.632.041	2.184.552.113.098	Increase due to cash received and others
Beban bunga atas liabilitas kontrak (Catatan 39)	<u>234.309.433.946</u>	<u>201.888.858.573</u>	Interest expense on contract liabilities (Note 39)
Saldo akhir	<u><u>3.432.649.806.000</u></u>	<u><u>2.752.194.018.619</u></u>	Ending balance

Kewajiban pelaksanaan belum dipenuhi yang tersisa akan dipenuhi antara tahun 2023 dan 2026.

The remaining unsatisfied performance obligation will be satisfied between 2023 and 2026.

Liabilitas kontrak disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

Contract liabilities are presented in consolidated statements of financial position as:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Liabilitas jangka pendek	2.682.373.961.368	1.639.264.743.898	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	<u>750.275.844.632</u>	<u>1.112.929.274.721</u>	Noncurrent liabilities
Jumlah	<u><u>3.432.649.806.000</u></u>	<u><u>2.752.194.018.619</u></u>	Total

Rincian liabilitas kontrak berdasarkan unit real estat yang dibeli adalah sebagai berikut:

Details of contract liabilities based on sold real estate unit follows:

	<u>2022</u>		<u>2021</u>		
		Unit		Unit	
<u>Uang muka penjualan</u>					<u>Advances received</u>
Grand Wisata	1.136.264.469.826	1.071	456.039.222.739	981	Grand Wisata
Kota Wisata	792.248.954.656	418	425.650.957.290	351	Kota Wisata
South Gate	676.033.546.394	321	698.248.141.017	306	South Gate
Aerium	313.347.792.553	103	219.966.274.996	92	Aerium
Banjar Wijaya	296.386.329.403	260	600.286.689.591	478	Banjar Wijaya
Legenda Wisata	155.752.083.230	140	200.564.079.208	227	Legenda Wisata
Klaska Residence	34.187.242.356	137	138.452.096.361	390	Klaska Residence
Taman Permata Buana	20.307.108.047	14	4.507.479.865	8	Taman Permata Buana
Bekasi	4.260.546.000	7	4.260.546.000	7	Bekasi
Cibubur	2.206.136.220	58	3.845.770.545	53	Cibubur
Roxy Mas	1.282.836.308	5	-	-	Roxy Mas
Superblok Ambassador Kuningan dan ITC Kuningan	<u>372.761.007</u>	<u>8</u>	<u>372.761.007</u>	<u>8</u>	Superblok Ambassador Kuningan and ITC Kuningan
Jumlah	<u><u>3.432.649.806.000</u></u>	<u><u>2.542</u></u>	<u><u>2.752.194.018.619</u></u>	<u><u>2.901</u></u>	Total

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Persentase liabilitas kontrak terhadap jumlah harga jual adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>
Cibubur	100,00
Bekasi	100,00
Banjar Wijaya	93,28
Legenda Wisata	90,82
South Gate	89,63
Aerium	77,66
Kota Wisata	76,60
Grand Wisata	59,32
Superblok Ambassador Kuningan dan ITC Kuningan	36,53
Klaska Residence	32,42
Taman Permata Buana	30,57
Roxy Mas	13,33

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Perusahaan akan dikenakan denda sebesar 1%o (satu permil) untuk setiap hari keterlambatan dihitung dari harga pengikatan (tidak termasuk PPN) yang telah diterima oleh Perusahaan dan maksimal sebesar 5% dari harga pengikatan tersebut, apabila Perusahaan tidak dapat menyerahkan rumah/properti kepada pembeli pada tanggal yang telah disepakati dalam PPJB.

Rincian liabilitas kontrak berdasarkan persentase atas harga jual adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>
100%	2.993.989.773.743
50% - 99%	281.099.718.767
20% - 49%	84.609.001.233
< 20%	72.951.312.257
Jumlah	<u>3.432.649.806.000</u>

23. Uang Muka Diterima

Uang muka diterima terutama berasal dari penyewa dan atau pemilik kios atau penggunaan fasilitas promosi yang disediakan Grup serta uang titipan konsumen.

24. Sewa Diterima Dimuka

Merupakan uang muka yang diterima atas sewa ruang perkantoran, kios dan lainnya.

Percentage of contract liabilities to total sales price follows:

	<u>2021</u>
Cibubur	100,00
Bekasi	100,00
Banjar Wijaya	86,92
Legenda Wisata	75,41
South Gate	43,45
Aerium	63,01
Kota Wisata	53,33
Grand Wisata	35,18
Superblok Ambassador Kuningan and ITC Kuningan	36,53
Klaska Residence	28,72
Taman Permata Buana	91,57
Roxy Mas	-

Based on sales and purchase contract, the Company will be charged with a penalty of 1%o (per mile) of sales price that is stated in the contract (excluding VAT) for each day of delay, and the Company will be charged with 5% of the said price, if the Company will not be able to hand over the house/property to the customers on the agreed date of turn-over as stipulated in the contract.

Details of contract liabilities based on percentage to sales price follows:

	<u>2021</u>
100%	2.169.026.140.483
50% - 99%	329.163.492.141
20% - 49%	130.083.824.367
< 20%	123.920.561.628
Total	<u>2.752.194.018.619</u>

23. Advances Received

Advances received mainly pertain to receipts from the lessees or kiosk owners for the facilities promoted by the Group and deposits from customers.

24. Rental Advances

This account pertains to advance rentals received for the rental of office spaces, kiosks and among others.

25. Utang Bank Jangka Panjang

Pada tanggal 7 Maret 2017, PT Duta Semesta Mas (DSM), entitas anak, menerima Fasilitas Kredit Investasi dari Mandiri, pihak ketiga, dengan limit sebesar Rp 980.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 7,50% (*floating rate*) dengan jangka waktu delapan (8) tahun. DSM juga menerima Fasilitas *Non Cash Loan* sebagai sublimit Fasilitas Kredit Investasi dengan limit sebesar Rp 100.000.000.000 dengan jangka waktu tiga (3) tahun.

DSM menerima Fasilitas Kredit Investasi tahap II pada bulan Februari 2021, Maret 2021 dan Maret 2022 masing-masing sebesar Rp 50.000.000.000, Rp 111.155.026.110 dan Rp 47.753.973.890.

Pada tanggal 22 April 2022 dan 12 Mei 2022, DSM melakukan pembayaran pokok pinjaman masing-masing sebesar Rp 65.284.062.500 dan Rp 143.624.937.500.

Pada tanggal 31 Desember 2021, pinjaman ini dijamin dengan jaminan berupa tanah seluas 41.805 m² (Catatan 8 dan 16).

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi masing-masing sebesar Rp 4.816.363.432 dan Rp 10.830.336.171 pada tahun 2022 dan 2021 (Catatan 39).

26. Liabilitas Sewa

Berikut adalah pembayaran sewa minimum masa yang akan datang (*future minimum lease payment*) berdasarkan perjanjian sewa antara Grup dengan pihak ketiga per 31 Desember 2022 dan 2021:

	2022	2021	
Pembayaran yang jatuh tempo pada tahun:			Payments due in:
2022	-	2.765.525.000	2022
2023	2.154.420.000	371.750.000	2023
2024	2.577.360.000	-	2024
2025	214.780.000	-	2025
Jumlah pembayaran sewa minimum	4.946.560.000	3.137.275.000	Total minimum lease liabilities
Bunga	(356.596.025)	(110.622.597)	Interest
Nilai sekarang pembayaran sewa minimum	4.589.963.975	3.026.652.403	Present value of minimum lease liabilities
Bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun	2.577.360.000	2.659.183.678	Less: current portion
Bagian utang jangka panjang yang akan jatuh tempo lebih dari satu tahun	2.012.603.975	367.468.725	Long-term portion of lease liabilities - net of current portion

25. Long-term Bank Loan

On March 7, 2017, PT Duta Semesta Mas (DSM), a subsidiary, obtained an Investment Credit Facility from Mandiri, a third party, with a limit of Rp 980,000,000,000 with an annual interest rate of 7.50% (*floating rate*) and a term of eight (8) years. DSM also obtained Non Cash Loan Facility as a sublimit of Investment Credit Facility with a limit of Rp 100,000,000,000 and a term of three (3) years.

DSM obtained an Investment Credit Facility tranche II in February 2021, March 2021 and March 2022 amounted to Rp 50,000,000,000, Rp 111,155,026,110 and Rp 47,753,973,890, respectively.

On April 22, 2022 and May 12, 2022, DSM made principal payment amounting to Rp 65,284,062,500 and Rp 143,624,937,500, respectively.

As of December 31, 2021, this loan is secured by a parcel of land with total area of 41,805 square meters (Notes 8 and 16).

Interest expense charged to operations in 2022 and 2021 amounted to Rp 4,816,363,432 and Rp 10,830,336,171, respectively (Note 39).

26. Lease Liabilities

The following are the future minimum lease payments based on the lease agreement between the Group and a third party as of December 31, 2022 and 2021:

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Mutasi dari liabilitas sewa adalah sebagai berikut:

The movement of lease liabilities is as follows:

	2022	2021	
Saldo awal	3.026.652.403	6.096.884.038	Beginning balance
Penambahan (pengurangan) bersih selama tahun berjalan	1.563.311.572	(3.070.231.635)	Net addition (deduction) during the year
Saldo akhir	4.589.963.975	3.026.652.403	Ending balance

Liabilitas sewa merupakan liabilitas atas perolehan peralatan kantor oleh Grup. Liabilitas sewa tidak memiliki jaminan dan berjangka waktu tiga (3) tahun.

Lease liabilities represent liabilities for lease of office equipment by the Group. These liabilities are unsecured and have terms of three (3) years.

Beban bunga sewa yang dibebankan pada laba rugi masing-masing sebesar Rp 357.608.599 dan Rp 351.943.365 pada tahun 2022 dan 2021 (Catatan 39).

The lease interest expense charged to operations in 2022 and 2021 amounted to Rp 357,608,599 and Rp 351,943,365, respectively (Note 39).

27. Pengukuran Nilai Wajar

27. Fair Value Measurement

Tabel berikut menyajikan pengukuran nilai wajar aset dan liabilitas tertentu Grup:

The following table provides the fair value measurement of the Group's certain assets and liabilities:

31 Desember 2022/December 31, 2022				
Pengukuran nilai wajar menggunakan/ Fair value measurement using:				
Nilai Tercatat/ Carrying Values	Harga kuotasi dalam pasar aktif/ (Level 1)/ Quoted prices in active markets (Level 1)	Input signifikan yang dapat diobservasi/ (Level 2)/ Significant observable inputs (Level 2)	Input signifikan yang tidak dapat diobservasi/ (Level 3)/ Significant unobservable inputs (Level 3)	
Aset yang nilai wajarnya disajikan:				
Aset tetap yang dicatat pada biaya perolehan				
Tanah dan bangunan (Catatan 14)	198.323.188.053	-	1.253.097.000.000	-
Properti investasi yang dicatat pada biaya perolehan				
Tanah dan bangunan (Catatan 16)	2.083.363.590.459	-	6.144.288.000.000	-
Liabilitas yang nilai wajarnya disajikan (termasuk bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun dan lebih dari satu tahun)				
Setoran jaminan (Catatan 21)	215.235.982.166	-	222.402.823.781	-

Assets for which fair values are disclosed:
Property and equipment carried at cost
Land and buildings (Note 14)
Investment properties carried at cost
Land and buildings (Note 16)

Liabilities for which fair values are disclosed:
(including current and noncurrent portion)
Security deposits (Note 21)

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	31 Desember 2021/December 31, 2021			
	Pengukuran nilai wajar menggunakan/ Fair value measurement using:			
Nilai Tercatat/ Carrying Values	Harga kuotasian dalam pasar aktif/ (Level 1)/ Quoted prices in active markets (Level 1)	Input signifikan yang dapat diobservasi (Level 2)/ Significant observable inputs (Level 2)	Input signifikan yang tidak dapat diobservasi (Level 3)/ Significant unobservable inputs (Level 3)	
Aset yang nilai wajarnya disajikan:				Assets for which fair values are disclosed:
Aset tetap yang dicatat pada biaya perolehan				Property and equipment carried at cost
Tanah dan bangunan (Catatan 14)	208.665.498.651	-	1.072.367.000.000	Land and buildings (Note 14)
Properti investasi yang dicatat pada biaya perolehan				Investment properties carried at cost
Tanah dan bangunan (Catatan 16)	2.184.979.029.564	-	5.691.769.000.000	Land and buildings (Note 16)
Liabilitas yang nilai wajarnya disajikan (termasuk bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun dan lebih dari satu tahun)				Liabilities for which fair values are disclosed: (including current and noncurrent portion)
Utang bank jangka panjang (Catatan 25)	161.155.026.110	-	161.155.026.110	Long-term bank loan (Note 25)
Setoran jaminan (Catatan 21)	203.449.224.744	-	212.408.292.449	Security deposits (Note 21)

Nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif ditentukan menggunakan teknik penilaian. Teknik penilaian ini memaksimalkan penggunaan data pasar yang dapat diobservasi yang tersedia dan sesedikit mungkin mengandalkan estimasi spesifik yang dibuat oleh entitas. Jika seluruh input signifikan yang dibutuhkan untuk menentukan nilai wajar dapat diobservasi, maka instrumen tersebut termasuk dalam hirarki Level 2. Nilai wajar utang bank jangka panjang, dan setoran jaminan diestimasi berdasarkan arus kas yang didiskontokan menggunakan suku bunga pasar yang dapat diobservasi.

The fair value of financial instruments that are not traded in an active market is determined by using valuation techniques. These valuation techniques maximize the use of observable market data where it is available and rely as little as possible on entity's specific estimates. If all significant inputs required to fair value an instrument are observable, the instrument is included in Level 2. The fair value of long-term bank loans and security deposits are estimated based on discounted cash flows using interest rate which is market observable.

Informasi tentang pengukuran nilai wajar untuk aset non-keuangan yang termasuk hirarki Level 2 adalah sebagai berikut:

The information about fair value measurements of non-financial assets categorized as Level 2 follows:

Keterangan/ Description	Teknik penilaian/ Valuation Technique	Input yang tidak dapat diobservasi/ Unobservable Inputs	Rentang (Rata-rata tertimbang)/ Range (Weighted Average)
Properti investasi/ Investment properties	Arus kas diskonto/ Discounted cash flows	Tingkat pertumbuhan laba bersih jangka panjang/ Long-term net operating income	12,24% - 13,14%
	Pendekatan pasar pembanding/ Market-comparable approach	Estimasi harga jual per meter persegi/ Estimated selling price per square meters	Rp 12.000.000 - Rp 40.000.000
	Pendekatan biaya pengganti/Replacement cost approach	Estimasi biaya penggantian setelah dikurangi penyusutan/ Estimated replacement cost net of depreciation	-
Aset tetap/ Property and equipment	Arus kas diskonto/ Discounted cash flow	Tingkat pertumbuhan laba bersih jangka panjang/ Long-term net operating income	12,44%
	Pendekatan biaya pengganti/Replacement cost approach	Estimasi biaya penggantian setelah dikurangi penyusutan/ Estimated replacement cost net of depreciation	-

28. Modal Saham

Susunan kepemilikan saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 berdasarkan catatan yang dibuat oleh PT Sinartama Gunita, Biro Administrasi Efek, pihak berelasi, adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	2022 dan/and 2021		Jumlah Modal Disetor/ Total Paid-up Capital Stock	Name of Stockholder
	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %		
PT Bumi Serpong Damai Tbk	1.638.372.333	88,56	819.186.166.500	PT Bumi Serpong Damai Tbk
Lain-lain (masing-masing di bawah 5%)	211.627.667	11,44	105.813.833.500	Others (below 5% each)
Jumlah	1.850.000.000	100,00	925.000.000.000	Total

Perusahaan telah mencatatkan seluruh sahamnya pada Bursa Efek Indonesia.

Manajemen Permodalan

Tujuan utama dari pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan bahwa Grup mempertahankan rasio modal yang sehat dalam rangka mendukung bisnis dan memaksimalkan nilai pemegang saham. Grup tidak diwajibkan untuk memenuhi syarat-syarat modal tertentu.

Grup mengelola struktur modal dan membuat penyesuaian terhadap struktur modal sehubungan dengan perubahan kondisi ekonomi. Grup memantau modalnya dengan menggunakan analisa *gearing ratio* (rasio utang terhadap modal), yakni membagi utang bersih terhadap jumlah modal. Struktur modal Grup terdiri dari ekuitas dan pinjaman diterima dikurangi dengan kas dan setara kas.

