

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

**Laporan Keuangan Konsolidasian/
*Consolidated Financial Statements***

**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2024/
*For The Year Ended December 31, 2024***

Dan/ *And*

Laporan Auditor Independen/ *Independent Auditor's Report*

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



Daftar Isi

Table of Contents

	Halaman/ <i>Pages</i>	
Surat Pernyataan Direksi		<i>Director's Statement Letter</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>
Laporan Keuangan Konsolidasian Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024		<i>Consolidated Financial Statements For the year ended December 31, 2024</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1-2	<i>Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6-45	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>

**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 2024 DAN 2023**

**DIRECTORS' STATEMENT LETTER
REGARDING RESPONSIBILITY FOR THE
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2024 AND 2023**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

We the undersigned below:

Nama	:	Dhaniel	:	Name
Alamat Kantor	:	Soho Podomoro City Unit 37.08 Jl. Letjend. S. Parman Kav.28, Blok Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat 11410	:	Office Address
Alamat Domisili	:	Graha Raflesia Blok E. 21 No.2 Tangerang Banten	:	Domicile as stated in ID Card
Nomor Telepon	:	(021) 50127862	:	Phone Number
Jabatan	:	Direktur Utama/President Director	:	Position

Nama	:	Bitra Wijaya	:	Name
Alamat Kantor	:	Soho Podomoro City Unit 37.08 Jl. Letjend. S. Parman Kav.28, Blok Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat 11410	:	Office Address
Alamat Domisili	:	Jl. Keagungan No.39, RT. 002 / RW. 008 Jakarta Barat	:	Domicile as stated in ID Card
Nomor Telepon	:	(021) 50127862	:	Phone Number
Jabatan	:	Direktur/Director	:	Position

Menyatakan bahwa:

Declare that:

- | | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak. 2. Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak tersebut telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. 3. Informasi laporan keuangan: <ol style="list-style-type: none"> a. Semua informasi dalam Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak tersebut telah dimuat secara lengkap dan benar, dan b. Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak tersebut tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material. 4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan dan Entitas Anak. | <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Responsible for the preparation and presentation of the Consolidated Financial Statements of the Company and its Subsidiaries.</i> 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> 3. <i>Financial report information:</i> <ol style="list-style-type: none"> 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> 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> 4. <i>Responsible for the Company and its Subsidiaries internal control system.</i> |
|---|--|

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement is made truthfully.

Jakarta, 27 Maret 2025/March 27, 2025

Direksi/Directors



Dhaniel

Direktur Utama/President Director

Bitra Wijaya

Direktur/Director

No : 00055/3.0291/AU.1/03/0824-1/1/III/2025

**Laporan Auditor Independen /
Independent Auditor's Report****Pemegang saham, Dewan Komisaris dan Direksi /
The stockholders, Boards of Commissioner and Directors
PT Agung Semesta Sejahtera Tbk****Opini**

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Agung Semesta Sejahtera Tbk dan Entitas Anak ("Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2024, 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 informasi kebijakan akuntansi material.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2024, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Basis Opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Tanggung jawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada laporan kami. Kami independen terhadap Grup berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan 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.

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of PT Agung Semesta Sejahtera Tbk and its subsidiaries ("the Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2024, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including material accounting policies 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, 2024, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Our responsibilities under those standards are further described in the 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.

Doli, Bambang, Sulistiyanto, Dadang & Ali

Hal Audit Utama

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

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-hal audit utama yang dikomunikasikan di bawah 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-hal audit utama di bawah ini, menyediakan basis bagi opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terlampir.

Penilaian Persediaan Real Estat

Penjelasan atas hal audit utama:

Persediaan real estat Grup yang siap dijual, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Pada tanggal 31 Desember 2024, total persediaan real estat sebesar Rp645.514.207.825 mencerminkan 60% dari total aset konsolidasian. Kami mempertimbangkan hal ini sebagai hal audit utama karena persediaan real estat memiliki peranan penting dalam menentukan laba bersih atau keuntungan Grup. Nilai pasar persediaan real estat Grup lebih tinggi dari nilai bukunya. Lihat Catatan 2j, 2k, 6 dan 7 pada laporan keuangan konsolidasian untuk pengungkapan yang relevan terkait dengan hal ini.

Bagaimana audit kami merespons Hal Audit Utama

Dalam merespon hal audit utama yang teridentifikasi, kami melakukan prosedur audit sebagai berikut:

Kami memperoleh pemahaman tentang proses penilaian persediaan real estat Grup dan pengendalian terkait. Kami memperoleh perhitungan manajemen atas nilai realisasi neto persediaan real estat. Kami menguji nilai realisasi neto 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 2j, 2k, 6 dan 7 atas laporan keuangan konsolidasian Grup.

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. For each of the key audit matters below, our description of how our audit addressed such matter is provided in that context.

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 matters 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 matters below, provide the basis for our opinion on the accompanying consolidated financial statements.

Valuation of Real Estate Inventory

Description of the key audit matter:

The Group's real estate inventories available for sale, stated at cost or net realizable value, whichever is lower. As of December 31, 2024, the total real estate inventories of Rp645,514,207,825 representing 60% of total consolidated assets. We considered this as a key audit matter because real estate inventories have an important role in determining the net profit of profit of the Group. The market value of the Group's real estate inventories is higher than their book value. Refer to Notes 2j, 2k, 6 and 7 to the consolidated financial statements for the relevant disclosure related to this matter.

How our audit addressed the key Audit Matter

In responding to the identified key audit matters, we performed the following audit procedures:

We obtained an understanding of the Group 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 2j, 2k, 6 and 7 to the Group's consolidated financial statements.

Doli, Bambang, Sulistiyanto, Dadang & Ali

Hal Lain

Laporan keuangan konsolidasian PT Agung Semesta Sejahtera Tbk dan Entitas Anaknya tanggal 31 Desember 2023 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, diaudit oleh auditor independen lain yang menyatakan opini tanpa modifikasi atas laporan keuangan konsolidasian tersebut pada tanggal 28 Maret 2024.

Informasi Lain

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

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

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 ketidak konsistensian 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 yang tepat sesuai dengan 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.

Other Matter

The consolidated financial statements of PT Agung Semesta Sejahtera Tbk and its Subsidiaries as of December 31, 2023 and for the year then ended, were audited by other independent auditors whose expressed an unmodified opinion on such consolidated financial statements on March 28, 2024.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the annual report, 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.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information identified above, if available and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or the understanding we obtained during the audit, or contains material misstatements.

When we read the annual report, if we conclude that there is a material misstatement in it, we are required to communicate this to the party responsible for governance and take appropriate action in accordance with the Auditing Standards set 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 these 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 appropriate, matters relating to going concern, and using the going concern basis of accounting, unless management has the intention to liquidate the Group or cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Doli, Bambang, Sulistiyanto, Dadang & Ali

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

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

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

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

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifan 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.

The party responsible for governance is responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objective is 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. While reasonable assurance is a high level of confidence, it is not a guarantee that an audit performed in accordance with Auditing Standards will always detect material misstatements when they exist. Misstatements can be due to fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to affect the economic decisions made by users based on the consolidated financial statements.

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

- *Identify and assess the risks of material misstatement in the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures that are responsive to those risks, and obtain sufficient appropriate audit evidence to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement due to fraud is higher than that due to error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omission, misrepresentation, or disregard of internal controls.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the group's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*
- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report.*

Doli, Bambang, Sulistiyanto, Dadang & Ali

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 mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memeroleh 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.

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

Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan 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.

However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.

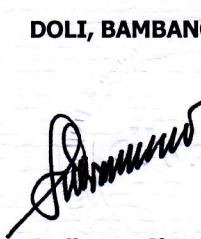
- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including disclosures, and whether the financial statements reflect the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*
- *Obtain sufficient appropriate audit evidence relating to the financial information of entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and conduct of the Group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.*

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.

