

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

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/  
*CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS*

30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024 SERTA  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024/  
*SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024 AND  
FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024*

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024 SERTA  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR  
PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024 AND  
FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024**

**DAFTAR ISI**

**CONTENTS**

**Ekshibit/Exhibit**

**Surat Pernyataan Direksi**

***Directors' Statement Letter***

**Laporan Keuangan Konsolidasian**

***Consolidated Financial Statements***

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



# AGUNG

## SEMESTA SEJAHTERA TBK

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN  
KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk.  
DAN ENTITAS ANAK  
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 DAN  
31 DESEMBER 2024 SERTA UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024**

**DIRECTORS' STATEMENT LETTER  
REGARDING RESPONSIBILITY FOR THE  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 AND  
DECEMBER 31, 2024 AND FOR  
NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024**

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"> <li>1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak.</li> <li>2. Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak tersebut telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.</li> <li>3. Informasi laporan keuangan:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Semua informasi dalam Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak tersebut telah dimuat secara lengkap dan benar, dan</li> <li>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.</li> </ol> </li> <li>4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan dan Entitas Anak.</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Responsible for the preparation and presentation of the Consolidated Financial Statements of the Company and its Subsidiaries.</li> <li>2. The Consolidated Financial Statements of the Company and its Subsidiaries have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.</li> <li>3. Financial report information:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. All information in Consolidated Financial Statements of the Company and its Subsidiaries have been disclosed in a complete and truthful manner, and</li> <li>b. 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.</li> </ol> </li> <li>4. Responsible for the Company and its Subsidiaries internal control system.</li> </ol> |
|---|--|

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

*This statement is made truthfully.*

Jakarta, 30 Oktober 2025/October 30, 2025

Direksi/Directors

**Dhaniel**  
Direktur Utama/President Director

**Bitra Wijaya**  
Direktur/Director

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

<b>ASET</b>	<b>Catatan/ Notes</b>	<b>30 September 2025/ September 30, 2025</b>	<b>31 Desember 2024/ December 31, 2024</b>	<b>ASSETS</b>
<b>Aset Lancar</b>				<b>Current Assets</b>
Kas dan bank	4	2.332.002.314	2.514.385.560	Cash and bank
Deposito berjangka	5	10.000.000.000	12.500.000.000	Time deposit
Persediaan real estat	6	1.480.000.000	1.480.000.000	Real estate inventories
Persediaan real estat - tanah untuk dikembangkan - bagian lancar	7	7.925.584.860	8.959.599.810	Real estate inventories - land for development - current portion
Uang jaminan		11.500.000	11.500.000	Security deposit
Jumlah Aset Lancar		<u>21.749.087.174</u>	<u>25.465.485.370</u>	Total Current Assets
<b>Aset Tidak Lancar</b>				<b>Non - Current Assets</b>
Goodwill		4.002.156.147	4.002.156.147	Goodwill
Persediaan real estat - tanah untuk dikembangkan - bagian tidak lancar	7	635.137.608.015	635.074.608.015	Real estate inventories - land for development - non current portion
Uang muka	8	412.217.560.638	412.193.310.638	Advances
Aset tetap - bersih	9	58.513.560	10.711.471	Fixed assets - net
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>1.051.415.838.360</u>	<u>1.051.280.786.271</u>	Total Non - Current Assets
<b>JUMLAH ASET</b>		<b><u>1.073.164.925.534</u></b>	<b><u>1.076.746.271.641</u></b>	<b>TOTAL ASSETS</b>

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

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	<b>Catatan/ Notes</b>	<b>30 September 2025/ September 30, 2025</b>	<b>31 Desember 2024/ December 31, 2024</b>	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>				<b>Current Liabilities</b>
Biaya masih harus dibayar	10	-	1.300.000.000	Accrued expenses
Uang muka penjualan	11	772.511.217	829.327.067	Sales advances
Utang pajak	20a	17.511.202.134	18.844.735.401	Taxes payable
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		18.283.713.351	20.974.062.468	Total Current Liabilities
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>				<b>Non-Current Liability</b>
Liabilitas imbalan kerja	12	705.125.581	705.125.581	Employee benefit liabilities
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<b>18.988.838.932</b>	<b>21.679.188.049</b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>EKUITAS</b>				<b>EQUITY</b>
Modal saham - nilai nominal Rp100 per saham				Share capital - Rp100 par value per share
Modal dasar - 40.000.000.000 saham				Authorized capital - 40,000,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 10.069.645.750 saham	13	1.006.964.575.000	1.006.964.575.000	Issued and fully paid up capital - 10,069,645,750 shares
Tambahan modal disetor - bersih	14	14.657.026.160	14.657.026.160	Additional paid-in capital - net
Saldo laba				Retained earnings
Ditentukan penggunaannya	15	3.500.000.000	3.500.000.000	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya		18.565.684.265	19.502.572.761	Unappropriated
Akumulasi pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti		778.645.831	778.645.831	Accumulated remeasurement of defined benefit pension plans
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk		1.044.465.931.256	1.045.402.819.752	Total equity attributable to owners of the Parent
Kepentingan non-pengendali	16	9.710.155.346	9.664.263.840	Non-controlling interest
<b>JUMLAH EKUITAS</b>		<b>1.054.176.086.602</b>	<b>1.055.067.083.592</b>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>1.073.164.925.534</b>	<b>1.076.746.271.641</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

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

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF  
LAIN KONSOLIDASIAN  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(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 NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	30 September/ 2025	September 30 2024	
<b>PENJUALAN</b>	17	2.803.675.000	2.851.362.876	<b>SALES</b>
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN</b>	18	(1.034.014.950)	(1.168.716.357)	<b>COST OF GOODS SOLD</b>
<b>LABA BRUTO</b>		<b>1.769.660.050</b>	<b>1.682.646.519</b>	<b>GROSS PROFIT</b>
Beban umum dan administrasi	19	(2.853.049.531)	(2.546.635.659)	General and administrative expenses
Beban keuangan		(7.075.678)	(8.514.572)	Financial cost
Beban pajak final	20b	(70.091.875)	(71.284.072)	Final tax expense
Pendapatan keuangan		269.560.044	276.982.336	Finance income
<b>RUGI SEBELUM PAJAK PENGHASILAN</b>		<b>(890.996.990)</b>	<b>(666.805.448)</b>	<b>LOSS BEFORE INCOME TAX</b>
<b>BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>INCOME TAX EXPENSE</b>
<b>RUGI PERIODE BERJALAN</b>		<b>(890.996.990)</b>	<b>(666.805.448)</b>	<b>LOSS FOR THE PERIOD</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>
<b>KERUGIAN KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN</b>		<b>(890.996.990)</b>	<b>(666.805.448)</b>	<b>COMPREHENSIVE LOSS FOR THE PERIOD</b>
<b>LABA (RUGI) PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				<b>PROFIT (LOSS) FOR THE PERIOD ATTRIBUTABLE TO:</b>
Pemilik Entitas Induk		(936.888.496)	(714.531.173)	Owners of the Parent
Kepentingan non-pengendali		45.891.506	47.725.725	Non-controlling interest
<b>Jumlah</b>		<b>(890.996.990)</b>	<b>(666.805.448)</b>	<b>Total</b>
<b>PENGHASILAN (KERUGIAN) KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				<b>COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE PERIOD ATTRIBUTABLE TO:</b>
Pemilik Entitas Induk		(936.888.496)	(714.531.173)	Owners of the Parent
Kepentingan non-pengendali		45.891.506	47.725.725	Non-controlling interest
<b>Jumlah</b>		<b>(890.996.990)</b>	<b>(666.805.448)</b>	<b>Total</b>
<b>RUGI PER SAHAM DASAR</b>	21	<b>(0,09)</b>	<b>(0,07)</b>	<b>BASIC LOSS PER SHARE</b>