29. Tambahan Modal Disetor

	2022 dan/and 2021		
Agio saham	452.294.849.950	Share premium	
Dampak program pengampunan pajak	12.786.784.261	Impact of tax amnesty program	
Jumlah	465.081.634.211	Total	

28. Capital Stock

As of December 31, 2022 and 2021, the share ownership in the Company, based on the record of PT Sinartama Gunita, a related party shares registrar, follows:

All of the shares of the Company are listed in the Indonesia Stock Exchange.

Capital Management

The primary objective of the Group's capital management is to ensure that it maintains healthy capital ratios in order to support its business and maximize shareholder value. The Group is not required to meet any capital requirements.

The Group manages its capital structure and makes adjustments to it, in light of changes in economic conditions. The Group monitors its capital using gearing ratios, by dividing net debt by total capital. The Group's capital structure consists of equity and loans received reduced by cash and cash equivalents.

29. Additional Paid-in Capital

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Agio Saham

Merupakan agio saham:

	<u>Jumlah/Total</u>
Penjualan saham Perusahaan pada penawaran umum kepada masyarakat tahun 1994	
Jumlah yang diterima untuk pengeluaran 25.000.000 saham	78.750.000.000
Jumlah yang dicatat sebagai modal disetor	<u>(25.000.000.000)</u>
Saldo agio saham pada tanggal 31 Desember 1994	<u>53.750.000.000</u>
Konversi atas obligasi konversi menjadi saham tahun 1995	
Jumlah obligasi yang dikonversi	78.750.000.000
Jumlah yang dicatat sebagai modal disetor Bersih	<u>(52.500.000.000)</u> <u>26.250.000.000</u>
Saldo agio saham pada tanggal 31 Desember 1995	80.000.000.000
Pembagian saham bonus tahun 1996	<u>(69.375.000.000)</u>
Saldo agio saham pada tanggal 31 Desember 1996	<u>10.625.000.000</u>
Penawaran umum terbatas I kepada pemegang saham tahun 1997	
Jumlah yang diterima untuk pengeluaran 693.750.000 saham	502.968.750.000
Jumlah yang dicatat sebagai modal disetor Bersih	<u>(346.875.000.000)</u> <u>156.093.750.000</u>
Jumlah pada tanggal 31 Desember 2007	<u>166.718.750.000</u>
Penawaran umum terbatas II kepada pemegang saham tahun 2008	
Jumlah yang diterima untuk pengeluaran 462.500.000 saham	520.312.500.000
Jumlah yang dicatat sebagai modal disetor Bersih	<u>(231.250.000.000)</u> <u>289.062.500.000</u>
Biaya emisi efek	<u>(3.486.400.050)</u>
Jumlah pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021	<u><u>452.294.849.950</u></u>

Share Premium

This account represents additional paid-in capital in connection with the following:

Sale of the Company's shares through public offering in 1994	
Proceeds from the issuance of 25,000,000 shares	
Amount recorded as paid-up capital	
Balance of additional paid-in capital as of December 31, 1994	
Conversion of convertible bonds in 1995	
Total bonds converted	
Amount recorded as paid-up capital	
Net	
Balance of additional paid-in capital as of December 31, 1995	
Distribution of bonus shares in 1996	
Balance of additional paid-in capital as of December 31, 1996	
Rights offering I to stockholders in 1997	
Proceeds from the issuance of 693,750,000 shares	
Amount recorded as paid-up capital	
Net	
Balance as of December 31, 2007	
Rights offering II to stockholders in 2008	
Proceeds from the issuance of 462,500,000 shares	
Amount recorded as paid-up capital	
Net	
Shares issuance cost	
Balance as of December 31, 2022 and 2021	

30. Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali

Pada tanggal 21 Desember 2022, Perusahaan dan PT Kembangan Permai Development (KPD), pemegang saham PT Itomas Kembangan Perdana (IKP), menyetujui penambahan modal disetor pada IKP masing-masing sebesar Rp 73.500.000.000 dan Rp 76.500.000.000 atau setara dengan 7.350 dan 7.650 saham. Transaksi ini menaikkan persentase kepemilikan Grup di IKP dari 88,42% menjadi 88,59%. Hal ini menyebabkan penyertaan Grup pada IKP berkurang sebesar Rp 716.044.716 yang dibukukan pada akun "Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali".

30. Difference in Value Arising from Transaction with Non-controlling Interest

On December 21, 2022, the Company and PT Kembangan Permai Development (KPD), the shareholders of PT Itomas Kembangan Perdana (IKP), approved the increase in paid-up capital which was fully issued by IKP amounting to Rp 73,500,000,000 and Rp 76,500,000,000, respectively, consisting of 7,350 and 7,650 shares. This transaction increased the ownership interest of the Group in IKP from 88.42% to 88.59%. As a result, the effect of decrease in the carrying value of Group's interest in IKP amounting to Rp 716,044,716 was recorded under "Difference in Value Arising from Transaction with Non-controlling Interest" account.

Pada tanggal 10 November 2021, Perusahaan dan KPD, pemegang saham IKP, menyetujui penambahan modal disetor pada IKP masing-masing sebesar Rp 58.800.000.000 dan Rp 61.200.000.000 atau setara dengan 5.880 dan 6.120 saham. Transaksi ini menaikkan persentase kepemilikan Grup di IKP dari 88,25% menjadi 88,42%. Hal ini menyebabkan penyertaan Grup pada IKP berkurang sebesar Rp 672.418.408 yang dibukukan pada akun "Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali".

On November 10, 2021, the Company and KPD, the shareholders of IKP, approved the increase in paid-up capital which was fully issued by IKP amounting to Rp 58,800,000,000 and Rp 61,200,000,000, respectively, consisting of 5,880 and 6,120 shares. This transaction increased the ownership interest of the Group in IKP from 88.25% to 88.42%. As a result, the effect of decrease in the carrying value of Group's interest in IKP amounting to Rp 672,418,408 was recorded under "Difference in Value Arising from Transaction with Non-controlling Interest" account.

31. Saldo Laba Ditentukan Penggunaannya

Berdasarkan Undang-undang Perseroan Terbatas (Undang-undang), perusahaan diwajibkan untuk membentuk cadangan sekurang-kurangnya sebesar 20% dari jumlah modal ditempatkan dan disetor.

Saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 terkait Undang-undang tersebut masing-masing adalah sebesar Rp 25.589.383.000 dan Rp 23.589.383.000.

32. Dividen

Berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang didokumentasikan dalam Akta No. 17 tanggal 14 Juni 2022 dari Syarifudin, S.H., notaris di Tangerang, para pemegang saham Perusahaan telah menyetujui pembagian dividen tunai kepada pemegang saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perusahaan pada tanggal 24 Juni 2022 dengan nilai sebesar Rp 703.000.000.000 atau setara dengan Rp 380 per saham.

31. Appropriated Retained Earnings

Under Indonesian Limited Company Law (Law), companies are required to set up a statutory reserve amounting to at least 20% of the Company's issued and paid-up capital.

The balance of appropriated retained earnings as of December 31, 2022 and 2021 in connection with this Law amounted to Rp 25,589,383,000 and Rp 23,589,383,000, respectively.

32. Dividends

Based on Annual General Stockholders' Meeting as documented in Notarial Deed No. 17 dated June 14, 2022 of Syarifudin, S.H., a public notary in Tangerang, the Company's stockholders agreed to distribute cash dividends to stockholders of record as of June 24, 2022 amounting to Rp 703,000,000,000 or equivalent to Rp 380 per share.

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

33. Kepentingan Nonpengendali

Akun ini merupakan bagian kepemilikan nonpengendali atas aset bersih entitas anak, dengan rincian sebagai berikut:

33. Non-Controlling Interests

This account represents the share of non-controlling stockholders on the net assets of the subsidiaries, with details follows:

Nama Entitas Anak/ Name of Subsidiary	2022							Ekuitas pada Penghasilan Komprehensif Lain/ Share in Other Comprehensive Income	Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Entitas Anak/ Difference Due to Changes in Equity of a Subsidiary	Jumlah/Total
	Modal/Capital Stock	Tambahan Modal Disetor/ Additional Paid-in Capital	Penyesuaian Nilai Wajar Saham Entitas Anak/ Adjustment on Fair Value of a Subsidiary Shares	Saldo Laba/ Retained earnings	Labal/ Profit	Dividen/Dividends				
PT Putra Alvita Pratama	191.959.275.382	4.012.889.069	-	564.135.444.266	63.337.722.347	(308.313.059.318)	(262.971.254)	-	514.869.300.492	
PT Mekanusa Cipta	328.264.945.980	-	-	-	-	-	-	-	328.264.945.980	
PT Mitrakarya Multiguna	258.345.000.000	18.000.000	-	(712.381.340)	(1.363.598.796)	-	1.195.308	-	256.288.215.172	
PT Wijaya Pratama Raya	47.468.904.000	26.088.983	92.107.199.969	20.901.067.848	2.483.286.570	-	73.313.372	-	163.059.860.742	
PT Royal Oriental	12.621.375.000	25.890.000	-	1.002.065.738.722	38.529.325.266	(899.416.981.875)	(412.077.118)	-	153.413.269.995	
PT Aneka Griya Bumi nusa	151.832.488.970	-	-	-	-	-	-	-	151.832.488.970	
PT Pembangunan Permai Development	2.000.000.000	19.999.990	-	169.577.293.911	(4.717.809.402)	(90.000.000.000)	(188.109.405)	1.388.463.124	78.079.838.218	
PT Phinisindo Zamrud Nusantara	399.000.000	22.516.930	24.832.020.843	63.525.464.391	903.459.082	(50.836.590.000)	(183.018.855)	-	38.662.852.391	
PT Putra Prabukarya	18.035.951.780	-	-	-	-	-	-	-	18.035.951.780	
PT Kanaka Grahaasari	17.675.438.845	-	-	-	-	-	-	-	17.675.438.845	
PT Putra Tirta Wisata *)	325.380.000	145.323.069	-	(362.187.023)	(25.227.398)	-	36.421	-	83.325.069	
PT Duta Virtual Dotkom	1.000	1	-	(427)	-	-	(74)	(6)	494	
Jumlah/Total	1.028.927.760.957	4.270.708.042	116.939.220.812	1.819.130.440.348	99.147.157.669	(1.348.566.631.267)	(971.631.537)	1.388.463.124	1.720.265.488.148	

* Merupakan entitas anak dari PT Putra Alvita Pratama/A subsidiary of PT Putra Alvita Pratama

Nama Entitas Anak/ Name of Subsidiary	2021							Ekuitas pada Penghasilan Komprehensif Lain/ Share in Other Comprehensive Income	Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Entitas Anak/ Difference Due to Changes in Equity of a Subsidiary	Jumlah/Total
	Modal/Capital Stock	Tambahan Modal Disetor/ Additional Paid-in Capital	Penyesuaian Nilai Wajar Saham Entitas Anak/ Adjustment on Fair Value of a Subsidiary Shares	Saldo Laba/ Retained earnings	Labal/ Profit	Dividen/Dividends				
PT Putra Alvita Pratama	191.959.275.382	4.012.889.069	-	541.406.775.581	22.742.310.732	(127.855.851.499)	(215.733.905)	-	632.049.665.360	
PT Mekanusa Cipta	328.264.945.980	-	-	-	-	-	-	-	328.264.945.980	
PT Mitrakarya Multiguna	258.345.000.000	18.000.000	-	676.196.126	(1.388.577.466)	-	886.848	-	257.851.505.508	
PT Royal Oriental	12.621.375.000	25.890.000	-	958.805.329.451	43.259.684.690	(899.416.981.875)	(478.867.830)	-	114.816.429.436	
PT Wijaya Pratama Raya	47.468.904.000	26.088.983	92.107.199.969	23.698.255.196	(2.809.140.360)	-	88.786.312	-	160.580.094.102	
PT Aneka Griya Bumi nusa	151.832.488.970	-	-	-	-	-	-	-	151.832.488.970	
PT Pembangunan Permai Development	2.000.000.000	19.999.990	-	161.232.456.905	8.357.421.014	(90.000.000.000)	(214.000.870)	672.418.408	82.068.295.447	
PT Phinisindo Zamrud Nusantara	399.000.000	22.516.930	24.832.020.843	63.437.028.623	89.288.277	(50.836.590.000)	(170.041.490)	-	37.773.223.183	
PT Putra Prabukarya	18.035.951.780	-	-	-	-	-	-	-	18.035.951.780	
PT Kanaka Grahaasari	17.675.438.845	-	-	-	-	-	-	-	17.675.438.845	
PT Putra Tirta Wisata *)	325.380.000	145.323.069	-	(333.129.206)	(29.057.817)	-	32.810	-	108.548.856	
PT Duta Virtual Dotkom	1.000	1	-	(915)	488	-	(74)	(7)	493	
Jumlah/Total	1.028.927.760.957	4.270.708.042	116.939.220.812	1.748.922.911.763	70.221.929.558	(1.168.109.423.448)	(988.938.132)	672.418.408	1.800.856.587.960	

* Merupakan entitas anak dari PT Putra Alvita Pratama/A subsidiary of PT Putra Alvita Pratama

34. Pendapatan Usaha

Rincian pendapatan usaha Grup berdasarkan produk utama adalah sebagai berikut:

34. Revenues

The details of the Group's revenues by nature of transactions follows:

	2022	2021	
Penjualan			Sales
Tanah, rumah tinggal dan ruko	1.784.257.573.997	1.074.662.694.509	Land, houses and shophouses
Tanah dan bangunan <i>strata title</i>	463.307.704.609	528.776.998.624	Land and buildings with strata title
Sewa	614.867.713.869	444.847.130.129	Rental
Hotel	18.840.402.301	10.527.371.979	Hotel
Lain-lain	135.812.157.095	118.969.208.792	Others
Jumlah	3.017.085.551.871	2.177.783.404.033	Total

Pada tahun 2022 dan 2021, Grup mengakui pendapatan keuangan dari kontrak dengan pelanggan masing-masing sebesar Rp 185.623.602.167 dan Rp 144.077.047.643.

In 2022 and 2021, the Group recognized finance income from contract with customers amounting to Rp 185,623,602,167 and Rp 144,077,047,643, respectively.

Pendapatan lain-lain terutama merupakan pendapatan dari jasa pelayanan dan utilitas.

Others mostly pertain to revenues from services and utilities.

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Pada tahun 2022 dan 2021, tidak terdapat penjualan kepada pihak tertentu yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan usaha.

In 2022 and 2021, there are no sales to a certain party that exceeded 10% of the total revenues.

35. Beban Pokok Penjualan

Rincian dari beban pokok penjualan adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Beban pokok penjualan		
Tanah, rumah tinggal dan ruko	656.167.588.862	373.380.447.955
Tanah dan bangunan <i>strata title</i>	<u>285.915.549.033</u>	<u>321.637.874.637</u>
Jumlah	<u>942.083.137.895</u>	<u>695.018.322.592</u>
Beban langsung:		
Sewa (Catatan 14, 15 dan 16)	124.703.892.126	127.186.799.752
Hotel	<u>5.348.879.560</u>	<u>2.976.850.889</u>
Jumlah	<u>130.052.771.686</u>	<u>130.163.650.641</u>
Jumlah	<u>1.072.135.909.581</u>	<u>825.181.973.233</u>

35. Cost of Revenues

This account consists of cost of sales and direct costs with details follows:

Cost of sales of
Land, houses and shophouses
Land and buildings with strata title
Total
Direct costs:
Rental (Notes 14, 15 and 16)
Hotel
Total
Total

Pada tahun 2022 dan 2021, tidak terdapat pembelian dan atau pembayaran kepada pihak tertentu yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan usaha.

In 2022 and 2021, there are no purchases or payments to a certain party that exceeded 10% of the total revenues.

