

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND ITS SUBSIDIARIES**

**Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir  
pada 31 Desember 2022 dan 2021  
beserta Laporan Auditor Independen**

***Consolidated Financial Statements  
For the Years Ended  
December 31, 2022 and 2021  
with Independent Auditors' Report***

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA 31 DESEMBER 2022 DAN 2021**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED AS OF  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021**

**DAFTAR ISI**

**CONTENTS**

**Ekshibit/Exhibit**

**Surat Pernyataan Direksi**

***Directors' Statement Letter***

**Laporan Keuangan Konsolidasian**

***Consolidated Financial Statements***

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	A	<i>Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	B	<i>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	C	<i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	D	<i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	E	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>

**Laporan Auditor Independen**

***Independent Auditors' Report***

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN  
KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022**

**DIRECTORS' STATEMENT LETTER  
REGARDING RESPONSIBILITY FOR THE  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
FOR THE YEAR ENDED  
DECEMBER 31, 2022**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

*We, the undersigned below:*

Nama	:	Dhaniel	:	Name
Alamat Kantor	:	Wisma 77, Lantai 19	:	Office Address
	:	Jl. Letjend. S, Parman Kav. 77, Jakarta 11410	:	
Nomor Telepon	:	(021) 5363076	:	Phone Number
Jabatan	:	Direktur Utama/President Director	:	Position
Nama	:	Bitra Wijaya	:	Name
Alamat Kantor	:	Wisma 77, Lantai 19	:	Office Address
	:	Jl. Letjend. S, Parman Kav. 77, Jakarta 11410	:	
Nomor Telepon	:	(021) 5363076	:	Phone Number
Jabatan	:	Direktur/Director	:	Position

Menyatakan bahwa:

*Declare that:*

- |  |   |
|--|---|
| <p>1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian Laporan Keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak.</p> <p>2. Laporan Keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak tersebut telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.</p> <p>3. Informasi laporan keuangan:</p> <p>a. Semua informasi dalam Laporan Keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak tersebut telah dimuat secara lengkap dan benar, dan</p> <p>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.</p> <p>4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan dan Entitas Anak.</p> | <p>1. <i>Responsible for the preparation and presentation of the consolidated Financial Statements of the Company and its Subsidiaries.</i></p> <p>2. <i>The consolidated Financial Statements of the Company and its Subsidiaries have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.</i></p> <p>3. <i>Financial report information:</i></p> <p>a. <i>All information in consolidated Financial Statements of the Company and its Subsidiaries have been disclosed in a complete and truthful manner, and</i></p> <p>b. <i>The consolidated Financial Statements of the Company and its Subsidiaries do not contain any incorrect material information or fact, not do they omit material information or fact.</i></p> <p>4. <i>Responsible for the Company and its Subsidiaries internal control system.</i></p> |
|--|---|

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

*This statement is made truthfully.*

Jakarta, 29 Maret 2023/March 29, 2023

Direksi/Directors



**Dhaniel**  
Direktur Utama/President Director

**Bitra Wijaya**  
Direktur/Director

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**31 DESEMBER 2022 DAN 2021**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**  
**DECEMBER 31, 2022 AND 2021**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
<b>ASET</b>				<b>ASSETS</b>
<b>Aset Lancar</b>				<b>Current Assets</b>
Kas dan bank	3.708.800.000	4	2.689.642.710	Cash and bank
Deposito berjangka	12.500.000.000	5	17.500.000.000	Time deposits
Piutang lain-lain - pihak ketiga	15.500.000		525.647.107	Other receivables - third parties
Persediaan real estat	1.480.000.000	6	1.480.000.000	Real estate inventories
Persediaan real estat - tanah untuk dikembangkan - bagian lancar	11.983.953.807	7	13.101.807.807	Real estate inventories - land for development - current portion
Jumlah Aset Lancar	<u>29.688.253.807</u>		<u>35.297.097.624</u>	Total Current Assets
<b>Aset Tidak Lancar</b>				<b>Non - Current Assets</b>
Goodwill	4.002.156.147		4.002.156.147	Goodwill
Persediaan real estat - tanah untuk dikembangkan - bagian tidak lancar	634.501.698.715	7	633.949.068.815	Real estate inventories - land for development - non current portion
Uang muka	412.047.210.638	8	411.972.210.638	Advances
Aset tetap - bersih	9.406.250	9	12.031.250	Fixed assets - net
Jumlah Aset Tidak Lancar	<u>1.050.560.471.750</u>		<u>1.049.935.466.850</u>	Total Non - Current Assets
<b>JUMLAH ASET</b>	<u><u>1.080.248.725.557</u></u>		<u><u>1.085.232.564.474</u></u>	<b>TOTAL ASSETS</b>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**31 DESEMBER 2022 DAN 2021**  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)


**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**  
**DECEMBER 31, 2022 AND 2021**  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>				<b>Current Liabilities</b>
Utang pajak	18.838.386.892	19a	19.975.232.985	Taxes payable
Biaya masih harus dibayar	931.000.000		1.946.743.967	Accrued expenses
Uang muka penjualan	<u>300.000.000</u>	10	<u>150.000.000</u>	Sales advances
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	20.069.386.892		22.071.976.952	Total Current Liabilities
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>				<b>Non - Current Liability</b>
Liabilitas imbalan kerja	<u>537.893.159</u>	11	<u>471.805.913</u>	Employee benefit liabilities
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<u><b>20.607.280.051</b></u>		<u><b>22.543.782.865</b></u>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>EKUITAS</b>				<b>EQUITY</b>
Modal saham - nilai nominal Rp100 per saham				Share capital - Rp100 par value per share
Modal dasar - 40.000.000.000 saham				Authorized capital - 40,000,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 10.069.645.750 saham	1.006.964.575.000	12	1.006.964.575.000	Issued and fully paid up capital - 10,069,645,750 shares
Tambahan modal disetor - bersih	14.657.026.160	13	14.657.026.160	Additional paid-in capital - net
Saldo laba				Retained earnings
Ditentukan penggunaannya	3.500.000.000	14	3.000.000.000	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya	24.240.902.347		27.847.573.904	Unappropriated
Akumulasi pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti	<u>734.612.777</u>		<u>711.391.967</u>	Accumulated remeasurement of defined benefit pension plans
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk	1.050.097.116.284		1.053.180.567.031	Total equity attributable to owners of the Parent
Kepentingan non-pengendali	<u>9.544.329.222</u>	15	<u>9.508.214.578</u>	Non-controlling interest
<b>JUMLAH EKUITAS</b>	<u><b>1.059.641.445.506</b></u>		<u><b>1.062.688.781.609</b></u>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<u><b>1.080.248.725.557</b></u>		<u><b>1.085.232.564.474</b></u>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

Jakarta, 29 Maret 2023/March 29, 2023

  
Daniel S.H., SE., MH., Msi., CSRS  
 Direktur Utama/ President Director

  
Bitra Wilaya, SE.  
 Direktur/ Director

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF  
LAIN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND  
OTHER COMPREHENSIVE INCOME  
FOR THE YEARS ENDED AS OF  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2022	Catatan/ Notes	2021	
PENJUALAN	2.727.272.000	16	47.807.714.524	SALES
BEBAN POKOK PENJUALAN	<u>(1.117.854.000)</u>	17	<u>(19.550.581.232)</u>	COST OF GOODS SOLD
LABA BRUTO	<b>1.609.418.000</b>		<b>28.257.133.292</b>	GROSS PROFIT
Beban umum dan administrasi	(5.211.767.850)	18	(5.760.577.457)	General and administrative expenses
Beban keuangan	(13.361.872)		(15.920.999)	Financial cost
Beban pajak final	(68.181.800)	19b	(1.195.192.863)	Final tax expenses
Pendapatan keuangan	501.383.088		16.734.154	Finance income
Lainnya - bersih	<u>111.953.521</u>	9,11	<u>128.021.764</u>	Others - net
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	<u>(3.070.556.913)</u>		<u>21.430.197.891</u>	PROFIT (LOSS) BEFORE INCOME TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	<u>-</u>		<u>-</u>	INCOME TAX EXPENSE
LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN	<u>(3.070.556.913)</u>		<u>21.430.197.891</u>	PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi				Items that will not be reclassified to profit or loss
Pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti	<u>23.220.810</u>	11	<u>63.153.797</u>	Remeasurement of employee benefits liabilities
PENGHASILAN (KERUGIAN) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	<u><b>(3.047.336.103)</b></u>		<u><b>21.493.351.688</b></u>	COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR
LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik Entitas Induk	(3.106.671.557)		20.508.337.099	Owners of the Parent
Kepentingan non-pengendali	<u>36.114.644</u>		<u>921.860.792</u>	Non-controlling interests
Jumlah	<u><b>(3.070.556.913)</b></u>		<u><b>21.430.197.891</b></u>	Total
PENGHASILAN (KERUGIAN) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik Entitas Induk	(3.083.450.747)		20.571.490.896	Owners of the Parent
Kepentingan non-pengendali	<u>36.114.644</u>		<u>921.860.792</u>	Non-controlling interests
Jumlah	<u><b>(3.047.336.103)</b></u>		<u><b>21.493.351.688</b></u>	Total
LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR	<u><b>(0,31)</b></u>	20	<u><b>2,04</b></u>	BASIC EARNINGS (LOSS) PER SHARE

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

Jakarta, 29 Maret 2023/March 29, 2023

  
Dhaniel, S.H., SE, M.H., Msi., CSRS  
Direktur Utama/ President Director

  
Bitra Wijaya, SE  
Direktur/ Director

Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/Equity attributable to owners of the Parent									
	Modal ditempatkan dan disetor penuh/ <i>Issued and fully paid up capital</i>	Tambahannya modal disetor - bersih/ <i>Additional paid-in capital - net</i>	Saldo laba/ <i>Retained earnings</i>		Akumulasi pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti/ <i>Accumulated remeasurement of defined benefit pension plans</i>	Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk/ <i>Total equity attributable to owners of the Parent</i>	Kepentingan non-pengendali/ <i>Non-controlling interests</i>	Jumlah ekuitas/ <i>Total equity</i>	
			Ditentukan penggunaannya/ <i>Appropriated</i>	Belum ditentukan penggunaannya/ <i>Unappropriated</i>					
Saldo 1 Januari 2021	1.006.964.575.000	14.657.026.160	3.000.000.000	7.339.236.805	648.238.170	1.032.609.076.135	8.586.353.786	1.041.195.429.921	<i>Balance as at January 1, 2021</i>
Laba tahun berjalan	-	-	-	20.508.337.099	-	20.508.337.099	921.860.792	21.430.197.891	<i>Profit for the year</i>
Penghasilan komprehensif lain:									<i>Other comprehensive income:</i>
Pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti	-	-	-	-	63.153.797	63.153.797	-	63.153.797	<i>Remeasurement of defined benefit pension plans</i>
Saldo 31 Desember 2021	1.006.964.575.000	14.657.026.160	3.000.000.000	27.847.573.904	711.391.967	1.053.180.567.031	9.508.214.578	1.062.688.781.609	<i>Balance as at December 31, 2021</i>
Rugi tahun berjalan	-	-	-	(3.106.671.557)	-	(3.106.671.557)	36.114.644	(3.070.556.913)	<i>Loss for the year</i>
Cadangan umum	-	-	500.000.000	(500.000.000)	-	-	-	-	<i>General reserve</i>
Penghasilan komprehensif lain:									<i>Other comprehensive income:</i>
Pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti	-	-	-	-	23.220.810	23.220.810	-	23.220.810	<i>Remeasurement of defined benefit pension plans</i>
Saldo 31 Desember 2022	1.006.964.575.000	14.657.026.160	3.500.000.000	24.240.902.347	734.612.777	1.050.097.116.284	9.544.329.222	1.059.641.445.506	<i>Balance as at December 31, 2022</i>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA**  
**31 DESEMBER 2022 DAN 2021**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS**  
**FOR THE YEARS ENDED AS OF**  
**DECEMBER 31, 2022 AND 2021**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	2022	2021	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>				<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan dari pelanggan		3.177.271.920	26.444.500.000	<i>Cash receipts from customers</i>
Pembayaran untuk pemasok, karyawan dan lainnya		<u>(7.638.653.053)</u>	<u>(7.951.654.235)</u>	<i>Cash paid to suppliers, employee and others</i>
Kas diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi		(4.461.381.133)	18.492.845.765	<i>Cash provided from (used in) operating activities</i>
Pembayaran beban keuangan		(13.361.872)	(15.920.999)	<i>Payment of finance cost</i>
Penerimaan pendapatan keuangan		<u>501.383.088</u>	<u>16.734.154</u>	<i>Receipt of finance income</i>
<b>Arus Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi</b>		<b><u>(3.973.359.917)</u></b>	<b><u>18.493.658.920</u></b>	<b><i>Net Cash Flows Provided from (Used in) Operating Activities</i></b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>				<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Pencairan (penempatan) deposito berjangka	5	5.000.000.000	(17.500.000.000)	<i>Disbursement (placement) of time deposits</i>
Penerimaan penjualan aset tetap	9	110.000.000	-	<i>Proceeds from sale of fixed asset</i>
Perolehan tanah	7	(552.629.900)	(907.251.831)	<i>Land acquisition</i>
Pembayaran uang muka pembelian tanah	8	<u>(75.000.000)</u>	<u>(400.000.000)</u>	<i>Advance payment for the purchase of land</i>
<b>Arus Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi</b>		<b><u>4.482.370.100</u></b>	<b><u>(18.807.251.831)</u></b>	<b><i>Net Cash Flows Provided from (Used in) Investing Activities</i></b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>				<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Penerimaan dari piutang lain-lain - pihak ketiga		<u>510.147.107</u>	<u>2.814.699</u>	<i>Receipt of other receivables - third parties</i>
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN BANK</b>		<b>1.019.157.290</b>	<b>(310.778.212)</b>	<b>NET INCREASE (DECREASE) CASH AND BANK</b>
<b>KAS DAN BANK AWAL TAHUN</b>	4	<u>2.689.642.710</u>	<u>3.000.420.922</u>	<b>CASH AND BANK AT BEGINNING OF YEAR</b>
<b>KAS DAN BANK AKHIR TAHUN</b>	4	<b><u>3.708.800.000</u></b>	<b><u>2.689.642.710</u></b>	<b>CASH AND BANK AT END OF YEAR</b>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. UMUM**

**a. Pendirian Perusahaan**

PT Agung Semesta Sejahtera Tbk ("Perusahaan") didirikan dengan nama PT Garda Jaya Prima berdasarkan akta No. 2 tanggal 1 Juni 2006 dari Patricia Bunandi Panggabean, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-22136 HT.01.01.TH.2006 tanggal 28 Juli 2006, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 102 Tambahan Berita Negara No. 13328 tanggal 22 Desember 2006. Perubahan nama Perusahaan dari PT Sitara Propertindo Tbk menjadi PT Agung Semesta Sejahtera Tbk didasarkan pada akta No. 107 tanggal 25 Agustus 2020 dari Yulia, S.H., Notaris di Jakarta Selatan. Perubahan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-058379.AH.01.02. Tahun 2020 tanggal 26 Agustus 2020.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan akta No. 71 tanggal 8 September 2020 dari Yulia, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, mengenai penyesuaian maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perusahaan dan penyesuaian dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan. Perubahan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0068643.AH.01.02. Tahun 2020 tanggal 6 Oktober 2020.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan meliputi bidang jasa, pembangunan, perdagangan, industri dan investasi. Pada saat ini kegiatan usaha yang dijalankan Perusahaan adalah pembangunan baik langsung maupun tidak langsung melalui Entitas Anak.

Perusahaan mulai beroperasi secara komersial sejak tahun 2006.

Perusahaan berkedudukan di Jakarta dengan kantor beralamat di Wisma 77 Lt. 19, Jl. Letjend. S. Parman Kav. 77, Kelurahan Slipi, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat 11410.