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

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

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGE IN EQUITY  
FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/Equity attributable to owners of the Parent									
	Modal ditempatkan dan disetor penuh/ Issued and fully paid up capital	Tambahannya modal disetor - bersih/ Additional paid-in capital - net	Saldo laba/ Retained earnings		Akumulasi pengukuran kembali atas program pensiun imbangan pasti/ Accumulated remeasurement of defined benefit pension plans	Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk/ Total equity attributable to owners of the Parent	Kepentingan non- pengendali/ Non-controlling interest	Jumlah ekuitas/ Total equity	
			Ditentukan penggunaannya/ Appropriated	Belum ditentukan penggunaannya/ Unappropriated					
Saldo 1 Januari 2024	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	Balance as at January 1, 2024
Laba (rugi) periode berjalan	-	-	-	(714.531.173)	-	(714.531.173)	47.725.725	(666.805.448)	Profit (loss) for the period
Saldo 30 September 2024	1.006.964.575.000	14.657.026.160	3.500.000.000	20.849.248.047	740.286.284	1.046.711.135.491	9.645.145.911	1.056.356.281.402	Balance as of September 30, 2024
Saldo 1 Januari 2025	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	Balance as at January 1, 2025
Laba (rugi) periode berjalan	-	-	-	(936.888.496)	-	(936.888.496)	45.891.506	(890.996.990)	Profit (loss) for the period
Saldo 30 September 2025	1.006.964.575.000	14.657.026.160	3.500.000.000	18.565.684.265	778.645.831	1.044.465.931.256	9.710.155.346	1.054.176.086.602	Balance as of September 30, 2025

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

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS  
FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	<b>Catatan/ Notes</b>	<b>30 September/September 30</b>		
		<b>2025</b>	<b>2024</b>	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>				<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan dari pelanggan		3.055.263.400	3.435.326.533	Cash receipts from customers
Pembayaran untuk pemasok, karyawan dan lainnya		(5.855.131.012)	(4.091.755.593)	Cash paid to suppliers, employees and others
Kas digunakan untuk aktivitas operasi		(2.799.867.612)	(656.429.060)	Cash used in operating activities
Penerimaan pendapatan keuangan		269.560.044	276.982.336	Receipt of finance income
Pembayaran beban keuangan		(7.075.678)	(8.514.572)	Payment of finance cost
<b>Arus Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi</b>		<b>(2.537.383.246)</b>	<b>(387.961.296)</b>	<b>Net Cash Flows Used in Operating Activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>				<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Pencairan deposito berjangka	5	2.500.000.000	-	Disbursement of time deposit
Perolehan tanah untuk dikembangkan	7	(63.000.000)	(152.953.400)	Acquisition land for development
Perolehan aset tetap	9	(57.750.000)	-	Acquisition of fixed assets
Pembayaran uang muka	8	(24.250.000)	(53.750.000)	Advance payment
<b>Arus Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi</b>		<b>2.355.000.000</b>	<b>(206.703.400)</b>	<b>Net Cash Flows Provided from (Used in) Investing Activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>				<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Perubahan dari piutang lain-lain - pihak ketiga		-	(12.640.000)	Changes of other receivable - third party
<b>PENURUNAN BERSIH KAS DAN BANK</b>		<b>(182.383.246)</b>	<b>(607.304.696)</b>	<b>NET DECREASE CASH AND BANK</b>
<b>KAS DAN BANK AWAL TAHUN</b>	4	<b>2.514.385.560</b>	<b>2.674.248.010</b>	<b>CASH AND BANK AT BEGINNING OF THE YEAR</b>
<b>KAS DAN BANK AKHIR PERIODE</b>	4	<b>2.332.002.314</b>	<b>2.066.943.314</b>	<b>CASH AND BANK AT END OF THE PERIOD</b>

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

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. UMUM**

**a. Pendirian Perusahaan**

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

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

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

Perusahaan mulai beroperasi secara komersial sejak tahun 2006.

Perusahaan berkedudukan di Jakarta dengan kantor beralamat di Soho Podomoro City Unit 37.08, Jl. Letjend. S. Parman Blok Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat 11410.

**1. GENERAL**

**a. Establishment of the Company**

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

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

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

The Company commenced its commercial operations since 2006.

The Company is domiciled in Jakarta with its office located at 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  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. UMUM (Lanjutan)**

**b. Susunan Pengurus dan Informasi Lain**

Susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

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

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

The composition of the Company's management as of September 30, 2025 and December 31, 2024 are as follows:

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

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

The composition of the Company's Audit Committee as of September 30, 2025 and December 31, 2024 are as follows:

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

Perusahaan memberikan remunerasi kepada pengurus Perusahaan berupa gaji, tunjangan dan bonus. Jumlah remunerasi untuk Dewan Komisaris dan Direksi masing-masing untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada 30 September 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

The Company provides remuneration to the management of the Company in the form of salaries, allowances and bonuses. Total remuneration for the Board of Commissioners and Directors for nine months periods ended September 30, 2025 and 2024, respectively, are as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Komisaris	458.612.705	487.523.406	Commissioners
Direktur	497.417.787	467.913.465	Directors

Jumlah karyawan tetap Grup sebanyak 5 karyawan pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024.

The Group's total permanent employees are 5 employees as of September 30, 2025 and December 31, 2024.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. UMUM (Lanjutan)**

**c. Penawaran Umum Efek Perusahaan**

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

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

Berdasarkan Biro Administrasi Efek, PT Sinartama Gunita, pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, 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:

**1. GENERAL (Continued)**

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

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

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

Based on the Securities Administration Bureau, PT Sinartama Gunita, as of September 30, 2025 and December 31, 2024, the Company's total shares listed on the Indonesia Stock Exchange were 10,069,645,750 shares.