Of the matters communicated to those responsible for governance, we determined those matters that were most significant in our audit of the current period's consolidated financial statements and therefore were key audit matters. We describe key audit matters in our auditor's report unless laws or regulations prohibit public disclosure of the matter or when, in very rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of communicating the matter would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

DOLI, BAMBANG, SULISTYANTO, DADANG & ALI



Sudirman Simangunsong, MSi, CPA

Izin Akuntan Publik / License of Public Accountant No. 0824

27 Maret 2025 / March 27, 2025



00055

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

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
Pada 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Consolidated Statement of Financial Position
As of December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	Catatan/ Notes	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan bank	2.514.385.560	2g,4	2.674.248.010	Cash and bank
Deposito berjangka	12.500.000.000	2h,5	12.500.000.000	Time deposit
Piutang lain-lain - pihak ketiga	-		28.439.600	Other receivable - third party
Persediaan real estat	1.480.000.000	2j,6	1.480.000.000	Real estate inventories
Persediaan real estat - tanah untuk dikembangkan - bagian lancar	8.959.599.810	2k,7	10.530.743.607	Real estate inventories - land for development - curent portion
Uang jaminan	11.500.000		-	Security deposit
Jumlah Aset Lancar	<u>25.465.485.370</u>		<u>27.213.431.217</u>	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Goodwill	4.002.156.147	2e	4.002.156.147	Goodwill
Persediaan real estat - tanah untuk dikembangkan - bagian tidak lancar	635.074.608.015	2k,7	634.900.654.615	Real estate inventories - land for development - non current portion
Uang muka	412.193.310.638	8	412.127.210.638	Advances
Aset tetap - bersih	10.711.471	2l,9	16.048.963	Fixed assets - net
Jumlah Aset Tidak Lancar	<u>1.051.280.786.271</u>		<u>1.051.046.070.363</u>	Total Non - Current Assets
JUMLAH ASET	<u>1.076.746.271.641</u>		<u>1.078.259.501.580</u>	TOTAL ASSETS

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

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

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

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
Pada 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**
Consolidated Statement of Financial Position
As of December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	Catatan/ Notes	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Biaya masih harus dibayar	1.300.000.000	10	1.200.000.000	<i>Accrued expenses</i>
Uang muka penjualan	829.327.067	11	544.908.940	<i>Sales advances</i>
Utang pajak	18.844.735.401	2t,20a	18.856.948.652	<i>Taxes payables</i>
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	<u>20.974.062.468</u>		<u>20.601.857.592</u>	<i>Total Current Liabilities</i>
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON - CURRENT LIABILITY
Liabilitas imbalan kerja	705.125.581	2n,12	634.557.138	<i>Employee benefit liabilities</i>
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	<u>705.125.581</u>		<u>634.557.138</u>	<i>Total Non-Current Liability</i>
Jumlah Liabilitas	<u>21.679.188.049</u>		<u>21.236.414.730</u>	Total Liabilities
EKUITAS				EQUITY
Modal saham-nilai nominal Rp100 per saham				<i>Capital stock-Rp100 par value per share</i>
Modal dasar- 40.000.000.000 saham				<i>Authorized - 40,000,000,000 shares</i>
Modal ditempatkan dan disetor penuh				<i>Issued and fully paid-up capital</i>
10.069.645.750 saham	1.006.964.575.000	2o,13	1.006.964.575.000	<i>10,069,645,750 shares</i>
Tambahan modal disetor - bersih	14.657.026.160	2o,14	14.657.026.160	<i>Additional paid-in capital - net</i>
Saldo laba				<i>Retained earnings</i>
Ditentukan penggunaannya	3.500.000.000	15	3.500.000.000	<i>Appropriated</i>
Belum ditentukan penggunaannya	19.502.572.761		21.563.779.220	<i>Unappropriated</i>
Akumulasi pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti	778.645.831		740.286.284	<i>Accumulated remeasurement of defined benefit pension plans</i>
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk	1.045.402.819.752		1.047.425.666.664	<i>Total equity attributable to owners of the Parent</i>
Kepentingan non-pengendali	9.664.263.840	16	9.597.420.186	<i>Non-controlling interest</i>
Jumlah Ekuitas	<u>1.055.067.083.592</u>		<u>1.057.023.086.850</u>	<i>Total Equity</i>
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	<u>1.076.746.271.641</u>		<u>1.078.259.501.580</u>	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

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

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

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan
Komprehensif Lain Konsolidasian
Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada 31 Desember 2024 dan 2023
(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 Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	Catatan/ Notes	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
Penjualan	3.833.180.796	2r,17	3.545.453.600	Sales
Beban pokok penjualan	<u>(1.571.143.797)</u>	2r,18	<u>(1.453.210.200)</u>	Cost of goods sold
Laba bruto	2.262.036.999		2.092.243.400	Gross profit
Beban umum dan administrasi	(4.516.826.028)	2r,19	(5.031.425.019)	General and administrative expense
Beban keuangan	(10.848.941)		(7.520.088)	Financial cost
Beban pajak final	(95.829.521)	20b	(88.636.340)	Final tax expenses
Pendapatan keuangan	<u>367.104.686</u>		<u>411.305.884</u>	Finance income
Rugi sebelum pajak penghasilan	(1.994.362.805)		(2.624.032.163)	Loss before income tax
Beban pajak penghasilan	<u>-</u>		<u>-</u>	Income tax expense
Rugi tahun berjalan	<u>(1.994.362.805)</u>		<u>(2.624.032.163)</u>	Loss for the year
Penghasilan komprehensif lain				Other comprehensive income
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				Item that will not be reclassified to profit or loss:
Pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti	<u>38.359.547</u>	2n,12	<u>5.673.507</u>	Remeasurement on employee benefit liabilities
Jumlah	<u>38.359.547</u>		<u>5.673.507</u>	Total
Kerugian komprehensif tahun berjalan	<u>(1.956.003.258)</u>		<u>(2.618.358.656)</u>	Comprehensive loss for the year
Laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada :				Profit (loss) for the current year attributable to:
Pemilik Entitas Induk	(2.061.206.459)		(2.677.123.127)	Owners of the Parent
Kepentingan non-pengendali	<u>66.843.654</u>		<u>53.090.964</u>	Non-controlling interests
Jumlah	<u>(1.994.362.805)</u>		<u>(2.624.032.163)</u>	Total
Penghasilan (kerugian) komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Total other comprehensive income (loss) for the year attributable to:
Pemilik Entitas Induk	(2.022.846.912)		(2.671.449.620)	Owners of the Parent
Kepentingan non-pengendali	<u>66.843.654</u>		<u>53.090.964</u>	Non-controlling interests
Jumlah	<u>(1.956.003.258)</u>		<u>(2.618.358.656)</u>	Total
Rugi per saham dasar	<u>(0,20)</u>	2u,21	<u>(0,27)</u>	Basic loss per share

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

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

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

PT Agung Semesta Sejahtera Tbk Dan Entitas Anak

Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian
Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT Agung Semesta Sejahtera Tbk And Its Subsidiaries

Consolidated Statement of Changes in Equity
For The Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Modal ditempatkan dan disetor penuh/ <i>Issued and fully paid up capital</i>	Tambahkan 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 pensions 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 interest</i>	Jumlah ekuitas/ <i>Total equity</i>	
			Ditentukan penggunaannya/ <i>Appropriated</i>	Belum ditentukan penggunaannya/ <i>Unappropriated</i>					
Saldo 1 Januari 2023	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 of January 1, 2023</i>
Laba (rugi) tahun berjalan	-	-	-	(2.677.123.127)	-	(2.677.123.127)	53.090.964	(2.624.032.163)	<i>Profit (loss) for the year</i>
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	5.673.507	5.673.507	-	5.673.507	<i>Other comprehensive income</i>
Saldo 31 Desember 2023	1.006.964.575.000	14.657.026.160	3.500.000.000	21.563.779.220	740.286.284	1.047.425.666.664	9.597.420.186	1.057.023.086.850	<i>Balance as of December 31, 2023</i>
Laba (rugi) tahun berjalan	-	-	-	(2.061.206.459)	-	(2.061.206.459)	66.843.654	(1.994.362.805)	<i>Profit (Loss) for the year</i>
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	38.359.547	38.359.547	-	38.359.547	<i>Other comprehensive income</i>
Saldo 31 Desember 2024	1.006.964.575.000	14.657.026.160	3.500.000.000	19.502.572.761	778.645.831	1.045.402.819.752	9.664.263.840	1.055.067.083.592	<i>Balance as of December 31, 2024</i>