**1. GENERAL**

**a. Establishment of the Company**

PT Agung Semesta Sejahtera Tbk (the "Company") was established under the name PT Garda Jaya Prima based on Deed No. 2 dated June 1, 2006 by Patricia Bunandi Panggabean, S.H., Notary in Jakarta. The deed of establishment was ratified by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decree No. C-22136 HT 01.01.TH.2006 dated July 28, 2006, and announced in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 102 additional state news No. 13328 dated December 22, 2006. The change in the name of the Company from PT Sitara Propertindo Tbk to PT Agung Semesta Sejahtera Tbk was based on deed no. 107 dated August 25, 2020 from Yulia, S.H., Notary in South Jakarta. The amendment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decree No. AHU-058379.AH.01.02 Year 2020 on August 26, 2020.

The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently based on deed No. 71 dated September 8, 2020 from Yulia, S.H., Notary in South Jakarta, regarding adjustments to the aims and objectives and business activities of the Company and adjustments to Financial Services Authority Regulations. The amendment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decree No. AHU-0068643.AH.01.02. Year 2020 dated October 6, 2020.

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of the Company's activities includes services, development, trade, industry and investment. At present the business activities carried out by the Company are development, both directly and indirectly through Subsidiaries.

The Company commenced its commercial operations since 2006.

The Company is domiciled in Jakarta with its office located at Wisma 77 . Fl 19, Jl. Letjend. S. Parman Kav. 77, Kelurahan Slipi, Kecamatan Palmerah, West Jakarta 11410.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. UMUM (Lanjutan)**

**b. Susunan Pengurus dan Informasi Lain**

Susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

Komisaris Utama	:	Bihar Abdi Solonggahon Tobing	:	President Commissioner
Komisaris Independen	:	Yuristy Febriany	:	Independent Commissioner
Direktur Utama	:	Dhaniel	:	President Director
Direktur	:	Bitra Wijaya	:	Director

Perusahaan telah menetapkan Bitra Wijaya sebagai Sekretaris Perusahaan, terhitung sejak tanggal 20 Agustus 2021.

The composition of the Company's management as of December 31, 2022 and 2021 are as follows:

The Company has appointed Bitra Wijaya as Corporate Secretary, effective since August 20, 2021.

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

Ketua	:	Yuristy Febriany	:	Chairman
Anggota	:	Cecilia Wulannitri	:	Member
Anggota	:	Delynta Luwihana	:	Member

The composition of the Company's Audit Committee as of December 31, 2022 and 2021 are as follows:

Perusahaan memberikan remunerasi kepada pengurus Perusahaan berupa gaji, tunjangan dan bonus. Total remunerasi untuk Dewan Komisaris dan Direksi masing-masing untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

The Company provides remuneration to the management of the Company in the form of salaries, allowances and bonuses. Total remuneration for the Board of Commissioners and Board of Directors for the years ended December 31, 2022 and 2021, respectively, are as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Komisaris	560.293.700	882.422.838	Commissioners
Direktur	633.372.600	953.913.397	Directors

Total karyawan tetap Grup sebanyak 5 dan 2 karyawan masing-masing pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (tidak diaudit).

The Group's total permanent employees are 5 and 2 employees as of December 31, 2022 and 2021, respectively (unaudited).

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. UMUM (Lanjutan)**

**c. Penawaran Umum Efek Perusahaan**

Pada tanggal 30 Juni 2014, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dengan surat No. S-328/D.04/2014 untuk melakukan penawaran umum perdana saham kepada masyarakat sebanyak 4.000.000.000 saham dengan nilai nominal Rp100 per saham dengan disertai 2.000.000.000 Waran Seri I yang diberikan secara cuma-cuma, di mana setiap pemegang 2 (dua) saham baru berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I yang dapat dikonversi menjadi 1 (satu) saham baru mulai tanggal 6 Januari 2015 sampai dengan tanggal 6 Juli 2017 dengan harga pelaksanaan sebesar Rp106 per Waran Seri I. Pada tanggal 11 Juli 2014, saham Perusahaan sebesar 10.010.000.000 saham telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

Sampai dengan tanggal 6 Juli 2017 (periode akhir pelaksanaan Waran Seri I), pelaksanaan Waran Seri I sebanyak 59.645.750 waran. Sisa waran yang telah habis masa berlakunya sebanyak 1.940.354.250 waran.

Berdasarkan Biro Administrasi Efek, PT Sinartama Gunita, pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, total saham Perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia sebanyak 10.069.645.750 saham.

**d. Struktur Grup**

Entitas Induk terakhir dari Grup adalah PT Surya Buana Makmur.

Perusahaan memiliki saham Entitas Anak baik langsung maupun tidak langsung 50% atau lebih. Rincian Entitas Anak yang dikonsolidasi sebagai berikut:

**1. GENERAL (Continued)**

**c. The Company's Public Offering**

On June 30, 2014, the Company obtained an effective statement from the Chairman of the Board of Commissioners of the Financial Services Authority ("OJK") with letter No. S-328/D.04/2014 to conduct an initial public offering of 4,000,000,000 shares with a nominal value of Rp100 per share accompanied by 2,000,000,000 Series I Warrants which are given free of charge, where each holder has 2 new shares entitled to obtain 1 (one) Series I Warrant which can be converted into 1 (one) new share from January 6, 2015 to July 6, 2017 with an exercise price of Rp106 per Series I Warrant. On July 11, 2014, the Company's 10,010,000,000 shares were listed on the Indonesia Stock Exchange.

As of July 6, 2017 (the end period for the exercise of the Series I Warrants), the exercise of the Series I Warrants was 59,645,750 warrants. The remaining warrants that have expired are 1,940,354,250 warrants.

Based on the Securities Administration Bureau, PT Sinartama Gunita, as of December 31, 2022 and 2021, the Company's total shares listed on the Indonesia Stock Exchange were 10,069,645,750 shares.

**d. The Group's Structure**

The ultimate Parent of the Group is PT Surya Buana Makmur.

The Company owns shares of Subsidiaries either directly or indirectly 50% or more. The details of consolidated Subsidiaries are as follows:

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. **UMUM** (Lanjutan)

1. **GENERAL** (Continued)

d. **Struktur Grup** (Lanjutan)

d. **The Group's Structure** (Continued)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Persentase kepemilikan (langsung dan tidak langsung) Percentage of ownership (direct and indirect)		Bidang usaha/ Scope of activities	Proyek/ Project	Kedudukan/ Domicile	Mulai kegiatan usaha/ Start of commercial operations
	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021				
<b><u>Kepemilikan saham secara langsung/Direct share ownership</u></b>						
<b><u>Belum beroperasi/Not yet operational</u></b>						
PT Raffles Griya Perkasa	99,99%	99,99%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan/ Real estate, wholesale trade, management consulting, head office activities including supervision and management of corporate units	-	Jakarta	-
PT Raffles Niaga Kencana	99,99%	99,99%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan/ Real estate, wholesale trade, management consulting, head office activities including supervision and management of corporate units	-	Jakarta	-
PT Raffles Graha Persada	99,99%	99,99%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan/ Real estate, wholesale trade, management consulting, head office activities including supervision and management of corporate units	-	Jakarta	-
PT Bumi Tara Sinergi	99,99%	99,99%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan/ Real estate, wholesale trade, management consulting, head office activities including supervision and management of corporate units	-	Jakarta	-

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. **UMUM** (Lanjutan)

1. **GENERAL** (Continued)

d. **Struktur Grup** (Lanjutan)

d. **The Group's Structure** (Continued)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Persentase kepemilikan (langsung dan tidak langsung)/ Percentage of ownership (direct and indirect)		Bidang usaha/ Scope of activities	Proyek/ Project	Kedudukan/ Domicile	Mulai kegiatan usaha/ Start of commercial operations
	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021				
<b><u>Kepemilikan saham secara tidak langsung/Indirect share ownership</u></b>						
<b><u>Belum beroperasi/Not yet operational</u></b>						
PT Gemilang International (melalui/through PT Raffles Griya Perkasa)	99,00%	99,00%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan/ Real estate, wholesale trading, management consulting, head office activities include the oversight and management of corporate units	-	Jakarta	-
PT Griya Cipta Berdikari (melalui/through PT Gemilang International)	99,00%	99,00%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan/ Real estate, wholesale trading, management consulting, head office activities include the oversight and management of corporate units	-	Jakarta	-
PT Pratama Kencana Perkasa (melalui/through PT Raffles Niaga Kencana)	99,00%	99,00%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan/ Real estate, wholesale trading, management consulting, head office activities include the oversight and management of corporate units	-	Jakarta	-

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. UMUM (Lanjutan)**

**1. GENERAL (Continued)**

**d. Struktur Grup (Lanjutan)**

**d. The Group's Structure (Continued)**

Entitas Anak/ Subsidiaries	Persentase kepemilikan (langsung dan tidak langsung) Percentage of ownership (direct and indirect)		Bidang usaha/ Scope of activities	Proyek/ Project	Kedudukan/ Domicile	Mulai kegiatan usaha/ Start of commercial operations
	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021				
<b><u>Kepemilikan saham secara tidak langsung/Indirect share ownership</u></b>						
<b><u>Belum beroperasi/Not yet operational</u></b>						
PT Mandiri Gita Pertiwi (melalui/through PT Raffles Griya Perkasa)	99,00%	99,00%	Pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, pertanian, percetakan dan jasa kecuali jasa di bidang hukum dan pajak/ Development, trade, industry, land transportation, agriculture, printing and services except services in the field of law and tax	-	Jakarta	-
PT Propertindo Line Semesta (melalui/through PT Mandiri Gita Pertiwi)	99,00%	99,00%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan/ Real estate, wholesale trading, management consulting, head office activities include the oversight and management of corporate units	-	Jakarta	-
PT Bumi Tara Perdana (melalui/through PT Bumi Tara Sinergi)	99,83%	99,83%	Perdagangan, pengangkutan, pembangunan, perindustrian, jasa, percetakan, perbengkelan, pertanian dan kehutanan/ Trade, transportation, construction, industry, services, printing, workshops, agriculture and forestry	-	Jakarta	-
PT Bumi Tara Perkasa (melalui/through PT Bumi Tara Sinergi)	99,83%	99,83%	Perdagangan, pengangkutan, pembangunan, perindustrian, jasa, percetakan, perbengkelan, pertanian dan kehutanan/ Trade, transportation, construction, industry, services, printing, workshops, agriculture and forestry	-	Jakarta	-

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. UMUM (Lanjutan)**

**1. GENERAL (Continued)**

**d. Struktur Grup (Lanjutan)**

**d. The Group's Structure (Continued)**

Entitas Anak/ Subsidiaries	Persentase kepemilikan (langsung dan tidak langsung) Percentage of ownership (direct and indirect)		Bidang usaha/ Scope of activities	Proyek/ Project	Kedudukan/ Domicile	Mulai kegiatan usaha/ Start of commercial operations
	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021				
<b><u>Kepemilikan saham secara tidak langsung/Indirect share ownership</u></b>						
<b><u>Belum beroperasi/Not yet operational</u></b>						
PT Bumi Tara Pratama (melalui/through PT Bumi Tara Sinergi)	99,83%	99,83%	Perdagangan, pengangkutan, pembangunan, perindustrian, jasa, percetakan, perbengkelan, pertanian dan kehutanan/ Trade, transportation, construction, industry, services, printing, workshops, agriculture and forestry	-	Jakarta	-
PT Mentari Daya Selaras (melalui/through PT Pratama Kencana Perkasa)	99,80%	99,80%	Perdagangan, jasa, perindustrian, pembangunan, pertanian, percetakan, pengangkutan darat, dan perbengkelan/ Trade, services, industry, development, agriculture, printing, land transportation, and workshops	Mataram Permai	Jakarta	-
<b><u>Beroperasi/Operating</u></b>						
PT Cisdane River Park (melalui/through PT Raffles Griya Perkasa)	99,00%	99,00%	Pembangunan, perdagangan umum, pertambangan, perindustrian, pertanian, percetakan dan jasa/ Development, general trade, mining, industry, agriculture, printing and services	Les Belles Maisons	Jakarta	2006
PT Bina Karnada (melalui/through PT Raffles Griya Perkasa)	99,90%	99,90%	Perdagangan, pembangunan, perindustrian, pertanian, percetakan, perbengkelan, transportasi darat dan jasa/ Trade, development, industry, agriculture, printing, workshops, land transportation and services	Premier Village	Jakarta	2012



**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI  
SIGNIFIKAN**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES**

**a. Pernyataan Kepatuhan**

Laporan keuangan konsolidasian Grup telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan ("SAK"), yang mencakup Pernyataan dan Interpretasi yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI) dan peraturan No. VIII.G.7 tentang Pedoman Penyajian serta Pengungkapan Laporan Keuangan yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.

**a. Compliance Statement**

The Group's consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Financial Accounting Standards ("SAK"), which include Statements and Interpretations issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants (DSAK-IAI) and regulation No. VIII.G.7 concerning Guidelines for Presentation and Disclosure of Financial Statements issued by the Financial Services Authority.

**b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian**

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, kecuali untuk penerapan interpretasi baru, amendemen dan penyesuaian pernyataan yang berlaku efektif 1 Januari 2022 seperti yang diungkapkan dalam Catatan 2c.

**b. Basis of Preparation of the Consolidated Financial Statements**

The accounting policies applied in the preparation of these consolidated financial statements are in line with the accounting policies applied in the preparation of the consolidated financial statements for the year ended December 31, 2022, except for the application of a new interpretation, amendment and adjustment of the statement which became effective January 1, 2022 as stipulated disclosed in Note 2c.

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali laporan arus kas konsolidasian, telah disusun secara akrual dengan menggunakan konsep biaya perolehan, kecuali untuk akun-akun tertentu yang dicatat berdasarkan basis lain seperti yang diungkapkan pada kebijakan akuntansi masing-masing akun terkait.

The consolidated financial statements, except for the consolidated statement of cash flows, have been prepared on the accrual basis using the historical cost concept, except for certain accounts which are accounted for on other bases as disclosed in the accounting policies of each related account.

Laporan arus kas konsolidasian menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan bank yang dikelompokkan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan. Laporan arus kas konsolidasian disajikan dengan menggunakan metode langsung.

The consolidated statements of cash flows present receipts and payments of cash and banks which are grouped into operating, investing and financing activities. The consolidated statements of cash flows are presented using the direct method.

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah mata uang Rupiah ("Rp"), yang juga merupakan mata uang fungsional Grup.

The presentation currency used in the preparation of the consolidated financial statements is the Indonesian Rupiah ("Rp"), which is also the functional currency of the Group.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

**c. Standar Baru, Amendemen dan  
Penyesuaian Standar Akuntansi Keuangan  
Efektif 1 Januari 2022**

**c. New Standards, Amendments and  
Improvements of Financial Accounting  
Standards Effective from January 1, 2022**

Penerapan standar baru, amendemen dan penyesuaian yang telah diterbitkan, dan yang akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022 namun tidak berdampak secara substansial terhadap kebijakan akuntansi Grup dan pengaruh material terhadap laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

*The adoption of new standards, amendments and improvements issued and effective for the financial year at or after January 1, 2022 which do not have substantial changes to the Group's accounting policies and had material impact on the consolidated financial statement are as follows:*

- Amendemen PSAK 22, "Kombinasi Bisnis" tentang Referensi ke Kerangka Konseptual

- *Amendment PSAK 22, "Business Combination" about Reference to the Conceptual Framework*

Amendemen PSAK 22, "Kombinasi Bisnis" tentang referensi ke kerangka konseptual memperbarui referensi yang terdapat pada PSAK 22 ke kerangka konseptual untuk pelaporan keuangan tanpa mengubah persyaratan akuntansi untuk kombinasi bisnis.