**d. The Group's Structure**

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

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

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. Struktur Grup (Lanjutan)

d. The Group's Structure (Continued)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Persentase kepemilikan (langsung dan tidak langsung)/ Percentage of ownership (direct and indirect)	Bidang usaha/ Scope of activities	Proyek/ Project	Kedudukan/ Domicile	Mulai kegiatan usaha/ Start of commercial operations
	30 September 2025 dan 31 Desember 2024/ September 30, 2025 and December 31, 2024				
<b><u>Kepemilikan saham secara langsung/Direct share ownership</u></b>					
<b><u>Belum beroperasi/Not yet operational</u></b>					
PT Raffles Griya Perkasa	99,99%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan/ Real estate, wholesale trade, management consulting, head office activities including supervision and management of corporate units	-	Jakarta	-
PT Raffles Niaga Kencana	99,99%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan/ Real estate, wholesale trade, management consulting, head office activities including supervision and management of corporate units	-	Jakarta	-
PT Raffles Graha Persada	99,99%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan/ Real estate, wholesale trade, management consulting, head office activities including supervision and management of corporate units	-	Jakarta	-
PT Bumi Tara Sinergi	99,99%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan/ Real estate, wholesale trade, management consulting, head office activities including supervision and management of corporate units	-	Jakarta	-

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. Struktur Grup (Lanjutan)

d. The Group's Structure (Continued)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Persentase kepemilikan (langsung dan tidak langsung)/ Percentage of ownership (direct and indirect)	Bidang usaha/ Scope of activities	Proyek/ Project	Kedudukan/ Domicile	Mulai kegiatan usaha/ Start of commercial operations
	30 September 2025 dan 31 Desember 2024/ September 30, 2025 and December 31, 2024				

**Kepemilikan saham secara tidak langsung/Indirect share ownership**

**Belum beroperasi/Not yet operational**

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/ Real estate, wholesale trading, management consulting, head office activities include the oversight and management of corporate units	-	Jakarta	-
PT Griya Cipta Berdikari (melalui/through PT Gemilang International)	99,00%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan/ Real estate, wholesale trading, management consulting, head office activities include the oversight and management of corporate units	-	Jakarta	-
PT Pratama Kencana Perkasa (melalui/through PT Raffles Niaga Kencana)	99,00%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan/ Real estate, wholesale trading, management consulting, head office activities include the oversight and management of corporate units	-	Jakarta	-

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. Struktur Grup (Lanjutan)

d. The Group's Structure (Continued)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Persentase kepemilikan (langsung dan tidak langsung)/ Percentage of ownership (direct and indirect)	Bidang usaha/ Scope of activities	Proyek/ Project	Kedudukan/ Domicile	Mulai kegiatan usaha/ Start of commercial operations
	30 September 2025 dan 31 Desember 2024/ September 30, 2025 and December 31, 2024				
<b><u>Kepemilikan saham secara tidak langsung/Indirect share ownership</u></b>					
<b><u>Belum beroperasi/Not yet operational</u></b>					
PT Mandiri Gita Pertiwi (melalui/through PT Raffles Griya Perkasa)	99,00%	Pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, pertanian, percetakan dan jasa kecuali jasa di bidang hukum dan pajak/ Development, trade, industry, land transportation, agriculture, printing and services except services in the field of law and tax	-	Jakarta	-
PT Propertindo Line Semesta (melalui/through PT Mandiri Gita Pertiwi)	99,00%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan/ Real estate, wholesale trading, management consulting, head office activities include the oversight and management of corporate units	-	Jakarta	-
PT Bumi Tara Perdana (melalui/through PT Bumi Tara Sinergi)	99,83%	Perdagangan, pengangkutan, pembangunan, perindustrian, jasa, percetakan, perbengkelan, pertanian dan kehutanan/ Trade, transportation, construction, industry, services, printing, workshops, agriculture and forestry	-	Jakarta	-
PT Bumi Tara Perkasa (melalui/through PT Bumi Tara Sinergi)	99,83%	Perdagangan, pengangkutan, pembangunan, perindustrian, jasa, percetakan, perbengkelan, pertanian dan kehutanan/ Trade, transportation, construction, industry, services, printing, workshops, agriculture and forestry	-	Jakarta	-

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. Struktur Grup (Lanjutan)

d. The Group's Structure (Continued)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Persentase kepemilikan (langsung dan tidak langsung)/ Percentage of ownership (direct and indirect) 30 September 2025 dan 31 Desember 2024/ September 30, 2025 and December 31, 2024	Bidang usaha/ Scope of activities	Proyek/ Project	Kedudukan/ Domicile	Mulai kegiatan usaha/ Start of commercial operations
<b><u>Kepemilikan saham secara tidak langsung/Indirect share ownership</u></b>					
<b><u>Belum beroperasi/Not yet operational</u></b>					
PT Bumi Tara Pratama (melalui/through PT Bumi Tara Sinergi)	99,83%	Perdagangan, pengangkutan, pembangunan, perindustrian, jasa, percetakan, perbengkelan, pertanian dan kehutanan/ Trade, transportation, construction, industry, services, printing, workshops, agriculture and forestry	-	Jakarta	-
PT Mentari Daya Selaras (melalui/through PT Pratama Kencana Perkasa)	99,80%	Perdagangan, jasa, perindustrian, pembangunan, pertanian, percetakan, pengangkutan darat, dan perbengkelan/ Trade, services, industry, development, agriculture, printing, land transportation, and workshops	Mataram Permai	Jakarta	-
<b><u>Beroperasi/Operating</u></b>					
PT Cisadane 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 Karnada (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

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. Struktur Grup (Lanjutan)