36. Beban Usaha

Rincian dari beban usaha adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
a. Beban Penjualan		
Iklan, komisi dan promosi	261.889.975.756	117.111.043.050
Listrik, komunikasi, dan keperluan kantor	80.238.884.869	76.118.431.179
Jasa alih daya	67.317.277.868	64.204.223.304
Gaji dan tunjangan karyawan	31.264.513.645	26.091.563.118
Pemeliharaan dan perbaikan	17.701.328.634	14.553.575.255
Pajak Bumi dan Bangunan	12.765.051.018	11.777.065.576
Asuransi	9.444.859.917	9.301.130.246
Perjalanan dinas	252.682.657	67.216.163
Teknologi informasi	146.136.001	559.849.467
Konsultan dan perijinan	77.047.702	-
Jamuan dan sumbangan	49.526.712	33.943.219
Sewa	-	38.888.876
Lain-lain	<u>2.851.470.745</u>	<u>3.229.363.657</u>
Jumlah	<u>483.998.755.524</u>	<u>323.086.293.110</u>

36. Operating Expenses

The details of operating expenses follows:

a. Selling Expenses
Advertising, commission and promotions
Electricity, communication and office expenses
Outsourcing
Salaries and employees' allowances
Repairs and maintenance
Land and Building tax
Insurance
Business related travels
Information technology
Consultation fees and permits
Representation and donations
Rental
Others
Total

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2022	2021	
b. Beban Umum dan Administrasi			b. General and Administrative Expenses
Gaji dan tunjangan karyawan	205.189.408.204	171.202.914.716	Salaries and employee's allowances
Pajak Bumi dan Bangunan	40.940.273.464	37.558.629.935	Land and Building tax
Jasa alih daya	19.271.637.981	18.789.672.524	Outsourcing
Penyusutan dan amortisasi (Catatan 14 dan 15)	15.724.233.267	18.640.608.753	Depreciation and amortization (Notes 14 and 15)
Konsultan dan perijinan	13.799.384.912	12.988.584.916	Consultation fees and permits
Pemeliharaan dan perbaikan	12.737.779.656	13.522.472.721	Repairs and maintenance
Listrik, komunikasi, dan keperluan kantor	10.606.634.236	8.286.561.118	Electricity, communication and office expenses
Imbalan kerja jangka panjang (Catatan 37)	6.418.827.546	958.857.283	Long-term employee benefits (Note 37)
Jamuan dan sumbangan	3.317.688.395	2.341.909.292	Representation and donations
Asuransi	3.242.761.198	2.635.821.872	Insurance
Teknologi informasi	2.373.628.118	2.499.569.681	Information technology
Sewa	1.393.077.714	602.331.038	Rental
Perjalanan dinas	752.639.776	365.619.223	Business related travels
Corporate social responsibilities	110.600.000	165.400.000	Corporate social responsibilities
Lain-lain	23.153.634.749	23.411.807.168	Others
Jumlah	<u>359.032.209.216</u>	<u>313.970.760.240</u>	Total
c. Beban Pajak Final (Catatan 41)	<u>122.419.856.760</u>	<u>92.831.529.320</u>	c. Final Tax Expense (Note 41)
Jumlah Beban Usaha	<u><u>965.450.821.500</u></u>	<u><u>729.888.582.670</u></u>	Total Operating Expenses

37. Imbalan Kerja Jangka Panjang

Besarnya imbalan pasca-kerja dihitung berdasarkan ketentuan yang berlaku.

Untuk pendanaan imbalan kerja jangka panjang, sejak tanggal 31 Maret 2022 Grup menyelenggarakan program dana pensiun manfaat pasti untuk seluruh karyawan tetap yang memenuhi syarat. Imbalan tersebut akan dibayarkan pada saat karyawan pensiun, cacat tetap atau diberhentikan. Sebelum tanggal 31 Maret 2022, tidak terdapat pendanaan khusus yang disisihkan sehubungan dengan imbalan kerja jangka panjang tersebut.

Grup telah menunjuk PT Asuransi Simas Jiwa, pihak berelasi (Catatan 43), untuk mengelola program pensiun tersebut melalui Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) Simas Jiwa, yang peraturannya telah disahkan menurut Keputusan Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan No. KEP-20/NB.01/2021 tanggal 12 Maret 2021 mengenai Pengesahan atas Peraturan Dana Pensiun dari DPLK Simas Jiwa.

Perhitungan aktuarial terakhir atas liabilitas imbalan kerja jangka panjang dilakukan oleh KKA Riana & Rekan, aktuaris independen, tertanggal 2 Februari 2023.

37. Long-term Employee Benefits

The amount of post-employment benefits is calculated based on the applicable provisions.

To fund these long-term employee benefits, starting from March 31, 2022 the Group operates a defined benefit pension plan for all qualified permanent employees. The benefits will be paid at the time the employee retires, is permanently disabled or is terminated. Before March 31, 2022 no funding of the benefits has been made.

The Group has appointed PT Asuransi Simas Jiwa, a related party (Note 43), to manage the pension program through the Simas Jiwa Financial Institution Pension Fund, the regulation of which was approved according to Decision of the Financial Service Authority Commissioner Board No. KEP-20/NB.01/2021 dated March 12, 2021 concerning Ratification of the Pension Fund Regulation from the Simas Jiwa Financial Institution Pension Fund.

The latest actuarial valuation report, dated February 2, 2023, on the long-term employee benefits liability was from KKA Riana & Rekan, an independent actuary.

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Jumlah karyawan Grup yang berhak atas imbalan kerja jangka panjang tersebut masing-masing sebanyak 637 dan 667 pada tahun 2022 dan 2021.

Number of eligible employees is 637 and 667 in 2022 and 2021, respectively.

Liabilitas yang disajikan pada laporan posisi keuangan konsolidasian sehubungan dengan program imbalan pasti adalah sebagai berikut:

The liabilities amount included in the consolidated statement of financial position arising from the Group's obligation in respect of its defined benefits plans follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	83.598.246.818	86.748.695.270	Present value of funded defined-benefit
Nilai wajar aset program	<u>(8.010.866.448)</u>	<u>-</u>	Fair value of plan assets
Jumlah liabilitas kewajiban imbalan kerja jangka panjang - bersih	<u><u>75.587.380.370</u></u>	<u><u>86.748.695.270</u></u>	Total long-term employee benefits liability - net

Jumlah-jumlah yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sehubungan dengan imbalan pasti adalah sebagai berikut:

Amounts recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income in respect of this benefit plans follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Biaya jasa kini	7.851.018.650	7.722.673.040	Current service costs
Penghasilan jasa lalu	(450.269.533)	(29.334.244.858)	Past service income
Beban bunga neto	<u>5.028.975.567</u>	<u>5.892.571.350</u>	Net interest expense
Jumlah biaya (penghasilan) imbalan pasti yang diakui di laba rugi	12.429.724.684	(15.719.000.468)	Subtotal of defined benefit costs (income) recognized in profit or loss
Biaya terminasi	<u>681.216.425</u>	<u>2.269.475.284</u>	Termination cost
Komponen biaya (penghasilan) imbalan pasti yang diakui di laba rugi	13.110.941.109	(13.449.525.184)	Components of defined benefit costs (income) recognized in profit or loss
Penyesuaian karena perubahan metode atribusi	(7.307.069.221)	-	Adjustment due to changes in attribution method
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti - keuntungan aktuarial diakui dalam penghasilan komprehensif lain	<u>(1.536.730.727)</u>	<u>(8.989.167.423)</u>	Remeasurement of the defined benefits liability - actuarial gain recognized in other comprehensive income
Jumlah	<u><u>4.267.141.161</u></u>	<u><u>(22.438.692.607)</u></u>	Total

Beban imbalan kerja jangka panjang pada tahun 2022 dibukukan sebagai bagian dari akun "Beban umum dan administrasi" (Catatan 36) dan "Penghasilan (beban) lain-lain" pada laba rugi. Sedangkan pendapatan imbalan kerja jangka panjang pada tahun 2021 dibukukan sebagai bagian dari akun "Penghasilan (beban) lain-lain" pada laba rugi.

Long-term employee benefits expense in 2022 is included as part of "General and administrative expenses" (Note 36) and "Other income (expenses)" in profit or loss. While long-term employee benefit income in 2021 is included as part of "Other income (expenses)" in profit or loss.

Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pasti diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

The remeasurement of the net defined benefit liability is included in other comprehensive income.

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Mutasi liabilitas imbalan kerja jangka panjang - bersih yang diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

Movements of long-term employee benefits liability - net recognized in the consolidated statements of financial position follows:

	2022	2021	
Saldo awal tahun	86.748.695.270	118.632.667.103	Balance at the beginning of the year
Penyesuaian karena perubahan metode atribusi	(7.307.069.221)	-	Adjustment due to changes in attribution method
Penambahan dari akuisisi entitas anak (Catatan 1c)	-	100.083.158	Addition from the acquisition of subsidiaries (Note 1c)
Beban (pendapatan) imbalan kerja jangka panjang tahun berjalan	13.110.941.109	(13.449.525.184)	Long-term employee benefits expense (income) during the year
Pembayaran terminasi	(681.216.425)	(2.269.475.284)	Termination payment
Pembayaran selama tahun berjalan luran Grup	(1.908.666.315)	(7.275.887.100)	Benefit payments during the year
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti	(1.536.730.727)	(8.989.167.423)	The Group's contribution
	(1.536.730.727)	(8.989.167.423)	Remeasurement of the defined benefits liability
Saldo akhir tahun	<u>75.587.380.370</u>	<u>86.748.695.270</u>	Balance at the end of the year

Mutasi nilai wajar aset program adalah sebagai berikut:

Movement of fair value of plan assets follows:

	2022	2021	
Saldo awal tahun	-	-	Balance at the beginning of the year
Pendapatan bunga	269.500.000	-	Interest income
Kontribusi pemberi kerja	12.838.573.321	-	Contribution from the employer
Pembayaran selama tahun berjalan	(5.138.573.321)	-	Benefit payments during the year
Keuntungan pengukuran kembali - imbal hasil aset program	41.366.448	-	Remeasurement gains - return on plan assets
Saldo akhir tahun	<u>8.010.866.448</u>	-	Balance at the end of the year

Porsi terbesar aset investasi ditempatkan pada instrumen pendapatan tetap, meskipun Grup juga berinvestasi pada pasar uang. Grup meyakini bahwa instrumen pendapatan tetap memberikan imbal hasil yang paling baik dalam jangka panjang pada tingkatan risiko yang dapat diterima.

The largest proportion of investment assets are invested in fixed income instrument, although the Group also invest in money market instrument. The Group believes that fixed income instrument offers the best returns over the long term with acceptable level of risk.

Asumsi-asumsi aktuarial utama yang digunakan dalam perhitungan imbalan kerja jangka panjang adalah sebagai berikut:

Principal assumptions used in the valuation of the long-term employee benefits follows:

	2022	2021	
Tingkat diskonto	7,25%	7,00%	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	7,00%	7,00%	Future salary increases
Tingkat perputaran karyawan	2,88% per tahun sampai dengan usia 35 tahun, kemudian menurun secara linier menjadi 0% pada usia 55 tahun/ 2,88% per annum until age 35, then decrease linearly to 0% until age 55		Level of employee turnover

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Analisa sensitivitas liabilitas imbalan pasti di bawah ini ditentukan berdasarkan kemungkinan perubahan asumsi yang terjadi pada akhir periode pelaporan, dengan asumsi lainnya dianggap tetap:

The sensitivity analysis on the defined benefits liability set out below have been determined based on reasonably possible changes of the respective assumptions occurring at the end of the reporting period, while holding all other assumptions constant:

2022				
Dampak Kenaikan (Penurunan) Terhadap Liabilitas Imbalan Pasti/ Impact of Increase (Decrease) on Defined Benefit Liability				
	Perubahan asumsi/ Change in Assumptions	Kenaikan asumsi/ Increase in Assumptions	Penurunan asumsi/ Decrease in Assumptions	
Tingkat diskonto	1%	(4.745.496.065)	5.264.084.983	Discount rate
Tingkat pertumbuhan gaji	1%	5.772.426.711	(5.272.549.790)	Salary growth rate
2021				
Dampak Kenaikan (Penurunan) Terhadap Liabilitas Imbalan Pasti/ Impact of Increase (Decrease) on Defined Benefit Liability				
	Perubahan asumsi/ Change in Assumptions	Kenaikan asumsi/ Increase in Assumptions	Penurunan asumsi/ Decrease in Assumptions	
Tingkat diskonto	1%	(5.629.473.511)	6.324.832.695	Discount rate
Tingkat pertumbuhan gaji	1%	6.903.677.811	(6.221.473.664)	Salary growth rate

38. Pendapatan Bunga dan Investasi

38. Interest and Investment Income

	2022	2021	
Deposito berjangka	90.676.367.851	89.119.905.585	Time deposits
Jasa giro	3.661.616.245	3.283.362.606	Current accounts
Jumlah	<u>94.337.984.096</u>	<u>92.403.268.191</u>	Total

39. Beban Bunga

39. Interest Expense

	2022	2021	
Beban bunga atas liabilitas kontrak (Catatan 22)	234.309.433.946	201.888.858.573	Interest expense on contract liabilities (Note 22)
Utang bank jangka panjang (Catatan 25)	4.816.363.432	10.830.336.171	Long-term bank loan (Note 25)
Amortisasi dampak pendiskontoan liabilitas keuangan (Catatan 21)	4.074.839.040	4.338.680.475	Amortization of effect of discounting financial liabilities (Note 21)
Liabilitas sewa (Catatan 26)	357.608.599	351.943.365	Lease liabilities (Note 26)
Jumlah	<u>243.558.245.017</u>	<u>217.409.818.584</u>	Total

40. Lain-lain – Bersih

40. Others – Net

	2022	2021	
Jasa manajemen (Catatan 43)	14.841.697.956	14.732.697.956	Management fees (Note 43)
Keuntungan dari kegiatan pengelolaan - bersih (Catatan 14, 15 dan 16)	2.764.213.876	696.305.882	Gain from estate management - net (Notes 14, 15 and 16)
Lain-lain - bersih	21.118.210.747	41.103.620.375	Others - net
Jumlah	<u>38.724.122.579</u>	<u>56.532.624.213</u>	Total

41. Perpajakan

41. Taxation

a. Pajak Kini

a. Current Tax

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

A reconciliation between profit before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income and fiscal loss follows:

	2022	2021	
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	848.355.149.032	731.322.766.012	Profit before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income
Ditambah beban pajak final Perusahaan	15.924.440.089	14.873.519.323	Add final tax expense of the Company
Penyesuaian untuk beban (pendapatan) yang bersifat final - bersih	<u>(28.336.434.085)</u>	<u>(26.197.556.041)</u>	Add (deduct) expenses (income) already subjected to final tax - net
Laba sebelum pajak	835.943.155.036	719.998.729.294	Profit before tax
Laba entitas anak sebelum pajak	<u>(841.726.044.936)</u>	<u>(574.214.126.000)</u>	Profit before tax of the subsidiaries
Laba (rugi) Perusahaan sebelum pajak	<u>(5.782.889.900)</u>	<u>145.784.603.294</u>	Profit (loss) before tax of the Company
Perbedaan temporer:			Temporary differences:
Penyusutan	495.123.407	706.157.175	Difference between fiscal and commercial depreciation
Beban (pendapatan) imbalan kerja jangka panjang - bersih	583.507.169	<u>(1.130.942.798)</u>	Long-term employee benefits expense (income) - net
Jumlah	<u>1.078.630.576</u>	<u>(424.785.623)</u>	Total
Perbedaan tetap:			Permanent differences:
Keuntungan penjualan aset tetap	(365.000.000)	-	Gain on sale of property and equipment
Dampak penghapusan aset hak-guna	(433.841.097)	-	Write-off of right-of-use assets
Keuntungan dari akuisisi saham entitas anak	-	(153.997.606.212)	Gain on bargain purchase of subsidiaries
Beban bunga	200.496.904	211.592.605	Interest expense
Cadangan penurunan nilai piutang	186.098.630	521.773.990	Allowance for impairment
Jamuan dan sumbangan	373.728.661	357.070.689	Representation and donations
Jumlah	<u>(38.516.902)</u>	<u>(152.907.168.928)</u>	Total
Rugi fiskal	(4.742.776.226)	(7.547.351.257)	Fiscal loss
Rugi fiskal tahun lalu:			Fiscal losses carried forward from prior years:
2021	(7.547.351.257)	-	2021
2020	(23.868.400.265)	(23.868.400.265)	2020
2017	<u>(58.993.553.772)</u>	<u>(58.993.553.772)</u>	2017
Akumulasi rugi fiskal	<u>(95.152.081.520)</u>	<u>(90.409.305.294)</u>	Accumulated fiscal losses

Rincian beban pajak kini dan utang pajak adalah sebagai berikut:

The details of current tax expense and taxes payable follows:

	2022	2021	
Entitas anak			Subsidiaries
PT Perwita Margasakti	887.794.147	730.107.608	PT Perwita Margasakti
PT Phinisindo Zamrud Nusantara	273.342.199	-	PT Phinisindo Zamrud Nusantara
PT Royal Oriental	241.518.860	230.904.960	PT Royal Oriental
PT Putra Alvita Pratama	227.290.140	203.570.840	PT Putra Alvita Pratama
PT Kembangan Permai Development	25.971.110	44.181.720	PT Kembangan Permai Development
PT Mustika Karya Sejati	1.988.074	880.000	PT Mustika Karya Sejati
Jumlah	<u>1.657.904.530</u>	<u>1.209.645.128</u>	Total
Pajak penghasilan dibayar dimuka			Less prepaid income taxes
Perusahaan	1.595.901.092	1.147.044.812	The Company
Entitas anak	<u>1.685.502.432</u>	<u>1.495.400.210</u>	Subsidiaries
Pajak dibayar dimuka	<u>(1.623.498.994)</u>	<u>(1.432.799.894)</u>	Prepaid taxes

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2022	2021	
Terdiri dari:			Details:
Pajak dibayar dimuka (Catatan 10)			Prepaid taxes (Note 10)
Perusahaan	(1.595.901.092)	(1.147.044.812)	The Company
Entitas anak	(474.214.435)	(444.569.058)	Subsidiaries
Utang pajak (Catatan 19)			Taxes payable (Note 19)
Entitas anak	446.616.533	158.813.976	Subsidiaries
Jumlah	<u>(1.623.498.994)</u>	<u>(1.432.799.894)</u>	Total

Pada tanggal 31 Maret 2020, Pemerintah Indonesia menerbitkan Peraturan Pemerintah No. 1/2020 dan pada tanggal 16 Mei 2020 telah ditetapkan sebagai Undang-Undang No. 2 Tahun 2020 tentang Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk Penanganan Pandemi *Corona Virus Disease* (Covid-19). Melalui peraturan ini, Pemerintah memutuskan beberapa kebijakan baru dan salah satunya terkait dengan penyesuaian tarif pajak penghasilan wajib pajak badan dalam negeri dan bentuk usaha tetap sebagai berikut:

- Tarif pajak penghasilan sebesar 22% yang berlaku pada tahun pajak 2020 dan 2021; dan
- Tarif pajak penghasilan sebesar 20% yang mulai berlaku pada tahun pajak 2022.