*The amendment PSAK 22, "Business Combinations" updates a reference in PSAK 22 to the conceptual framework for financial reporting without changing the accounting requirements for business combinations.*

- Amendemen PSAK 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi" tentang Kontrak Memberatkan – Biaya Memenuhi Kontrak

- *Amendment PSAK 57, "Provision, Contingent Liabilities, and Contingent Assets" about Onerous Contracts - Cost of Fulfilling Contracts*

Amendemen ini mengklarifikasi biaya untuk memenuhi suatu kontrak dalam menentukan apakah suatu kontrak merupakan kontrak memberatkan. Biaya untuk memenuhi kontrak sendiri terdiri dari biaya yang berhubungan langsung dengan kontrak, yang lebih lanjut terdiri dari biaya inkremental untuk memenuhi kontrak tersebut dan alokasi biaya lain yang berhubungan langsung untuk memenuhi kontrak.

*This amendment clarifies the cost of fulfilling a contract to determine whether a contract is an onerous contract. The cost of fulfilling contracts itself consists of costs directly related to the contract, which further consists of the incremental costs to fulfill the contract and the allocation of other costs directly related to fulfilling the contract.*

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

**c. Standar Baru, Amendemen dan  
Penyesuaian Standar Akuntansi Keuangan  
Efektif 1 Januari 2022 (Lanjutan)**

**c. New Standards, Amendments and  
Improvements of Financial Accounting  
Standards Effective from January 1, 2022  
(Continued)**

- PSAK 69 (Penyesuaian 2020), "Agrikultur"

Penyesuaian ini mengklarifikasi tentang pengakuan dan pengukuran dalam memperhitungkan arus kas dimana entitas tidak memperhitungkan arus kas untuk pembiayaan aset atau penumbuhan kembali aset biologis setelah panen.

- PSAK 69 (Improvements 2020), "Agriculture"

The improvements clarify about recognition and measurement to calculate cash flow where entity does not include any cash flow for financing the assets or re-establishing biological assets after harvest.

- PSAK 71 (Penyesuaian 2020), "Instrumen Keuangan"

Penyesuaian ini mengklarifikasi tentang pengakuan atas *fee* (imbalan) yang diakui oleh peminjam atas penghentian pengakuan liabilitas keuangan. Peminjam dalam menentukan *fee* (imbalan) yang dibayarkan setelah dikurangi *fee* (imbalan) yang diterima, peminjam hanya memasukkan *fee* (imbalan) yang dibayarkan atau diterima antara peminjam dan pemberi pinjaman, termasuk *fee* (imbalan) yang dibayar atau diterima baik peminjam atau pemberi pinjaman atas nama pihak lain.

- PSAK 71 (Improvements 2020), "Financial Instruments"

The improvements clarify about recognition of *fee* by borrower for derecognition of financial liabilities. Borrower in determining those fees paid net off fees receive, a borrower include only fees paid or received between borrower and the lender, including fees paid or received by either the borrower or lender on the other's behalf.

- PSAK 73 (Penyesuaian 2020), "Sewa"

Penyesuaian ini menghapus ilustrasi pembayaran dari pesewa berkaitan dengan insentif sewa. Contoh yang ada saat ini memiliki potensi kekeliruan dalam mengidentifikasi insentif sewa dan terkait dengan perbaikan properti sewaan dalam menentukan perubahan masa sewa.

- PSAK 73 (Improvements 2020), "Lease"

The improvements removes the illustration of payments from the lessor relating to leasehold improvements. As currently drafted the example have potential confusion in indentifying the lease incentives and in a common leasehold improvement real estate property fact pattern relating with changes of lease term.

**d. Standar Baru, Interpretasi dan Amendemen  
yang Belum Efektif**

**d. New Standards, Interpretations and  
Amendments that are not yet Effective**

- Amendemen PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan"

Amendemen PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan" mengklarifikasi bahwa kewajiban diklasifikasikan sebagai lancar atau tidak lancar, berdasarkan pada hak yang ada pada akhir periode pelaporan. Klasifikasi tidak terpengaruh oleh ekspektasi entitas atau peristiwa setelah tanggal pelaporan (misalnya penerimaan *waiver* atau pelanggaran perjanjian). Amendemen tersebut juga mengklarifikasi apa yang dimaksud PSAK 1 perihal 'penyelesaian' liabilitas.

- Amendment PSAK 1, "Presentation of Financial Statement"

The amendments PSAK 1, "Presentation of Financial Statement" clarify that liabilities are classified as either current or non-current, depending on the rights that exist at the end of the reporting period. Classification is unaffected by the expectations of the entity or events after the reporting date (eg the receipt of a waiver or a breach of covenant). The amendments also clarify what PSAK 1 means when it refers to the 'settlement' of a liability.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

**d. Standar Baru, Interpretasi dan Amendemen  
yang belum Efektif (Lanjutan)**

**d. New Standards, Interpretations, and  
Amendments that are not yet Effective  
(Continued)**

Amendemen tersebut dapat memengaruhi klasifikasi liabilitas, terutama untuk entitas yang sebelumnya mempertimbangkan intensi manajemen untuk menentukan klasifikasi dan untuk beberapa liabilitas yang dapat dikonversi menjadi ekuitas.

The amendments could affect the classification of liabilities, particularly for entities that previously considered management's intentions to determine classification and for some liabilities that can be converted into equity.

Standar ini harus diterapkan secara retrospektif sesuai dengan persyaratan dalam PSAK 25, "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan". Amendemen tersebut akan berlaku efektif pada 1 Januari 2023 dan penerapan lebih awal diizinkan.

This standard must be applied retrospectively in accordance with the requirements in PSAK 25, "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors". The amendments will become effective on January 1, 2023 and earlier application is permitted.

- Amendemen PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan" – Pengungkapan Kebijakan Akuntansi

- Amendment PSAK 1, "Presentation of Financial Statements" – Disclosure of Accounting Policies

Amendemen PSAK 1 mengharuskan perusahaan untuk mengungkapkan kebijakan akuntansi yang material dibandingkan signifikan. Amendemen ini mendefinisikan apa itu "informasi kebijakan akuntansi material" dan menjelaskan bagaimana mengidentifikasi kapan kebijakan akuntansi itu material. Lebih lanjut, amendemen ini mengklarifikasi bahwa kebijakan akuntansi yang tidak material tidak perlu diungkapkan. Apabila diungkapkan, tidak mengaburkan informasi kebijakan akuntansi material.

The DSAK-IAI amended PSAK 1 to require entities to disclose their material rather than their significant accounting policies. The amendments define what is "material accounting policy information" and explain how to identify when accounting policy information is material. They further clarify that immaterial accounting policy information does not need to be disclosed. If it is disclosed, it should not obscure material accounting information.

- Amendemen PSAK 16, "Aset Tetap" tentang Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan

- Amendment PSAK 16, "Fixed Assets" about Proceeds Before Intended Use

Amendemen tersebut melarang entitas untuk mengurangi biaya perolehan aset tetap dari penerimaan penjualan yang dihasilkan oleh aset tetap sebelum penggunaan yang diintensikan. Penerimaan atas penjualan memenuhi definisi pendapatan dan oleh karena itu harus diakui dalam laporan laba rugi.

The amendments prohibit an entity from deducting from the cost of a fixed asset the proceeds received from selling items produced by the fixed asset before it is ready for its intended use. The sales proceeds would have met the revenue definition and therefore should be recognised in profit or loss.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

**d. Standar Baru, Interpretasi dan Amendemen  
yang belum Efektif (Lanjutan)**

**d. New Standards, Interpretations, and  
Amendments that are not yet Effective  
(Continued)**

- Amendemen PSAK 25, "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan" – Definisi Estimasi Akuntansi

- Amendment PSAK 25, "Accounting Policies, Changes Accounting Estimate and Errors" Definition of Accounting Estimates

Amendemen PSAK 25, "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan" – Definisi Estimasi Akuntansi mengklarifikasi bagaimana perusahaan membedakan perubahan kebijakan akuntansi dari perubahan estimasi akuntansi. Perbedaan ini penting, karena perubahan estimasi akuntansi diterapkan secara prospektif untuk transaksi masa depan dan peristiwa masa depan lainnya, sedangkan perubahan kebijakan akuntansi umumnya diterapkan secara retrospektif terhadap transaksi masa lalu dan peristiwa masa lalu lainnya serta periode berjalan.

The amendment PSAK 25, "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors" – Definition of Accounting Estimate clarifies how companies should distinguish changes in accounting policies from changes in accounting estimates. The distinction is important, because changes in accounting estimates are applied prospectively to future transactions and other future events, whereas changes in accounting policies are generally applied retrospectively to past transactions and other past events as well as the current period.

- PSAK 74, "Kontrak Asuransi"

- PSAK 74, "Insurance Contract"

Standar ini mengatur tentang relaksasi beberapa ketentuan antara lain berupa penambahan pengecualian ruang lingkup, penyesuaian penyajian laporan keuangan, penerapan opsi mitigasi risiko dan beberapa modifikasi pada ketentuan transisi. Standar ini juga mensyaratkan pemisahan yang jelas antara pendapatan yang dihasilkan dari bisnis asuransi dengan pendapatan yang berasal dari kegiatan investasi.

This standard regulates the relaxation of several provisions, including the addition of scope exceptions, adjustments to the presentation of financial statements, application of risk mitigation options and some modifications to transitional provisions. This standard also requires a clear separation between income generated from the insurance business and from investment activities.

Amendemen, penyesuaian dan PSAK baru yang telah disahkan oleh DSAK-IAI, tetapi belum berlaku efektif untuk laporan keuangan selama tahun berjalan diungkapkan di bawah ini. Grup bermaksud untuk menerapkan amendemen, penyesuaian dan PSAK baru tersebut jika dipandang relevan saat telah menjadi efektif.

Amendments, improvements and new PSAK which have been approved by DSAK-IAI, but have not yet been effective for the financial statements during the year are disclosed below. The Group intends to apply the amendments, improvements and new PSAK, if deemed relevant, when they become effective.

**e. Prinsip-prinsip Konsolidasian**

**e. Principles of Consolidation**

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan dan entitas anak. Kendali diperoleh bila Grup terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee* dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas *investee*.

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Company and subsidiaries. Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

**e. Prinsip-prinsip Konsolidasian (Lanjutan)**

**e. Principles of Consolidation (Continued)**

Dengan demikian, Grup mengendalikan *investee* jika dan hanya jika Grup memiliki seluruh hal berikut ini:

Thus, the Group controls an investee if and only if the Group has all of the following:

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

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

Umumnya, ada dugaan bahwa mayoritas hak suara menghasilkan kendali. Untuk mendukung anggapan ini dan bila Grup memiliki kurang dari mayoritas hak suara atau hak serupa dari *investee*, Grup mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah ia memiliki kuasa atas *investee*, termasuk:

Generally, there is a presumption that majority of voting rights results in control. To support this presumption and when the Group has less than a majority of the voting or similar rights of an investee, the Group considers all relevant facts and circumstances in assessing whether it has power over an investee, including:

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

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

Grup menilai kembali apakah pengendaliannya melibatkan *investee* jika fakta dan keadaan menunjukkan bahwa ada perubahan pada satu atau lebih dari tiga elemen kendali. Konsolidasi entitas anak dimulai pada saat Grup memperoleh kendali atas entitas anak dan berhenti pada saat Grup kehilangan kendali atas entitas anak tersebut. Aset, liabilitas, penghasilan dan beban entitas anak yang diakuisisi selama tahun berjalan termasuk dalam laporan keuangan konsolidasian sejak tanggal Grup memperoleh kendali sampai dengan tanggal Grup tidak lagi mengendalikan entitas anak.

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

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

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

**e. Prinsip-prinsip Konsolidasian (Lanjutan)**

**e. Principles of Consolidation (Continued)**

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

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

**f. Kombinasi Bisnis dan *Goodwill***

**f. Business Combinations and *Goodwill***

Kombinasi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Biaya perolehan dari sebuah akuisisi diukur pada nilai agregat imbalan yang dialihkan, yang diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan jumlah setiap KNP pada pihak yang diakuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, Grup memilih apakah mengukur KNP pada entitas yang diakuisisi baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan KNP atas aset bersih yang teridentifikasi dari entitas yang diakuisisi. Biaya-biaya akuisisi yang timbul dibebankan langsung.

Business combinations 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 Group elects whether it measures the NCI in the acquiree either at fair value or at the proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. Acquisition costs incurred are directly expensed.

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

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

Setiap imbalan kontinjensi yang dialihkan oleh pihak pengakuisisi diakui pada nilai wajar pada tanggal akuisisi. Imbalan kontinjensi diklasifikasi sebagai aset atau liabilitas yang merupakan instrumen keuangan dan termasuk dalam ruang lingkup PSAK 71, diukur pada nilai wajar dengan perubahan pada nilai wajar diakui baik dalam laba rugi atau penghasilan komprehensif lain. Jika imbalan kontinjensi tidak termasuk dalam ruang lingkup PSAK 71 diukur dengan PSAK yang sesuai. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali dan penyelesaian selanjutnya dicatat dalam ekuitas.

Any contingent consideration to be transferred by the acquirer will be recognized at fair value at the acquisition date. Contingent consideration classified as an asset or liability that is a financial instrument and is within the scope of PSAK 71, is measured at fair value with changes in fair value recognized either in profit or loss or in other comprehensive income. If the contingent consideration is not within the scope of PSAK 71, it is measured in accordance with the appropriate PSAK. Contingent consideration that is classified as equity is not remeasured and subsequent settlement is accounted for within equity.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

**f. Kombinasi Bisnis dan Goodwill (Lanjutan)**

**f. Business Combinations and Goodwill  
(Continued)**

*Goodwill* pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan, menjadi selisih lebih nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan dan jumlah yang diakui untuk kepentingan nonpengendali, dan setiap kepentingan yang dimiliki sebelumnya, atas jumlah bersih aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil-alih. Dalam kasus pembelian dengan diskon, jika nilai wajar atas aset bersih yang diakuisisi melebihi nilai gabungan imbalan yang dialihkan, maka selisih tersebut diakui langsung dalam laba rugi. Setelah pengakuan awal, *goodwill* diukur pada biaya perolehan dikurangi akumulasi rugi penurunan nilai. Untuk tujuan pengujian penurunan nilai, *goodwill* yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi, dialokasikan ke setiap unit penghasil kas dari Grup yang diharapkan bermanfaat untuk kombinasi tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditetapkan ke unit-unit tersebut.

*Goodwill* is initially measured at cost, being the excess of the aggregate of the consideration transferred and the amount recognized for non-controlling interests, and any previous interest held, over the net identifiable assets acquired and liabilities assumed. If the fair value of the net assets acquired is in excess of the aggregate consideration transferred in the case of a bargain purchase, the difference is recognized directly 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, from the acquisition date, is allocated to each of the Group's cash-generating units that are expected to benefit from the combination, irrespective of whether other assets or liabilities of the acquiree are assigned to those units.

Jika *goodwill* yang telah dialokasikan pada suatu unit penghasil kas dan bagian operasi atas unit tersebut dilepas, maka *goodwill* yang terkait dengan operasi yang dilepas tersebut dimasukkan ke dalam jumlah tercatat operasi ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. *Goodwill* yang dilepas dalam keadaan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dilepas dan porsi unit penghasil kas yang ditahan.

If *goodwill* has been allocated to a cash-generating unit and part of the operation within that unit is disposed, the *goodwill* associated with the disposed operation is included in the carrying amount of the operation when determining the gain or loss on disposal. *Goodwill* disposed in these circumstances is measured based on the relative values of the disposed operation and the portion of the cash-generating unit retained.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

**g. Pengukuran Nilai Wajar**

**g. Fair Value Measurement**

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar di pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan pada tanggal pengukuran dalam kondisi pasar saat ini (yaitu harga keluar) terlepas apakah harga tersebut dapat diobservasi secara langsung atau diestimasi dengan menggunakan teknik penilaian lain pada tanggal pengukuran.

*Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants in the principal or most advantageous market at the measurement date under current market conditions (i.e. an exit price) regardless of whether that price is directly observable or estimated using another valuation technique at the measurement date.*

Grup mengukur nilai wajar suatu aset atau liabilitas menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomis terbaiknya.

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

Pengukuran nilai wajar aset non-keuangan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomis 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.

*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 on its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.*

Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dalam keadaan dan dimana data yang memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar, memaksimalkan penggunaan *input* yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan *input* yang tidak dapat diobservasi.