d. The Group's Structure (Continued)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Persentase kepemilikan (langsung dan tidak langsung)/ Percentage of ownership (direct and indirect)	Bidang usaha/ Scope of activities	Proyek/ Project	Kedudukan/ Domicile	Mulai kegiatan usaha/ Start of commercial operations
	30 September 2025 dan 31 Desember 2024/ September 30, 2025 and December 31, 2024				
<b><u>Kepemilikan saham secara tidak langsung/Indirect share ownership</u></b>					
<b><u>Beroperasi/Operating</u></b>					
PT Usaha Mandiri Sukses Abadi (melalui/through PT Griya Cipta Berdikari)	99,00%	Konsultasi manajemen, real estat dan perdagangan besar/ Management consulting, real estate and wholesale trading	Montana Serpong	Jakarta	2015
<b>Jumlah aset/ Total assets</b>					
<b>30 September 2025/ September 30, 2025</b>					
<b>31 Desember 2024/ December 31, 2024</b>					
<b><u>Belum beroperasi/Not yet operational</u></b>					
PT Raffles Griya Perkasa			820.577.623.851		818.887.504.450
PT Raffles Niaga Kencana			359.514.300.439		359.600.770.950
PT Raffles Graha Persada			64.370.408.610		64.390.764.358
PT Bumi Tara Sinergi			1.818.052.557		1.855.787.600
PT Gemilang International (melalui/through PT Raffles Griya Perkasa)			757.126.396.577		755.309.887.294
PT Griya Cipta Berdikari (melalui/through PT Gemilang International)			1.088.340.592.596		1.085.288.597.424
PT Pratama Kencana Perkasa (melalui/through PT Raffles Niaga Kencana)			250.344.335.833		250.344.335.833
PT Mandiri Gita Pertiwi (melalui/through PT Raffles Griya Perkasa)			129.567.485		145.487.582
PT Propertiindo Line Semesta (melalui/through PT Mandiri Gita Pertiwi)			89.705.900		89.705.900
PT Bumi Tara Perdana (melalui/through PT Bumi Tara Sinergi)			595.105.000		595.105.000
PT Bumi Tara Perkasa (melalui/through PT Bumi Tara Sinergi)			595.105.000		595.105.000
PT Bumi Tara Pratama (melalui/through PT Bumi Tara Sinergi)			595.710.000		595.710.000
PT Mentari Daya Selaras (melalui/through PT Pratama Kencana Perkasa)			11.849.790.000		11.851.000.000
<b><u>Beroperasi/Operating</u></b>					
PT Cisadane River Park (melalui/through PT Raffles Griya Perkasa)			15.963.848.968		15.986.090.836
PT Bina Karnada (melalui/through PT Raffles Griya Perkasa)			33.509.108.974		33.513.408.001
PT Usaha Mandiri Sukses Abadi (melalui/through PT Griya Cipta Berdikari)			256.539.009.657		255.858.183.421

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL**

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES**

**a. Pernyataan Kepatuhan**

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

**a. Compliance Statement**

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

**b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian**

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024, kecuali untuk penerapan interpretasi baru, amendemen dan penyesuaian pernyataan yang berlaku efektif 1 Januari 2025 seperti yang diungkapkan dalam Catatan 2c.

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

The accounting policies applied in the preparation of these consolidated financial statements are in line with the accounting policies applied in the preparation of the consolidated financial statements for the year ended December 31, 2024, except for the application of a new interpretation, amendment and adjustment of the statement which became effective January 1, 2025 as stipulated disclosed in Note 2c.

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

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

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

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

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

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**c. Standar Baru, Amendemen dan Penyesuaian Standar Akuntansi Keuangan**

Efektif tanggal 1 Januari 2025, Grup telah menerapkan standar baru, amendemen Standar Akuntansi Keuangan (PSAK):

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

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

PSAK yang telah diterbitkan dan berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2026 adalah sebagai berikut:

- Amendemen PSAK No. 109, "Instrumen Keuangan".
- Amendemen PSAK No. 107, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan".

Grup sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan PSAK 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 memengaruhi jumlah imbal hasil.

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

**c. New Standards, Amendments and Improvements of Financial Accounting Standards**

Effective January 1, 2025, the Group has applied the following new standards, amendments to Statements of Financial Accounting Standards (PSAK):

- PSAK No. 117, "Insurance Contracts"; and
- Amendment to PSAK No. 221, "Effect of Changes in Foreign Exchange Rate" regarding Lack of Convertibility.

The adoption of PSAKs had no material impact on the Group's consolidated financial statements.

PSAK that have been issued and are effective for periods beginning on or after January 1, 2026 are as follows:

- Amendments of PSAK No. 109, "Financial Instrument".
- Amendments of PSAK No. 107, "Financial Instrument: Disclosure".

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

**d. Principles of Consolidation**

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

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

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

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

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:

- 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 periode 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, KNP dan komponen lain dari ekuitas terkait, dan selisihnya diakui dalam laba rugi. Bagian dari investasi yang tersisa diakui pada nilai wajar.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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

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

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

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

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

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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

**e. Kombinasi Bisnis dan Goodwill**

**e. Business Combinations and Goodwill**

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

*Business combinations are accounted for using the acquisition method. The cost of an acquisition is measured as the aggregate of the consideration transferred, measured at acquisition-date fair value, and the amount of any NCI in the acquiree. For each business combination, the Group elects whether it measures the NCI in the acquiree either at fair value or at the proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. Acquisition costs incurred are directly expensed.*

Ketika melakukan akuisisi atas sebuah bisnis, Grup mengklasifikasikan dan menentukan aset keuangan yang diperoleh dan liabilitas keuangan yang diambil alih berdasarkan pada persyaratan kontraktual, kondisi ekonomi dan kondisi terkait lain yang ada pada tanggal akuisisi. Dalam suatu kombinasi bisnis yang dilakukan secara bertahap, Grup mengukur kembali kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya pada pihak yang diakuisisi pada nilai wajar tanggal akuisisi dan mengakui keuntungan atau kerugian yang dihasilkan.

*When the Group acquires a business, it assesses the financial assets acquired and liabilities assumed for appropriate classification and designation in accordance with the contractual terms, economic circumstances and pertinent conditions as at the acquisition date. If the business combination is achieved in stages, the acquisition date fair value of the Group's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date through profit or loss.*

Setiap imbalan kontinjensi yang dialihkan oleh pihak pengakuisisi diakui pada nilai wajar pada tanggal akuisisi. Imbalan kontinjensi diklasifikasi sebagai aset atau liabilitas yang merupakan instrumen keuangan dan termasuk dalam ruang lingkup PSAK 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.

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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

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

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

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

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

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

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

**f. Pengukuran Nilai Wajar**

**f. *Fair Value Measurement***

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

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

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

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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

**f. Pengukuran Nilai Wajar (Lanjutan)**

**f. Fair Value Measurement (Continued)**

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

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

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

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

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

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

**g. Kas dan Bank**

**g. Cash and Bank**

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

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

**h. Instrumen Keuangan**

**h. Financial Instruments**

**1. Aset Keuangan**

**1. Financial Assets**

**Pengakuan awal**

**Early recognition**

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

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

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

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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

**h. Instrumen Keuangan (Lanjutan)**

**h. Financial Instruments (Continued)**

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

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

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, Grup tidak mempunyai aset keuangan yang ditetapkan sebagai FVTPL atau melalui FVTOCI.

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the Group had no financial assets designated as FVTPL or through FVTOCI.

Pengukuran selanjutnya

Further measurements

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

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

Penurunan nilai aset keuangan

Impairment of financial assets

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

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

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

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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

**h. Instrumen Keuangan (Lanjutan)**

**h. Financial Instruments (Continued)**

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 bulan. Penilaian apakah ECL sepanjang umur harus diakui didasarkan pada peningkatan signifikan dalam kemungkinan terjadinya atau pada risiko gagal bayar sejak pengakuan awal dan bukan didasarkan pada bukti aset keuangan yang mengalami kerugian kredit pada tanggal pelaporan atau kejadian gagal bayar sebenarnya.