Pada tanggal 7 Oktober 2021, Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia mengesahkan Undang-Undang Harmonisasi Peraturan Perpajakan, yang antara lain menetapkan tarif pajak penghasilan badan sebesar 22% untuk tahun pajak 2022 dan seterusnya. Perusahaan sebagai wajib pajak perusahaan publik dalam negeri dengan jumlah saham di Bursa Efek Indonesia sekurang-kurangnya 40% memenuhi persyaratan tertentu dari Peraturan Pemerintah, dapat memperoleh pengurangan lebih lanjut 3% dari tarif pajak tersebut diatas, yakni menjadi 19%. Grup telah menerapkan penyesuaian atas tarif pajak yang berlaku dalam perhitungan pajak kininya.

Pada tanggal 6 Desember 2021, Perusahaan menerima Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar atas Pajak Badan tahun fiskal 2020, Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) pajak penghasilan pasal 4 ayat 2, pasal 21 dan pasal 23 untuk masa pajak Desember 2020, serta SKPKB Pajak Pertambahan Nilai tahun fiskal 2020 yang telah dibayarkan oleh Perusahaan sebesar Rp 237.070.296 pada tanggal 5 Januari 2022.

On March 31, 2020, the Government issued Government Regulation No. 1/2020 and on May 16, 2020 was stipulated as Law No. 2 Year 2020 related to State Financial Policies and Financial System Stability in Response to Corona Virus Disease (Covid-19) pandemic. Through this regulation, the Government issued some new policies which, among others, related to the change in the corporate income tax rate for domestic taxpayers and permanent establishments as follows:

- Corporate income tax rate of 22% effective for 2020 and 2021 fiscal years; and
- Corporate income tax rate of 20% effective for 2022 fiscal year.

On October 7, 2021, the House of Representatives of the Republic of Indonesia passed the Law on the Harmonization of Tax Regulations, which stipulates a corporate income tax rate of 22% for the fiscal year 2022 onwards, among others. The Company as a domestic public company tax payer with total number of shares on the stock exchange of Indonesia at least 40% meeting certain requirements of Government Regulation, can avail of further 3% reduction from the tax rate as mentioned above, i.e. 19%. The Group has adopted the amendments of those prevailing tax rates in the current tax computation.

On December 6, 2021, the Company received Tax Assessment Overpayment Letter for Corporate Income Tax for fiscal year 2020, Tax Assessment Underpayment Letter for income tax article 4 paragraph 2, article 21 and article 23 for fiscal period December 2020 and Tax Assessment Letter for Value Added Tax for fiscal year 2020 which has been paid by the Company amounting to Rp 237,070,296 on January 5, 2022.

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Berdasarkan SKPKB tertanggal 21 Oktober 2021, laba kena pajak tahun 2016 semula sebesar Rp 3.234.600.438 menjadi sebesar Rp 5.313.863.737 dengan jumlah kurang bayar dan denda sebesar Rp 746.871.269 yang telah dibayarkan oleh Perusahaan pada tanggal 15 November 2021.

Berdasarkan SKPKB tertanggal 20 Desember 2018, rugi fiskal tahun 2017 menjadi laba kena pajak dengan jumlah kurang bayar sebesar Rp 13.402.145.700. Perusahaan telah melakukan pembayaran atas SKPKB tersebut pada tanggal 27 Desember 2018 dan mencatatnya pada pajak dibayar dimuka (Catatan 10). Perusahaan telah menyampaikan surat keberatan atas SKPKB tersebut pada tanggal 18 Februari 2019. Berdasarkan Surat Keputusan Direktur Jenderal Pajak No. KEP-01953/KEB/WPJ.19/2019 tanggal 19 Desember 2019, keberatan atas SKPKB tersebut ditolak. Perusahaan mengajukan banding atas keputusan tersebut ke Pengadilan Pajak pada tanggal 17 Maret 2020 dan dikabulkan oleh Pengadilan Pajak melalui Surat Keputusan No. PUT-003639.15/2020/PP/M.XIA Tahun 2021 tanggal 19 April 2021. Berdasarkan Surat Keputusan tersebut, Perusahaan menerima pengembalian atas pembayaran SKPKB tersebut dan rugi fiskal tahun 2017 menjadi sebesar Rp 58.993.553.772 (setelah kompensasi laba kena pajak tahun 2018 dan 2019 masing-masing sebesar Rp 2.462.799.394 dan Rp 3.921.842.492).

Rugi fiskal dapat dimanfaatkan melalui kompensasi terhadap laba kena pajak dalam masa lima (5) tahun sejak timbulnya rugi fiskal. Rugi fiskal tahun 2017 sebesar Rp 58.993.553.772 berakhir masa kompensasinya setelah 31 Desember 2022.

Rugi fiskal Perusahaan tahun 2021 telah sesuai dengan Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) yang disampaikan ke Kantor Pelayanan Pajak.

Rekonsiliasi antara beban pajak yang dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atas laba akuntansi sebelum pajak penghasilan tidak final dengan beban pajak penghasilan seperti yang tercantum dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

Based on Tax Assessment Underpayment Letter dated October 21, 2021, taxable income in 2016 was originally amounted to Rp 3,234,600,438 become amounted to Rp 5,313,863,737 with a total underpayment and penalty of Rp 746,871,269 which has been paid by the Company on November 15, 2021.

Based on Tax Assessment Underpayment Letter dated December 20, 2018, fiscal loss in 2017 become taxable income with the amount of underpayment amounting to Rp 13,402,145,700. The Company has paid for the underpayment on December 27, 2018 and recorded as prepaid tax (Note 10). The Company has submitted an objection letter for the aforementioned Tax Assessment Underpayment Letter on February 18, 2019. Based on the Decision Letter of the Director of General of Tax No. KEP-01953/KEB/WPJ.19/2019 dated December 19, 2019, the aforementioned objection letter was rejected. The Company filed an appeal to Tax Court on March 17, 2020 and was granted based on the Decision Letter No. PUT-003639.15/2020/PP/M.XIA Year 2021 dated April 19, 2021. Based on the aforementioned Decision Letter, the Company received the refund of the underpayment and fiscal loss in 2017 become amounting to Rp 58,993,553,772 (after compensate with the 2018 and 2019 taxable income amounting to Rp 2,462,799,394 and Rp 3,921,842,492, respectively).

According to tax regulations, fiscal loss can be offset against the taxable income immediately within a period of five (5) years after such fiscal loss was incurred. Accordingly, the tax benefit from fiscal loss of Rp 58,993,553,772 in 2017 has already expired after December 31, 2022.

The fiscal loss in 2021 are in accordance with the corporate income tax returns filed with the Tax Service Office.

A reconciliation between the total tax expense and the amounts computed by applying the effective tax rate to profit before tax per consolidated statements profit or loss and other comprehensive income follows:

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2022	2021	
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	848.355.149.032	731.322.766.012	Profit before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income
Ditambah beban pajak final Perusahaan	15.924.440.089	14.873.519.323	Add final tax expense of the Company
Penyesuaian untuk beban (pendapatan) yang pajaknya final	<u>(28.336.434.085)</u>	<u>(26.197.556.041)</u>	Add (deduct) expenses (income) already subjected to final tax
Laba sebelum pajak	835.943.155.036	719.998.729.294	Profit before tax
Laba entitas anak sebelum pajak	<u>(841.726.044.936)</u>	<u>(574.214.126.000)</u>	Profit before tax of subsidiaries
Laba (rugi) Perusahaan sebelum pajak	<u>(5.782.889.900)</u>	<u>145.784.603.294</u>	Profit (loss) before tax of the Company
Beban (penghasilan) pajak tidak final dengan tarif pajak yang berlaku	<u>(1.272.235.778)</u>	<u>32.072.612.725</u>	Nonfinal tax expense (benefit) at effective tax rate
Pengaruh pajak atas perbedaan tetap:			Tax effect of permanent differences:
Keuntungan penjualan aset tetap	(80.300.000)	-	Gain on sale of property and equipment
Dampak penghapusan aset hak-guna	(95.445.041)	-	Impact of written-off of right-of-use assets
Keuntungan dari akuisisi saham entitas anak	-	(33.879.473.367)	Gain on bargain purchase of subsidiaries
Beban bunga	44.109.319	46.550.373	Interest expense
Cadangan penurunan nilai piutang	40.941.699	114.790.278	Provision for doubtful accounts of receivables
Jamuan dan sumbangan	<u>82.220.305</u>	<u>78.555.552</u>	Representation and donations
Jumlah	<u>(8.473.718)</u>	<u>(33.639.577.164)</u>	Total
Penghasilan pajak tidak final	(1.280.709.496)	(1.566.964.439)	Nonfinal tax benefit
Estimasi rugi fiskal yang tidak terpulihkan	1.043.410.770	1.660.417.276	Estimated unrecoverable deferred tax asset on fiscal loss
Pajak tangguhan dari perbedaan temporer yang tidak diakui	<u>237.298.726</u>	<u>(93.452.837)</u>	Unrecognized deferred tax on current year's temporary differences
Jumlah beban pajak Perusahaan	-	-	Total tax expense of the Company
Jumlah beban pajak entitas anak	<u>1.657.904.530</u>	<u>1.209.645.128</u>	Total tax expense of the subsidiaries
Jumlah Beban Pajak	<u>1.657.904.530</u>	<u>1.209.645.128</u>	Total Tax Expense

b. Pajak Final

Perhitungan beban pajak final dan pajak dibayar dimuka adalah sebagai berikut:

	2022	2021
Pajak penghasilan final:		
Perusahaan		
Penjualan		
2,5% x Rp 198.349.439.694 dan		
5% x Rp 396.470.520 tahun 2022;	4.978.559.518	-
2,5% x Rp 180.763.918.417 dan		
5% x Rp 695.808.960 tahun 2021	-	4.553.888.408
Sewa dan jasa pelayanan		
2,5% x Rp 4.166.045.324,		
6% x Rp 2.372.069.857 dan		
10% x Rp 106.994.052.463 tahun 2022;	10.945.880.571	-
2,5% x Rp 3.446.281.963,		
6% x Rp 3.517.157.342 dan		
10% x Rp 100.224.444.250 tahun 2021	-	10.319.630.915
Jumlah	<u>15.924.440.089</u>	<u>14.873.519.323</u>

b. Final Tax

The final tax expense and prepaid taxes are computed as follows:

Final income tax:
Company
Sales
2,5% x Rp 198,349,439,694 and
5% x Rp 396,470,520 in 2022;
2,5% x Rp 180,763,918,417 and
5% x Rp 695,808,960 in 2021
Rental and service charges
2,5% x Rp 4,166,045,324,
6% x Rp 2,372,069,857 and
10% x Rp 106,994,052,463 in 2022;
2,5% x Rp 3,446,281,963,
6% x Rp 3,517,157,342 and
10% x Rp 100,224,444,250 in 2021
Subtotal

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2022	2021	
Pajak penghasilan final:			Final income tax:
Entitas anak			Subsidiaries
PT Royal Oriental	26.663.141.285	27.676.866.282	PT Royal Oriental
PT Duta Semesta Mas	21.055.027.929	10.629.168.080	PT Duta Semesta Mas
PT Putra Alvita Pratama	15.011.280.028	7.686.584.643	PT Putra Alvita Pratama
PT Prima Sehati	10.698.423.518	6.451.767.172	PT Prima Sehati
PT Sinarwijaya Ekapratista	8.805.054.917	6.162.138.496	PT Sinarwijaya Ekapratista
PT Wijaya Pratama Raya	8.440.945.778	5.399.738.296	PT Wijaya Pratama Raya
PT Perwita Margasakti	5.071.156.250	5.025.433.016	PT Perwita Margasakti
PT Misaya Properindo	4.447.929.489	3.216.600.063	PT Misaya Properindo
PT Mekanusa Cipta	2.465.205.265	330.694.756	PT Mekanusa Cipta
PT Phinisindo Zamrud Nusantara	2.121.263.416	1.767.073.136	PT Phinisindo Zamrud Nusantara
PT Mustika Karya Sejati	1.381.417.069	1.390.813.424	PT Mustika Karya Sejati
PT Saranapapan Ekasejati	162.590.794	100.418.504	PT Saranapapan Ekasejati
PT Kurnia Subur Permai	96.144.264	85.972.727	PT Kurnia Subur Permai
PT Kembangan Permai Development	68.656.664	1.233.510.246	PT Kembangan Permai Development
PT Itomas Kembangan Perdana	5.239.182	-	PT Itomas Kembangan Perdana
PT Kanaka Grahaasri	1.367.518	1.241.231	PT Kanaka Grahaasri
PT Anekagriya Buminusa	573.305	799.989.925	PT Anekagriya Buminusa
Jumlah	<u>106.495.416.671</u>	<u>77.958.009.997</u>	Subtotal
Jumlah	<u>122.419.856.760</u>	<u>92.831.529.320</u>	Total
Dikurangi pajak penghasilan dibayar dimuka			Less prepaid income taxes
Perusahaan	24.581.172.834	27.098.738.999	Company
Entitas anak	<u>221.615.950.223</u>	<u>187.450.392.196</u>	Subsidiaries
Jumlah	<u>246.197.123.057</u>	<u>214.549.131.195</u>	Total
Pajak dibayar dimuka	<u>(123.777.266.297)</u>	<u>(121.717.601.875)</u>	Prepaid taxes
Terdiri dari:			Details:
Perusahaan			Company
Pasal 4 ayat 2 (6% dan 10%)	7.957.756.834	9.297.788.595	Article 4 paragraph 2 (6% and 10%)
Pasal 4 ayat 2 (2,5% dan 5%)	698.975.911	2.927.431.081	Article 4 paragraph 2 (2.5% and 5%)
Entitas anak			Subsidiaries
Pasal 4 ayat 2 (6% dan 10%)	39.531.693.144	53.390.291.564	Article 4 paragraph 2 (6% and 10%)
Pasal 4 ayat 2 (2,5% dan 5%)	<u>75.588.840.408</u>	<u>56.102.090.635</u>	Article 4 paragraph 2 (2.5% and 5%)
Jumlah (Catatan 10)	<u>123.777.266.297</u>	<u>121.717.601.875</u>	Total (Note 10)

42. Laba Per Saham Dasar

Perhitungan laba bersih per saham dasar adalah sebagai berikut:

	2022	2021
Jumlah laba yang digunakan dalam perhitungan laba per saham dasar:		
Jumlah laba bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk (pemegang saham Perusahaan)	<u>747.550.086.833</u>	<u>659.891.191.326</u>
Jumlah rata-rata tertimbang saham	<u>1.850.000.000</u>	<u>1.850.000.000</u>
Laba per saham dasar	<u>404,08</u>	<u>356,70</u>

42. Basic Earnings Per Share

The computation of basic earnings per share follows:

Profit for computation of basic earnings per share:
Net profit attributable to owners of the Company
Weighted average number of shares outstanding
Basic earnings per share

43. Sifat dan Transaksi Hubungan Berelasi

Rincian sifat hubungan dan jenis transaksi yang material dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Sifat Pihak Berelasi

- a. Pemegang saham Perusahaan yaitu PT Bumi Serpong Damai Tbk dan PT Sinar Mas Tunggal.
- b. Perusahaan yang sebagian pemegang saham secara langsung maupun tidak langsung sama dengan Grup yaitu:
 - PT Asuransi Sinar Mas
 - PT Asuransi Simas Jiwa
 - PT Arara Abadi
 - PT Bank Sinarmas Tbk
 - PT Bumi Permai Lestari
 - PT Cakrawala Mega Indah
 - PT Dian Swastatika Sentosa Tbk
 - PT DSSE Energi Mas Utama
 - PT DSSP Power Kendari
 - PT DSSP Power Sumsel
 - PT Golden Energy Mines Tbk
 - PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk
 - PT Ivo Mas Tunggal
 - PT KB Insurance Indonesia
 - PT Lontar Papyrus Pulp & Paper Industry
- c. Entitas yang dicatat dengan menggunakan metode ekuitas yaitu BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua, PT Citraagung Tirta Jatim, PT Bumi Paramudita Mas, PT Matra Olahcipta, PT Binamaju Mitra Sejati, PT Keikyu Itomas Indonesia, PT Sahabat Kota Wisata, PT Sahabat Duta Wisata dan PT Duti Diamond Development.