*The Group uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximizing the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.*

Grup menentukan kelas aset dan liabilitas yang sesuai dengan sifat, karakteristik, dan risiko aset dan liabilitas, dan level hierarki nilai wajar dimana pengukuran nilai wajar tersebut dikategorikan.

*The Group determines appropriate classes of assets and liabilities on the basis of the nature, characteristics, and risks of the asset or liability, and the level of the fair value hierarchy within which the fair value measurement is categorized.*

**h. Kas dan Bank**

**h. Cash on Hand and In Bank**

Kas dan bank terdiri dari kas dan bank yang tidak dipergunakan sebagai jaminan serta tidak dibatasi penggunaannya.

*Cash on bank and in bank consist of cash on hand and in bank which are neither pledged as collateral for loans nor restricted in use.*

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

**i. Instrumen Keuangan**

**i. Financial Instruments**

**1. Aset Keuangan**

**1. Financial Assets**

Pengakuan awal

Early recognition

Pada pengakuan awal klasifikasi dan pengukuran aset keuangan harus didasarkan pada bisnis model dan arus kas kontraktual - baik dari pembayaran pokok dan bunga. Aset keuangan diklasifikasikan dalam dua kategori sebagai berikut:

*At the initial recognition, the classification and measurement of financial assets should be based on the business model and contractual cash flows - both from principal and interest payments. Financial assets are classified in two categories as follows:*

1. Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi;
2. Aset keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL) atau melalui penghasilan komprehensif lain (FVTOCI).

1. *Financial assets measured at amortised cost;*
2. *Financial assets measured at fair value either through profit or loss (FVTPL) or through other comprehensive income (FVOCI).*

Grup mereklasifikasi aset keuangan ketika Grup mengubah tujuan model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan sehingga penilaian sebelumnya menjadi tidak dapat diterapkan. Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan, maka Grup menerapkan reklasifikasi secara prospektif dari tanggal reklasifikasi. Grup tidak menyajikan kembali keuntungan, kerugian (termasuk keuntungan atau kerugian penurunan nilai), atau bunga yang diakui sebelumnya.

*The Group reclassifies financial assets when the Group changes its business model objectives for the management of financial assets so that previous valuations become unenforceable. When the Group reclassifies financial assets, it applies the reclassification prospectively from the date of reclassification. The Group does not restate any previously recognized profits, losses (including impairment gains or losses), or interest.*

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Grup tidak mempunyai aset keuangan yang ditetapkan sebagai FVTPL atau melalui FVTOCI.

*As of December 31, 2022 and 2021, the Group had no financial assets designated as FVTPL or through FVTOCI.*

Pengukuran selanjutnya

Further measurements

Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi dengan penurunan nilai, jika ada. Biaya perolehan yang diamortisasi dihitung dengan memperhitungkan diskonto atau premi atas biaya akuisisi atau biaya yang merupakan bagian integral dari suku bunga efektif tersebut. Amortisasi suku bunga efektif dimasukkan dalam laba rugi. Kerugian yang timbul dari penurunan nilai juga dimasukkan dalam laba rugi.

*Financial assets measured at amortized cost of acquisition are further measured at amortized cost of acquisition using the effective interest rate method, minus impairment, if any. Amortized cost of acquisition is calculated by taking into account the discount or premium on acquisition costs or costs that are an integral part of that effective interest rate. Amortization of effective interest rates is included in profit and loss. Losses arising from impairment are also included in profit and loss.*

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

**i. Instrumen Keuangan (Lanjutan)**

**i. Financial Instruments (Continued)**

Penurunan nilai aset keuangan

Impairment of financial assets

Grup mengakui penyisihan kerugian untuk kerugian kredit ekspektasian ("ECL") atas aset keuangannya. Nilai kerugian kredit ekspektasian diperbarui pada tanggal pelaporan untuk mencerminkan perubahan risiko kredit sejak pengakuan awal masing-masing instrumen keuangan.

The Group recognizes a loss allowance for expected credit losses ("ECLs") on its financial assets. The expected credit loss value is updated at the reporting date to reflect changes in credit risk since the initial recognition of each financial instrument.

Grup selalu mengakui ECL sepanjang umurnya untuk piutang. Kerugian kredit ekspektasian atas aset keuangan diestimasi menggunakan matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis Grup, disesuaikan untuk faktor spesifik debitur, kondisi ekonomi umum serta penilaian atas arah kondisi kini dan perkiraan masa depan pada tanggal pelaporan, termasuk nilai waktu atas uang jika tepat.

The Group has always recognized ECL throughout its life for receivables. Expected credit loss on financial assets is estimated using a provision matrix based on the Group's historical credit loss experience, adjusted for the debtor's specific factors, general economic conditions and an assessment of the direction of current and expected future conditions as of the reporting date, including the time value of money where appropriate.

Untuk aset 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 (dua belas) 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 pada bukti aset keuangan yang mengalami kerugian kredit pada tanggal pelaporan atau kejadian gagal bayar sebenarnya.

For other financial assets, the Group recognizes ECL throughout the lifespan when there has been a significant increase in credit risk since initial recognition. If, conversely, credit risk in a financial instrument has not increased significantly since initial recognition, the Group measures the loss allowance for that financial instrument in the amount of ECL 12 (twelve) months. The assessment of whether an ECL is lifetime should be recognized is based on a significant increase in the likelihood of occurrence or on the risk of default since initial recognition and is not based on evidence of financial assets incurring credit loss on the reporting date or actual default event.

**2. Liabilitas Keuangan**

**2. Financial Liability**

Pengakuan awal

Early recognition

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK 71 diklasifikasikan sebagai berikut:

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

1. Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi;
2. Liabilitas keuangan yang diukur dengan FVTPL atau melalui FVTOCI.

1. Financial liabilities as measured by amortized cost of acquisition;
2. Financial liabilities measured by FVTPL or through FVTOCI.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

**i. Instrumen Keuangan (Lanjutan)**

**i. Financial Instruments (Continued)**

Grup menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal. Grup mengklasifikasikan semua liabilitas keuangannya pada biaya perolehan diamortisasi.

Groups determine the classification of their financial liabilities at the time of initial recognition. The Group classifies all of its financial liabilities at amortized cost of acquisition.

Pengukuran selanjutnya

Further measurements

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya amortisasi selanjutnya diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Amortisasi suku bunga efektif termasuk di dalam biaya keuangan dalam laba rugi.

Financial liabilities measured at amortization cost are further measured using the effective interest rate method. Effective interest rate amortization is included in the finance cost of profit and loss.

Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi pada saat liabilitas tersebut dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi suku bunga efektif.

The gain or loss is recognized in profit and loss when the liability is discontinued and through the effective interest rate amortization process.

**3. Penghentian Pengakuan Instrumen  
Keuangan**

**3. Termination of Recognition of Financial  
Instruments**

Penghentian pengakuan aset keuangan

Termination of recognition of financial  
assets

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan, jika dan hanya jika, hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir, atau mengalihkan hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan, atau tetap memiliki hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan namun juga menanggung kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan yang memenuhi persyaratan tertentu. Ketika Grup mengalihkan aset keuangan, maka Grup mengevaluasi sejauh mana Grup tetap memiliki risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut.

The Group ceases recognition of financial assets, if and only if, the contractual right to cash flows derived from such financial assets terminates, or transfers the contractual right to receive cash flows derived from financial assets, or retains the contractual right to receive cash flows derived from financial assets but also assumes a contractual obligation to pay such cash flows received to one or more receiving parties through a fulfilling agreement specific requirements. When the Group transfers financial assets, it evaluates the extent to which the Group retains risks and benefits in ownership of those financial assets.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Termination of recognition of financial  
liabilities

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan jika, dan hanya jika, kewajiban Grup dilepaskan, dibatalkan atau kedaluwarsa.

The Group ceases recognition of financial liabilities if, and only if, the Group's obligations are released, cancelled or expired.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

**i. Instrumen Keuangan (Lanjutan)**

**i. Financial Instruments (Continued)**

**4. Saling Hapus Instrumen Keuangan**

**4. Mutually Remove Financial  
Instruments**

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan nilai bersihnya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk saling hapus atas total yang telah diakui dan terdapat tujuan untuk menetapkannya secara bersih (*net basis*), atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

*Financial assets and financial liabilities are nullified and their net value reported in the consolidated statements of financial position if, and only if, they currently have a legally enforceable right to mutually write off recognized totals for which there is a purpose to establish them on a net basis, or to realize assets and settle liabilities simultaneously.*

**j. Transaksi dengan Pihak Berelasi**

**j. Transactions with Related Parties**

Grup mengungkapkan transaksi dengan pihak-pihak berelasi. Transaksi ini dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak, di mana persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi.

*The Group discloses transactions with related parties. This transaction is carried out based on terms agreed by both parties, where these terms may not be the same as other transactions carried out with unrelated parties.*

Semua transaksi yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi, baik yang dilakukan dengan syarat dan kondisi yang sama dengan pihak ketiga ataupun tidak, diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

*All significant transactions with related parties, whether carried out under the same terms and conditions as third parties or not, are disclosed in the notes to the consolidated financial statements.*

**k. Persediaan Real Estat**

**k. Real Estate Inventories**

Persediaan real estat terdiri dari tanah dalam proses pengembangan dan bangunan yang siap dijual yang dinyatakan berdasarkan nilai terendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi bersih. Biaya perolehan persediaan real estat ditentukan dengan metode rata-rata.

*Real estate inventories consist of land in the process of being developed and buildings ready for sale which are stated at the lower of cost or net realizable value. The cost of real estate inventories is determined using the average method.*

Biaya perolehan tanah dalam proses pengembangan meliputi biaya perolehan tanah untuk dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah dalam proses pengembangan akan dipindahkan ke tanah dan unit bangunan yang sedang dikembangkan pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan.

*The cost of land under development includes the cost of land to be developed plus direct and indirect development costs attributable to real estate development assets and borrowing costs. Land in the development process will be transferred to land and building units that are being developed when the land is completed.*

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

*Land development costs, including land used for roads and infrastructure or other non-saleable areas.*

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**l. Persediaan Real Estat – Tanah Untuk  
Dikembangkan**

Tanah untuk 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.

Penelaahan atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir tahun pelaporan sampai proyek selesai secara substansial. Biaya atas revisi substansial untuk menyelesaikan proyek real estat dikapitalisasi dan dialokasikan pada bidang tanah yang tersedia untuk dijual yang masih tersisa.

**m. Aset Tetap**

Pada pengakuan awal, *item-item* aset tetap dinilai sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan meliputi harga pembelian, biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung dan estimasi nilai kini dari seluruh biaya-biaya masa mendatang yang tidak dapat dihindari dari pembongkaran dan pemindahan aset tetap.

Grup telah memilih untuk menggunakan model biaya sebagai kebijakan akuntansi pengukuran aset tetapnya. Aset tetap dinyatakan sebesar harga perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai. Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus dengan masa manfaat ekonomis berikut:

	<u>Tahun/Years</u>	
Kendaraan	8	Vehicles
Peralatan kantor	4	Office equipments

Nilai sisa, masa manfaat dan metode penyusutan dikaji pada tiap akhir periode pelaporan, dan disesuaikan secara prospektif, sesuai dengan keadaan.

Beban perbaikan dan pemeliharaan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya, biaya penggantian atau inspeksi yang signifikan dikapitalisasi pada saat terjadinya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke Grup dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

Aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset dimasukkan dalam laba rugi pada periode aset tersebut dihentikan pengakuannya.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

**l. Real Estate Inventories – Land For  
Development**

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

Reviews of estimates and cost allocations are carried out at the end of each reporting year until the project is substantially completed. The costs of substantial revisions to complete real estate projects are capitalized and allocated to the remaining plots of available-for-sale land.

**m. Fixed Assets**

On initial recognition, items of fixed assets are valued at cost. Acquisition cost includes the purchase price, directly attributable costs and the estimated present value of all unavoidable future costs from dismantling and removing fixed assets.

The Group has chosen to use the cost model as the accounting policy for measuring its fixed assets. Fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation and impairment. Depreciation is calculated using the straight-line method over the following economic useful lives:

The residual value, useful lives and method of depreciation are reviewed at the end of each reporting period, and adjusted prospectively, as the case may be.

Repairs and maintenance expenses are charged to profit or loss as incurred, significant replacement or inspection costs are capitalized when incurred to the extent that it is probable that future economic benefits associated with the asset will flow to the Group and the cost of the asset can be measured reliably.

Fixed assets are derecognised upon disposal or when no future economic benefits are expected from their use or disposal. Any gain or loss arising from derecognising an asset is included in profit or loss in the period the asset is derecognised.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

**n. Penurunan Nilai Aset Non Keuangan (Tidak  
Termasuk Persediaan)**

**n. Impairment of Non-Financial Assets  
(Excluding Inventories)**

Pada setiap periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka Grup mengestimasi total terpulihkan aset tersebut. Total terpulihkan suatu aset atau unit penghasil kas adalah total yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dan nilai pakainya. Jika total terpulihkan suatu aset lebih kecil dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset harus diturunkan menjadi sebesar total terpulihkan. Kerugian penurunan nilai diakui segera dalam laba rugi.

At each reporting period, the Group assesses whether there is any indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, the Group estimates the recoverable amount of the asset. The recoverable amount of an asset or cash-generating unit is the higher of its fair value less costs to sell and its value in use. If the recoverable total of an asset is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset must be reduced to the recoverable total. Impairment losses are recognized immediately in profit or loss.

Pembalikan rugi penurunan nilai untuk aset nonkeuangan, diakui jika, dan hanya jika, terdapat perubahan estimasi yang digunakan dalam menentukan total terpulihkan aset sejak pengujian penurunan nilai terakhir kali dilakukan. Pembalikan rugi penurunan nilai tersebut diakui segera dalam laba rugi.

Reversal of an impairment loss for non-financial assets is recognized if, and only if, there has been a change in the estimate used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment test was performed. Reversal of the impairment loss is recognized immediately in profit or loss.

**o. Imbalan Kerja**

**o. Employee Benefits**

Imbalan kerja jangka pendek

Short-term employee benefits

Imbalan kerja jangka pendek merupakan kompensasi yang diberikan oleh Grup seperti gaji, tunjangan, bonus dan iuran pensiun yang diakui pada saat diberikan kepada karyawan.

Short-term employee benefits represent compensation provided by the Group such as salaries, benefits, bonuses and pension contributions which are recognized when given to employees.

Imbalan pasca kerja

Post employment benefits

Grup mengakui liabilitas imbalan pasca kerja yang tidak didanai sesuai dengan Peraturan Perusahaan dan Undang-undang Ketenagakerjaan.

The Group recognizes post-employment benefit obligations that are not funded in accordance with Company Regulations and Labor Laws.

Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti Grup ditentukan melalui perhitungan aktuarial secara periodik dengan menggunakan metode *projected-unit-credit* dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto, hasil yang diharapkan atas aset dana pensiun dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

Pension costs under the Group's defined benefit pension plans are determined through periodic actuarial calculations using the projected-unit-credit method and applying assumptions about the discount rate, the expected return on pension fund assets and the annual rate of increase in defined benefit pensions.

**1. Program iuran pasti**

**1. Defined contribution program**

Iuran untuk program iuran pasti untuk program pensiun dibebankan pada laba rugi pada periode di mana iuran tersebut terkait.

Contributions to defined contribution plans for pension plans are charged to profit or loss in the period to which the contributions relate.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

**o. Imbalan Kerja (Lanjutan)**

**o. Employee Benefits (Continued)**

**2. Program imbalan pasti**

**2. Defined benefit program**

Surplus dan defisit program imbalan pasti diukur pada:

*Defined benefit plan surpluses and deficits are measured at:*

- Nilai wajar dari aset yang direncanakan pada tanggal pelaporan; dikurangi
- Liabilitas program yang dihitung dengan menggunakan metode *projected-unit-credit* yang didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan imbal hasil Obligasi Pemerintah (dikarenakan saat ini tidak ada pasar aktif untuk obligasi Perusahaan yang berkualitas tinggi) yang tersedia yang memiliki tanggal jatuh tempo yang mendekati persyaratan liabilitas; ditambah
- Biaya perbaikan masa lalu yang tidak diakui; dikurangi
- Dampak persyaratan pendanaan minimum yang disetujui dengan skema wali amanat.