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

**2. Liabilitas Keuangan**

**2. Financial Liability**

Pengakuan awal

Early recognition

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai berikut:

Financial liabilities within are classified as follows:

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

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

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

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

Pengukuran selanjutnya

Further measurements

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

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

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

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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

**h. Instrumen Keuangan (Lanjutan)**

**h. Financial Instruments (Continued)**

**3. Penghentian Pengakuan Instrumen  
Keuangan**

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

Penghentian pengakuan aset keuangan

Termination of recognition of financial  
assets

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

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

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Termination of recognition of financial  
liabilities

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

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

**4. Saling Hapus Instrumen Keuangan**

**4. Mutually Remove Financial  
Instruments**

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

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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

**i. Transaksi dengan Pihak Berelasi**

**i. Transactions with Related Parties**

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

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

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

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

**j. Persediaan Real Estat**

**j. Real Estate Inventories**

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

Penelaahan atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode 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.

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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

**I. Aset Tetap**

**I. Fixed Assets**

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.

*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.*

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:

*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:*

	<b>Tahun/ Years</b>	
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.

*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.*

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.

*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.*

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.*

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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

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

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

Pada setiap periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka Grup mengestimasi 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.

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 amount of an asset is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset must be reduced to the recoverable amount. Impairment losses are recognized immediately in profit or loss.

Pembalikan rugi penurunan nilai untuk aset non-keuangan, 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**

**n. Employee Benefits**

Imbalan kerja jangka pendek

Short-term employee benefits

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

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

Imbalan pasca kerja

Post employment benefits

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

The Group recognizes post-employment benefit obligations that are not funded in accordance with Company's Regulations and Manpower Regulations.

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.

**1. Program iuran pasti**

**1. Defined contribution program**

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

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**n. Imbalan Kerja (Lanjutan)**

**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 dengan saldo bersih liabilitas imbalan pasca kerja (aset) dan mempertimbangkan dampak kontribusi dan pembayaran manfaat selama periode.

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**n. Employee Benefits (Continued)**

**2. Defined benefit program**

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 period with the net balance of post-employment benefit obligations (assets) and considering the impact of contributions and benefit payments during the period.

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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

**n. Imbalan Kerja (Lanjutan)**

**n. Employee Benefits (Continued)**

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

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

**3. Manfaat jasa jangka panjang lain**

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

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

Other employee benefits that are expected to be fully settled within 12 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 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 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**

**o. Share Capital**

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

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

**p. Saldo Laba**

**p. Retained Earnings**

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

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

**q. Penghasilan Komprehensif Lain**

**q. Other Comprehensive Income**

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

Other comprehensive income consists of items of income and expense that are not recognized in profit or loss for the current period in accordance with PSAKs. 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  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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

**r. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

**r. Recognition of Revenue and Expenses**

**1. Pengakuan Pendapatan**

**1. Revenues Recognition**

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

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

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

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

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan 2 cara, sebagai berikut:

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

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

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

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

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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

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

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

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

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

Pendapatan penjualan real estat

Real estate sales revenue

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

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

Saldo kontrak

Contract balance

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

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

**2. Pengakuan Beban**

**2. Expense Recognition**

Biaya untuk memperoleh kontrak

The cost of obtaining a contract

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

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

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

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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

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

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

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

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

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup menentukan apakah biaya untuk memperoleh kontrak mengalami penurunan nilai. Grup mengestimasi penurunan nilai sebagai selisih lebih nilai tercatat aset di atas sisa 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.

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

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

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

**s. Sewa**

**s. Lease**

Grup sebagai penyewa

Group as lessor

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

The Group assesses whether a contract contains a lease, at contract inception. The Group recognizes right-of-use assets and lease liabilities in respect of all lease agreements where the Group is a lessee, except for short-term leases (which are defined as leases that have a lease term of 12 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  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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

**t. Pajak**

**t. Taxation**

Pajak final

Final tax

Penghasilan yang telah dikenakan pajak penghasilan final. Beban pajak final diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan disajikan sebagai bagian yang terpisah. Selisih antara 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.

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. Rugi Per Saham Dasar**

**u. Basic Loss Per Share**

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

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

**v. Pelaporan Segmen**

**v. Segment Reporting**

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

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

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

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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

**v. Pelaporan Segmen (Lanjutan)**

**v. Segment Reporting (Continued)**

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

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

**w. Provisi dan Kontinjensi**

**w. Provisions and Contingencies**

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

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

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

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

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

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

**x. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan**

**x. Subsequent Events**

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

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

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

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mewajibkan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang 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.

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

**Pertimbangan di dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi**

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

Pajak penghasilan

Grup memiliki eksposur pajak penghasilan. Pertimbangan signifikan diperlukan di dalam menentukan provisi pajak penghasilan. Ada beberapa transaksi dan penghitungan 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 kini di dalam periode di mana penentuan tersebut dibuat.

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

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

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

**Considerations in the Application of Accounting Policies**

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

Income tax

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

Penentuan mata uang fungsional

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

Klasifikasi aset keuangan dan liabilitas keuangan

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

**Sumber Utama Ketidakpastian Estimasi**

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

Penyusutan aset tetap

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

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

Functional currency determination

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

Classification of financial assets and financial liabilities

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

**The Main Source of Estimation Uncertainty**

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

Depreciation of fixed assets

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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.

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 non-keuangan. 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:

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

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.

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:

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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

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

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

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

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

**4. KAS DAN BANK**

**4. CASH AND BANK**

	<u>30 September 2025/ September 30, 2025</u>	<u>31 Desember 2024/ December 31, 2024</u>	
Kas	1.306.190.290	1.157.812.862	Cash on hand
Bank			Cash in banks
PT Bank IBK Indonesia Tbk	285.857.086	301.797.112	PT Bank IBK Indonesia Tbk
PT Bank Index Selindo	242.395.000	727.889.214	PT Bank Index Selindo
PT Bank Capital Indonesia Tbk	215.257.434	217.812.148	PT Bank Capital Indonesia Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	203.760.723	6.248.623	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	50.157.590	72.571.113	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Sinarmas Tbk	22.265.866	23.705.866	PT Bank Sinarmas Tbk
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	5.135.716	5.341.013	PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	982.609	1.207.609	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
<b>Jumlah</b>	<b><u>2.332.002.314</u></b>	<b><u>2.514.385.560</u></b>	<b>Total</b>

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, kas dan bank seluruhnya dalam Rupiah.

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, all cash and bank are in Rupiah.

**5. DEPOSITO BERJANGKA**

Merupakan penempatan deposito berjangka Perusahaan di PT Bank Index Selindo sebesar Rp10.000.000.000 dan Rp12.500.000.000 masing-masing pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024. Tingkat bunga deposito berjangka rata-rata per tahun sebesar 3,5%.