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

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

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Laporan Arus Kas Konsolidasian
Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Consolidated Statement of Cash Flows
For The Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	Catatan/ Notes	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	4.539.248.811		4.180.362.436	Cash receipt from customers
Pembayaran kas kepada pemasok, karyawan dan lainnya	(4.832.253.206)		(5.115.436.402)	Cash payment to supplier, employees and others
Kas digunakan untuk aktivitas operasi	(293.004.395)		(935.073.966)	Cash used in operating activities
Penerimaan pendapatan keuangan dan lainnya	367.104.686		410.787.564	Receipt of finance income and others
Pembayaran beban keuangan	(10.848.941)		(7.520.088)	Payment of finance cost
Arus kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	63.251.350		(531.806.490)	Net cash flows provided from (used in) operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Perolehan tanah untuk dikembangkan	(173.953.400)	7	(398.955.900)	Acquisition land for development
Pembayaran uang muka pembelian tanah	(66.100.000)	8	(80.000.000)	Advance payment for the purchase of land
Pembayaran uang jaminan	(11.500.000)		-	Payment for security deposits
Perolehan aset tetap	-	9	(10.850.000)	Acquisition of fixed assets
Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi	(251.553.400)		(489.805.900)	Net cash flows used in investing activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Perubahan dari piutang lain-lain - pihak ketiga	28.439.600		(12.939.600)	Changes of other receivable - third party
PENURUNAN NETO KAS DAN BANK	(159.862.450)		(1.034.551.990)	NET DECREASE IN CASH AND BANKS
KAS DAN BANK AWAL TAHUN	2.674.248.010	4	3.708.800.000	CASH AND BANK AT BEGINNING OF THE YEAR
KAS DAN BANK AKHIR TAHUN	2.514.385.560	4	2.674.248.010	CASH AND BANKS AT END OF THE YEAR

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements are an integral part of the consolidated financial statements as a whole

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Untuk Tahun Yang Berakhir Pada

31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements

For the Year Ended

December 31, 2024 and 2023

(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

1. Umum

a. Pendirian dan Informasi umum

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 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. Kegiatan usaha yang sedang dijalankan oleh 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 Soho Podomoro City Unit 37.08, Jl.Letjend. S. Parman Blok Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat 11410.

1. General

a. Establishment and General information

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 of Patricia Bunandi Panggabean, S.H., Notary in Jakarta. The deed of establishment was approved 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 No. 13328 dated December 22, 2006. The change of the company name from PT Sitara Propertindo Tbk to PT Agung Semesta Sejahtera Tbk is based on deed No. 107 dated August 25, 2020 of Yulia, S.H., Notary in South Jakarta. The amendment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. AHU-058379.AH.01.02. Tahun 2020 dated 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 of Yulia, S.H., Notary in South Jakarta, regarding the adjustment of the company's purpose and objectives and business activities and adjustments to the regulations of the Financial Services Authority. 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 Company's scope of activities includes services, development, trade, industry and investment. The business activities currently being carried out by the Company are development either directly or indirectly through its Subsidiaries.

The company started its commercial operations in 2006.

The Company is domiciled in Jakarta with its office located at Soho Podomoro City Unit 37.08, Jl.Letjend. S. Parman Blok Tanjung Duren Selatan, West Jakarta 11410.

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

b. Susunan Pengurus dan Informasi Lain

Susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

Komisaris Utama	:	Bihar Abdi Solonggahon Tobing	:
Komisaris Independen	:	Yuristy Febriany	:
Direktur Utama	:	Dhaniel	:
Direktur	:	Bitra Wijaya	:

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

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

Ketua	:	Yuristy Febriany	:
Anggota	:	Cecillia Wulannitri	:
Anggota	:	Delynta Luwihana	:

Perusahaan memberikan remunerasi kepada pengurus Perusahaan berupa gaji, tunjangan dan bonus. Jumlah remunerasi untuk Dewan Komisaris dan Direksi masing-masing untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2024/ December 31, 2024</u>	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	
Komisaris	619.586.196	553.766.390	Commissioners
Direktur	610.877.728	641.282.050	Directors

Jumlah karyawan tetap Grup sebanyak 5 karyawan masing-masing pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023.

b. Management Composition and Other Information

The composition of the Company's management as of December 31, 2024 and December 31, 2023 is as follows:

President Commissioner	:	Bihar Abdi Solonggahon Tobing	:
Independent Commissioner	:	Yuristy Febriany	:
President Director	:	Dhaniel	:
Director	:	Bitra Wijaya	:

The Company has appointed Bitra Wijaya as Corporate Secretary, starting from August 20, 2021.

The composition of the Company's Audit Committee as of December 31, 2024 and 2023 is as follows:

Chairman	:	Yuristy Febriany	:
Member	:	Cecillia Wulannitri	:
Member	:	Delynta Luwihana	:

The Company provides remuneration to the Company's management in the form of salaries, allowances and bonuses. Total remuneration for the Board of Commissioners and Board of Directors for the year ended December 31, 2024 and 2023, respectively, is as follows:

The number of permanent employees of the Group are 5 employees as of December 31, 2024 and 2023 respectively.

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

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, dimana setiap pemegang saham 2 (dua) saham baru berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri 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 2024 dan 2023, jumlah 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:

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 to the public of 4,000,000,000 shares with a nominal value of Rp100 per share accompanied by 2,000,000,000 Series I Warrants which were granted free of charge, where each shareholder of 2 (two) new shares is entitled to obtain 1 (one) Series Warrant which can be converted into 1 (one) new share from January 6, 2015 to July 6, 2017 at 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 final exercise period of Series I Warrants), 59,645,750 warrants were exercised. 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, 2024 and 2023, the number of shares of the Company listed on the Indonesia Stock Exchange was 10,069,645,750 shares.

d. The Group's Structure

The ultimate parent entity of the Group is PT Surya Buana Makmur.

The Company owns directly or indirectly 50% or more of the shares of its subsidiaries. Details of consolidated subsidiaries are as follows:

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

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 2024 dan 2023 / December 31, 2024 and 2023				
<u>Kepemilikan saham secara langsung / Direct share ownership</u>					
<u>Belum beroperasi / Not yet operational</u>					
PT Raffles Griya Perkasa	99,99%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan/ <i>Real estate, wholesale trade, management consulting, head office activities include supervision and management of the company units</i>	-	Jakarta	-
PT Raffles Niaga Kencana	99,99%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan/ <i>Real estate, wholesale trade, management consulting, head office activities include supervision and management of the company units</i>	-	Jakarta	-
PT Raffles Graha Persada	99,99%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan/ <i>Real estate, wholesale trade, management consulting, head office activities include supervision and management of the company units</i>	-	Jakarta	-
PT Bumi Tara Sinergi	99,99%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan/ <i>Real estate, wholesale trade, management consulting, head office activities include supervision and management of the company units</i>	-	Jakarta	-
<u>Kepemilikan saham secara tidak langsung / Indirect share ownership</u>					
<u>Belum beroperasi / Not yet operational</u>					
PT Gemilang International (melalui / through PT Raffles Griya Perkasa)	99,00%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan/ <i>Real estate, wholesale trade, management consulting, head office activities include supervision and management of the company units</i>	-	Jakarta	-
PT Griya Cipta Berdikari (melalui / through PT Gemilang International)	99,00%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan/ <i>Real estate, wholesale trade, management consulting, head office activities include supervision and management of the company units</i>	-	Jakarta	-
PT Pratama Kencana Perkasa (melalui / through PT Raffles Niaga Kencana)	99,00%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan/ <i>Real estate, wholesale trade, management consulting, head office activities include supervision and management of the company units</i>	-	Jakarta	-
PT Mandiri Gita Pertiwi (melalui / through PT Raffles Griya Perkasa)	99,00%	Pembangunan, perdagangan, perindustrian pengangkutan darat, pertanian, percetakan dan jasa kecuali jasa di bidang Hukum dan pajak <i>Development, trade industry, land transportation, agriculture, printing and services except Legal and tax services</i>	-	Jakarta	-
PT Propertindo Line Semesta (melalui / through PT Mandiri Gita Pertiwi)	99,00%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan/ <i>Real estate, wholesale trade, management consulting, head office activities include supervision and management of the company units</i>	-	Jakarta	-