- *The fair value of the planned assets at the reporting date; less*
- *Plan liabilities calculated using the projected-unit-credit method discounted to their present value using yields on available Government Bonds (as there is currently no active market for high quality corporate bonds) that have maturity dates approximating the terms of the liability ; plus*
- *Unrecognized past repair costs; less*
- *Impact of the minimum funding requirements agreed with the trustee scheme.*

Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja diakui langsung dalam ekuitas. Pengukuran kembali tersebut termasuk:

*Remeasurements of post-employment benefit obligations are recognized directly in equity. The remeasurements including:*

- Keuntungan dan kerugian aktuaris
- Imbalan atas aset program (tidak termasuk bunga); dan
- Aset dengan efek batas tertinggi (tidak termasuk bunga).

- *Actuary gains and losses*
- *Return on plan assets (excluding interest); and*
- *Assets with maximum securities (excluding interest).*

Biaya jasa diakui dalam laba rugi, dan termasuk biaya jasa kini dan masa lalu, serta keuntungan dan kerugian kurtailmen.

*Service costs are recognized in profit or loss, and include current and past service costs, and gains and losses on curtailments.*

Beban (pendapatan) bunga bersih diakui dalam laba rugi dan dihitung dengan menerapkan tingkat diskonto untuk mengukur liabilitas imbalan pasca kerja (aset) pada awal periode tahunan dengan saldo bersih liabilitas imbalan pasca kerja (aset) dan mempertimbangkan dampak kontribusi dan pembayaran manfaat selama periode.

*Net interest expense (income) is recognized in profit or loss and calculated by applying a discount rate to measure post-employment benefit obligations (assets) at the beginning of the annual period with the net balance of post-employment benefit obligations (assets) and considering the impact of contributions and benefit payments during the period.*

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

**o. Imbalan Kerja (Lanjutan)**

**o. Employee Benefits (Continued)**

Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan program manfaat atau program kurtailmen diakui secara langsung dalam laba rugi.

Gains or losses arising from changes to benefit plans or curtailment plans are recognized immediately in profit or loss.

Penyelesaian program manfaat pasti diakui dalam periode di mana penyelesaian tersebut terjadi.

Completion of a defined benefit plan is recognized in the period in which the settlement occurs.

**3. Manfaat jasa jangka panjang lain**

**3. Other long-term service benefits**

Imbalan kerja lain yang diharapkan untuk diselesaikan secara keseluruhan dalam 12 (dua belas) bulan setelah akhir periode pelaporan disajikan sebagai liabilitas jangka pendek.

Other employee benefits that are expected to be fully settled within 12 (twelve) months after the end of the reporting period are presented as current liabilities.

Imbalan kerja lain yang tidak diharapkan untuk diselesaikan secara keseluruhan dalam 12 (dua belas) bulan setelah akhir periode pelaporan disajikan sebagai liabilitas jangka panjang dan dihitung dengan menggunakan metode *projected-unit-credit* dan kemudian didiskonto dengan menggunakan imbal hasil Obligasi Pemerintah yang tersedia dengan tanggal jatuh tempo mendekati sisa periode yang diharapkan untuk diselesaikan.

Other employee benefits that are not expected to be settled in full within 12 (twelve) months after the end of the reporting period are presented as long-term liabilities and calculated using the *projected-unit-credit* method and then discounted using the available yield on Government Bonds with maturity dates. maturity approaches the remainder of the period expected to be completed.

**p. Modal Saham**

**p. Share Capital**

Modal saham merupakan jumlah nominal atas seluruh saham yang ditempatkan dan disetor.

Share capital is the total nominal value of all issued and paid-up shares.

**q. Saldo Laba**

**q. Retained Earnings**

Saldo laba merupakan saldo kumulatif laba rugi, distribusi dividen, penyesuaian periode sebelumnya, efek dari perubahan kebijakan akuntansi dan penyesuaian modal lainnya.

Retained earnings represent the cumulative balance of profit and loss, distribution of dividends, previous period adjustments, effects of changes in accounting policies and other capital adjustments.

**r. Penghasilan Komprehensif Lain**

**r. Other Comprehensive Income**

Penghasilan komprehensif lain terdiri dari item pendapatan dan beban yang tidak diakui dalam laba rugi periode berjalan sesuai dengan PSAK. Penghasilan komprehensif lain Grup mencerminkan pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti.

Other comprehensive income consists of items of income and expense that are not recognized in profit or loss for the current year in accordance with PSAK. The Group's other comprehensive income reflects the remeasurement of the defined benefit pension plans.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

**s. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

**s. Recognition of Revenue and Expenses**

**1. Pengakuan Pendapatan**

**1. Revenues Recognition**

Grup telah mengadopsi PSAK 72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" yang mensyaratkan pengakuan pendapatan untuk memenuhi 5 (lima) langkah penilaian sebagai berikut:

The Group has adopted PSAK 72 "Revenue from Contracts with Customers" which requires revenue recognition to fulfill 5 (five) steps of assessment as follows:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan;
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan atas kontrak. Kewajiban pelaksanaan adalah perjanjian dalam sebuah kontrak untuk mentransfer barang atau jasa yang berbeda kepada pelanggan.
3. Menentukan harga transaksi; setelah dikurangi diskon, retur, insentif penjualan dan pajak pertambahan nilai, dimana entitas berhak sebagai imbalan atas transfer barang atau jasa kepada pelanggan.
4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan berdasarkan harga jual berdiri sendiri diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin; dan
5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan tetap dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendala atas barang atau jasa tersebut).

1. Identification of contracts with customers;
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, net of discounts, returns, sales incentives and value added tax, which an entity expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer.
4. The allocation of the transaction price to each performance obligation based on the stand-alone selling price is observed directly, the relative stand-alone selling price is estimated based on the expected cost plus margin; and
5. Revenue recognition of the three performance obligations remains to be fulfilled by delivering the goods for the promised services to the customer (when the customer has problems with the goods or services).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan 2 (dua) cara, sebagai berikut:

The performance obligation can be fulfilled in 2 (two) ways, as follows:

- Suatu titik waktu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau
- Suatu periode waktu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan).

- A point in time (usually a promise to deliver goods to a customer); or
- A period of time (usually a promise to deliver goods to a customer).

Pendapatan diakui ketika Grup memenuhi kewajibannya untuk mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan, yaitu ketika pelanggan memperoleh kendali atas barang atau jasa tersebut. Total pendapatan yang diakui adalah sebesar total yang dialokasikan dari kewajiban yang terpenuhi.

Revenue is recognized when the Group fulfills its obligations to transfer the promised goods or services to customers, that is, when the customers obtain control of those goods or services. The total revenue recognized is the total amount allocated from the fulfilled obligations.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

**s. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)**

**s. Recognition of Revenue and Expenses  
(Continued)**

**1. Pengakuan Pendapatan (Lanjutan)**

**1. Revenues Recognition (Continued)**

Grup telah secara umum menentukan bahwa hal itu merupakan prinsipal dalam pengaturan pendapatannya dan mencatat pendapatan secara bruto karena Grup mengendalikan barang atau jasa sebelum mengalihkannya kepada pelanggan.

The Group has generally determined that it is the principal in its revenue management and records revenue on a gross basis because the Group controls goods or services before transferring them to customers.

Pendapatan Penjualan Real Estat

Real Estate Sales Revenue

Pendapatan dari penjualan real estat diakui pada saat risiko dan manfaat signifikan atas kepemilikan dalam persediaan real estat telah dialihkan ke pelanggan pada saat tertentu dan Grup tidak memiliki keterlibatan substansial yang berkelanjutan dengan properti tersebut.

Revenue from the sale of real estate is recognized when the significant risks and rewards of ownership in real estate inventories have been transferred to the customers and the Group has no continuing involvement with the properties.

Saldo Kontrak

Contract Balance

Pembayaran harga transaksi berbeda untuk setiap kontrak. Aset kontrak diakui apabila kewajiban pelaksanaan terpenuhi dari pembayaran pelanggan. Liabilitas kontrak diakui ketika pembayaran pelanggan melebihi kewajiban pelaksanaan yang telah terpenuhi. Aset kontrak dinyatakan sebagai "piutang usaha" dan liabilitas kontrak dinyatakan dalam "uang muka penjualan" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Payment of the transaction price is different for each contract. Contract assets are recognized when the performance obligations are met from customer payments. Contract liabilities are recognized when customer payments exceed the performance obligations that have been fulfilled. Contract assets are presented as "trade receivables" and contract liabilities are presented as "sales advances" in the consolidated statement of financial position.

**2. Pengakuan Beban**

**2. Expense Recognition**

Biaya untuk Memperoleh Kontrak

The Cost of Obtaining a Contract

Biaya inkremental atas perolehan kontrak dengan pelanggan diakui sebagai aset jika Grup dapat memperkirakan untuk memulihkan biaya tersebut. Grup telah menetapkan bahwa komisi yang dibayarkan kepada pialang dan agen pemasaran atas penjualan real estat ditangguhkan ketika pemulihan dapat dilakukan dan dicatat ke beban pada periode di mana pendapatan terkait diakui sebagai perolehan. Beban komisi yang tidak memenuhi syarat untuk dikapitalisasi dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Incremental costs of obtaining contracts with customers are recognized as an asset if the Group can predict that they will recover the costs. The Group has determined that commissions paid to brokers and marketing agents for sales of real estate are deferred when recovery can be made and recorded as expenses in the period in which the related revenue is recognized as an income. Commissions that do not qualify for capitalization are charged to the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

Biaya yang terjadi sebelum mendapatkan kontrak dengan pelanggan tidak dikapitalisasi tetapi dibebankan pada saat terjadinya.

Costs incurred prior to obtaining a contract with a customer are not capitalized but are charged when incurred.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

**s. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

**s. Recognition of Revenue and Expenses**

**2. Pengakuan Beban (Lanjutan)**

**2. Expense Recognition (Continued)**

Grup mengamortisasi kapitalisasi biaya untuk memperoleh kontrak mengikuti pola pengakuan pendapatan real estat. Amortisasi termasuk dalam harga pokok penjualan.

The Group amortizes capitalized costs to obtain contracts following the pattern of recognizing real estate revenue. Amortization is included in cost of goods sold.

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup menentukan apakah biaya untuk memperoleh kontrak mengalami penurunan nilai. Grup mengestimasi penurunan nilai sebagai selisih lebih nilai tercatat aset di atas sisa total imbalan yang diharapkan Grup akan berkurang dengan biaya yang terkait langsung dengan penyediaan jasa yang belum diakui sebagai beban berdasarkan kontrak yang relevan. Dalam menentukan estimasi total imbalan, Grup menggunakan prinsip yang sama seperti yang dilakukannya untuk menentukan harga transaksi kontrak, kecuali bahwa batasan yang digunakan untuk menurunkan harga transaksi akan dihilangkan untuk uji penurunan nilai dan totalnya disesuaikan untuk mencerminkan risiko kredit pelanggan.

At each reporting date, the Group determines whether the costs to obtain the contract are impaired. The Group estimates impairment as the excess of the asset's carrying amount over the remaining total consideration that the Group expects to reduce the costs directly related to providing the services that have not been recognized as expenses under the relevant contracts. In determining the estimated total consideration, the Group uses the same principles as it does for determining the transaction price of contracts, except that the threshold used to reduce the transaction price is removed for impairment testing and the total is adjusted to reflect the customer's credit risk.

Beban pokok penjualan real estat terdiri dari biaya perolehan dan pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah dan bangunan. Beban usaha lainnya diakui pada saat terjadinya (dasar akrual).

Cost of goods sold real estate consists of acquisition costs and other expenses for the development of land and buildings. Other operating expenses are recognized when incurred (accrual basis).

**t. Sewa**

**t. Lease**

Grup sebagai penyewa

Group as Lessor

Grup menilai apakah sebuah kontrak mengandung sewa, pada awal kontrak. Grup mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa sehubungan dengan seluruh kesepakatan sewa di mana Grup merupakan penyewa, kecuali untuk sewa jangka pendek (yang didefinisikan sebagai sewa yang memiliki masa sewa 12 (dua belas) bulan atau kurang) dan sewa yang aset dasarnya bernilai rendah. Untuk sewa-sewa tersebut, Grup mengakui pembayaran sewa sebagai beban operasi secara garis lurus selama masa sewa kecuali dasar sistematis lainnya lebih merepresentasikan pola konsumsi manfaat penyewa dari aset sewa.

The Group assesses whether a contract contains a lease, at contract inception. The Group recognizes right-of-use assets and lease liabilities in respect of all lease agreements where the Group is a lessee, except for short-term leases (which are defined as leases that have a lease term of 12 (twelve) months or less) and leases where the underlying asset is of low value. For these leases, the Group recognizes lease payments as operating expenses on a straight-line basis over the lease term unless another systematic basis more closely represents the pattern of consumption of the lessee's benefits from the leased assets.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

**u. Pajak**

**u. Taxation**

Pajak final

Final tax

Penghasilan yang telah dikenakan pajak penghasilan final. Beban pajak final diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan disajikan sebagai bagian yang terpisah. Selisih antara total pajak final yang terutang dengan total pajak final dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian diakui sebagai pajak dibayar di muka atau utang pajak. Pajak final berada di luar lingkup PSAK 46, "Pajak Penghasilan" sehingga tidak ada aset atau liabilitas pajak tangguhan yang diakui.

Income that has been subject to final income tax. Final tax expense is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and presented as a separate section. The difference between the total final tax payable and the total final tax in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income is recognized as prepaid taxes or taxes payable. Final tax is outside the scope of PSAK 46, "Income Taxes" and therefore no deferred tax assets or liabilities are recognized.

**v. Laba (Rugi) Per Saham Dasar**

**v. Basic Earnings (Loss) Per Share**

Laba (rugi) per saham dasar dihitung dengan membagi laba (rugi) periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk dengan rata-rata tertimbang total saham biasa yang beredar pada periode bersangkutan.

Basic earnings (loss) per share is calculated by dividing profit (loss) for the period attributable to owners of the Parent by the weighted average of the total ordinary shares outstanding during the period.

**w. Pelaporan Segmen**

**w. Segment Reporting**

Suatu segmen adalah suatu unsur yang dapat dibedakan dari Grup yang beroperasi baik di dalam menghasilkan produk dan jasa tertentu (segmen bisnis), atau di dalam menghasilkan produk dan jasa di antara lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang merupakan subjek manfaat dan risiko yang berbeda dari segmen-segmen lainnya. Segmen operasi dilaporkan secara konsisten dengan pelaporan internal yang diberikan kepada pengambil keputusan pimpinan operasi. Pengambil keputusan pimpinan operasi, yang bertanggungjawab di dalam mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi, telah diidentifikasi sebagai komite pengendali yang membuat keputusan strategis.

A segment is a distinguishable element of the Group that operates either in providing certain products and services (business segment), or in providing products and services within certain economic environments (geographical segment), which are subject to different risks and benefits. from other segments. Operating segments are reported consistently with the internal reporting provided to the chief operating decision maker. The chief operating decision maker, who is responsible for allocating resources and assessing the performance of the operating segments, has been identified as the control committee that makes strategic decisions.

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

Segment revenues, expenses, yield assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as items that can be allocated on an appropriate basis to the segment. Segments are determined before inter-group balances and transactions are eliminated as part of the consolidation process.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

**w. Pelaporan Segmen (Lanjutan)**

**w. Segment Reporting (Continued)**

Termasuk di dalamnya adalah penjelasan singkat atas segmen operasi yang digabungkan dan indikator ekonomi yang dinilai dalam penentuan apakah segmen operasi memiliki karakteristik ekonomi serupa. Selain dari itu, penerapan dari penyesuaian ini tidak memiliki dampak untuk periode berjalan atau periode sebelumnya dan tidak akan berpengaruh di periode yang akan datang.