**5. TIME DEPOSIT**

Represents the placement of the Company's time deposit at PT Bank Index Selindo amounting to Rp10,000,000,000 and Rp12,500,000,000 as of September 30, 2025 and December 31, 2024, respectively. The average time deposit interest rate per year is 3.5%.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**6. PERSEDIAAN REAL ESTAT**

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, persediaan real estat merupakan tanah kavling milik PT Cisadane River Park (CRP), Entitas Anak, yang berlokasi di Serpong seluas 1.480 m2 dengan hak legal atas tanah berupa HGB.

**6. REAL ESTATE INVENTORIES**

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the real estate inventories represent plots of land owned by PT Cisadane River Park (CRP), a Subsidiary, which are located in Serpong with an area of 1,480 m2 and legal right in the form of BR.

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

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

Lokasi	Peruntukan	30 September 2025/ September 30, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	Designation	Location
Bogor	Perumahan, apartemen dan pergudangan	392.355.192.875	393.326.207.825	Housing, apartment and warehousing	Bogor
Wonogiri	Perumahan, apartemen dan pergudangan	250.708.000.000	250.708.000.000	Housing, apartment and warehousing	Wonogiri
<b>Jumlah</b>		<b>643.063.192.875</b>	<b>644.034.207.825</b>		<b>Total</b>
<b>Dikurangi:</b>					<b>Less:</b>
Bagian lancar		7.925.584.860	8.959.599.810		Current portion
Bagian tidak lancar		635.137.608.015	635.074.608.015		Non-current portion

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

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

Lokasi	30 September 2025 (m <sup>2</sup> )/ September 30, 2025 (m <sup>2</sup> )			31 Desember 2024 (m <sup>2</sup> )/ December 31, 2024 (m <sup>2</sup> )			Location
	HGB/ BR	Lainnya/ Others	Jumlah/ Total	HGB/ BR	Lainnya/ Others	Jumlah/ Total	
Bogor	693.364	6.488	699.852	695.214	6.488	701.702	Bogor
Wonogiri	-	1.095.602	1.095.602	-	1.095.602	1.095.602	Wonogiri
<b>Jumlah</b>	<b>693.364</b>	<b>1.102.090</b>	<b>1.795.454</b>	<b>695.214</b>	<b>1.102.090</b>	<b>1.797.304</b>	<b>Total</b>
<b>Dikurangi:</b>							<b>Less:</b>
Bagian lancar	14.180	-	14.180	16.030	-	16.030	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.

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**8. UANG MUKA**

Uang muka merupakan uang muka pembelian tanah untuk dikembangkan yang berlokasi di daerah Bogor, Jawa Barat, milik PT Griya Cipta Berkidari, Entitas Anak, sebesar Rp412.217.560.638 dan Rp412.193.310.638 masing-masing pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024.

**8. ADVANCES**

Advances represent advances for the purchase of land for development located in Bogor, West Java, owned by PT Griya Cipta Berkidari, a Subsidiary, amounting to Rp412,217,560,638 and Rp412,193,310,638 as of September 30, 2025 and December 31, 2024, respectively.

**9. ASET TETAP - BERSIH**

**9. FIXED ASSETS - NET**

30 September 2025/ September 30, 2025					
	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
<b>Biaya perolehan</b>					<b>Acquisition cost</b>
Kendaraan	2.171.000.000	-	-	2.171.000.000	Vehicles
Peralatan kantor	202.104.050	57.750.000	-	259.854.050	Office equipments
<b>Jumlah</b>	<b>2.373.104.050</b>	<b>57.750.000</b>	<b>-</b>	<b>2.430.854.050</b>	<b>Total</b>
<b>Akumulasi penyusutan</b>					<b>Accumulated depreciation</b>
Kendaraan	2.166.843.750	1.968.750	-	2.168.812.500	Vehicles
Peralatan kantor	195.548.829	7.979.161	-	203.527.990	Office equipments
<b>Jumlah</b>	<b>2.362.392.579</b>	<b>9.947.911</b>	<b>-</b>	<b>2.372.340.490</b>	<b>Total</b>
<b>Nilai tercatat</b>	<b>10.711.471</b>			<b>58.513.560</b>	<b>Book value</b>
31 Desember 2024/ December 31, 2024					
	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
<b>Biaya perolehan</b>					<b>Acquisition cost</b>
Kendaraan	2.171.000.000	-	-	2.171.000.000	Vehicles
Peralatan kantor	202.104.050	-	-	202.104.050	Office equipments
<b>Jumlah</b>	<b>2.373.104.050</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.373.104.050</b>	<b>Total</b>
<b>Akumulasi penyusutan</b>					<b>Accumulated depreciation</b>
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 equipments
<b>Jumlah</b>	<b>2.357.055.087</b>	<b>5.337.492</b>	<b>-</b>	<b>2.362.392.579</b>	<b>Total</b>
<b>Nilai tercatat</b>	<b>16.048.963</b>			<b>10.711.471</b>	<b>Book value</b>

Beban penyusutan dialokasikan seluruhnya ke beban umum dan administrasi.

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

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

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

Pada tanggal 30 September 2025, aset tetap telah diasuransikan terhadap risiko kehilangan dan kerusakan dengan nilai pertanggungan sebesar Rp1,2 miliar. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian dari risiko tersebut.

**10. BIAYA MASIH HARUS DIBAYAR**

Pada tanggal 31 Desember 2024, biaya masih harus dibayar merupakan beban jasa profesional.

**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 Rp772.511.217 dan Rp829.327.067 masing-masing pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024. Pada tanggal 30 September 2025, persentase uang muka penjualan ini berkisar antara 65% - 83%.

**12. LIABILITAS IMBALAN KERJA**

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

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, liabilitas imbalan pasca kerja di laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebesar Rp705.125.581.

Beban imbalan pasca kerja yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebesar nihil untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan Rp108.927.990 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024.

Keuntungan aktuarial yang diakui sebagai penghasilan komprehensif lain dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebesar nihil untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan Rp38.359.547 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024.

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

As of September 30, 2025, fixed assets were insured against the risk of loss and damage for a total coverage of Rp1.2 billion. The Group's management believes that the sum insured is sufficient to cover possible losses from such risks.

**10. ACCRUED EXPENSES**

As of December 31, 2024, accrued expenses represent accrual of professional fee.

**11. SALES ADVANCES**

Sales advances represent advances for the sale of land to third parties located in Bogor, West Java, owned by PT Usaha Mandiri Sukses Abadi, a Subsidiary, amounting to Rp772,511,217 and Rp829,327,067 as of September 30, 2025 and December 31, 2024, respectively. As of September 30, 2025, percentage of sales advance ranging around 65% - 83%.

**12. EMPLOYEE BENEFIT LIABILITIES**

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

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the employee benefit liabilities presented in the consolidated statement of financial position amounting to Rp705,125,581.