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

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 2024 dan 2023 / December 31, 2024 and 2023				
<u>Kepemilikan saham secara tidak langsung / Indirect share ownership</u>					
<u>Belum beroperasi / Not yet operational</u>					
PT Bumi Tara Perdana (melalui / through PT Bumi Tara Sinergi)	99,83%	Perdagangan, pengangkutan, pembangunan, Perindustrian, jasa, percetakan, perbengkelan, pertanian dan kehutanan/ Trade, transportation, development, Industry, services, printing, workshop, agriculture and forestry	-	Jakarta	-
PT Bumi Tara Perkasa (melalui / through PT Bumi Tara Sinergi)	99,83%	Perdagangan, pengangkutan, pembangunan, Perindustrian, jasa, percetakan, perbengkelan, pertanian dan kehutanan/ Trade, transportation, development, Industry, services, printing, workshop, agriculture and forestry	-	Jakarta	-
PT Bumi Tara Pratama (melalui / through PT Bumi Tara Sinergi)	99,83%	Perdagangan, pengangkutan, pembangunan, Perindustrian, jasa, percetakan, perbengkelan, pertanian dan kehutanan/ Trade, transportation, development, Industry, services, printing, workshop, agriculture and forestry	-	Jakarta	-
PT Mentari Daya Selaras (melalui / through PT Pratama Kencana Perkasa)	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	-
<u>Beroperasi / Operating</u>					
PT Cisdane River Park (melalui / through PT Raffles Griya Perkasa)	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 Karmada (melalui / through PT Raffles Griya Perkasa)	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 Usaha Mandiri Sukses Abadi (melalui / through PT Griya Cipta Berdikari)	99,00%	Perdagangan umum, pembangunan, industri, pertanian, transportasi darat, perbengkelan, desain, jasa dan percetakan/ General trading, development, industry, agriculture, land transportation, workshops, design, services and printing	Montana Serpong	Jakarta	2015

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

	Jumlah Aset/ Total Assets	
	31 Desember 2024/ December 31, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023
Belum beroperasi/ Not yet operational		
PT Raffles Griya Perkasa	818.887.504.450	817.555.771.149
PT Raffles Niaga Kencana	359.600.770.950	359.515.101.105
PT Raffles Graha Persada	64.390.764.358	64.405.950.934
PT Bumi Tara Sinergi	1.855.787.600	1.878.870.000
PT Gemilang International (melalui/through PT Raffles Griya Perkasa)	755.309.887.294	753.922.968.823
PT Griya Cipta Berdikari (melalui/through PT Gemilang International)	1.085.288.597.424	1.082.777.547.673
PT Pratama Kencana Perkasa (melalui/through PT Raffles Niaga Kencana)	250.344.335.833	250.349.533.333
PT Mandiri Gita Pertiwi (melalui/through PT Raffles Griya Perkasa)	145.487.582	154.685.708
PT Propertindo Line Semesta (melalui/through PT Mandiri Gita Pertiwi)	89.705.900	100.893.200
PT Bumi Tara Perdana (melalui/through PT Bumi Tara Sinergi)	595.105.000	600.000.000
PT Bumi Tara Perkasa (melalui/through PT Bumi Tara Sinergi)	595.105.000	600.000.000
PT Bumi Tara Pratama (melalui/through PT Bumi Tara Sinergi)	595.710.000	600.000.000
PT Mentari Daya Selaras (melalui/through PT Pratama Kencana Perkasa)	11.851.000.000	11.851.000.000
Beroperasi/ Operating		
PT Cisadane River Park (melalui/through PT Raffles Griya Perkasa)	15.986.090.836	15.993.597.410
PT Bina Karnada (melalui/through PT Raffles Griya Perkasa)	33.513.408.001	33.518.185.303
PT Usaha Mandiri Sukses Abadi (melalui/through PT Griya Cipta Berdikari)	255.858.183.421	252.503.997.235

2. Informasi Kebijakan Akuntansi Material

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian Grup telah disusun dan disajikan menggunakan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("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.

2. Material Accounting Policy Information

a. Statement of Compliance

The consolidated financial statements of the Group have been prepared and presented using Indonesian 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 on Guidelines for the Presentation and Disclosure of Financial Statements issued by the Financial Services Authority.

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

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 2023, kecuali untuk penerapan interpretasi baru, amandemen dan penyesuaian pernyataan yang berlaku efektif 1 Januari 2024 seperti yang diungkapkan dalam catatan 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.

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.

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

c. Standar Baru, Amandemen dan Penyesuaian Standar Akuntansi Keuangan

Efektif tanggal 1 Januari 2024, Grup telah menerapkan standar baru, amandemen Standar Akuntansi Keuangan (PSAK):

- Amandemen PSAK No.207, "Laporan Arus Kas" dan Amandemen PSAK No.107, "Instrumen Keuangan" tentang Pengungkapan Pengaturan Pembiayaan Pemasok.
- Amandemen PSAK No. 201, "Penyajian Laporan Keuangan" tentang Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan: dan
- Amandemen PSAK No. 116, "Sewa" tentang Liabilitas Sewa pada transaksi jual dan Sewa-Balik.

Penerapan amandemen ini tidak berdampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup.

b. Basis for Preparation of The Consolidated Financial Statements

The accounting policies applied in the preparation of these consolidated financial statements are consistent with the accounting policies applied in the preparation of the consolidated financial statements for the year ending December 31, 2023, except for the application of new interpretations, amendments and conforming statements effective January 1, 2024 as disclosed in note 2c.

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

The consolidated statement of cash flows presents receipts and disbursements of cash and banks grouped into operating, investing and financing activities. The consolidated cash flow statement is presented using the direct method.

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

c. New Standards, Amandement and Improvements of Financial Accounting Standards

Effective January 1, 2024, the Group has adopted new standards, amendments to Financial Accounting Standards (PSAK):

- Amendment to PSAK No.207, "Statement of Cash Flows" and Amendment to PSAK No.107, "Financial Instruments" regarding Disclosure of Supplier Financing Arrangements.
- Amendment to PSAK No. 201, "Presentation of Financial Statements" on Long-Term Liabilities with Covenants: and
- Amendment to PSAK No. 116, "Leases" regarding Lease Liabilities in Sale and Leaseback transactions.

The adoption of this amendment has no material impact on the Group's consolidated financial statements.

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

PSAK yang telah diterbitkan dan berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2025 adalah sebagai berikut:

- PSAK No. 117, "Kontrak Asuransi"; dan
- Amandemen PSAK No. 221, "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing" tentang Kekurangan Ketertukaran.

Grup sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan SAK tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian.

d. Prinsip – Prinsip Konsolidasian

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 memengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas *investee*.

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

- 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 menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk memengaruhi jumlah imbal hasil.

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:

PSAK that have been issued and are effective for periods beginning on or after January 1, 2025 are as follows:

- *PSAK No. 117, "Insurance Contracts"; and*
- *Amendment to PSAK No. 221, "The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates" regarding Lack of Convertibility.*

The Group is evaluating the potential impact on the consolidated financial statements as a result of the adoption of such SAK.

d. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements include the financial statements of the Company and its subsidiaries. Control is obtained when the Group is exposed to or has rights to variable returns from its involvement with an investee and has the ability to influence those returns through its control over the investee.

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

- i) Power over the investee, i.e. an existing right that gives the Group the present ability to exercise the relevant activities of the investee,*
- ii) Exposure or rights to variable returns from its involvement with the investee, and*
- iii) The ability to exercise its power over the investee to influence the number of returns.*

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:

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

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

Grup menilai kembali apakah 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.

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.

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.

e. Kombinasi Bisnis dan *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.

- i) *Contractual arrangements with other voting rights holders of the investee,*
- ii) *Rights arising from other contractual arrangements, and*
- iii) *Voting rights and potential voting rights held by the Group.*

The Group reassesses whether it controls an investee if facts and circumstances indicate that there has been a change in one or more of the three elements of control. Consolidation of a subsidiary commences when the Group obtains control of the subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary. The assets, liabilities, income and expenses of subsidiaries acquired during the years are included in the consolidated financial statements from the date the Group obtains control until the date the Group ceases to control the subsidiary.

All profit or loss and each component of other comprehensive income is attributed to owners of the Parent and to non-controlling interests ("NCI"), even if this would result in a deficit NCI balance. Where necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to align with the Group's accounting policies.

Changes in the Parent's interest in a subsidiary that do not result in a loss of control are accounted for as equity transactions. When control of a subsidiary is lost, the Group derecognizes the related assets (including goodwill), liabilities and other components of equity, and the difference is recognized in profit or loss. The remaining portion of the investment is recognized at fair value.

e. *Business Combinations and Goodwill*

Business combinations are accounted for using the acquisition method. The cost of an acquisition is measured at the aggregate of the consideration transferred, measured at fair value at the acquisition date, and the amount of any NCI in the acquiree. For each business combination, the Group chooses whether to measure the NCI in the acquiree either at fair value or at the proportion of the NCI's interest in the identifiable net assets of the acquiree. Acquisition costs incurred are expensed immediately.

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

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.

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 No. 109, 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 No. 109 diukur dengan PSAK yang sesuai. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali dan penyelesaian selanjutnya dicatat dalam ekuitas.