Transaksi Pihak Berelasi

- a. Akun-akun berikut merupakan transaksi dengan pihak berelasi:

	Jumlah/Total		Persentase Terhadap Jumlah Aset/Percentage to Total Assets	
	2022	2021	2022 %	2021 %
Aset				
Kas dan setara kas				
Bank				
PT Bank Sinarmas Tbk				
Rupiah	3.516.853.343	4.808.041.124	0,02	0,03
Dolar Amerika Serikat	312.499.146	83.901.007	0,00	0,00
Jumlah	<u>3.829.352.489</u>	<u>4.891.942.131</u>	<u>0,02</u>	<u>0,03</u>

43. Nature of Relationship and Transactions with Related Parties

The details of the nature of relationship and the significant transactions with related parties follows:

Nature of Relationship

- a. PT Bumi Serpong Damai Tbk and PT Sinar Mas Tunggal are stockholders of the Company.
- b. Related parties which have partly the same stockholders, directly or indirectly, as that of the Group follows:
 - PT Pabrik Kertas Tjiwi Kimia Tbk
 - PT Puradelta Lestari Tbk
 - PT Pindo Deli Pulp and Paper Mills
 - PT Purimakmur Sinar Globalindo
 - PT Sinarmas Asset Management
 - PT Sinarmas Sekuritas
 - PT Sinartama Gunita
 - PT Sinarmas Rendranusa
 - PT Sinarmas Tjipta
 - PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk
 - PT Sinar Mas Multiartha Tbk
 - PT Smart Telecom
 - PT Sumber Indah Perkasa
- c. Investments in BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua, PT Citraagung Tirta Jatim, PT Bumi Paramudita Mas, PT Matra Olahcipta, PT Binamaju Mitra Sejati, PT Keikyu Itomas Indonesia, PT Sahabat Kota Wisata, PT Sahabat Duta Wisata and PT Duti Diamond Development, are accounted for using the equity method.

Transactions with Related Parties

- a. The accounts involving transactions with related parties follows:

Assets	
Cash and cash equivalents	
Cash in banks	
PT Bank Sinarmas Tbk	
Rupiah	
U.S. Dollar	
Total	

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	Jumlah/Total		Persentase Terhadap Jumlah Aset/ Percentage to Total Assets	
	2022	2021	2022	2021
			%	%
Aset				
Piutang usaha				
PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk	2.910.946.039	25.830.225	0,02	0,00
PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk	1.908.747.882	163.983.497	0,01	0,00
PT Golden Energy Mines Tbk	861.240.788	1.049.794.649	0,01	0,01
PT Pindo Deli Pulp and Paper Mills	685.001.970	6.736.596	0,00	0,00
PT Lontar Papyrus Pulp & Paper Industry	257.327.540	10.221.043	0,00	0,00
PT Purimakmur Sinar Globalindo	136.244.034	4.645.929	0,00	0,00
PT Bank Sinarmas Tbk	-	1.124.106.664	-	0,01
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100 juta)	119.942.995	113.718.122	0,00	0,00
Jumlah	6.879.451.247	2.499.036.725	0,04	0,02
Piutang lain-lain				
PT Sinar Mas Tunggal	342.656.780	342.656.780	0,00	0,00
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100 juta)	21.417.569	148.358.330	0,00	0,00
Jumlah	364.074.349	491.015.110	0,00	0,00
Biaya dibayar dimuka				
PT Asuransi Sinar Mas	26.163.404	436.140	0,00	0,00
Investasi dalam saham				
Metode Ekuitas:				
Entitas Asosiasi				
PT Sahabat Kota Wisata	170.709.391.915	140.033.242.209	1,10	0,91
PT Sahabat Duta Wisata	96.947.506.702	59.792.160.380	0,62	0,39
PT Matra Olahcipta	62.983.332.449	63.284.356.003	0,40	0,41
PT Keikyu Itomas Indonesia	54.672.262.662	56.135.347.454	0,35	0,37
PT Binamaju Mitra Sejahti	26.791.472.299	47.175.993.813	0,17	0,31
PT Citraagung Tirta Jatim	4.403.101.687	2.979.143.574	0,03	0,02
PT Bumi Paramudita Mas	773	776	0,00	0,00
Ventura Bersama				
PT Duti Diamond Development	27.643.390.282	34.693.303.518	0,18	0,23
BKS Pasar Pagi - ITC Mangga Dua	3.094.901.287	2.636.538.621	0,02	0,02
Jumlah	447.245.360.056	406.730.086.348	2,87	2,66

	Jumlah/Total		Persentase Terhadap Jumlah Liabilitas/ Percentage to Total Liabilities	
	2022	2021	2022	2021
			%	%
Liabilitas				
Setoran jaminan				
PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk	36.486.377.689	35.107.018.507	0,78	0,81
PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk	15.555.564.375	15.504.229.138	0,33	0,36
PT Pabrik Kertas Tjiwi Kimia Tbk	10.465.008.041	9.979.261.500	0,22	0,23
PT Sinarmas Asset Management	7.022.809.387	6.328.023.825	0,15	0,15
PT Sinarmas Sekuritas	6.356.377.705	6.034.413.107	0,14	0,14
PT Bank Sinarmas Tbk	3.004.762.220	4.046.062.241	0,06	0,09
PT Golden Energy Mines Tbk	2.981.768.274	2.981.768.274	0,06	0,07
PT DSSP Power Sumsel	2.286.666.654	2.286.666.654	0,05	0,05
PT Sinarmas Tjipta	1.641.703.500	1.641.703.500	0,04	0,04
PT Pindo Deli Pulp and Paper Mills	1.382.760.465	1.349.220.615	0,03	0,03
PT Lontar Papyrus Pulp & Paper Industry	1.275.675.836	1.242.143.852	0,03	0,03
PT Smart Telecom	1.189.353.558	1.195.353.558	0,03	0,03
PT Ivo Mas Tunggal	1.098.782.274	1.046.487.426	0,02	0,02
PT Dian Swastatika Sentosa Tbk	917.167.856	911.877.533	0,02	0,02
PT Cakrawala Mega Indah	742.778.415	3.668.840.149	0,02	0,08
PT Asuransi Simas Jiwa	696.072.166	625.530.685	0,02	0,01
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 600 juta)	4.748.629.721	5.092.793.766	0,10	0,12
Jumlah	97.852.258.136	99.041.394.330	2,10	2,28
Liabilitas kontrak				
PT Keikyu Itomas Indonesia	412.994.000.000	412.994.000.000	8,86	9,50

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

- d. Pada tahun 2022 dan 2021, masing-masing 47,17% dan 46,78% dari pendapatan jasa manajemen diterima dari PT Citraagung Tirta Jatim, PT Sinarmas Rendranusa, PT Duti Diamond Development (Catatan 40).
- e. Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Grup mengasuransikan asetnya (persediaan, aset tetap dan properti investasi) kepada PT Asuransi Sinar Mas dengan premi asuransi masing-masing sebesar 99,99% dari jumlah beban premi asuransi yang dibayarkan (Catatan 8, 14 dan 16).
- f. Grup memberikan kompensasi kepada karyawan kunci. Imbalan yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi di tahun 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	2022		2021		
	%		%		
Gaji dan imbalan kerja jangka pendek	4,23	<u>10.010.764.672</u>	5,26	<u>11.436.464.213</u>	Salaries and other short-term employee benefits

44. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan

Risiko-risiko utama yang timbul dari instrumen keuangan yang dimiliki Grup adalah risiko pasar (termasuk risiko suku bunga dan risiko mata uang asing), risiko kredit dan risiko likuiditas. Kegiatan operasional Grup dijalankan secara berhati-hati dengan mengelola risiko-risiko tersebut agar tidak menimbulkan potensi kerugian bagi Grup.

Direksi bertugas menentukan prinsip dasar kebijakan manajemen risiko Grup secara keseluruhan serta kebijakan pada area tertentu seperti risiko mata uang asing, risiko suku bunga, risiko kredit, dan risiko likuiditas.

Risiko Pasar

a. Risiko Suku Bunga

Risiko suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan suku bunga pasar. Eksposur Grup yang terpengaruh risiko suku bunga terutama terkait dengan utang bank.

44. Financial Risk Management Objectives and Policies

The main risks arising from the Group's financial instruments are market risk (including interest rate risk (including interest rate risk and foreign exchange risk), credit risk and liquidity risk. The operational activities of the Group are managed in a prudential manner by managing those risks to minimize potential losses.

The BOD has the responsibility to determine the basic principles of the Group's risk management as well as principles covering specific areas, such as foreign exchange risk, interest rate risk, credit risk, and liquidity risk.

Market Risk

a. Interest Rate Risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or contractual future cash flows of a financial instrument will be affected due to changes in market interest rates. The Group's exposures to the interest rate risk relates primarily to bank loans.

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Untuk meminimalkan risiko suku bunga, Grup mengelola beban bunga melalui kombinasi utang dengan suku bunga tetap dan suku bunga variabel, dengan mengevaluasi kecenderungan suku bunga pasar. Manajemen juga melakukan penelaahan berbagai suku bunga yang ditawarkan oleh kreditur untuk mendapatkan suku bunga yang menguntungkan sebelum mengambil keputusan untuk melakukan perikatan utang.

To minimize interest rate risk, the Group manages interest cost through a mix of fixed-rate and variable-rate debts, by evaluating market rate trends. Management also conducts assessment among interest rates offered by creditors to obtain the most favorable interest rate before taking any decision to enter a new loan agreement.

Tabel berikut adalah nilai tercatat, berdasarkan jatuh temponya, atas liabilitas keuangan konsolidasian Grup yang terkait risiko suku bunga:

The following table sets out the carrying amount, by maturity, of the Group's consolidated financial liabilities that are exposed to interest rate risk:

Suku Bunga/ Interest rate %	2021					Jumlah/ Total
	Jatuh Tempo dalam Satu Tahun/ Within One Year	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 2/ In the 2 nd Year	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 3/ In the 3 rd Year	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 4/ In the 4 th Year	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 5/ In the 5 th Year	
Liabilitas/Liability						
Utang bank/Bank loans	7,50	91.397.687.500	52.227.250.000	17.530.088.610	-	161.155.026.110

Pada tanggal 31 Desember 2021, jika suku bunga atas pinjaman yang didenominasikan dalam Rupiah lebih tinggi/rendah 1% dan variabel lain dianggap tetap, laba bersih untuk tahun berjalan akan lebih rendah/tinggi sebesar Rp 1.611.550.261, terutama sebagai akibat tingginya/rendahnya beban bunga dari pinjaman dengan suku bunga mengambang.

As of December 31, 2021, if interest rates on Rupiah-denominated borrowings had been 1% higher/lower with all other variables held constant, net profit for the year would have been Rp 1,611,550,261 lower/higher, mainly as a result of higher/lower interest expense on floating rate borrowings.

b. Risiko Mata Uang Asing

b. Foreign Exchange Risk

Risiko nilai tukar adalah risiko usaha dalam nilai instrumen keuangan akibat berfluktuasinya perubahan nilai tukar.

Foreign exchange rate risk is the risk that the fair value or future contractual cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates.

Grup dalam melakukan kegiatan usahanya sebagian besar mempergunakan mata uang Rupiah dalam hal transaksi penjualan, pembelian bahan baku dan beban usaha. Transaksi usaha dalam mata uang asing hanya dilakukan untuk hal-hal khusus, dan jika hal tersebut terjadi manajemen akan melakukan review berkala atas eksposur mata uang asing tersebut.

The Group's major transactions (i.e. sale, purchases and operating expenses) are mostly denominated in Indonesian currency. Transaction in foreign currency are only done for special purpose, and the management regularly reviews its foreign currency exposure.

Eksposur aset dan liabilitas moneter Grup dalam mata uang asing diungkapkan pada Catatan 48.

The Group's monetary assets and liabilities exposed to foreign exchange risk are set out in Note 48.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, jika mata uang Rupiah melemah/menguat sebesar Rp 1.000 terhadap Dolar Amerika Serikat dengan variabel lain konstan, laba bersih tahun 2022 dan 2021 akan lebih rendah/tinggi masing-masing sebesar Rp 5.101.482.000 dan Rp 4.306.333.000.

As of December 31, 2022 and 2021, if the Rupiah currency had weakened/strengthened by Rp 1,000, against the U.S. Dollar with all other variables held constant, net profit in 2022 and 2021 would have been lower/higher by Rp 5,101,482,000 and Rp 4,306,333,000, respectively.

Risiko Kredit

Risiko kredit timbul dari kemungkinan ketidakmampuan pelanggan untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan syarat normal transaksi pada saat jatuh tempo pembayaran.

Risiko kredit timbul dari kas dan setara kas, investasi pada surat berharga dan deposito berjangka, piutang usaha dan lain-lain. Manajemen menempatkan kas, deposito berjangka dan investasi surat berharga hanya pada bank dan lembaga keuangan yang bereputasi baik dan terpercaya. Untuk meminimalisasi risiko kredit atas piutang usaha yang berasal dari penjualan properti, manajemen mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran serta melakukan serah terima unit pada saat pelunasan. Untuk penyewaan properti, pelanggan diminta membayar uang sewa di muka dan memberikan uang jaminan atas *service charge* dan utilitas. Untuk piutang kamar hotel, manajemen melakukan hubungan usaha dengan pihak agen perjalanan yang memiliki kredibilitas, menetapkan kebijakan verifikasi dan otorisasi kredit.

Berdasarkan evaluasi tersebut pihak manajemen akan menentukan perkiraan jumlah yang tidak dapat ditagih atas piutang tersebut serta menentukan pembentukan akun cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha tersebut.

Tidak ada limit kredit yang dilampaui selama periode pelaporan dan manajemen tidak mengharapkan kerugian dari kegagalan pihak-pihak dalam melunasi utangnya.

Lihat Catatan 6 untuk informasi jumlah piutang usaha berdasarkan umur (hari) dihitung sejak tanggal faktur.

Kualitas kredit dari aset keuangan Grup berupa kas dan setara kas, investasi pada deposito berjangka, piutang usaha dan lain-lain adalah lancar, yang ditelaah dengan mengacu pada kredibilitas dan reputasi pihak rekanan serta informasi historis mengenai penerimaan pembayaran.

Credit Risk

Credit risk is the risk that the Group will incur a loss arising from the customers or counterparties' failure to fulfill their contractual obligations.