Employee benefit expense recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income amounting to nil for nine months period ended September 30, 2025 and Rp108,927,990 for the year ended December 31, 2024.

The actuarial gain recognized as other comprehensive income in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income amounting to nil for nine months period ended September 30, 2025 and Rp38,359,547 for the year ended December 31, 2024.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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 pada tanggal 31 Desember 2024 dihitung oleh KKA Agus Susanto, aktuaris independen, dalam laporannya pada tanggal 17 Februari 2025. Asumsi dasar yang digunakan untuk menentukan liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

Tingkat bunga diskonto	:	7,1%	:	Discount rate
Tingkat kenaikan upah	:	10%	:	Wage increasing rate
Tingkat mortalita	:	Indonesia – IV (2019)	:	Mortality rate
Tingkat cacat	:	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	:	Resignation rate
Usia pensiun normal	:	55 tahun/ 55 years	:	Normal retirement age

**12. EMPLOYEE BENEFIT LIABILITIES (Continued)**

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, were calculated by KKA Agus Susanto, an independent actuary, in their reports on February 17, 2025. The basic assumptions used to determine the employee benefits obligation as of December 31, 2024, are as follows:

**13. MODAL SAHAM**

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

**13. SHARE CAPITAL**

The Company's shareholders as of September 30, 2025 and December 31, 2024 follows:

Pemegang saham	30 September 2025/ September 30, 2025			Shareholders
	Jumlah saham/ Number of shares	Persentase kepemilikan (%)/ Ownership percentage (%)	Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh/ Total issued and fully paid-up capital	
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)	551.389.038	5,48	55.138.903.800	PT Asabri (Persero)
Masyarakat	6.906.621.197	68,58	690.662.119.700	Public
<b>Jumlah</b>	<b>10.069.645.750</b>	<b>100,00</b>	<b>1.006.964.575.000</b>	<b>Total</b>
Pemegang saham	31 Desember 2024/ December 31, 2024			Shareholders
	Jumlah saham/ Number of shares	Persentase kepemilikan (%)/ Ownership percentage (%)	Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh/ Total issued and fully paid-up capital	
PT Surya Buana Makmur	1.514.019.800	15,04	151.401.980.000	PT Surya Buana Makmur
Glenwood Corporation	1.097.615.715	10,90	109.761.571.500	Glenwood Corporation
PT Asabri (Persero)	506.616.138	5,03	50.661.613.800	PT Asabri (Persero)
Masyarakat	6.951.394.097	69,03	695.139.409.700	Public
<b>Jumlah</b>	<b>10.069.645.750</b>	<b>100,00</b>	<b>1.006.964.575.000</b>	<b>Total</b>

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**14. TAMBAHAN MODAL DISETOR - BERSIH**

Rincian tambahan modal disetor pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

Selisih lebih antara hasil yang diterima dengan nilai nominal dari penawaran umum perdana	24.000.000.000
Biaya emisi saham	<u>(12.900.000.000)</u>
<b>Bersih</b>	11.100.000.000
Selisih lebih hasil konversi Waran Seri I (Catatan 1c)	357.874.500
Lain-lain	<u>3.199.151.660</u>
<b>Jumlah</b>	<u><u>14.657.026.160</u></u>

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

Details of additional paid-in capital as of September 30, 2025 and December 31, 2024 are as follows:

Excess difference between the proceeds received and the nominal value of the initial public offering	Share issuance cost
	<b>Net</b>
Excess difference from the conversion of Series I Warrants (Note 1c)	Others
	<b>Total</b>

**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 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, saldo cadangan umum sebesar Rp3.500.000.000.

**15. GENERAL RESERVES**

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

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the general reserve balance amounting to Rp3,500,000,000.

**16. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI**

	<u>30 September 2025/ September 30, 2025</u>	<u>31 Desember 2024/ December 31, 2024</u>
PT Raffles Griya Perkasa	9.176.314.382	9.130.408.739
PT Raffles Niaga Kencana	530.645.697	530.657.901
PT Bumi Tara Sinergi	3.085.944	3.087.847
PT Raffles Graha Persada	<u>109.323</u>	<u>109.353</u>
<b>Jumlah</b>	<u><u>9.710.155.346</u></u>	<u><u>9.664.263.840</u></u>

**16. NON-CONTROLLING INTERESTS**

PT Raffles Griya Perkasa  
PT Raffles Niaga Kencana  
PT Bumi Tara Sinergi  
PT Raffles Graha Persada

**Total**

**17. PENJUALAN**

Penjualan seluruhnya berasal dari penjualan tanah kepada pihak ketiga sebesar Rp2.803.675.000 dan Rp2.851.362.876 masing-masing untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada 30 September 2025 dan 2024.

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

**17. SALES**

All sales are from land sales to third parties amounting to Rp2,803,675,000 and Rp2,851,362,876 for nine months periods ended September 30, 2025 and 2024, respectively.

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**18. BEBAN POKOK PENJUALAN**

Beban pokok penjualan seluruhnya berasal dari tanah sebesar Rp1.034.014.950 dan Rp1.168.716.357 masing-masing untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada 30 September 2025 dan 2024.

Tidak terdapat pembelian dari satu pemasok yang nilainya melebihi 10% dari jumlah penjualan konsolidasian.

**18. COST OF GOODS SOLD**

Total cost of goods sold derived from land amounted to Rp1,034,014,950 and Rp1,168,716,357 for nine months periods ended September 30, 2025 and 2024, respectively.

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

**19. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

**19. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

	<b>30 September 2025/ September 30, 2025</b>	<b>30 September 2025/ September 30, 2025</b>	
Gaji, upah dan tunjangan	1.240.753.615	1.592.292.653	Salaries, wages and benefits
Jasa profesional	611.160.000	431.762.500	Professional fee
Denda pajak	423.360.661	-	Tax fines
Biaya tahunan	246.811.301	207.822.551	Annual fee
Sewa	182.678.240	166.613.332	Rental
Lain-lain	148.285.714	148.144.623	Others
<b>Jumlah</b>	<b>2.853.049.531</b>	<b>2.546.635.659</b>	<b>Total</b>

**20. PERPAJAKAN**

**20. TAXATION**

**a. Utang pajak**

**a. Taxes payable**

	<b>30 September 2025/ September 30, 2025</b>	<b>31 Desember 2024/ December 31, 2024</b>	
Pajak penghasilan			Income taxes
Pasal 4(2)	3.113.125.634	3.471.115.901	Article 4(2)
Pasal 21	12.145.739	1.504.069	Article 21
Pasal 23	9.592.000	9.592.000	Article 23
Pajak pertambahan nilai	14.376.338.761	15.362.523.431	Value added tax
<b>Jumlah</b>	<b>17.511.202.134</b>	<b>18.844.735.401</b>	<b>Total</b>

**b. Pajak final**

**b. Final tax**

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

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



**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**23. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN**

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

**Risiko Likuiditas**

Risiko likuiditas adalah risiko di mana Grup akan mengatasi kesulitan yang berasal dari pemenuhan kewajiban keuangan dikarenakan kekurangan dana.