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.

When acquiring a business, the Group classifies and determines the financial assets acquired and financial liabilities assumed based on the contractual terms, economic and other relevant conditions existing at the acquisition date. In a business combination in stages, the Group remeasures the previously held equity interest in the acquiree at fair value at the acquisition date and recognizes the resulting gain or loss.

Any contingent consideration transferred by the acquirer is recognized at fair value at the acquisition date. Contingent consideration is classified as an asset or liability that is a financial instrument and falls within the scope of PSAK No. 109, measured at fair value with changes in fair value recognized either in profit or loss or other comprehensive income. If the contingent consideration is not within the scope of PSAK No. 109, it is measured using the appropriate PSAK. Contingent consideration classified as equity is not remeasured and subsequent settlement is recorded in equity.

Goodwill is initially recognized at cost, being the excess of the aggregate of the consideration transferred and the amount recognized for the non-controlling interest, and any previously held interest, in the net amount of identifiable assets acquired and liabilities assumed. In the case of a purchase at a discount, if the fair value of the net assets acquired exceeds the aggregate consideration transferred, 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 is, from the date of acquisition, allocated to each cash-generating unit of the Group that is expected to benefit from the combination, regardless of whether other assets or liabilities of the acquiree are assigned to those units.

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

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.

f. Pengukuran Nilai Wajar

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.

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.

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.

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.

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.

If goodwill that has been allocated to a cash-generating unit and the operating portion of that unit is disposed of, 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 of in such circumstances is measured based on the relative values of the disposed operation and the retained portion of the cash-generating unit.

f. Fair Value Measurement

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. exit price) regardless of whether that price is directly observable or estimated using other valuation techniques at the measurement date.

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

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

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

The Group determines the classes of assets and liabilities that are appropriate to the nature, characteristics and risks of the assets and liabilities, and the level of the fair value hierarchy to which the fair value measurements are categorized.

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

g. Kas dan Bank

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

h. Instrumen Keuangan

1. Aset Keuangan

Pengakuan awal

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:

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).

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.

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, Grup tidak mempunyai aset keuangan yang ditetapkan sebagai FVTPL atau melalui FVTOCI.

Pengukuran Selanjutnya

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.

g. Cash and Bank

Cash and banks consist of cash and banks that are not used as collateral and are not restricted.

h. Financial Instruments

1. Financial Assets

Early recognition

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. Financial assets measured at amortized cost;
2. Financial assets at fair value through profit or loss (FVTPL) or through other comprehensive income (FVTOCI).

The Group reclassifies a financial asset when the Group changes the purpose of the business model for the management of the financial asset such that the previous valuation becomes inapplicable. When the Group reclassifies a financial asset, it applies the reclassification prospectively from the date of reclassification. The Group does not restate previously recognized gains, losses (including impairment gains or losses), or interest.

As of December 31, 2024 and 2023, the Group had no financial assets designated as FVTPL or through FVTOCI.

Further measurements

Financial assets measured at amortized cost are subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method, less impairment, if any. Amortized cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition costs or costs that are integral to the effective interest rate. Effective interest rate amortization is included in profit or loss. Losses arising from impairment are also included in profit or loss.

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

Penurunan nilai aset keuangan

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.

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.

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.

2. Liabilitas Keuangan

Pengakuan awal

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK No. 109 diklasifikasikan sebagai berikut:

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

Impairment of financial assets

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

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

For other financial assets, the Group recognizes ECL over the life of the financial instrument when there has been a significant increase in credit risk since initial recognition. If, on the other hand, the credit risk of a financial instrument has not increased significantly since initial recognition, the Group measures the loss allowance for that financial instrument at 12 months' ECL. The assessment of whether ECL over the life of the financial instrument should be recognized is based on a significant increase in the likelihood of occurrence or in the risk of default since initial recognition rather than based on evidence of a financial asset incurring credit losses at the reporting date or an actual event of default.

2. Financial Liability

Early recognition

Financial liabilities within the scope of PSAK No. 109 are classified as follows:

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 - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

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

Pengukuran selanjutnya

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.

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

3. Penghentian Pengakuan Instrumen Keuangan

Penghentian pengakuan aset keuangan

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.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

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

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.

Further measurements

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.

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

3. Termination of Recognition of Financial Instruments

Termination of recognition of financial assets

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 requirement. When the Group transfers financial assets, it evaluates the extent to which the Group retains risks and benefits in ownership of those financial assets.

Termination of recognition of financial liabilities

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 - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

4. Saling Hapus Instrumen Keuangan

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 jumlah yang telah diakui dan terdapat tujuan untuk menetapkannya secara bersih (*net basis*), atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

i. Transaksi dengan Pihak Berelasi

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

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

j. Persediaan Real Estat

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.

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.

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

4. Mutually Remove Financial Instrument

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.

i. Transactions with Related Parties

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.

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.

j. Real Estate Inventories

Real estate inventories consist of land under development 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.

The cost of land under development comprises the cost of land to be developed plus direct and indirect development costs attributable to real estate development assets and borrowing costs. Land under development will be transferred to land and building units under development when the land is completed.

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

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

k. 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.

Penelaah 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.

l. 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:

	Tahun/Years	
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.

k. 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 estimated costs of completion and estimated selling expenses.

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

l. 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.

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

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.

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.

**m. Penurunan Nilai Aset Non-keuangan
(Tidak Termasuk Persediaan)**

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

**m. Impairment of Non-financial Assets
(Excluding Inventories)**

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 jumlah 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.

n. Imbalan Kerja

Imbalan kerja jangka pendek

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

n. Employee Benefits

Short-term employee benefits

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

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

Post employment benefits

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 tahunan manfaat pasti pensiun.

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.

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

1. Program iuran pasti

Iuran untuk program iuran pasti untuk program pension dibebankan pada laba rugi pada periode dimana iuran tersebut terkait.

2. Program imbalan pasti

Surplus dan defisit program imbalan pasti diukur pada:

- 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 korporasi 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.

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

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

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

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.

1. *Defined contribution program*

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

2. *Defined benefits*

Defined benefit plan surpluses and deficits are measured at:

- *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.*

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

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

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

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 - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

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 dimana 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.

o. Modal Saham

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

o. Share Capital

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

p. Saldo Laba

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

p. Retained Earnings

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.

q. Penghasilan Komprehensif Lain

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.

q. Other Comprehensive Income

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 - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

r. Pengakuan Pendapatan dan Beban

1. Pengakuan Pendapatan

Grup telah mengadopsi PSAK No. 115, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" yang mensyaratkan pengakuan pendapatan untuk memenuhi 5 (lima) langkah penilaian sebagai berikut:

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 atas jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendala atas barang atau jasa tersebut).

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

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

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. Jumlah pendapatan yang diakui adalah sebesar jumlah yang dialokasikan dari kewajiban yang terpenuhi.

r. Recognition of Revenue and Expenses

1. Revenues Recognition

The Group has adopted PSAK No. 115, "Revenue from Contracts with Customers" which requires revenue recognition to fulfill 5 (five) steps of assessment as follows:

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 when performance obligations remain to be fulfilled by delivering the goods for the promised services to the customer (when the customer has problems with the goods or services).

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

- 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).

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 - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

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 dimana 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.

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.

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

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 jumlah 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 jumlah 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 jumlahnya disesuaikan untuk mencerminkan risiko kredit pelanggan.

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).

s. Sewa

Grup sebagai Penyewa

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.

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.

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).

s. Lease

Group as Lessor

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 - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

t. Pajak

Pajak Final

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 jumlah pajak final yang terutang dengan jumlah 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 No. 212, "Pajak Penghasilan" sehingga tidak ada aset atau liabilitas pajak tangguhan yang diakui.

u. Rugi Per Saham Dasar

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

v. Pelaporan Segmen

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.

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.

t. Taxation

Final tax

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 No. 212, "Income Taxes" and therefore no deferred tax assets or liabilities are recognized

u. Basic Loss Per Share

Basic loss per share is calculated by dividing loss for the year attributable to owners of the Parent by the weighted average of the total shares outstanding during the period.

v. Segment Reporting

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.

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 - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

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.

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.

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.

w. Provisi dan Kontijensi

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 jumlah kewajiban tersebut dapat dibuat.

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.

A segment is a distinguishable element of the Group that operates either in producing specific products and services (business segment), or in producing products and services within a specific economic environment (geographical segment), which is subject to benefits and risks that differ from those of 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 controlling committee that makes strategic decisions.