Credit risk arises from cash and cash equivalents, investments in shares and time deposits, trade accounts receivable and other receivables. Management placed cash, time deposits and investment in shares only to banks and financial institutions which are reputable and reliable. To minimize credit risk on receivable from sale of real estate properties, management imposes fines for the late payment and hand over the unit as the time of redemption. For leased assets, the customers are asked to pay the rent in advance and provide a security deposits on service charge and utilities. For the hotel rooms, management are having business relationship with travel agents who has the credibility, establish verification policy and credit authorization.

Based on that evaluation, management will determine the approximate uncollectible amount as well as determine the amount of impairment losses on trade accounts receivable.

No credit limits were exceeded during the reporting period, and management does not expect any losses from non-performance by these counterparties.

Refer to Note 6 for the information regarding the aging analysis of trade accounts receivable from the date of invoice issuance.

The credit quality of the Group's financial assets of cash and cash equivalents, investments in time deposits, trade accounts receivable and other receivables are current, which are examined with reference to the credibility and reputation of the partners as well as historical information about the receipt of payment.

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Berikut adalah eksposur maksimum terhadap risiko kredit untuk komponen laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

The table below shows the maximum exposure to credit risk for the components of consolidated statements of financial position as of December 31, 2022 and 2021:

	2022	2021	
Kas dan setara kas	3.494.425.041.977	3.372.092.308.179	Cash and cash equivalents
Investasi jangka pendek	312.107.041.678	391.418.166.716	Short-term investments
Piutang usaha - bersih	20.840.140.629	22.277.801.183	Trade accounts receivable - net
Piutang lain-lain - bersih	15.831.045.685	9.348.778.935	Other accounts receivable - net
Jumlah	3.843.203.269.969	3.795.137.055.013	Total

Risiko Likuiditas

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

Dalam pengelolaan risiko likuiditas, manajemen memantau dan menjaga jumlah kas dan setara kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Grup 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, dan terus-menerus melakukan penelaahan pasar keuangan untuk mendapatkan sumber pendanaan yang optimal.

Tabel di bawah ini menganalisa liabilitas keuangan Grup yang diselesaikan secara neto yang dikelompokkan berdasarkan periode yang tersisa sampai dengan tanggal jatuh tempo kontraktual. Jumlah yang diungkapkan dalam tabel merupakan arus kas kontraktual yang tidak didiskontokan:

Liquidity Risk

Liquidity risk is a risk arising when the cash flow position of the Group is not enough to cover the liabilities which become due.

In the management of liquidity risk, management monitors and maintains a level of cash and cash equivalents deemed adequate to finance the Group's operations and to mitigate the effects of fluctuation in cash flows. Management also regularly evaluates the projected and actual cash flows, including loan maturity profiles, and continuously assess conditions in the financial markets for opportunities to obtain optimal funding sources.

The table below analyzes the Group's financial liabilities into relevant maturity groupings based on the remaining period to the contractual maturity date. The amounts disclosed in the table are the contractual undiscounted cash flows:

	2022				Nilai Tercatat/ As Reported	
	<= 1 tahun/ =< 1 year	>1 tahun-2 tahun/ >1-2 years	>2 tahun-5 tahun/ >2-5 years	> 5 tahun/ > 5 years		
	Liabilitas Keuangan Lainnya					
Utang usaha	219.366.627.599	-	-	-	219.366.627.599	Trade accounts payable
Beban akrual	24.124.171.945	-	-	-	24.124.171.945	Accrued expenses
Setoran jaminan	151.833.476.787	3.240.770.504	5.740.998.676	54.420.736.199	215.235.982.166	Security deposits
Liabilitas lain - lain	13.101.401.366	-	-	-	13.101.401.366	Other liabilities
Jumlah	408.425.677.697	3.240.770.504	5.740.998.676	54.420.736.199	471.828.183.076	Total
	2021				Nilai Tercatat/ As Reported	
	<= 1 tahun/ =< 1 year	>1 tahun-2 tahun/ >1-2 years	>2 tahun-5 tahun/ >2-5 years	> 5 tahun/ > 5 years		
	Liabilitas Keuangan Lainnya					
Utang bank jangka panjang	91.397.687.500	52.227.250.000	17.530.088.610	-	161.155.026.110	Long-term bank loans
Utang usaha	265.484.804.219	-	-	-	265.484.804.219	Trade accounts payable
Beban akrual	24.789.974.571	-	-	-	24.789.974.571	Accrued expenses
Setoran jaminan	149.552.293.763	3.230.310.821	5.633.715.356	45.032.904.804	203.449.224.744	Security deposits
Liabilitas lain - lain	18.923.053.192	-	-	-	18.923.053.192	Other liabilities
Jumlah	550.147.813.245	55.457.560.821	23.163.803.966	45.032.904.804	673.802.082.836	Total

45. Perjanjian

Perjanjian Sewa – Grup sebagai Lessee

Grup menandatangani beberapa perjanjian sewa peralatan kantor dan bangunan. Periode sewa berkisar antara tiga (3) tahun sampai lima (5) tahun. Sebagian besar perjanjian sewa tersebut dapat diperpanjang kembali pada akhir masa sewa dengan penyesuaian ke harga pasar kini.

Pihak dalam perjanjian/ <i>Counterparties</i>	Item yang disewa/ <i>Leased items</i>	Periode perjanjian/ <i>Period of agreement</i>
PT Sentral Mitra Informatika	Sewa peralatan kantor <i>/Office equipment lease</i>	November 2018 – December 2024/ <i>November 2018 – December 2024</i>
Pemda DKI	Bangunan/ <i>Building</i>	Maret 2018 – Maret 2023/ <i>March 2018 – March 2023</i>
PT Purizuqni	Sewa lahan/ <i>Land lease</i>	Maret 2020 – Februari 2023 dan Maret 2023 – Mei 2026/ <i>March 2020 – February 2023 and March 2023 – May 2026</i>

Nilai tercatat aset hak-guna dan liabilitas sewa atas sewa tersebut telah disajikan masing-masing pada Catatan 15 dan 26.

The carrying amounts of right-of-use assets and lease liabilities of the aforementioned leases have been presented in Notes 15 and 26, respectively.

Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian menyajikan saldo berikut berkaitan dengan sewa:

The consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income shows the following amounts related to leases:

	2022	2021	
Penyusutan aset hak-guna (Catatan 15)	3.600.048.539	4.483.068.652	Depreciation of right-of-use assets (Note 15)
Beban bunga atas liabilitas sewa (Catatan 39)	357.608.599	351.943.365	Interest expense on lease liabilities (Note 39)
Beban berkaitan dengan sewa jangka pendek dan aset bernilai rendah (Catatan 36)	1.393.077.714	641.219.914	Expense relating to short-term leases and low-value assets (Note 36)
Jumlah	5.350.734.852	5.476.231.931	Total

Jumlah pengeluaran kas untuk sewa selama tahun yang berakhir 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing adalah sebesar Rp 4.162.047.714 dan Rp 4.063.394.914.

The total cash outflow for leases for the year ended December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp 4,162,047,714 and Rp 4,063,394,914, respectively.

Jumlah komitmen sewa untuk sewa jangka pendek yang dicatat sebagai beban dengan dasar garis lurus selama tahun yang berakhir 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing adalah Rp 1.393.077.714 dan Rp 641.219.914.

Total lease commitments from short-term leases recognized as expenses on a straight-line basis for the year ended December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp 1,393,077,714 and Rp 641,219,914, respectively.

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Pembayaran sewa minimum agregat masa depan dari sewa operasi yang tidak dapat dibatalkan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

The future aggregate minimum lease payments under non-cancellable operating leases for December 31, 2022 and 2021 are as follows:

	2022	2021	
Kurang dari 1 tahun	2.154.420.000	2.765.525.000	Not later than 1 year
Lebih dari 1 tahun tapi kurang dari 5 tahun	2.792.140.000	371.750.000	Later than 1 year but not later than 5 years
Lebih dari 5 tahun	-	-	Later than 5 years
Jumlah	4.946.560.000	3.137.275.000	Total

Perjanjian Sewa – Grup sebagai Lessor

Lease Agreements – Group as Lessor

Grup menandatangani beberapa perjanjian sewa tanah dan bangunan yang dimilikinya. Periode sewa berkisar antara satu (1) tahun sampai dengan dua puluh lima (25) tahun. Sebagian besar perjanjian sewa tersebut dapat diperpanjang kembali pada akhir masa sewa dengan penyesuaian ke harga pasar kini.

The Group entered into various agreements for the lease of its land and buildings for period one (1) year to twenty-five (25) years. Majority of the lease agreements are renewable at the end of the lease period at the market rate.

Pendapatan sewa yang diakui dalam laba rugi untuk tahun 2022 dan 2021 diungkapkan pada Catatan 34.

The rental income included in profit or loss in 2022 and 2021 is disclosed in Note 34.

Piutang sewa minimum agregat masa depan dari sewa operasi yang tidak dapat dibatalkan adalah sebagai berikut:

The future aggregate minimum lease receivables under non-cancellable operating leases are as follows:

	2022	2021	
Kurang dari 1 tahun	173.774.586.122	147.896.186.208	Not later than 1 year
Lebih dari 1 tahun tapi kurang dari 5 tahun	193.417.611.149	162.019.828.935	Later than 1 year but not later than 5 years
Lebih dari 5 tahun	121.882.241.962	82.926.178.678	Later than 5 years
Jumlah	489.074.439.233	392.842.193.821	Total

Perjanjian Pembangunan dengan Kontraktor

Construction Agreements

a. Grup telah menandatangani perjanjian dengan beberapa kontraktor untuk pembangunan lebih lanjut proyek Grup sebagai berikut:

a. The Group entered into agreements with several contractors for the development of real estate projects as follows:

Nama Kontraktor/ Contractor Name	Nama Perusahaan / Company Name	Lokasi Proyek/ Project Location	Nama Proyek/ Project Name
PT Mitralanggeng Jaya Konstruksi	Perusahaan	Surabaya	Klaska Residence
PT Kirana Kurnia Kreasi, PT Okta Duta Inti Perkasa, PT Alvindo Bangun Sarana Mandiri, PT Mitra Bangun Cipta, PT Marga Mulia Dwiperkasa, Mandiri dan/and PT Pusaka Sinar Intan	PT Putra Alvita Pratama	Bekasi	Grand Wisata
CV Bangun Sejahtera Utama, PT Citra Design Arsitektur dan/and PT Alvindo Bangun Sarana Mandiri	PT Sinarwijaya Ekapratista	Tangerang	Banjar Wijaya
PT Tatamulia Nusantara Indah, PT Aecom Indonesia dan/and PT Tethagra Adyatama	PT Duta Semesta Mas	Jakarta	South Gate
PT Total Bangun Persada Tbk	PT Itomas Kembangan Perdana	Jakarta	Aerium

Perjanjian Kerjasama Bangun, Kelola dan Alih (Build, Operate and Transfer / BOT)

- b. Pada tanggal 15 Januari 1993, Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama bangun, kelola dan alih (*Build, Operate and Transfer* atau BOT) dengan PT Sinarwisata Lestari (SWL), entitas anak, untuk membangun dan mengelola gedung hotel dan sarana penunjangnya yang dibangun di Jalan Mangga Dua, Jakarta, untuk jangka waktu dua puluh (20) tahun sejak hotel beroperasi secara komersial. Pada tahun 2015, jangka waktu perjanjian kerjasama BOT diubah menjadi empat puluh (40) tahun berdasarkan addendum perjanjian.

Pada waktu masa perjanjian berakhir, SWL akan menyerahkan gedung tersebut kepada Perusahaan.

- c. Pada tanggal 13 September 1999, Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama bangun, kelola dan alih (*Build, Operate and Transfer* atau BOT) dengan Pemerintah Daerah (Pemda) Jakarta untuk membangun jembatan penyeberangan orang seluas 4.199 m² beserta fasilitas pertokoan sebanyak 141 unit atau 1.527 m² yang menghubungkan gedung ITC dengan Mal Mangga Dua untuk jangka waktu tiga puluh (30) tahun sejak jembatan selesai dibangun dan layak beroperasi.

Selama masa BOT, Perusahaan dapat menyewakan fasilitas pertokoan kepada pihak lain. Pada waktu masa BOT berakhir, Perusahaan akan menyerahkan jembatan dan fasilitas pertokoan tersebut kepada Pemda Jakarta.

- d. Pada tanggal 25 April 2002, Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama bangun, kelola dan alih (*Build, Operate and Transfer* atau BOT) dengan pihak ketiga, yaitu Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Bukan Hunian Jakarta International Trade Center untuk mendirikan bangunan kios sebanyak 77 unit di atas Area Umum dengan luas 418,50 m² yang dilengkapi fasilitas dan berikut sarana penunjangnya untuk jangka waktu dua puluh (20) tahun sejak Juli 2003 sampai dengan Juli 2023.

Build, Operate and Transfer (BOT) Agreements

- b. On January 15, 1993, the Company entered into a Build, Operate and Transfer (BOT) agreement with PT Sinarwisata Lestari (SWL), a subsidiary, to build and operate a hotel building with its facility located in Jalan Mangga Dua, Jakarta for a period of twenty (20) years from the commencement of the hotel's commercial operations. In 2015, the term of BOT agreement changed to forty (40) years based on amended agreement.

Upon expiration of the agreement, SWL will transfer the hotel building to the Company.

- c. On September 13, 1999, the Company signed a joint operations agreement with the Local Government (Pemda) Jakarta under Build, Operate, and Transfer (BOT), to build a bridge measuring 4,199 square meters, including its shop facility of 141 units or 1,527 square meters, which will connect ITC Mangga Dua building and Mall Mangga Dua building. This agreement is valid for thirty (30) years starting from the date when the bridge is ready for use.

During the BOT period, the Company can rent out, transfer its rights or lend the shop facility to third parties. At the end of the BOT period, the Company will transfer the bridge and the shop facility to Pemda Jakarta.

- d. On April 25, 2002, the Company signed a joint operations agreement to Build, Operate and Transfer (BOT) with the Association of Low Cost Shophouses Jakarta International Trade Center ("the Association") to build kiosks totaling 77 units in a public area of 418.50 square meters, which includes supporting facilities, for twenty (20) years starting July 2003, the date of the agreement, until July 2023.

Selama masa BOT, Perusahaan berhak menyewakan kios tersebut kepada pihak lain. Jangka waktu perjanjian ini dapat diperpanjang untuk jangka waktu tertentu dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang akan ditetapkan kemudian oleh kedua belah pihak secara mufakat. Pada waktu masa BOT berakhir, Perusahaan akan menyerahkan kios tersebut kepada pihak ketiga tersebut di atas.

- e. Pada tanggal 14 Mei 2003, Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama bangun, kelola dan alih (*Build, Operate and Transfer* atau BOT) dengan Pemerintah Daerah (Pemda) Jakarta untuk membangun jembatan dan terowongan seluas 3.041 m² yang melintas di atas dan di bawah Jalan Aquarium dilengkapi dengan fasilitas 196 toko seluas 1.559,80 m² yang menghubungkan Gedung Harcomas dan Gedung Mal Mangga Dua untuk jangka waktu dua puluh lima (25) tahun sejak jembatan dan terowongan selesai dibangun dan layak beroperasi.

Selama masa BOT, Perusahaan dapat menyewakan, meminjamkan atau memberikan hak fasilitas pertokoan kepada pihak lain. Pada waktu masa BOT berakhir, Perusahaan akan menyerahkan jembatan dan terowongan tersebut kepada Pemda Jakarta.

- f. Pada tanggal 8 Oktober 2003, PT Perwita Margasakti (PMS), entitas anak, menandatangani perjanjian kerjasama bangun, kelola dan alih (*Build, Operate and Transfer* atau BOT) dengan Pemerintah Daerah (Pemda) Jakarta, dimana PMS akan membangun jembatan dan terowongan yang berisi kios, yang akan menghubungkan Gedung Superblok Ambassador Kuningan dan ITC Kuningan yang berlokasi di Jalan Prof. Dr. Satrio, Jakarta Selatan.

PMS mempunyai hak untuk mengoperasikan jembatan dan terowongan bersama dengan kios yang berada didalamnya selama dua puluh (25) tahun, sejak penandatanganan perjanjian. Setelah berakhirnya masa tersebut, PMS akan menyerahkan sebagian kios dari jembatan dan terowongan kepada Pemda.