This includes a brief description of the operating segments that are combined and the economic indicators assessed in determining whether the operating segments have similar economic characteristics. Apart from that, the implementation of this adjustment has no effect for the current period or previous periods and will not affect future periods.

**x. Provisi dan Kontijensi**

**x. Provisions and Contingencies**

Provisi diakui jika Grup memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) yang akibat peristiwa masa lalu, besar kemungkinannya penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan estimasi yang andal mengenai total kewajiban tersebut dapat dibuat.

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

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

Provisions are reviewed at the end of each reporting period and adjusted to reflect the most recent best estimate. If an outflow of resources to settle the obligation is unlikely to occur, the provision is cancelled.

Aset dan liabilitas kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian. Liabilitas kontinjensi diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian, kecuali arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi kemungkinannya kecil. Aset kontinjensi diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian jika terdapat kemungkinan besar arus masuk manfaat ekonomis akan diperoleh.

Contingent assets and liabilities are not recognized in the consolidated financial statements. Contingent liabilities are disclosed in the consolidated financial statements, unless the possibility of an outflow of resources embodying economic benefits is remote. Contingent assets are disclosed in the consolidated financial statements when it is probable that an inflow of economic benefits will be obtained.

**y. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan**

**y. Subsequent Events**

Peristiwa setelah periode pelaporan yang memberikan informasi tambahan atas posisi Grup pada akhir periode pelaporan (peristiwa yang memerlukan penyesuaian) tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian.

Events after the reporting period that provide additional information on the Group's position at the end of the reporting period (events that require adjustment) are reflected in the consolidated financial statements.

Peristiwa setelah periode pelaporan yang tidak memerlukan penyesuaian diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian apabila material.

Events after the reporting period that do not require adjustment are disclosed in the notes to the consolidated financial statements if material.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI  
DAN ASUMSI OLEH MANAJEMEN**

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

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

***Pertimbangan di dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi***

Di dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup, manajemen telah membuat pertimbangan berikut, terlepas dari estimasi yang terkandung di dalamnya, yang memiliki dampak signifikan dari total yang tercantum di dalam laporan keuangan konsolidasian:

**Pajak Penghasilan**

Grup memiliki eksposur pajak penghasilan. Pertimbangan signifikan diperlukan di dalam menentukan provisi pajak penghasilan. Ada beberapa transaksi dan penghitungan di mana penentuan pajak akhir adalah tidak pasti selama kegiatan usaha biasa. Grup mengakui liabilitas bagi isu perpajakan yang diharapkan berdasarkan estimasi apakah pajak tambahan akan jatuh tempo. Apabila terdapat perbedaan perhitungan pajak dengan total yang telah dicatat, maka total tersebut akan berdampak pada pajak penghasilan kini di dalam periode di mana penentuan tersebut dibuat.

**3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS,  
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS**

The preparation of the consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the totals reported in the consolidated financial statements. Due to the uncertainty inherent in making estimates, actual results reported in the future may differ from the total estimates made.

The Group bases its assumptions and estimates on the parameters available at the time the consolidated financial statements were prepared. Assumptions and circumstances regarding future developments may change due to market changes or circumstances beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the associated assumptions when they occur.

***Considerations in the Application of Accounting Policies***

In the process of applying the Group's accounting policies, management has made the following judgments, apart from the estimates contained therein, which have a significant impact on the totals included in the consolidated financial statements:

**Income Tax**

The Group has income tax exposure. Significant judgment is required in determining the provision for income tax. There are some transactions and calculations for which the final tax determination is uncertain during the ordinary course of business. The Group recognizes a liability for expected tax issues based on estimates of whether additional taxes will be due. If there is a difference in the tax calculation with the total that has been recorded, then the total will have an impact on the current income tax in the period in which the determination is made.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI  
DAN ASUMSI OLEH MANAJEMEN (Lanjutan)**

Penentuan Mata Uang Fungsional

Grup mengukur transaksi mata uang asing di dalam mata uang fungsional Grup. Di dalam menentukan mata uang fungsional entitas dalam Grup, pertimbangan diperlukan untuk menentukan mata uang yang paling mempengaruhi harga jual barang dan jasa dan negara di mana kekuatan persaingan dan regulasi paling menentukan harga jual barang dan jasa. Mata uang fungsional entitas di dalam Grup ditentukan berdasarkan penilaian manajemen terhadap lingkungan ekonomi di mana entitas beroperasi dan proses entitas di dalam menentukan harga jual.

Klasifikasi Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Grup mengklasifikasikan dan mengukur aset dan liabilitas keuangannya dengan mempertimbangkan model bisnis Grup di mana aset dan liabilitas tersebut dikelola dan karakteristik arus kas.

**Sumber Utama Ketidakpastian Estimasi**

Asumsi utama berkenaan dengan sumber utama dan sumber lainnya dari ketidakpastian estimasi di masa depan pada akhir periode pelaporan, yang memiliki risiko signifikan yang dapat menyebabkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas pada tahun buku mendatang, diungkapkan sebagai berikut:

Penyusutan Aset Tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen Grup mengestimasi masa manfaat ekonomi aset tetap antara 4 tahun sampai dengan 8 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomik dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi. Nilai tercatat aset tetap Grup telah diungkapkan dalam Catatan 9.

**3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS,  
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (Continued)**

Functional Currency Determination

The Group measures foreign currency transactions in the Group's functional currency. In determining the functional currency of entities within the Group, judgment is required to determine the currency that most influences the selling price of goods and services and the country in which competitive and regulatory forces most determine the selling price of goods and services. The functional currency of the entities within the Group is determined based on management's assessment of the economic environment in which the entity operates and the entity's process in determining selling prices.

Classification of Financial Assets and Financial Liabilities

The Group classifies and measures its financial assets and liabilities by considering the Group's business model in which the assets and liabilities are managed and the cash flow characteristics.

**The Main Source of Estimation Uncertainty**

The main assumptions regarding the main and other sources of future estimation uncertainty at the end of the reporting period, which have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities in the coming financial year, are disclosed as follows:

Depreciation of Fixed Assets

The cost of fixed assets is depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives. The Group's management estimates the useful lives of fixed assets between 4 years and 8 years. This is the life that is generally expected in the industry in which the Group does business. Changes in levels of usage and technological developments may affect the economic useful lives and residual values of assets, and therefore future depreciation charges may be revised. The carrying value of the Group's fixed assets has been disclosed in Note 9.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI  
DAN ASUMSI OLEH MANAJEMEN (Lanjutan)**

**3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS,  
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (Continued)**

Penyisihan atas Penurunan Nilai Piutang Lain-lain

Allowance for impairment of Other Receivables

Grup mengevaluasi penggunaan cadangan kerugian ekspektasian sepanjang taksiran umur piutang untuk piutang lain-lain ketika telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal. Jika, sebaliknya, risiko kredit pada piutang lain-lain tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Grup mengukur penyisihan kerugian untuk instrumen keuangan tersebut sejumlah ECL 12 (dua belas) bulan. Ketika melakukan penilaian atas cadangan kerugian kredit ekspektasian, Grup mengevaluasi risiko gagal bayar yang mungkin terjadi sepanjang perkiraan usia instrumen keuangan dalam menentukan total kerugian kredit ekspektasian dengan mempertimbangkan ketersediaan informasi kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi di masa depan.

The Group evaluates the use of the allowance for expected losses over the estimated life of the receivables for other receivables when there has been a significant increase in credit risk since initial recognition. If, on the other hand, the credit risk on other receivables has not increased significantly since initial recognition, the Group measures the allowance for possible losses for these financial instruments in the amount of 12 (twelve) month ECL. When assessing the allowance for expected credit losses, the Group evaluates the risk of default that may occur over the expected life of the financial instrument in determining the total expected credit losses by taking into account available information on past events, current conditions and forecasts of future economic conditions.

Pensiun dan Imbalan Kerja

Employee Benefits and Pensions

Nilai kini liabilitas imbalan pasca kerja bergantung pada faktor-faktor yang ditetapkan berdasarkan basis akrual dengan menggunakan sejumlah asumsi. Asumsi yang digunakan di dalam menetapkan biaya (pendapatan) bersih pensiun meliputi tingkat suku bunga diskon dan tingkat kenaikan gaji di masa depan. Semua perubahan di dalam asumsi-asumsi ini akan berdampak pada nilai kini liabilitas imbalan pasca kerja.

The present value of the post-employment benefit obligation depends on factors which are determined on an accrual basis using a number of assumptions. The assumptions used in determining the net pension cost (income) include the discount rate and the rate of future salary increases. Any changes in these assumptions will impact the present value of the post-employment benefit obligation.

Grup menetapkan tingkat suku bunga yang sesuai dan kenaikan tingkat gaji di masa depan pada tiap akhir periode pelaporan. Tingkat suku bunga adalah tingkat suku bunga yang harus digunakan untuk menetapkan arus kas keluar masa depan yang diharapkan yang disyaratkan untuk menyelesaikan liabilitas imbalan pasca kerja. Di dalam menetapkan tingkat suku bunga yang sesuai, Grup mempertimbangkan tingkat suku bunga obligasi pemerintah yang didenominasi oleh mata uang di mana manfaat tersebut akan dibayarkan dan memiliki syarat-syarat jatuh tempo yang mendekati syarat-syarat liabilitas imbalan pasca kerja terkait.

The Group determines the appropriate interest rate and future salary increase at the end of each reporting period. The interest rate is the rate that should be used to determine the expected future cash outflows required to settle the post-employment benefit obligation. In determining the appropriate interest rate, the Group considers the interest rates of government bonds that are denominated by the currency in which the benefits will be paid and have terms to maturity approximating the terms of the related post-employment benefit obligation.

Tingkat kenaikan gaji di masa depan ditentukan dengan mengumpulkan semua data historis terkait dengan perubahan dasar gaji dan menyesuaikannya pada rencana bisnis di masa depan.

The rate of future salary increases is determined by gathering all historical data related to changes in the salary base and adjusting it for future business plans.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI  
DAN ASUMSI OLEH MANAJEMEN (Lanjutan)**

Pensiun dan Imbalan Kerja (Lanjutan)

Sementara Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material liabilitas imbalan pasca kerja yang diestimasi dan beban imbalan kerja bersih.

Nilai tercatat atas liabilitas imbalan kerja karyawan Grup telah diungkapkan dalam Catatan 11.

Pengukuran Nilai Wajar

Beberapa kebijakan akuntansi dan pengungkapan Grup membutuhkan pengukuran nilai wajar, baik untuk aset dan liabilitas keuangan maupun nonkeuangan. Ketika mengukur kewajaran aset atau liabilitas, Grup sebisa mungkin menggunakan data dari penelitian di pasar. Nilai wajar dikategorikan ke beberapa tingkatan berbeda di hierarki nilai wajar berdasarkan teknik penilaian sebagai berikut:

- Tingkat 1: Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di dalam pasar aktif bagi aset maupun liabilitas yang identikal yang dapat diakses Grup pada tanggal pengukuran.
- Tingkat 2: *Input* selain harga kuotasian yang termasuk di dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi bagi aset atau liabilitas, baik langsung (misalnya, harga) maupun tidak langsung (misalnya, derivatif harga); dan
- Tingkat 3: *Input* yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas.

Grup memiliki instrumen keuangan yang disajikan sebesar total tercatat baik karena total tersebut adalah kurang lebih sebesar nilai wajarnya atau karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal.

**3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS,  
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (Continued)**

Employee Benefits and Pensions (Continued)

While the Group believes that these assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the actual results or significant changes in the Group's assumptions could materially affect the estimated post-employment benefit obligation and net employee benefits expense.

The carrying amount of the Group's employee benefit obligations is disclosed in Note 11.

Fair Value Measurement

Several of the Group's accounting policies and disclosures require the measurement of fair value, both for financial and non-financial assets and liabilities. When measuring the fairness of assets or liabilities, the Group uses data from market research as much as possible. Fair value is categorized into several different levels in the fair value hierarchy based on valuation techniques as follows:

- Level 1: Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets and liabilities accessible to the Group on the measurement date.
- Level 2: Inputs other than quoted prices included in Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (for example, prices) or indirectly (for example, price derivatives); and
- Level 3: Unobservable inputs for assets or liabilities.

The Group has financial instruments that are presented at their carrying amount either because the total is approximately fair value or because the fair value cannot be measured reliably.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**4. KAS DAN BANK**

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
Kas	2.112.056.316	1.174.905.248	Cash on hand
Bank			Cash in banks
PT Bank IBK Indonesia Tbk	714.288.742	791.173.152	PT Bank IBK Indonesia Tbk
PT Bank Index Selindo	487.084.804	1.847.000	PT Bank Index Selindo
PT Bank Capital Indonesia Tbk	222.260.306	231.909.095	PT Bank Capital Indonesia Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	103.952.034	-	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	35.484.631	34.958.721	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Sinarmas Tbk	26.145.866	28.085.286	PT Bank Sinarmas Tbk
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	5.884.692	6.154.538	PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	1.642.609	1.762.609	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank Victoria International Tbk	-	408.395.587	PT Bank Victoria International Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	-	10.451.474	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
<b>Jumlah</b>	<b><u>3.708.800.000</u></b>	<b><u>2.689.642.710</u></b>	<b>Total</b>

**4. CASH AND BANK**

This account consists of:

**5. DEPOSITO BERJANGKA**

Merupakan penempatan deposito berjangka Perusahaan di PT Bank Index Selindo sebesar Rp12.500.000.000 dan Rp17.500.000.000 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021. Tingkat bunga deposito berjangka rata-rata per tahun sebesar 3,5%.

**5. TIME DEPOSITS**

Represents the placement of the Company's time deposits at PT Bank Index Selindo amounting to Rp12,500,000,000 and Rp17,500,000,000 on December 31, 2022 and 2021, respectively. The average time deposit interest rate per year is 3.5%.

**6. PERSEDIAAN REAL ESTAT**

Persediaan real estat merupakan tanah kavling milik PT Cisadane River Park (CRP), Entitas Anak, yang berlokasi di Serpong dengan luas 1.480 m2 dengan nilai perolehan sebesar Rp1.480.000.000 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

**6. REAL ESTATE INVENTORIES**

The real estate inventories represent plots of land owned by PT Cisadane River Park (CRP), a Subsidiary, which are located in Serpong with an area of 1.480 m2 with an acquisition cost of Rp1,480,000,000 as of December 31, 2022 and 2021.

Hak legal atas tanah CRP berupa HGB atas nama CRP berjangka waktu 30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2023. Sampai dengan tanggal laporan keuangan konsolidasian ini, HGB masih dalam proses perpanjangan.

The legal right to CRP's land is in the form of HGB in the name of CRP with a term of 30 years which will expire in 2023. As of the completion date of these consolidated financial statements, HGB is still in the process of extension.