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.

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.

w. Provisions and Contingencies

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.

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.

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

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 an outflow of resources embodying economic benefits is unlikely. Contingent assets are disclosed in the consolidated financial statements when it is probable that an inflow of economic benefits will result.

x. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

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

x. Subsequent Events

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.

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 memengaruhi 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.

3. Use of Judgments, Estimates and Assumptions by Management

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.

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.

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.

Pertimbangan Signifikan 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 jumlah yang tercantum di dalam laporan keuangan konsolidasian:

Significant 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:

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

Pajak Penghasilan

Grup memiliki eksposur pajak penghasilan. Pertimbangan signifikan diperlukan di dalam menentukan provisi pajak penghasilan. Ada beberapa transaksi dan penghitungan dimana 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 jumlah yang telah dicatat, maka jumlah tersebut akan berdampak pada pajak penghasilan ini di dalam periode di mana penentuan tersebut dibuat.

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 memengaruhi harga jual barang dan jasa dan negara dimana 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:

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.

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:

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

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 dimana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat memengaruhi 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.

Penyisihan atas Penurunan Nilai Piutang Lain-Lain

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 jumlah kerugian kredit ekspektasian dengan mempertimbangkan ketersediaan informasi kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi di masa depan.

Pensiun dan Imbalan Kerja

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.

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.

Allowance for Impairment of Other Receivables

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) months 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.

Employee Benefits and Pensions

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.

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

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.

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.

Sementara Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat memengaruhi 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 12.

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) didalam pasar aktif bagi aset maupun liabilitas yang *identical* yang dapat di akses Grup pada tanggal pengukuran.
- Tingkat 2: *Input* selain harga kuotasian yang termasuk didalam 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.

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.

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.

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 benefits obligation and net employee benefits expense.

The carrying amount of the Group's employee benefits obligations is disclosed in Note 12.

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 assets or liability, either directly (for example, prices) or indirectly (for example, Price derivatives); and*
- *Level 3: Unobservable inputs for assets or liabilities.*

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

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

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.

4. Kas dan Bank

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
Kas	1.157.812.862	1.468.696.801	Cash on hand
Bank			Bank
PT Bank Index Selindo	727.889.214	373.412.211	PT Bank Index Selindo
PT Bank IBK Indonesia Tbk	301.797.112	299.050.548	PT Bank IBK Indonesia Tbk
PT Bank Capital Indonesia Tbk	217.812.148	220.213.494	PT Bank Capital Indonesia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	72.571.113	80.711.369	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Sinarmas Tbk	23.705.866	25.525.866	PT Bank Sinarmas Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	6.248.623	199.501.618	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	5.341.013	5.613.494	PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	1.207.609	1.522.609	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
Jumlah	2.514.385.560	2.674.248.010	Total

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, kas dan bank seluruhnya dalam Rupiah.

As of December 31, 2024 and 2023, all cash and bank are in Rupiah.

5. Deposito Berjangka

Akun ini merupakan penempatan deposito berjangka Perusahaan di PT Bank Index Selindo sebesar Rp12.500.000.000 pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023. Tingkat bunga deposito berjangka rata-rata per tahun 3,5%.

5. Time Deposit

This account represents the Company's time deposits in PT Bank Index Selindo amounting to Rp12,500,000,000 as of December 31, 2024 and 2023. The average interest rate of time deposits 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 2024 dan 2023.

6. Real Estate Inventories

Real estate inventories represent land plots owned by PT Cisadane River Park (CRP), a Subsidiary, located in Serpong with an area of 1,480 m2 with an acquisition cost of Rp1,480,000,000 as of December 31, 2024 and 2023.

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

The legal rights on CRP's land in the form of BR in the name of CRP has a 30-year term and will mature in 2023. Up to the date of these consolidated financial statements, the BR is still in the process of renewal.

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

The Group's management believes that there is no problem in the renewal process of the land title certificates because they are legally obtained and supported by adequate proof of ownership.

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

**7. Persediaan Real Estat – Tanah untuk
Dikembangkan**

Lokasi	Peruntukan	31 Desember 2024/ December 31, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	Designation	Location
Bogor	Perumahan, apartemen, dan pergudangan	393.326.207.825	394.723.398.222	Housing, apartment, and warehousing	Bogor
Wonogiri	Perumahan, apartemen, dan pergudangan	250.708.000.000	250.708.000.000	Housing, apartment, and warehousing	Wonogiri
Jumlah		644.034.207.825	645.431.398.222		Total
Dikurangi :					Less :
Bagian lancar		8.959.599.810	10.530.743.607		Current portion
Bagian tidak lancar		635.074.608.015	634.900.654.615		Non - current portion

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

Lokasi	31 Desember 2024/ December 31, 2024 (m2)			31 Desember 2023/ December 31, 2023 (m2)			Location
	HGB/ BR	Lainnya/ Other	Jumlah/ Total	HGB/ BR	Lainnya/ Other	Jumlah/ Total	
Bogor	695.214	6.488	701.702	698.025	6.488	704.513	Bogor
Wonogiri	-	1.095.602	1.095.602	-	1.095.602	1.095.602	Wonogiri
Jumlah	695.214	1.102.090	1.797.304	698.025	1.102.090	1.800.115	Total
Dikurangi :							Less :
Bagian lancar	16.030	-	16.030	18.841	-	18.841	Current portion
Bagian tidak lancar	679.184	1.102.090	1.781.274	679.184	1.102.090	1.781.274	Non - current portion

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan nilai pada persediaan real estat - tanah untuk dikembangkan.

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

The Group's management believes that there is no impairment in real estate - land for development.

8. Uang Muka

Akun ini merupakan uang muka pembelian tanah untuk dikembangkan yang berlokasi di daerah Bogor, Jawa barat, milik PT Griya Cipta Berdikari, Entitas anak sebesar Rp412.193.310.638 dan Rp412.127.210.638 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023.

8. Advances

This account represents advance purchase of land to be developed located in Bogor, West Java, owned by PT Griya Cipta Berdikari, a subsidiary amounting to Rp412,193,310,638 and Rp412,127,210,638 as of December 31, 2024 and 2023, respectively.

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

9. Aset Tetap - Bersih

9. Fixed Assets - Net

		31 Desember 2024/ December 31, 2024					
		Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Saldo akhir/ Ending balance		
Biaya perolehan						Acquisition cost	
Kendaraan	2.171.000.000	-	-	-	2.171.000.000	Vehicles	
Peralatan kantor	202.104.050	-	-	-	202.104.050	Office equipment	
Jumlah	2.373.104.050	-	-	-	2.373.104.050	Total	
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation	
Kendaraan	2.164.218.750	2.625.000	-	-	2.166.843.750	Vehicles	
Peralatan kantor	192.836.337	2.712.492	-	-	195.548.829	Office equipment	
Jumlah	2.357.055.087	5.337.492	-	-	2.362.392.579	Total	
Nilai buku	16.048.963				10.711.471	Book value	
		31 Desember 2023/ December 31, 2023					
		Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Saldo akhir/ Ending balance		
Biaya perolehan						Acquisition cost	
Kendaraan	2.171.000.000	-	-	-	2.171.000.000	Vehicles	
Peralatan kantor	191.254.050	10.850.000	-	-	202.104.050	Office equipment	
Jumlah	2.362.254.050	10.850.000	-	-	2.373.104.050	Total	
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation	
Kendaraan	2.161.593.750	2.625.000	-	-	2.164.218.750	Vehicles	
Peralatan kantor	191.254.050	1.582.287	-	-	192.836.337	Office equipment	
Jumlah	2.352.847.800	4.207.287	-	-	2.357.055.087	Total	
Nilai buku	9.406.250				16.048.963	Book value	

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 the review of fixed assets at the end of the year, the Group's management believes that no impairment of fixed assets is necessary.

Pada tanggal 31 Desember 2024, aset tetap telah diasuransikan terhadap risiko kehilangan dan kerusakan dengan nilai pertanggungan sebesar Rp1.200.000.000. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian dari risiko tersebut.

As of December 31, 2024, fixed assets were insured against loss and damage for a total coverage of Rp1,200,000,000. The Group's management believes that the sum insured is adequate to cover possible losses from such risks.

10. Biaya Masih Harus Dibayar

10. Accrued Expenses

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, biaya masih harus dibayar merupakan beban jasa profesional sebesar Rp1.300.000.000 dan Rp1.200.000.000.

As of December 31, 2024 and 2023, accrued expenses represent professional fees amounting to Rp1,300,000,000 and Rp1,200,000,000, respectively.