During the BOT period, the Company can rent out, transfer its rights or lend the kiosks to the Association. The agreement can be extended for a certain period with the consent of both parties. At the end of the BOT period, the Company will transfer the kiosks to the Association.

- e. On May 14, 2003, the Company signed a joint operations agreement with the Local Government (Pemda) in Jakarta under Build, Operate, and Transfer (BOT), to build a bridge and an underground channel totaling 3,041 square meters in Jalan Aquarium, including its shop facility of 196 units or 1,559.80 square meters, which will connect Harcomas building and Mall Mangga Dua building. This agreement is valid for twenty five (25) years starting from the date when the bridge and underground channel are ready for use.

During the BOT period, the Company can rent out, transfer its rights or lend the shop facility to third parties. At the end of the BOT period, the Company will transfer the bridge, underground channel and the shop facility to Pemda Jakarta.

- f. On October 8, 2003, PT Perwita Margasakti (PMS), a subsidiary entered into a Build, Operate and Transfer (BOT) Agreement with the Local Government (Pemda) in Jakarta, wherein PMS will build a bridge and a tunnel, each consisting of kiosks, which will connect Superblok Ambassador Kuningan and ITC Kuningan located at Jalan Prof. Dr. Satrio, South Jakarta.

PMS has the right to operate the bridge and tunnel together with the kiosks for twenty-five (25) years commencing from the signing of the agreement. Upon expiration of the twenty-five year period, PMS will transfer a portion of the kiosks from the bridge and the tunnel to Pemda.

Perjanjian Kerjasama

- g. Pada tanggal 8 Oktober 1999, Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama dalam bentuk Badan Kerja Sama (BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua) dengan PT Praja Puri Indah Real Estate dan individu untuk membangun jembatan penyeberangan orang beserta fasilitas pertokoan yang menghubungkan gedung Pasar Pagi Mangga Dua dan gedung ITC Mangga Dua. Bagian partisipasi Perusahaan pada BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua adalah sebesar 40%.

Pada tanggal 30 September 2005, Perusahaan menandatangani pembaharuan perjanjian kerjasama BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua dengan PT Praja Puri Indah Real Estate dan individu. Berdasarkan perjanjian tersebut, para pihak akan bekerja sama melaksanakan pembangunan, mengelola dan mengoperasikan kios-kios yang terdapat pada Jembatan Pasar Pagi – ITC Mangga Dua tersebut secara bersama-sama. Perjanjian ini berlangsung sejak tanggal 8 Oktober 1999 sampai dengan diserahkannya jembatan Pasar Pagi – ITC Mangga Dua dan dengan berakhirnya hak pengelolaan atas jembatan Pasar Pagi – ITC Mangga Dua kepada Pemerintah Daerah Jakarta, dan para pihak telah memenuhi seluruh kewajibannya serta telah melakukan perhitungan dan pembagian keuntungan atau kerugian.

Hak dan kewajiban para pihak dalam kerjasama ini adalah sebagai berikut:

- Melakukan penyetoran dengan jumlah dan jangka waktu yang telah ditetapkan;
- Mengurus perijinan, pembangunan, pemasaran serta pengelolaan proyek; dan
- Distribusi hasil pendapatan sesuai prioritas yang telah ditentukan.

Joint Operations Agreements

- g. On October 8, 1999, the Company signed a joint operations agreement “Badan Kerja Sama” (BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua) with PT Praja Puri Indah Real Estate and individual to build a bridge, including shop facility, which will connect the Pasar Pagi Mangga Dua building and ITC Mangga Dua building. The Company’s share in BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua is 40%.

On September 30, 2005, the Company signed a renewal of the aforementioned joint operation agreement on the BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua with PT Praja Puri Indah Real Estate and individuals. Based on the agreement, the parties will develop, manage and use together the kiosks in Pasar Pagi – ITC Mangga Dua Bridge. This agreement is valid since October 8, 1999 until the rights to manage the bridge expires, the bridge had been transferred to Pemda DKI, and all parties already met all their obligations, calculated and distributed profit and losses.

The rights and obligations of the parties in the joint operations agreement follows:

- Pay the agreed amount on the agreed date;
- Handle the retribution, construction, marketing and project management; and
- Distribute income based on pre-determined priority.

- h. Pada tanggal 23 Mei 2002, Perusahaan telah mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Matra Olahcipta (MOC), sebagaimana yang tercantum dalam Surat Perjanjian Kerjasama No. 65 dari Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., notaris di Jakarta. Kerjasama tersebut meliputi pembangunan pusat perdagangan dengan atau tanpa hunian berikut dengan fasilitas prasarana ataupun sarana-sarana lainnya diatas tanah milik MOC seluas ±37.060 m2 yang terletak di Jalan Arteri Permata Hijau, Jakarta Selatan. Perusahaan akan membiayai pembangunan proyek tersebut dan memasarkan serta menjualnya kepada pihak lain. Bagian partisipasi Perusahaan pada kerjasama ini adalah sebesar 50%.

Dalam melaksanakan kerjasama ini, kedua belah pihak sepakat dan setuju bahwa manajemen proyek pembangunan akan dilakukan secara bersama-sama dan untuk itu kedua belah pihak setuju membentuk badan pelaksana proyek pembangunan yang pengurusnya merupakan perwakilan dari masing-masing pihak.

Hak dan kewajiban para pihak dalam kerjasama ini adalah sebagai berikut:

- Menyediakan aset berupa tanah;
 - Melaksanakan proyek pembangunan sesuai dengan jadwal pelaksanaan proyek; dan
 - Distribusi hasil pendapatan sesuai prioritas yang telah ditentukan.
- i. Pada tanggal 1 November 2004, PT Saranapapan Ekasejati, entitas anak, menandatangani perjanjian kerjasama pemakaian lokasi arena fantasi dan Little Venice Kota Bunga – Puncak dengan PT Fun World Prima (FWP), dimana FWP wajib membayar sejumlah biaya secara bertahap. Perjanjian tersebut telah beberapa kali diperpanjang terakhir sampai dengan 31 Desember 2026.
- j. Pada tanggal 28 Mei 2018, PT Duta Semesta Mas (DSM), entitas anak, menandatangani perjanjian dengan Keiky Corporation (KC) dan PT JCREAL (JCREAL) dengan tujuan untuk mengembangkan proyek Apartemen Southgate. Berdasarkan Akta Pendirian PT Keiky Itomas Indonesia (KII) No. 20 tanggal 29 Juni 2018 dari Mina Ng, S.H., notaris di Jakarta, DSM, KC dan JCREAL mendirikan KII. Bagian kepemilikan DSM pada KII adalah sebesar 10%.

- h. On May 23, 2002, the Company entered into an agreement with PT Matra Olahcipta (MOC), based on Agreement No. 65 of Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., a public notary in Jakarta. The purpose of the agreement is to build a shopping center, with or without residential areas, and other facilities on MOC's land, with total area of about 37,060 square meters, located in Jalan Arteri Permata Hijau, South Jakarta. The Company will fund the project and will do marketing and sales of the project to other parties. The Company's share in this joint operations agreement is 50%.

The Company and the other stockholders of MOC agreed that project management will be performed jointly by both parties through establishment of a project committee consisting of representatives from both parties.

The rights and obligations of the parties in the joint operations agreement follows:

- Provide the land;
 - Develop the project on scheduled date; and
 - Distribute income based on pre-determined priority.
- i. On November 1, 2004, PT Saranapapan Ekasejati, a subsidiary, signed another agreement with PT Fun World Prima (FWP) for using the Arena Fantasi and Little Venice which are located at Kota Bunga – Puncak. Based on the agreement, FWP has an obligation to pay certain amount for using the place, building and facilities for the period covered in the agreement, with the installment payment. This agreement has been extended several times until December 31, 2026.
- j. On May 28, 2018, PT Duta Semesta Mas (DSM), a subsidiary, signed an agreement with Keiky Corporation (KC) and PT JCREAL (JCREAL) to develop project Southgate Apartment. Based on Deed of Establishment of PT Keiky Itomas Indonesia (KII) No. 20 dated June 29, 2018 of Mina Ng, S.H., a public notary in Jakarta, DSM, KC and JCREAL established KII. DSM's interest in KII is 10%.

- k. Pada tanggal 23 November 2018, PT Mekanusa Cipta (MNC), entitas anak, menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Inti Gemilang Bangun Perkasa (IGBP) dengan tujuan untuk mengembangkan proyek real estat di Cibubur, Jawa Barat. Berdasarkan Akta Pendirian PT Sahabat Kota Wisata (SKW) No. 30 tanggal 30 November 2018 dari Amelia Jonatan, S.H., M.Kn., notaris pengganti dari Ira Sudjono S.H., M. Hum., M.Kn., MM., M.Si., notaris di Jakarta, MNC dan IGBP mendirikan SKW. Bagian kepemilikan MNC pada SKW adalah sebesar 40%.
- l. Pada tanggal 27 Agustus 2019, Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Diamond Development Indonesia (DDI) dengan tujuan untuk mengembangkan proyek real estat di Jakarta. Berdasarkan Akta Pendirian PT Duti Diamond Development (DDD) No. 122 tanggal 20 September 2019 dari Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, Perusahaan dan DDI mendirikan DDD. Bagian kepemilikan Perusahaan pada DDD adalah sebesar 30%.
- m. Pada tanggal 29 Agustus 2019, PT Putra Alvita Pratama (PAP), entitas anak, menandatangani perjanjian kerjasama dengan IGBP dengan tujuan untuk mengembangkan proyek real estat di Grand Wisata, Bekasi. Berdasarkan Akta Pendirian PT Sahabat Duta Wisata (SDW) No. 51 tanggal 29 Agustus 2019 dari Amelia Jonatan, S.H., M.Kn., notaris pengganti dari Ira Sudjono, S.H., M.Hum., M.Kn., MM., M.Si., notaris di Jakarta, PAP dan IGBP mendirikan SDW. Bagian kepemilikan PAP pada SDW adalah sebesar 40%.
- k. On November 23, 2018, PT Mekanusa Cipta (MNC), a subsidiary, signed a joint venture agreement with PT Inti Gemilang Bangun Perkasa (IGBP) to develop real estate project in Cibubur, West Java. Based on Deed of Establishment of PT Sahabat Kota Wisata (SKW) No. 30 dated November 30, 2018 of Amelia Jonatan S.H., M.Kn., a substitute notary of Ira Sudjono S.H., M.Hum., M.Kn., MM., M.Si., a public notary in Jakarta, MNC and IGBP established SKW. MNC's interest in SKW is 40%.
- l. On August 27, 2019, the Company signed a joint venture agreement with PT Diamond Development Indonesia (DDI) to develop real estate project in Jakarta. Based on Deed of Establishment of PT Duti Diamond Development (DDD) No. 122 dated September 20, 2019 of Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., a public notary in Jakarta, the Company and DDI established DDD. The Company's interest in DDD is 30%.
- m. On August 29, 2019, PT Putra Alvita Pratama (PAP), a subsidiary, signed a joint venture agreement with IGBP to develop real estate project in Grand Wisata, Bekasi. Based on Deed of Establishment of PT Sahabat Duta Wisata (SDW) No. 51 dated August 29, 2019 of Amelia Jonatan, S.H., M.Kn., a substitute notary of Ira Sudjono, S.H., M.Hum., M.Kn., MM., M.Si., a public notary in Jakarta, PAP and IGBP established SDW. PAP's interest in SDW is 40%.

Perjanjian Sewa Jangka Panjang

- n. Pada tanggal 7 April 1997, Perusahaan, sebagai pesewa, menandatangani perjanjian sewa dengan PT Carrefour Indonesia untuk jangka waktu tiga puluh (30) tahun.
- o. Pada tanggal 15 April 2002, PT Perwita Margasakti, entitas anak, menandatangani perjanjian sewa, sebagai pesewa, dengan PT Carrefour Indonesia untuk jangka waktu dua puluh (20) tahun, yang dimulai sejak 1 Juni 2003.

Long-term Lease Agreements

- n. On April 7, 1997, the Company, as lessor, entered into a lease agreement with PT Carrefour Indonesia with lease period for thirty (30) years.
- o. On April 15, 2002, PT Perwita Margasakti, a subsidiary, entered into a lease agreement, as lessor, with PT Carrefour Indonesia for a period of twenty (20) years effective from June 1, 2003.

46. Perkara Hukum dan Kewajiban Bersyarat

- a. Perusahaan menghadapi enam (6) gugatan oleh pihak ketiga, mengenai sertifikat HGB. Perusahaan telah memenangkan seluruh perkara tersebut ditingkat banding di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan putusan tanggal 16 Maret 2009, 14 September 2009, 15 September 2009, 9 Maret 2010, 9 Agustus 2010 dan 11 Mei 2012. Di tingkat kasasi, enam (6) perkara telah dimenangkan oleh Perusahaan dengan putusan tanggal 7 September 2010, 26 April 2011, 20 Oktober 2011, 8 November 2011, 14 Agustus 2012 dan 21 Oktober 2014. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, tiga (3) perkara di tingkat Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) telah diputus pada tanggal 10 Oktober 2013, 28 Mei 2015 dan 1 September 2016 yang dimenangkan oleh Perusahaan dan tiga (3) perkara belum ada pemberitahuan apakah pihak ketiga akan mengajukan peninjauan kembali.
- b. Perusahaan menghadapi delapan (8) perkara mengenai HGB. Perusahaan telah memenangkan perkara tersebut dengan putusan tanggal 8 Mei 2012 (1 perkara), 29 Maret 2012 (1 perkara), 7 Juni 2012 (5 perkara) dan 18 Juni 2013 (1 perkara). Pihak pengugat dari seluruh perkara tersebut mengajukan banding dan sudah diputus pada tanggal 2 April 2013, 25 April 2013, 3 Juli 2013, 17 September 2013, 2 Oktober 2013, 18 Maret 2014, 12 Juni 2014 dan 5 Februari 2015 dimenangkan oleh Perusahaan. Dari delapan (8) perkara banding yang telah putus, tujuh (7) perkara naik ke tingkat kasasi dan satu (1) perkara sudah memiliki kekuatan hukum yang tetap, karena pihak ketiga tidak melakukan upaya hukum kasasi ke MARI. Pada perkara di tingkat kasasi sudah diputus tujuh (7) perkara oleh MARI pada tanggal 27 November 2014, 2 Desember 2014, 21 April 2015, 8 Juli 2015, 10 Juli 2015, 27 Januari 2016 dan 9 Juni 2016 yang dimenangkan oleh Perusahaan. Dari tujuh (7) perkara ditingkat kasasi tersebut, terdapat tiga (3) perkara telah diputus pada tanggal 19 Oktober 2017, 8 Mei 2018 dan 24 Mei 2018 yang dimenangkan oleh Perusahaan.

46. Legal Matters and Contingencies

- a. The Company is a party to six (6) lawsuits in connection with the Building Use Rights Certificate. The Company has won all the cases in the High Court of DKI Jakarta dated March 16, 2009, September 14, 2009, September 15, 2009, March 9, 2010, August 9, 2010 and May 11, 2012. Six (6) cases have been decided in favor of the Company based on Supreme Court decision dated September 7, 2010, April 26, 2011, October 20, 2011, November 8, 2011, August 14, 2012 and October 21, 2014. As of date of completion of the consolidated financial statements, three (3) cases in the Supreme Court of Republic of Indonesia were settled dated October 10, 2013, May 28, 2015 and September 1, 2016 and have been decided in favor of the Company and three (3) cases have not been announced whether or not the third parties will appeal for re-evaluation.
- b. The Company is a party in eight (8) lawsuits in connection with the Building Use Rights Certificate. The Company has won those cases dated May 8, 2012 (1 case), March 29, 2012 (1 case), June 7, 2012 (5 cases) and June 18, 2013 (1 case). The plaintiff of all those lawsuits filed for appeal and were settled in appeal process on April 2, 2013, April 25, 2013, July 3, 2013, September 17, 2013, October 2, 2013, March 18, 2014, June 12, 2014 and February 5, 2015 and had been decided in favor of the Company. Whereas, those eight (8) cases were settled, seven (7) cases enters appeal process and one (1) case has already binding legal force, because the third party does not do cassation to the Supreme Court of Republic of Indonesia. In Supreme Court, seven (7) cases were settled by the Supreme Court of Republic of Indonesia dated November 27, 2014, December 2, 2014, April 21, 2015, July 8, 2015, July 10, 2015, January 27, 2016 and June 9, 2016 and have been decided in favor of the Company. From that seven (7) cases at the cassation level, three (3) cases were settled on October 19, 2017, May 8, 2018 and May 24, 2018 and has been decided in favor of the Company.