Manajemen Grup berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan dan proses sertifikat hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

The Group's management is of the opinion that there is no problem in the extension and processing of land title certificates because all land is legally acquired and supported by adequate proof of ownership.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**7. PERSEDIAAN REAL ESTAT – TANAH UNTUK DIKEMBANGKAN**

**7. REAL ESTATE INVENTORIES – LAND FOR DEVELOPMENT**

Lokasi	Peruntukan	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	Designation	Location
Bogor	Perumahan, apartemen dan pergudangan	395.777.652.522	396.342.876.622	Housing, apartment and warehousing	Bogor
Wonogiri	Perumahan, apartemen dan pergudangan	250.708.000.000	250.708.000.000	Housing, apartment and warehousing	Wonogiri
<b>Jumlah</b>		<b>646.485.652.522</b>	<b>647.050.876.622</b>		<b>Total</b>
<b>Dikurangi:</b>					<b>Less:</b>
<b>Bagian lancar</b>		<b>11.983.953.807</b>	<b>13.101.807.807</b>		<b>Current portion</b>
<b>Bagian tidak lancar</b>		<b>634.501.698.715</b>	<b>633.949.068.815</b>		<b>Non-current portion</b>

Rincian luas tanah untuk dikembangkan menurut status kepemilikan legal sebagai berikut:

Details of land area to be developed according to legal ownership status are as follows:

Lokasi	31 Desember 2022 (m <sup>2</sup> )/ December 31, 2022 (m <sup>2</sup> )			31 Desember 2021 (m <sup>2</sup> )/ December 31, 2021 (m <sup>2</sup> )			Location
	HGB/ BR	Lainnya/ Others	Jumlah/ Total	HGB/ BR	Lainnya/ Others	Jumlah/ Total	
Bogor	700.625	6.488	707.113	702.625	6.488	709.113	Bogor
Wonogiri	-	1.095.602	1.095.602	-	1.095.602	1.095.602	Wonogiri
<b>Jumlah</b>	<b>700.625</b>	<b>1.102.090</b>	<b>1.802.715</b>	<b>702.625</b>	<b>1.102.090</b>	<b>1.804.715</b>	<b>Total</b>
<b>Dikurangi:</b>							<b>Less:</b>
<b>Bagian lancar</b>	<b>21.441</b>	<b>-</b>	<b>21.441</b>	<b>23.441</b>	<b>-</b>	<b>23.441</b>	<b>Current portion</b>
<b>Bagian tidak lancar</b>	<b>679.184</b>	<b>1.102.090</b>	<b>1.781.274</b>	<b>679.184</b>	<b>1.102.090</b>	<b>1.781.274</b>	<b>Non-current portion</b>

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan nilai pada persediaan real estat – tanah untuk dikembangkan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

The Group's management believes that there is no impairment in real estate – land for development as of December 31, 2022 and 2021.

**8. UANG MUKA**

Uang muka merupakan uang muka pembelian tanah untuk dikembangkan yang berlokasi di daerah Bogor, Jawa Barat, milik PT Griya Cipta Berdikari, Entitas Anak, sebesar Rp412.047.210.638 dan Rp411.972.210.638 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

**8. ADVANCES**

Advances represent advances for the purchase of land for development located in Bogor, West Java, owned by PT Griya Cipta Berdikari, a Subsidiary, amounting to Rp412,047,210,638 and Rp411,972,210,638 as of December 31, 2022 and 2021, respectively.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**9. ASET TETAP - BERSIH**

**9. FIXED ASSETS - NET**

31 Desember 2022/ December 31, 2022					
	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
<b>Biaya perolehan</b>					<b>Acquisition cost</b>
Kendaraan	2.351.000.000	-	180.000.000	2.171.000.000	Vehicles
Peralatan kantor	191.254.050	-	-	191.254.050	Office equipments
<b>Jumlah</b>	<b>2.542.254.050</b>	<b>-</b>	<b>180.000.000</b>	<b>2.362.254.050</b>	<b>Total</b>
<b>Akumulasi penyusutan</b>					<b>Accumulated depreciation</b>
Kendaraan	2.338.968.750	2.625.000	180.000.000	2.161.593.750	Vehicles
Peralatan kantor	191.254.050	-	-	191.254.050	Office equipments
<b>Jumlah</b>	<b>2.530.222.800</b>	<b>2.625.000</b>	<b>180.000.000</b>	<b>2.352.847.800</b>	<b>Total</b>
<b>Nilai tercatat</b>	<b>12.031.250</b>			<b>9.406.250</b>	<b>Book value</b>
31 Desember 2021/ December 31, 2021					
	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
<b>Biaya perolehan</b>					<b>Acquisition cost</b>
Kendaraan	2.351.000.000	-	-	2.351.000.000	Vehicles
Peralatan kantor	191.254.050	-	-	191.254.050	Office equipments
<b>Jumlah</b>	<b>2.542.254.050</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.542.254.050</b>	<b>Total</b>
<b>Akumulasi penyusutan</b>					<b>Accumulated depreciation</b>
Kendaraan	2.233.427.083	105.541.667	-	2.338.968.750	Vehicles
Peralatan kantor	189.431.133	1.822.917	-	191.254.050	Office equipments
<b>Jumlah</b>	<b>2.422.858.216</b>	<b>107.364.584</b>	<b>-</b>	<b>2.530.222.800</b>	<b>Total</b>
<b>Nilai tercatat</b>	<b>119.395.834</b>			<b>12.031.250</b>	<b>Book value</b>

Beban penyusutan dialokasikan seluruhnya ke beban umum dan administrasi.

The depreciation expense is wholly allocated to general and administrative expenses.

Berdasarkan penelaahan terhadap aset tetap pada akhir tahun, manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak perlu dilakukan penurunan nilai aset tetap.

Based on a review of the fixed assets at the end of the year, the Group's management believes that there is no need to write down fixed assets.

Analisa laba penjualan aset tetap pada tahun 2022:

Gain on sale of fixed asset analysis for 2022:

Harga jual	110.000.000	Selling price
Nilai tercatat	-	Book value
<b>Laba</b>	<b>110.000.000</b>	<b>Gain</b>

Laba atas penjualan aset tetap disajikan sebagai bagian dari akun "Lainnya - bersih" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022.

Gain on sale of fixed asset presented as part of "Others - net" on the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year ended as of December 31, 2022.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**9. ASET TETAP - BERSIH (Lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, aset tetap telah diasuransikan terhadap risiko kehilangan dan kerusakan dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp1,2 miliar dan Rp1,3 miliar. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian dari risiko tersebut.

**10. UANG MUKA PENJUALAN**

Uang muka penjualan merupakan uang muka atas penjualan tanah kepada pihak ketiga yang berlokasi di Bogor, Jawa Barat, milik PT Usaha Mandiri Sukses Abadi, Entitas Anak, sebesar Rp300.000.000 dan Rp150.000.000 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021. Pada tanggal 31 Desember 2022, persentase uang muka penjualan ini sampai dengan 10%.

**11. LIABILITAS IMBALAN KERJA**

Grup memberikan imbalan kerja untuk karyawan tetapnya sesuai dengan Peraturan Perusahaan dan Undang-Undang Ketenagakerjaan. Imbalan kerja tersebut tidak didanai.

**Beban imbalan kerja:**

	2022	2021
Biaya jasa kini	35.385.443	56.621.126
Beban bunga	55.876.134	39.138.320
<b>Jumlah beban imbalan kerja</b>	<b>91.261.577</b>	<b>95.759.446</b>

**Liabilitas imbalan kerja:**

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	537.893.159	471.805.913

Mutasi liabilitas imbalan kerja pada laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

**9. FIXED ASSETS - NET (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021, fixed assets were insured against the risk of loss and damage for a total coverage of Rp1,2 billion and Rp1,3 billion respectively. The Group's management believes that the sum insured is sufficient to cover possible losses from such risks.

**10. SALES ADVANCES**

Sales advances represent advances for the sale of land to third parties located in Bogor, West Java, owned by PT Usaha Mandiri Sukses Abadi, a Subsidiary, amounting to Rp300,000,000 and Rp150,000,000 as of December 31, 2022 and 2021, respectively. As of December 31, 2022, percentage of sales advance up to 10%.

**11. EMPLOYEE BENEFIT LIABILITIES**

The Group provides employee benefits for its permanent employees in accordance with Company Regulations and Labor Laws. The employee benefits are not funded.

**Employee benefit expenses:**

	2022	2021
Biaya jasa kini	35.385.443	56.621.126
Beban bunga	55.876.134	39.138.320
<b>Total of employee benefits expense</b>	<b>91.261.577</b>	<b>95.759.446</b>

**Employee benefit liabilities:**

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	537.893.159	471.805.913

Movements of employee benefits liabilities in the consolidated statement of financial position are as follows:

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**11. LIABILITAS IMBALAN KERJA (Lanjutan)**

**11. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES (Continued)**

	<b>31 Desember 2022/ December 31, 2022</b>	<b>31 Desember 2021/ December 31, 2021</b>	
Saldo awal	471.805.913	567.222.028	<i>Beginning balance</i>
Beban imbalan kerja <i>Plan amendment</i>	91.261.577	95.759.446	<i>Employee benefits expenses</i>
	-	(128.021.764)	<i>Plan amendment</i>
Pengaruh IFRIC	(1.953.521)	-	<i>Impact to IFRIC</i>
Keuntungan aktuarial	(23.220.810)	(63.153.797)	<i>Actuarial gain</i>
<b>Saldo akhir</b>	<b>537.893.159</b>	<b>471.805.913</b>	<b>Ending balance</b>

Rencana Amendemen disajikan sebagai bagian dari akun "Lainnya - bersih" dalam Laporan Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian.

The Amendment Plan is presented as part of "Others - net" account in the Consolidated Statements of Loss and Other Comprehensive Income.

**Penghasilan komprehensif lain:**

**Other comprehensive income:**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Asumsi keuangan	6.400.602	(34.349.928)	<i>Financial assumptions</i>
Penyesuaian pengalaman	(12.936.231)	(28.803.869)	<i>Experience adjustment</i>
Pengaruh IFRIC	(16.685.181)	-	<i>Impact of IFRIC</i>
<b>Jumlah</b>	<b>(23.220.810)</b>	<b>(63.153.797)</b>	<b>Total</b>

Biaya imbalan kerja bersih yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan jumlah yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai liabilitas imbalan kerja masing-masing pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dihitung oleh KKA Agus Susanto, aktuaris independen, dalam laporannya masing-masing pada tanggal 1 Maret 2023 dan 9 Maret 2022. Asumsi dasar yang digunakan untuk menentukan liabilitas imbalan kerja masing-masing pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

The net employee benefits expense recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income and the amount recognized in the consolidated statements of financial position as employee benefits liabilities as of December 31, 2022 and 2021, respectively, were calculated by KKA Agus Susanto, an independent actuary, in their reports on March 1, 2023 and March 9, 2022, respectively. The basic assumptions used to determine the employee benefits obligation as of December 31, 2022 and 2021, respectively, are as follows:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Tingkat bunga diskonto	7,4%	7,5%	<i>Discount rate</i>
Tingkat kenaikan upah	10%	10%	<i>Wage increasing rate</i>
Tingkat mortalita	Indonesia – IV (2019)	Indonesia – IV (2019)	<i>Mortality rate</i>
Tingkat cacat	0,02%	0,02%	<i>Handicap rate</i>
Tingkat pengunduran diri	4% pada usia ≤ 30 tahun menurun secara bertahap ke 0% pada usia ≥ 54 tahun/ 4% at age ≤ 30 years decreasing gradually to 0% at age ≥ 54 years	4% pada usia ≤ 30 tahun menurun secara bertahap ke 0% pada usia ≥ 54 tahun/ 4% at age ≤ 30 years decreasing gradually to 0% at age ≥ 54 years	<i>Resignation rate</i>
Usia pensiun normal	55 tahun/ 55 years	55 tahun/ 55 years	<i>Normal retirement age</i>

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**11. LIABILITAS IMBALAN KERJA (Lanjutan)**

**11. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES (Continued)**

Analisis sensitivitas dari Grup adalah sebagai berikut:

The sensitivity analysis of the Groups is as follows:

	Dampak pada nilai kini kewajiban imbalan pasti/ Impact on the present value of defined benefit obligation			
	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021		
Sensitivitas tingkat diskonto -1%	606.743.065	533.821.947	:	Discount rate sensitivity -1%
Sensitivitas tingkat diskonto +1%	477.494.860	410.297.995	:	Discount rate sensitivity +1%
Sensitivitas tingkat kenaikan gaji -1%	479.506.572	412.088.232	:	Salary increase rate sensitivity -1%
Sensitivitas tingkat kenaikan gaji +1%	602.934.876	530.267.068	:	Salary increase rate sensitivity +1%

**12. MODAL SAHAM**

**12. SHARE CAPITAL**

31 Desember 2022 dan 2021/  
December 31, 2022 and 2021

Pemegang saham	Jumlah saham/ Number of shares	Persentase kepemilikan/ Ownership percentage (%)	Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh/ Total issued and fully paid-up capital	Shareholders
PT Surya Buana Makmur	1.514.019.800	15,04	151.401.980.000	PT Surya Buana Makmur
Glenwood Corporation	1.097.615.715	10,90	109.761.571.500	Glenwood Corporation
PT Asabri (Persero)	506.616.138	5,03	50.661.613.800	PT Asabri (Persero)
Masyarakat	6.951.394.097	69,03	695.139.409.700	Public
<b>Jumlah</b>	<b>10.069.645.750</b>	<b>100,00</b>	<b>1.006.964.575.000</b>	<b>Total</b>

**13. TAMBAHAN MODAL DISETOR - BERSIH**

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

Rincian tambahan modal disetor pada 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

Details of additional paid-in capital as of December 31, 2022 and 2021 are as follows:

Selisih lebih antara hasil yang diterima dengan nilai nominal dari penawaran umum perdana	24.000.000.000	Excess difference between the proceeds received and the nominal value of the initial public offering
Biaya emisi saham	(12.900.000.000)	Share issuance cost
<b>Bersih</b>	<b>11.100.000.000</b>	<b>Net</b>
Selisih lebih hasil konversi Waran Seri I (Catatan 1c)	357.874.500	Excess difference from the conversion of Series I Warrants (Note 1c)
Lain-lain	3.199.151.660	Others
<b>Jumlah</b>	<b>14.657.026.160</b>	<b>Total</b>

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**14. CADANGAN UMUM**

Berdasarkan Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Perusahaan di Indonesia diharuskan untuk membentuk cadangan umum sekurang-kurangnya sebesar 20% dari jumlah modal yang ditempatkan dan disetor penuh. Undang-Undang tersebut tidak mengatur jangka waktu untuk pembentukan cadangan umum tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo cadangan umum masing-masing sebesar Rp3.500.000.000 dan Rp3.000.000.000.

**14. GENERAL RESERVES**

Based on Law no. 40 of 2007 concerning Limited Liability Companies, companies in Indonesia are required to form a general reserve of at least 20% of the total issued and fully paid capital. The law does not regulate the timeframe for the formation of these general reserves.

As of December 31, 2022 and 2021, the general reserve balance amount to Rp3,500,000,000 and Rp3,000,000,000, respectively.

**15. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI**

	<b>31 Desember 2022/ December 31, 2022</b>	<b>31 Desember 2021/ December 31, 2021</b>	
PT Raffles Griya Perkasa	9.010.411.745	8.974.296.050	PT Raffles Griya Perkasa
PT Raffles Niaga Kencana	530.716.101	530.716.156	PT Raffles Niaga Kencana
PT Bumi Tara Sinergi	3.091.985	3.092.965	PT Bumi Tara Sinergi
PT Raffles Graha Persada	109.391	109.407	PT Raffles Graha Persada
<b>Jumlah</b>	<b>9.544.329.222</b>	<b>9.508.214.578</b>	<b>Total</b>

**15. NON-CONTROLLING INTERESTS**

**16. PENJUALAN**

Penjualan seluruhnya berasal dari penjualan tanah kepada pihak ketiga sebesar Rp2.727.272.000 dan Rp47.807.714.524 masing-masing untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 dan 2021.

Tidak terdapat penjualan dari satu pelanggan yang melebihi 10% dari total penjualan konsolidasian.

**16. SALES**

All sales are from land sales to third parties amounting to Rp2,727,272,000 and Rp47,807,714,524 for the years ended December 31, 2022 and 2021, respectively.

No sales from a single customer exceed 10% of total consolidated sales.

**17. BEBAN POKOK PENJUALAN**

Beban pokok penjualan seluruhnya berasal dari tanah sebesar Rp1.117.854.000 dan Rp19.550.581.232 masing-masing untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 dan 2021.

Tidak terdapat pembelian dari satu pemasok yang nilainya melebihi 10% dari total beban pokok penjualan konsolidasian.

**17. COST OF GOODS SOLD**

Total cost of sold derived from land amounted to Rp1,117,854,000 and Rp19,550,581,232 for the years ended December 31, 2022 and 2021, respectively.