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

11. 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 Rp829.327.067 dan Rp544.908.940 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023. Pada tanggal 31 Desember 2024, persentase uang muka penjualan ini berkisar antara 20% - 23%.

11. Sales Advance

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 Rp829,327,067 and Rp544,908,940 as of December 31, 2024 and 2023, respectively. As of December 31, 2024, percentage of sale advance ranging around 20% - 23%.

12. Liabilitas Imbalan Kerja

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

12. Employee Benefit Liabilitas

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

Beban Imbalan Kerja

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
Biaya jasa kini	65.778.105	62.533.392	Current service cost
Beban bunga	43.149.885	39.804.094	Interest expenses
Jumlah Beban Imbalan Kerja	108.927.990	102.337.486	Total employee benefit expenses

Employee Benefit Expense

Liabilitas Imbalan Kerja

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	705.125.581	634.557.138	Present value of the defined benefit obligation

Employee Benefits Liabilities

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

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

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
Saldo awal	634.557.138	537.893.159	Beginning balance
Beban imbalan kerja	108.927.990	102.337.486	Employee benefits expenses
Keuntungan aktuarial	(38.359.547)	(5.673.507)	Actuarial gain
Saldo Akhir	705.125.581	634.557.138	Ending Balance

Penghasilan Komprehensif Lain:

Other Comprehensive Income:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
Asumsi keuangan	(22.319.451)	41.160.564	Financial assumptions
Penyesuaian pengalaman	(16.040.096)	(46.834.071)	Experience adjustment
Jumlah	(38.359.547)	(5.673.507)	Total

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

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 2024 dan 2023 dihitung oleh KKA Agus Susanto, aktuaris independen, dalam laporannya masing-masing pada tanggal 17 Februari 2025 dan 23 Januari 2024. Asumsi dasar yang digunakan untuk menentukan liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 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, 2024 and 2023, respectively, were calculated by KKA Agus Susanto, an independent actuary, in their reports on February 17, 2025 and January 23, 2024, respectively. The basic assumptions used to determine the employee benefits obligation as of December 31, 2024 and 2023 are as follows:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
Tingkat bunga diskonto	7,1%	6,8%	Discount rate
Tingkat kenaikan upah	10%	10%	Wage increasing rate
Tingkat mortalita	Indonesia - IV (2019)	Indonesia - IV (2019)	Mortality rate
Tingkat cacat	0,02%	0,02%	Handicap rate
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	Resignation rate
Usia pensiun normal	55 Tahun/ 55 years	55 Tahun/ 55 years	Normal retirement age

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 2024/ December 31, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
Sensitivitas penurunan tingkat diskonto 1%	782.657.995	710.330.428	Decrease discount rate sensitivity 1%
Sensitivitas kenaikan tingkat diskonto 1%	636.072.315	567.594.752	Increase discount rate sensitivity 1%
Sensitivitas tingkat penurunan gaji 1%	638.742.680	570.241.748	Salary decrease rate sensitivity 1%
Sensitivitas tingkat kenaikan gaji 1%	777.962.803	705.641.779	Salary increase rate sensitivity 1%

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

13. Modal Saham

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

Pemegang saham	Jumlah saham/ Number of share	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
Jumlah	10.069.645.750	100,00	1.006.964.575.000	Total

13. Share Capital

The composition of the Company's shareholders as of December 31, 2024 and 2023 is as follows:

14. Tambahan Modal Disetor - Bersih

Rincian tambahan modal disetor pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

Selisih lebih antara hasil yang diterima dengan nilai nominal dari penawaran umum perdana
Biaya emisi saham

24.000.000.000
(12.900.000.000)

Bersih

11.100.000.000

Selisih lebih hasil konversi
Waran Seri I (Catatan 1c)
Lain-lain

357.874.500
3.199.151.660

Jumlah

14.657.026.160

14. Additional Paid-In Capital - Net

Details of additional paid-in capital as of December 31, 2024 and 2023 are as follows:

The excess difference between the proceeds received and the nominal value of the initial public offering
Share issuance costs

Net

Difference over the conversion of Series I Warrants (note 1c)
Others

Total

15. 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 2024 dan 2023, saldo cadangan umum sebesar Rp3.500.000.000.

15. General Reserves

Based on Law No. 40 of 2007 on Limited Companies, Companies in Indonesia are required to establish a general reserve of at least 20% of the total issued and fully paid capital. The law does not regulate the time period for the establishment of the general reserves.

As of December 31, 2024 and 2023, the balance of general reserve amounting to Rp3,500,000,000.

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

16. Kepentingan Non-Pengendali

	31 Desember 2024/ December 31, 2024
PT Raffles Griya Perkasa	9.130.408.739
PT Raffles Niaga Kencana	530.657.901
PT Bumi Tara Sinergi	3.087.847
PT Raffles Graha Persada	109.353
Jumlah	9.664.263.840

16. Non-Controlling Interests

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
	9.063.503.659	PT Raffles Griya Perkasa
	530.716.044	PT Raffles Niaga Kencana
	3.091.106	PT Bumi Tara Sinergi
	109.377	PT Raffles Graha Persada
Total	9.597.420.186	

17. Penjualan

Penjualan seluruhnya berasal dari penjualan tanah kepada pihak ketiga sebesar Rp3.833.180.796 dan Rp3.545.453.600 masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2024 dan 2023.

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

17. Sales

Sales were entirely derived from land sales to third parties amounting to Rp3,833,180,796 and Rp3,545,453,600 for the years ended December 31, 2024 and 2023, respectively.

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

18. Beban Pokok Penjualan

Beban pokok penjualan seluruhnya berasal dari tanah sebesar Rp1.571.143.797 dan Rp1.453.210.200 masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2024 dan 2023.

Tidak terdapat pembelian dari suatu pemasok yang nilainya melebihi 10% dari jumlah beban pokok penjualan konsolidasian.

18. Cost of Goods Sold

Cost of goods sold was entirely derived from land amounting to Rp1,571,143,797 and Rp1,453,210,200 for the years ended December 31, 2024 and 2023, respectively.

There were no purchases from any supplier that exceeded 10% of consolidated cost of goods sold.

19. Beban Umum dan Administrasi

	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Gaji, upah dan tunjangan	1.964.138.707
Jasa profesional	1.833.567.500
Biaya tahunan	240.096.735
Sewa	215.608.732
Imbalan kerja	108.927.990
Lain-lain	154.486.364
Jumlah	4.516.826.028

19. General and Administrative Expenses

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
	2.229.167.785	Salaries, wages and benefits
	1.930.455.000	Professional fee
	456.546.735	Annual fee
	197.539.596	Rent
	102.337.486	Employee benefits
	115.378.417	Others
Total	5.031.425.019	

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

20. Perpajakan

20. Taxes

a. Utang Pajak

a. Tax Payables

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
Pajak pertambahan nilai	15.362.523.431	15.193.248.743	Value added tax
Pajak penghasilan pasal 4 (2)	3.471.115.901	3.645.140.630	Income tax article 4 (2)
Pajak penghasilan pasal 23	9.592.000	1.450.000	Income tax article 23
Pajak penghasilan pasal 21	1.504.069	17.109.279	Income tax article 21
Jumlah	18.844.735.401	18.856.948.652	Total

b. Pajak Final

b. Final Tax

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

Final tax represents income tax in connection with the sale of land owned by Subsidiary.

c. Surat Ketetapan Pajak dan Surat Tagihan Pajak

c. Notice of Tax Assessment and Tax Collection

Pada bulan Januari 2025, PT Usaha Mandiri Sukses Abadi, Entitas Anak, menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) dan Surat Tagihan Pajak (STP) Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penghasilan Final pasal 4(2) untuk tahun pajak 2020 dengan nilai keseluruhan sebesar Rp1.167.301.323. Seluruh kewajiban tersebut telah dibayarkan ke kas negara pada tanggal 2 Februari 2025.

On January 2025, PT Usaha Mandiri Sukses Abadi a Subsidiary, received Notice of Tax Underpayment Assessment (SKPKB) and Tax Collection Notice (STP) for Value Added Tax and Final Income Tax Article 4(2) for the fiscal year 2020 with a total value of Rp1,167,301,323. All of these obligations have been paid to the state treasury on February 2, 2025.

21. Rugi Per Saham Dasar

21. Basic Loss Per Share

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

Basic loss per share is calculated by dividing loss for the year attributable to owners of the Parent by the weighted average number of shares outstanding during the year.