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa kewajiban yang mungkin timbul atas gugatan hukum atau tuntutan dari pihak ketiga, jika ada, tidak akan menimbulkan kerugian yang material pada posisi keuangan dan hasil operasi Grup di masa yang akan datang.

Management believes that the eventual liabilities under these lawsuits or claims, if any, will not have a material adverse effect on the Group's future financial position and operating results.

47. Informasi Segmen

Informasi Segmen Operasi

Grup dikelola dan dikelompokkan dalam divisi usaha yang terdiri dari real estat, properti dan hotel.

Informasi bentuk segmen operasi yang berupa segmen usaha Grup adalah sebagai berikut:

47. Segment Information

Operating Segment Information

The Group's operating segment information is presented based on their business activities, namely, real estate, property and hotel.

The Group's operating segment information are presented below:

	2022				
	Real Estat/ Real Estate	Properti/ Property	Hotel/ Hotel	Konsolidasian/ Consolidated	
<u>Laporan Laba Rugi dan Penghasilan</u>					<u>Consolidated Statement of Profit</u>
<u>Komprehensif Lain Konsolidasian</u>					<u>or Loss and Other</u>
					<u>Comprehensive Income</u>
Pendapatan					Revenues
Pihak eksternal	2.647.204.279.015	369.881.272.856	-	3.017.085.551.871	Revenues from external parties
Hasil segmen					Segment results
Laba kotor segmen	1.634.083.007.877	310.866.634.413	-	1.944.949.642.290	Segment gross profit
Laba (rugi) usaha	830.980.920.647	154.635.921.399	(6.118.021.256)	979.498.820.790	Profit (loss) from operations
Ekuitas pada rugi bersih dari investasi dalam saham	(8.769.948.565)	-	(7.624.940.909)	(16.394.889.474)	Share in net loss of investees
Penghasilan (beban) lain-lain - bersih	(120.663.828.575)	3.943.456.162	1.971.590.129	(114.748.782.284)	Other income (expenses) - net
Laba (rugi) sebelum pajak	701.547.143.507	158.579.377.561	(11.771.372.036)	848.355.149.032	Profit (loss) before tax
Beban pajak	1.416.385.670	241.518.860	-	1.657.904.530	Tax expense
Laba (rugi) bersih	700.130.757.837	158.337.858.701	(11.771.372.036)	846.697.244.502	Net profit (loss)
<u>Laporan Posisi Keuangan</u>					<u>Consolidated Statement of Financial</u>
<u>Konsolidasian</u>					<u>Position</u>
Aset segmen (tidak termasuk Pajak Dibayar Dimuka)	13.606.954.032.429	1.489.420.155.348	145.944.166.663	15.242.318.354.440	Segment Assets (exclude Prepaid Taxes)
Liabilitas segmen (tidak termasuk Utang Pajak)	4.341.528.627.842	276.359.108.315	4.034.392.031	4.621.922.128.188	Segment Liabilities (exclude Taxes Payable)
Informasi Lainnya					Other Information
Beban penyusutan dan amortisasi	78.376.531.947	62.560.535.791	1.578.938.451	142.516.006.189	Depreciation and amortization

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2021				
	Real Estat/ Real Estate	Properti/ Property	Hotel/ Hotel	Konsolidasian/ Consolidated	
<u>Laporan Laba Rugi dan Penghasilan</u>					<u>Consolidated Statement of Profit</u>
<u>Komprehensif Lain Konsolidasian</u>					<u>or Loss and Other</u>
					<u>Comprehensive Income</u>
Pendapatan					Revenues
Pihak eksternal	1.836.489.986.230	341.293.417.803	-	2.177.783.404.033	Revenues from external parties
Hasil segmen					Segment results
Laba kotor segmen	1.070.210.758.705	282.390.672.095	-	1.352.601.430.800	Segment gross profit
Laba (rugi) usaha	483.697.642.422	148.170.067.256	(9.154.861.548)	622.712.848.130	Profit (loss) from operations
Ekuitas pada laba (rugi) bersih dari investasi dalam saham	(481.164.397)	-	4.275.255.743	3.794.091.346	Share in net income (loss) of investees
Penghasilan lain-lain - bersih	94.011.675.497	8.383.625.888	2.420.525.151	104.815.826.536	Other income - net
Laba (rugi) sebelum pajak	577.228.153.522	156.553.693.144	(2.459.080.654)	731.322.766.012	Profit (loss) before tax
Beban pajak	978.740.168	230.904.960	-	1.209.645.128	Tax expense
Laba (rugi) bersih	576.249.413.354	156.322.788.184	(2.459.080.654)	730.113.120.884	Net profit (loss)
<u>Laporan Posisi Keuangan</u>					<u>Consolidated Statement of Financial</u>
<u>Konsolidasian</u>					<u>Position</u>
Aset segmen (tidak termasuk Pajak Dibayar Dimuka)	13.528.722.039.638	1.305.416.903.343	154.494.850.286	14.988.633.793.267	Segment Assets (exclude Prepaid Taxes)
Liabilitas segmen (tidak termasuk Utang Pajak)	4.066.406.537.821	252.530.245.974	795.335.195	4.319.732.118.990	Segment Liabilities (exclude Taxes Payable)
Informasi Lainnya					Other Information
Beban penyusutan dan amortisasi	78.770.989.456	65.988.041.129	2.829.857.980	147.588.888.565	Depreciation and amortization

48. Aset dan Liabilitas Moneter Bersih dalam Mata Uang Asing

Tabel berikut ini mengungkapkan jumlah aset dan liabilitas moneter konsolidasian dalam mata uang asing:

48. Net Monetary Assets and Liabilities Denominated in Foreign Currency

The following table shows consolidated monetary assets and liabilities denominated in foreign currency:

	2022		2021		
	Mata Uang Asing/ U.S.Dollar	Ekuivalen/ Equivalent in Rp	Mata Uang Asing/ U.S.Dollar	Ekuivalen/ Equivalent in Rp	
<u>Aset</u>					
<u>Aset Lancar</u>					
Kas dan setara kas					Cash and cash equivalents
Pihak berelasi	19.865	312.499.146	5.880	83.901.007	Related parties
Pihak ketiga	121.353	1.908.996.651	1.232.033	17.579.875.143	Third parties
Piutang lain-lain					Other accounts receivable
Pihak ketiga	29	456.199	123	1.755.087	Third parties
Jumlah Aset	141.247	2.221.951.996	1.238.036	17.665.531.237	Total Assets
<u>Liabilitas</u>					
<u>Liabilitas Jangka Pendek</u>					
Setoran Jaminan					Security deposits
Pihak berelasi	(1.913.842)	(30.106.648.502)	(2.215.482)	(31.612.712.658)	Related parties
Pihak ketiga	(3.328.887)	(52.366.721.397)	(3.328.887)	(47.499.888.603)	Third parties
Jumlah Liabilitas	(5.242.729)	(82.473.369.899)	(5.544.369)	(79.112.601.261)	Total Liabilities
Liabilitas Bersih	(5.101.482)	(80.251.417.903)	(4.306.333)	(61.447.070.024)	Net Liabilities

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, kurs konversi yang digunakan Grup diungkapkan pada Catatan 2 atas laporan keuangan konsolidasian.

As of December 31, 2022 and 2021, conversion rates used by the Group were disclosed in Note 2 to consolidated financial statements.

49. Kondisi Ekonomi Saat Ini

Selama tahun 2022, pandemi Covid-19 masih mempengaruhi Indonesia. Pemerintah Indonesia, bagaimanapun, telah mengambil tindakan untuk memitigasi dampak lebih lanjut dari pandemi di Indonesia yang meliputi, antara lain, meningkatkan program vaksinasi nasional, membuka kembali kegiatan bisnis dan mengizinkan kegiatan sosial, serta membuat peraturan yang mengarah pada perbaikan kondisi perekonomian di Indonesia. Manajemen berkeyakinan tidak terdapat dampak buruk dari pandemi terhadap operasi Grup dan keseluruhan rencana bisnis. Namun demikian, durasi dan besarnya dampak pandemi Covid-19, jika ada, bergantung pada perkembangan di masa mendatang yang tidak dapat ditentukan secara akurat pada saat ini. Manajemen akan terus memantau perkembangan pandemi Covid-19 dan terus mengevaluasi dampaknya terhadap bisnis, posisi keuangan, dan hasil operasi Grup.

49. Current Economic Condition

During 2022, Covid-19 pandemic continues to affect Indonesia. The Government of Indonesia, however, has initiated actions to mitigate further adverse impact of the pandemic in Indonesia which include, among others, ramping up its national vaccination programme, reopening businesses and allowing social activities, as well as came up with regulations geared toward improvement in the economic condition in Indonesia. Management believes that there would be no adverse impact of this pandemic on the Group's operations and overall business plans. However, the duration and extent of the impact of the Covid-19 pandemic, if any, depends on future developments that cannot be accurately determined at this point in time. Management will closely monitor the development of the Covid-19 pandemic and continue to evaluate its impact on the Group's businesses, financial position and operating results.

50. Pengungkapan Tambahan Laporan Arus Kas Konsolidasian

Aktivitas investasi dan pendanaan yang tidak mempengaruhi kas dan setara kas:

	2022	2021	
Dividen yang masih harus dibayar (Catatan 32)	350.743.800	-	Dividends payable (Note 32)
Utang penambahan aset tetap (Catatan 14)	182.500.320	265.680.000	Liabilities arising from acquisition of property and equipment (Note 14)
Utang penambahan properti investasi (Catatan 16)	22.000.000	-	Liabilities arising from acquisition of investment properties (Note 16)
Realisasi uang muka menjadi penambahan properti investasi (Catatan 16)	-	9.524.000	Application of advances to investment properties (Note 16)
Realisasi uang muka setoran modal menjadi peningkatan modal saham entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali (Catatan 33)	-	16.284.000.000	Application of deposit for future stock subscription to issuance of shares of subsidiary to non-controlling interests (Note 33)

50. Supplemental Disclosures on Consolidated Statements of Cash Flows

The following are the noncash investing and financing activities of the Group:

51. Rekonsiliasi Liabilitas Konsolidasian yang Timbul dari Aktivitas Pendanaan

Tabel berikut menjelaskan perubahan pada liabilitas Grup yang timbul dari aktivitas pendanaan, yang meliputi perubahan terkait kas dan nonkas:

	1 Januari/ January 1, 2022	Arus kas/ Cash flow	Perubahan Nonkas/ Non-cash changes		31 Desember/ December 31, 2022	
			Pergerakan valuta asing/Changes in foreign exchange	Perubahan lainnya/ Other changes		
Liabilitas sewa	3.026.652.403	(2.768.970.000)	-	4.332.281.572	4.589.963.975	Lease liabilities
Utang bank jangka panjang	161.155.026.110	(161.155.026.110)	-	-	-	Long-term bank loan
Jumlah liabilitas dari aktivitas pendanaan	164.181.678.513	(163.923.996.110)	-	4.332.281.572	4.589.963.975	Total liabilities from financing activities

51. Reconciliation of Consolidated Liabilities Arising from Financing Activities

The table below details changes in the Group's liabilities arising from financing activities, including both cash and non-cash changes:

	1 Januari/ January 1, 2021	Arus kas/ Cash flow	Perubahan Nonkas/ Non-cash changes		31 Desember/ December 31, 2021	
			Pergerakan valuta asing/Changes in foreign exchange	Perubahan lainnya/ Other changes		
Liabilitas sewa	6.096.884.038	(3.422.175.000)	-	351.943.365	3.026.652.403	Lease liabilities
Utang bank jangka panjang	-	161.155.026.110	-	-	161.155.026.110	Long-term bank loan
Jumlah liabilitas dari aktivitas pendanaan	6.096.884.038	157.732.851.110	-	351.943.365	164.181.678.513	Total liabilities from financing activities

52. Standar Akuntansi Keuangan Baru

Perubahan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK)

Diterapkan pada Tahun 2022

Penerapan standar akuntansi keuangan revisi berikut, yang berlaku efektif 1 Januari 2022, relevan bagi Grup namun tidak menyebabkan perubahan signifikan atas kebijakan akuntansi Grup dan tidak berdampak material terhadap jumlah-jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan konsolidasian:

- Amandemen PSAK No. 22, Kombinasi Bisnis tentang Referensi ke Kerangka Konseptual
- Amandemen PSAK No. 57, Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak yang Memberatkan – Biaya Pemenuhan Kontrak
- Amandemen PSAK No. 71: Instrumen Keuangan
- Penyesuaian Tahunan PSAK No. 73: Sewa

52. New Financial Accounting Standards

Changes to the Statements of Financial Accounting Standards (PSAK)

Adopted during 2022

The application of the following revised financial accounting standards, which are effective from January 1, 2022 and relevant for the Group, but did not result in substantial changes of the Group's accounting policies and had no material effect on the amounts reported in the consolidated financial statements:

- Amendment to PSAK No. 22, Business Combination regarding Reference to Conceptual Frameworks
- Amendment to PSAK No. 57, Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets regarding Onerous Contracts – Cost of Fulfilling the Contract
- Amendment to PSAK No. 71: Financial Instruments
- Annual Improvement PSAK No. 73: Lease

Terkait siaran pers DSAK IAI mengenai "Atribusi Imbalan pada Periode Jasa" pada April 2022, Grup telah mengubah kebijakan atas atribusi imbalan pensiun pada periode jasa sesuai dengan ketentuan pada PSAK 24 untuk pola fakta umum dari program pensiun berdasarkan PP35/2021. Dampak dari perubahan perhitungan sebesar Rp 7.307.069.221 (Catatan 37) tidak material terhadap Grup, sehingga dampak atas perubahan dibukukan pada laporan keuangan konsolidasian tahun berjalan.

Regarding the DSAK IAI press release "Attributing Compensation in the Service Period" in April 2022, the Group changed the policy related to attribution of pension compensation in the service period in accordance with the provisions in PSAK 24 for the general fact pattern of pension programs based on PP35/2021. The impact of the change in the calculation amounting to Rp 7,307,069,221 (Note 37) is not considered material to the Group, thus, the impact of the change is recorded in the consolidated financial statements for the current year.

Telah diterbitkan namun belum berlaku efektif

Issued but not yet effective

Amandemen atas PSAK yang telah diterbitkan yang bersifat wajib untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah:

Amendments to financial accounting standards issued that are mandatory for the financial year beginning or after:

1 Januari 2023

January 1, 2023

- Amandemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan" tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi yang Mengubah Istilah "Signifikan" menjadi "Material" dan Memberi Penjelasan mengenai Kebijakan Akuntansi Material
- Amandemen PSAK No. 16, Aset Tetap: Hasil sebelum Penggunaan yang Diintensikan
- Amandemen PSAK No. 25, Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan: Definisi Estimasi Akuntansi
- Amandemen PSAK No. 46, Pajak Penghasilan: Pajak Tangguhan terkait Aset dan Liabilitas yang Timbul dari Transaksi Tunggal
- Amandemen PSAK No. 107, "Akuntansi Ijarah"

- Amendment to PSAK No. 1, "Presentation of Financial Statements" regarding Disclosure of Accounting Policies that Change the Term "Significant" to "Material" and Provide Explanations of Material Accounting Policies
- Amendment to PSAK No. 16, Property, Plant and Equipment: Proceeds before Intended Use
- Amendment to PSAK No. 25, Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors: Definition of Accounting Estimates
- Amendment to PSAK No. 46, Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities Arising from a Single Transaction
- Amendment to PSAK No. 107, "Ijarah Accounting"

1 Januari 2024

January 1, 2024

- Amandemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan" terkait Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan
- Amandemen PSAK No. 73, "Sewa" terkait Liabilitas Sewa pada Transaksi Jual dan Sewa-balik

- Amendment to PSAK No. 1, "Presentation of Financial Statements" regarding Long-term Liabilities with the Covenant
- Amendment to PSAK No. 73, "Leases" regarding Lease Liabilities in Sale-and-lease Back Transaction

PT DUTA PERTIWI Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA PERTIWI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, Grup masih mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan amandemen PSAK tersebut dan dampak dari penerapan amandemen PSAK tersebut pada laporan keuangan konsolidasian belum dapat ditentukan.

As at the date of authorization of these consolidated financial statements, the Group is still evaluating the potential impact of the above amendments to PSAKs and has not yet determined the related effects on the consolidated financial statements.