There are no purchases from a single supplier whose value exceeds 10% of total consolidated cost of goods sold.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**18. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

**18. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Gaji, upah dan tunjangan	2.210.581.109	2.665.744.308	Salaries, wages and benefits
Jasa profesional	2.098.405.000	1.878.200.000	Professional fee
Biaya tahunan	453.946.735	453.596.735	Annual fee
Sewa	223.874.220	319.392.000	Rent
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp100 juta)	224.960.786	443.644.414	Others (each below Rp100 million)
<b>Jumlah</b>	<b><u>5.211.767.850</u></b>	<b><u>5.760.577.457</u></b>	<b>Total</b>

**19. PERPAJAKAN**

**19. TAXATION**

**a. Utang pajak**

**a. Taxes payable**

	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
Pajak penghasilan			Income taxes
Pasal 4(2)	3.892.229.290	4.603.367.490	Article 4(2)
Pasal 21	16.788.755	36.898.588	Article 21
Pasal 23	1.220.000	-	Article 23
Pajak pertambahan nilai	14.928.148.847	15.334.966.907	Value added tax
<b>Jumlah</b>	<b><u>18.838.386.892</u></b>	<b><u>19.975.232.985</u></b>	<b>Total</b>

**b. Pajak final**

**b. Final tax**

Pajak penghasilan final merupakan pajak sehubungan dengan penjualan tanah milik Entitas Anak.

Final income tax is tax related to the sale of land owned by Subsidiary.

**20. LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR**

**20. BASIC EARNINGS (LOSS) PER SHARE**

Laba (rugi) per saham dasar dihitung dengan membagi laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar pada tahun bersangkutan.

Basic earnings (loss) per share is calculated by dividing profit (loss) for the years attributable to owners of the Parent by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk	(3.106.671.557)	20.508.337.099	Profit (loss) for the year attributable to owners of the Parent
Jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar	10.069.645.750	10.069.645.750	The weighted average number of shares outstanding
<b>Laba (rugi) per saham dasar</b>	<b><u>(0,31)</u></b>	<b><u>2,04</u></b>	<b>Basic earning (loss) per share</b>





**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**23. MANAJEMEN PERMODALAN**

Tujuan utama manajemen permodalan Grup adalah untuk memastikan pemeliharaan tingkat kredit yang kuat dan rasio permodalan yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan nilai pemegang saham.

Grup mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian berdasarkan strategi dan kondisi keuangan Grup, serta kondisi ekonomi global dan domestik. Untuk memelihara atau menyesuaikan struktur permodalan, Grup dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, pengembalian modal kepada pemegang saham atau menerbitkan saham baru.

Selanjutnya, Grup memiliki kebijakan kas manajemen untuk mengelola modal. Grup menerapkan manajemen keuangan terpusat untuk menjaga fleksibilitas pembiayaan dan mengurangi risiko likuiditas. Grup juga berusaha untuk mempertahankan kebutuhan modal kerja yang memadai.

Grup memonitor permodalan menggunakan *gearing ratio*, yang merupakan pinjaman bersih dibagi dengan total ekuitas. Kebijakan Grup adalah mempertahankan *gearing ratio* yang sehat.

**24. SEGMENT OPERASI**

Grup dikelola dan dikelompokkan dalam divisi usaha real estat dengan produk utama yang dihasilkan berupa properti dan lain-lain.

Properti merupakan produk tanah dan lahan untuk dikembangkan dengan peruntukan perniagaan, perumahan dan apartemen.

**23. CAPITAL MANAGEMENT**

The main objective of the Group's capital management is to ensure the maintenance of strong credit levels and healthy capital ratios to support its business and maximize shareholder value.

The Group manages the capital structure and makes adjustments based on the Group's strategy and financial condition, as well as global and domestic economic conditions. To maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust dividend payments to shareholders, return capital to shareholders or issuance of shares.

Furthermore, the Group has a cash management policy to manage capital. The Group implements centralized financial management to maintain financing flexibility and reduce liquidity risk. The Group also strives to maintain adequate working capital requirements.

The Group monitors capitalization using the *gearing ratio*, which is net debt divided by total equity. Group policy is to maintain a healthy *gearing ratio*.

**24. OPERATIONAL SEGMENT**

The Group is managed and grouped under the real estate business division with the main products being property and others.

Property is a product of land and land to be developed with allotments for commerce, housing and apartments.

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**24. SEGMENT OPERASI (Lanjutan)**

**24. OPERATIONAL SEGMENT (Continued)**

	31 Desember 2022/ December 31, 2022			
	Properti/ Property	Lain-lain/ Others	Jumlah segmen/ Total segments	
Pendapatan segmen				<b>Segment revenue</b>
Pendapatan segmen	2.727.272.000	-	2.727.272.000	Segment revenue
Beban pokok segmen	1.117.854.000	-	1.117.854.000	Segment cost of goods
<b>Laba bruto</b>	<b>1.609.418.000</b>	<b>-</b>	<b>1.609.418.000</b>	<b>Gross profit</b>
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan	919.242.135	(3.989.799.048)	(3.070.556.913)	Profit (loss) before income tax expense
Beban pajak penghasilan	-	-	-	Income tax expense
<b>Laba (rugi) tahun berjalan</b>	<b>919.242.135</b>	<b>(3.989.799.048)</b>	<b>(3.070.556.913)</b>	<b>Profit (loss) for the year</b>
Penghasilan komprehensif lain	-	23.220.810	23.220.810	Other comprehensive income
<b>Penghasilan (kerugian) komprehensif tahun berjalan</b>	<b>919.242.135</b>	<b>(3.966.578.238)</b>	<b>(3.047.336.103)</b>	<b>Comprehensive income (loss) for the year</b>
<b>Laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:</b>				<b>Profit (loss) for the year attributable to:</b>
Pemilik Entitas Induk	883.126.440	(3.989.797.997)	(3.106.671.557)	Owners of the Parent
Kepentingan non-pengendali	36.115.695	(1.051)	36.114.644	Non-controlling interest
<b>Jumlah</b>	<b>919.242.135</b>	<b>(3.989.799.048)</b>	<b>(3.070.556.913)</b>	<b>Total</b>
<b>Penghasilan (kerugian) komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:</b>				<b>Comprehensive income (loss) for the year attributable to:</b>
Pemilik Entitas Induk	883.126.440	(3.966.577.187)	(3.083.450.747)	Owners of the Parent
Kepentingan non-pengendali	36.115.695	(1.051)	36.114.644	Non-controlling interest
<b>Jumlah</b>	<b>919.242.135</b>	<b>(3.966.578.238)</b>	<b>(3.047.336.103)</b>	<b>Total</b>
<b>Aset segmen</b>				<b>Segment assets</b>
Persediaan	647.965.652.522	-	647.965.652.522	Inventories
Aset lainnya yang tidak dapat dialokasikan	417.608.634.815	14.674.438.220	432.283.073.035	Other unallocated assets
<b>Jumlah aset</b>	<b>1.065.574.287.337</b>	<b>14.674.438.220</b>	<b>1.080.248.725.557</b>	<b>Total assets</b>
<b>Liabilitas segmen</b>				<b>Segments liabilities</b>
Uang muka penjualan	300.000.000	-	300.000.000	Sales advances
Liabilitas lainnya yang tidak dapat dialokasikan	18.979.360.387	1.327.919.664	20.307.280.051	Other unallocated liabilities
<b>Jumlah liabilitas</b>	<b>19.279.360.387</b>	<b>1.327.919.664</b>	<b>20.607.280.051</b>	<b>Total liabilities</b>

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**24. SEGMENT OPERASI (Lanjutan)**

**24. OPERATIONAL SEGMENT (Continued)**

	31 Desember 2021/ December 31, 2021			
	Properti/ Property	Lain-lain/ Others	Jumlah segmen/ Total segments	
Pendapatan segmen				<b>Segment revenue</b>
Pendapatan segmen	47.807.714.524	-	47.807.714.524	Segment revenue
Beban pokok segmen	19.550.581.232	-	19.550.581.232	Segment cost of goods
<b>Laba bruto</b>	<b>28.257.133.292</b>	<b>-</b>	<b>28.257.133.292</b>	<b>Gross profit</b>
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan	26.322.515.148	(4.892.317.257)	21.430.197.891	Profit (loss) before income tax expense
Beban pajak penghasilan	-	-	-	Income tax expense
<b>Laba (rugi) tahun berjalan</b>	<b>26.322.515.148</b>	<b>(4.892.317.257)</b>	<b>21.430.197.891</b>	<b>Profit (loss) for the year</b>
Penghasilan komprehensif lain	-	63.153.797	63.153.797	Other comprehensive income
<b>Penghasilan (kerugian) komprehensif tahun berjalan</b>	<b>26.322.515.148</b>	<b>(4.829.163.460)</b>	<b>21.493.351.688</b>	<b>Comprehensive income (loss) for the year</b>
<b>Laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:</b>				<b>Profit (loss) for the year attributable to:</b>
Pemilik Entitas Induk	25.400.653.361	(4.892.316.262)	20.508.337.099	Owners of the Parent
Kepentingan non-pengendali	921.861.787	(995)	921.860.792	Non-controlling interest
<b>Jumlah</b>	<b>26.322.515.148</b>	<b>(4.892.317.257)</b>	<b>21.430.197.891</b>	<b>Total</b>
<b>Penghasilan (kerugian) komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:</b>				<b>Comprehensive income (loss) for the year attributable to:</b>
Pemilik Entitas Induk	25.400.653.361	(4.829.162.465)	20.571.490.896	Owners of the Parent
Kepentingan non-pengendali	921.861.787	(995)	921.860.792	Non-controlling interest
<b>Jumlah</b>	<b>26.322.515.148</b>	<b>(4.829.163.460)</b>	<b>21.493.351.688</b>	<b>Total</b>
<b>Aset segmen</b>				<b>Segment assets</b>
Persediaan	648.530.876.622	-	648.530.876.622	Inventories
Aset lainnya yang tidak dapat dialokasikan	417.735.576.019	18.966.111.833	436.701.687.852	Other unallocated assets
<b>Jumlah aset</b>	<b>1.066.266.452.641</b>	<b>18.966.111.833</b>	<b>1.085.232.564.474</b>	<b>Total Assets</b>
<b>Liabilitas segmen</b>				<b>Segment liabilities</b>
Uang muka penjualan	150.000.000	-	150.000.000	Sales advances
Liabilitas lainnya yang tidak dapat dialokasikan	20.584.876.864	1.808.906.001	22.393.782.865	Other unallocated liabilities
<b>Jumlah liabilitas</b>	<b>20.734.876.864</b>	<b>1.808.906.001</b>	<b>22.543.782.865</b>	<b>Total liabilities</b>

*The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.*

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**25. OTORISASI LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

Laporan keuangan konsolidasian ini diotorisasi untuk diterbitkan sesuai dengan resolusi Direksi Perusahaan tanggal 29 Maret 2023.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

---

**25. AUTHORIZATION OF THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

*These consolidated financial statements are authorized for issuance in accordance with the resolution of Directors of the Company dated March 29, 2023.*

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

Laporan No. 00034/2.1254/AU.1/03/1530-2/1/III/2023

Para Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk****Opini**

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Agung Semesta Sejahtera Tbk ("Perusahaan") dan entitas anaknya (secara kolektif disebut sebagai "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 dan informasi penjelasan lainnya.

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 konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

**Basis Opini**

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

**Hal Audit Utama**

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian periode kini. 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**

Report No. 00034/2.1254/AU.1/03/1530-2/1/III/2023

The Shareholders, Board of Commissioners  
and Directors**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk****Opinion**

We have audited the consolidated financial statements of Agung Semesta Sejahtera Tbk (the "Company") and its Subsidiaries (collectively referred to as the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2022, the consolidated statements 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 and other explanatory information.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as of 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 describe in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the consolidated financial statements paragraph of our report. We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in Indonesia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

**Key Audit Matters**

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

**Halaman 2****Hal Audit Utama (Lanjutan)**

Kami telah memenuhi tanggung jawab yang diuraikan dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas laporan keuangan konsolidasian pada laporan kami, termasuk sehubungan dengan hal audit utama yang dikomunikasikan dibawah ini. Oleh karena itu, audit kami mencakup pelaksanaan prosedur yang didesain untuk merespons penilaian kami atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian terlampir. Hasil prosedur audit kami, termasuk prosedur yang dilakukan untuk merespons hal audit utama dibawah ini, menyediakan basis bagi opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terlampir.

**Penilaian Persediaan Real Estat**

Penjelasan atas hal audit utama:

Persediaan real estat Perusahaan yang siap dijual, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Pada tanggal 31 Desember 2022, total persediaan real estat sebesar Rp647.965.652.522 mencerminkan 60% dari total aset. Kami mempertimbangkan hal ini sebagai hal audit utama karena persediaan real estat memiliki peranan penting dalam menentukan laba bersih atau keuntungan Perusahaan. Nilai pasar persediaan real estat Perusahaan lebih tinggi dari nilai bukunya. Lihat catatan 2k, 2l, 6 dan 7 pada laporan keuangan untuk pengungkapan yang relevan terkait dengan hal ini.

**Bagaimana Audit kami Merespon Hal Audit Utama**

Kami memperoleh pemahaman tentang proses penilaian persediaan real estat Perusahaan dan Pengendalian terkait. Kami memperoleh perhitungan manajemen atas nilai realisasi neto persediaan real estat. Kami menguji nilai realisasi bersih dari persediaan real estat dengan memperoleh harga pasar yang berlaku dan biaya penjualan historis dan membandingkan dengan biaya perolehan persediaan real estat. Kami juga menilai kecukupan pengungkapan pada Catatan 2k, 2l, 6 dan 7 atas laporan keuangan Perusahaan.

**Informasi Lain**

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam laporan tahunan PT Agung Semesta Sejahtera Tbk pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, 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.

**Page 2****Key Audit Matters (Continued)**

*We have fulfilled the responsibilities described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the consolidated financial statements paragraph of our report, including in relation to the key audit matter communicated below. Accordingly, our audit included the performance of procedures designed to respond to our assessment of the risks of material misstatement of the accompanying consolidated financial statements. The results of our audit procedures, including the procedures performed to address the key audit matter below, provide the basis for our opinion on the accompanying consolidated financial statements.*

**Valuation of Real Estate Inventories**

*Description of the key audit matter:*

*The Company's real estate inventories available for sale, stated at cost or net realizable value, whichever is lower. As of December 31, 2022, the total real estate inventories of Rp647,965,652,522 representing 60% of total assets. We considered this as a key audit matter because real estate inventories has an important role in determining the net profit or profit of the Company. The market value of the Company's real estate inventories is higher than their book value. Refer to Note 2k, 2l, 6 and 7 to the financial statements for the relevant disclosure related to this matter.*

**How Our Audit Addressed the Key Audit Matters**

*We obtained an understanding of the Company's real estate inventories valuation process and related controls. We obtained management's calculation of the real estate inventories' net realizable value of real estate inventories by obtaining the prevailing market prices and historical selling costs and compared these against the cost of real estate inventories. We also assessed the adequacy of the disclosure in Notes 2k, 2l, 6 and 7 to the company's financial statements.*

**Other Information**

*Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the annual report PT Agung Semesta Sejahtera Tbk as of December 31, 2022 and for the year then ended, but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon. The annual report is expected to be made available to us after the date of this auditor's report.*

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

**Informasi Lain (Lanjutan)**

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

Ketika kami membaca laporan tahunan, 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 yang akan dilakukan 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 konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak.

**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.

**Other Information (Continued)**

*In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information identified above when it becomes available and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements of 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 that 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 Company and Subsidiaries consolidated 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. Misstatement 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.*

**Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)**

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 yang 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, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

**Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (Continued)**

*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 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 disclosure 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 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.*

**Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)**

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

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

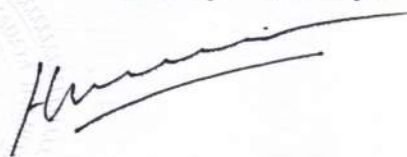
Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor 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 mengkomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

**Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (Continued)**

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

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

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

**Antadaya, Helmiansyah dan Yassirli****Helmiansyah Irawan., SE., Ak., M.Ak., CA., CPA., ASEAN CPA.**Registrasi Akuntan Publik / *Public Accountant Registration* No. AP. 153029 Maret 2023 / *March 29, 2023*