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
Rugi tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk	(2.061.206.459)	(2.677.123.127)	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
Rugi per saham dasar	(0,20)	(0,27)	Basic loss per share

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

22. Nilai Wajar Instrumen Keuangan

22. Fair Value of Financial Instruments

	31 Desember 2024/ December 31, 2024		
	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai Wajar* / Fair Values*	
Aset Keuangan			Financial Assets
Kas dan bank	2.514.385.560	2.514.385.560	Cash and banks
Deposito berjangka	12.500.000.000	12.500.000.000	Time deposits
Jumlah	15.014.385.560	15.014.385.560	Total
Liabilitas Keuangan			Financial Liability
Biaya masih harus dibayar	1.300.000.000	1.300.000.000	Accrued expenses

	31 Desember 2023/ December 31, 2023		
	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai Wajar* / Fair Values*	
Aset Keuangan			Financial Assets
Kas dan bank	2.674.248.010	2.674.248.010	Cash and banks
Deposito berjangka	12.500.000.000	12.500.000.000	Time deposits
Piutang lain-lain	28.439.600	28.439.600	Other receivable
Jumlah	15.202.687.610	15.202.687.610	Total
Liabilitas Keuangan			Financial Liability
Biaya masih harus dibayar	1.200.000.000	1.200.000.000	Accrued expenses

*) Diukur dengan hierarki pengukuran nilai wajar Tingkat 3.

*) Measured by the hierarchy of fair value measurement Level 3.

Manajemen Grup menetapkan bahwa nilai tercatat kas dan bank, deposito berjangka, piutang lain-lain dan biaya masih harus dibayar kurang lebih sebesar nilai wajarnya karena dampak dari diskonto yang tidak signifikan.

The Group's management determined that the carrying values of cash and bank, time deposit, other receivable and accrued expenses approximate their fair values because the impact of the discounts is not significant.

23. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan

23. Financial Risk Management Objectives and Policies

Aktivitas Grup mengandung berbagai macam risiko keuangan yaitu risiko kredit dan risiko likuiditas. Direksi menelaah secara informal dan menyetujui kebijakan untuk mengelola masing-masing risiko, dari periode sebelumnya seperti yang diungkapkan di bawah ini:

The Group's activities involve various kinds of financial risks, namely credit risk and liquidity risk. Directors informally reviews and approves the policies for managing each risk, from the previous period as disclosed below:

i. Risiko Kredit

i. Credit Risk

Risiko kredit adalah risiko kerugian yang timbul atas saldo instrumen keuangan dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar utang terhadap Grup.

Credit risk is the risk of loss arising from financial instrument balances in the event that the debtor cannot fulfill its obligations to pay debts to the Group.

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

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 jumlah ekuitas. Kebijakan Grup adalah mempertahankan *gearing ratio* yang sehat.

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*.

25. Segmen Operasi

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

25. Operational Segment

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

	31 Desember 2024/ December 31, 2024			
	Properti/ Property	Lain-lain/ Others	Jumlah segmen/ Total segments	
Pendapatan segmen	3.833.180.796	-	3.833.180.796	Segment revenue
Beban pokok segmen	1.571.143.797	-	1.571.143.797	Segment cost of good sold
Laba bruto	2.262.036.999	-	2.262.036.999	Gross profit
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan	1.785.804.301	(3.780.167.106)	(1.994.362.805)	Profit (loss) before income tax expenses
Beban pajak penghasilan	-	-	-	Income tax expenses
Laba (rugi) tahun berjalan Penghasilan komprehensif lain	1.785.804.301	(3.780.167.106)	(1.994.362.805)	Profit (loss) for the year
	-	38.359.547	38.359.547	Other comprehensive income
Penghasilan (kerugian) komprehensif tahun berjalan	1.785.804.301	(3.741.807.559)	(1.956.003.258)	Comprehensive income (loss) for the year
Laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Profit (loss) the year attributable to:
Pemilik Entitas Induk	1.718.957.362	(3.780.163.821)	(2.061.206.459)	Owners of the Parent
Kepentingan non-pengendali	66.846.939	(3.285)	66.843.654	Non-controlling interest
Jumlah	1.785.804.301	(3.780.167.106)	(1.994.362.805)	Total
Penghasilan (kerugian) komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Comprehensive income (loss) for the year attributable to:
Pemilik Entitas Induk	1.718.957.362	(3.741.804.274)	(2.022.846.912)	Owners of the Parent
Kepentingan non-pengendali	66.846.939	(3.285)	66.843.654	Non-controlling interest
Jumlah	1.785.804.301	(3.741.807.559)	(1.956.003.258)	Total
Aset segmen				Segment assets
Persediaan	645.514.207.825	-	645.514.207.825	Inventories
Aset lainnya yang tidak dapat dialokasikan	417.693.882.245	13.538.181.571	431.232.063.816	Other unallocated assets
Jumlah aset	1.063.208.090.070	13.538.181.571	1.076.746.271.641	Total assets
Liabilitas segmen				Segment liabilities
Uang muka penjualan	829.327.067	-	829.327.067	Sales advances
Liabilitas lainnya yang tidak dapat dialokasikan	18.837.654.332	2.012.206.650	20.849.860.982	Other unallocated liabilities
Jumlah liabilitas	19.666.981.399	2.012.206.650	21.679.188.049	Total liabilities

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
Dan Entitas Anak**

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
And Its Subsidiaries**

Notes To Consolidated Financial Statements - Continued
For the Year Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed In Rupiah, unless otherwise stated)

	31 Desember 2023/ December 31, 2023			
	Properti/ Property	Lain-lain/ Others	Jumlah segmen/ Total segments	
Pendapatan segmen	3.545.453.600	-	3.545.453.600	Segment revenue
Beban pokok segmen	1.453.210.200	-	1.453.210.200	Segment cost of good sold
Laba bruto	2.092.243.400	-	2.092.243.400	Gross profit
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan	1.384.490.600	(4.008.522.763)	(2.624.032.163)	Profit (loss) before income tax expense
Beban pajak penghasilan	-	-	-	Income tax expenses
Laba (rugi) tahun berjalan	1.384.490.600	(4.008.522.763)	(2.624.032.163)	Profit (loss) for the year
Penghasilan komprehensif lain	-	5.673.507	5.673.507	Other comprehensive income
Penghasilan (kerugian) komprehensif tahun berjalan	1.384.490.600	(4.002.849.256)	(2.618.358.656)	Comprehensive income (loss) for the year
Laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Profit (loss) the year attributable to:
Pemilik Entitas Induk	1.331.398.743	(4.008.521.870)	(2.677.123.127)	Owners of the Parent
Kepentingan non pengendali	53.091.857	(893)	53.090.964	Non-controlling interest
Jumlah	1.384.490.600	(4.008.522.763)	(2.624.032.163)	Total
Penghasilan (kerugian) komprehensif tahun berjalan yang dapat ditribusikan kepada:				Comprehensive income (loss) for the year attributable to:
Pemilik Entitas Induk	1.331.398.743	(4.002.848.363)	(2.671.449.620)	Owners of the Parent
Kepentingan non pengendali	53.091.857	(893)	53.090.964	Non-controlling interest
Jumlah	1.384.490.600	(4.002.849.256)	(2.618.358.656)	Total
Aset segmen				Segmen assets
Persediaan	646.911.398.222	-	646.911.398.222	Inventories
Aset lainnya yang tidak dapat dialokasikan	417.942.901.961	13.405.201.397	431.348.103.358	Other unallocated assets
Jumlah aset	1.064.854.300.183	13.405.201.397	1.078.259.501.580	Total assets
Liabilitas segmen				Segmen liabilities
Uang muka penjualan	544.908.940	-	544.908.940	Sales advances
Liabilitas lainnya yang tidak dapat dialokasikan	18.402.284.373	2.289.221.417	20.691.505.790	Other unallocated liabilities
Jumlah liabilitas	18.947.193.313	2.289.221.417	21.236.414.730	Total liabilities

26. Penyelesaian Konsolidasian

Laporan Keuangan

Manajemen Grup bertanggung jawab atas laporan keuangan konsolidasian Grup dan Entitas Anak untuk periode tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024. Manajemen menyelesaikan laporan tersebut pada tanggal 27 Maret 2025.

26. Completion Of the Consolidated of Financial Statements

The Group's management is responsible for the consolidated financial statements of the Group and its Subsidiaries for the years period ended December 31, 2024. Management completed the report on March 27, 2025.