Tabel berikut menampilkan jatuh tempo dari liabilitas keuangan Grup pada akhir periode pelaporan berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan.

	31 Desember 2024/ December 31, 2024			
	Nilai tercatat/ <i>Carrying amount</i>	Kurang dari satu tahun/ <i>Less than one year</i>	Lebih dari satu tahun/ <i>Above one year</i>	<i>Financial Liability</i>
<b>Liabilitas Keuangan</b>				
Biaya masih harus dibayar	1.300.000.000	1.300.000.000	-	<i>Accrued expenses</i>

**24. MANAJEMEN PERMODALAN**

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

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.

**25. SEGMENT OPERASI**

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

**23. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES**

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

**Liquidity Risk**

Liquidity risk is the risk that the Group will overcome difficulties stemming from fulfilling financial obligations due to a lack of funds.

The following table shows the maturity of the Group's financial liabilities at the end of the reporting period based on undiscounted contractual payments.

**24. CAPITAL MANAGEMENT**

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

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. OPERATIONAL SEGMENT**

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

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**25. SEGMENT OPERASI (Lanjutan)**

**25. OPERATIONAL SEGMENT (Continued)**

	30 September 2025/ September 30, 2025			
	Properti/ Property	Lain-lain/ Others	Jumlah segmen/ Total segments	
Pendapatan segmen	2.803.675.000	-	2.803.675.000	Segment revenue
Beban pokok segmen	1.034.014.950	-	1.034.014.950	Segment cost of goods sold
<b>Laba bruto</b>	<b>1.769.660.050</b>	<b>-</b>	<b>1.769.660.050</b>	<b>Gross profit</b>
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan	1.227.771.894	(2.118.768.884)	(890.996.990)	Profit (loss) before income tax expense
Beban pajak penghasilan	-	-	-	Income tax expense
<b>Laba (rugi) periode berjalan</b>	<b>1.227.771.894</b>	<b>(2.118.768.884)</b>	<b>(890.996.990)</b>	<b>Profit (loss) for the period</b>
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	Other comprehensive income
<b>Penghasilan (kerugian) komprehensif periode berjalan</b>	<b>1.227.771.894</b>	<b>(2.118.768.884)</b>	<b>(890.996.990)</b>	<b>Comprehensive income (loss) for the period</b>
<b>Laba (rugi) periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada:</b>				<b>Profit (loss) for the period attributable to:</b>
Pemilik Entitas Induk	1.181.880.388	(2.118.768.884)	(936.888.496)	Owners of the Parent
Kepentingan non-pengendali	45.891.506	-	45.891.506	Non-controlling interest
<b>Jumlah</b>	<b>1.227.771.894</b>	<b>(2.118.768.884)</b>	<b>(890.996.990)</b>	<b>Total</b>
<b>Penghasilan (kerugian) komprehensif periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada:</b>				<b>Comprehensive income (loss) for the period attributable to:</b>
Pemilik Entitas Induk	1.181.880.388	(2.118.768.884)	(936.888.496)	Owners of the Parent
Kepentingan non-pengendali	45.891.506	-	45.891.506	Non-controlling interest
<b>Jumlah</b>	<b>1.227.771.894</b>	<b>(2.118.768.884)</b>	<b>(890.996.990)</b>	<b>Total</b>
<b>Aset segmen</b>				<b>Segment assets</b>
Persediaan	644.543.192.875	-	644.543.192.875	Inventories
Aset lainnya yang tidak dapat dialokasikan	417.966.678.302	10.655.054.357	428.621.732.659	Other unallocated assets
<b>Jumlah aset</b>	<b>1.062.509.871.177</b>	<b>10.655.054.357</b>	<b>1.073.164.925.534</b>	<b>Total assets</b>
<b>Liabilitas segmen</b>				<b>Segment liabilities</b>
Uang muka penjualan	772.511.217	-	772.511.217	Sales advances
Liabilitas lainnya yang tidak dapat dialokasikan	17.493.479.395	722.848.320	18.216.327.715	Other unallocated liabilities
<b>Jumlah liabilitas</b>	<b>18.265.990.612</b>	<b>722.848.320</b>	<b>18.988.838.932</b>	<b>Total liabilities</b>

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**25. SEGMENT OPERASI (Lanjutan)**

**25. OPERATIONAL SEGMENT (Continued)**

	31 Desember 2024/ December 31, 2024		Jumlah segmen/ Total segments	
	Properti/ Property	Lain-lain/ Others		
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 goods sold
<b>Laba bruto</b>	<b>2.262.036.999</b>	<b>-</b>	<b>2.262.036.999</b>	<b>Gross profit</b>
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan	1.785.804.301	(3.780.167.106)	(1.994.362.805)	Profit (loss) before income tax expense
Beban pajak penghasilan	-	-	-	Income tax expense
<b>Laba (rugi) periode berjalan</b>	<b>1.785.804.301</b>	<b>(3.780.167.106)</b>	<b>(1.994.362.805)</b>	<b>Profit (loss) for the period</b>
Penghasilan komprehensif lain	-	38.359.547	38.359.547	Other comprehensive income
<b>Penghasilan (kerugian) komprehensif periode berjalan</b>	<b>1.785.804.301</b>	<b>(3.741.807.559)</b>	<b>(1.956.003.258)</b>	<b>Comprehensive income (loss) for the period</b>
<b>Laba (rugi) periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada:</b>				<b>Profit (loss) for the period attributable to:</b>
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
<b>Jumlah</b>	<b>1.785.804.301</b>	<b>(3.780.167.106)</b>	<b>(1.994.362.805)</b>	<b>Total</b>
<b>Penghasilan (kerugian) komprehensif periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada:</b>				<b>Comprehensive income (loss) for the period attributable to:</b>
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
<b>Jumlah</b>	<b>1.785.804.301</b>	<b>(3.741.807.559)</b>	<b>(1.956.003.258)</b>	<b>Total</b>
<b>Aset segmen</b>				<b>Segment assets</b>
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
<b>Jumlah aset</b>	<b>1.063.208.090.070</b>	<b>13.538.181.571</b>	<b>1.076.746.271.641</b>	<b>Total assets</b>
<b>Liabilitas segmen</b>				<b>Segment liabilities</b>
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
<b>Jumlah liabilitas</b>	<b>19.666.981.399</b>	<b>2.012.206.650</b>	<b>21.679.188.049</b>	<b>Total liabilities</b>

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

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2025 DAN 31 DESEMBER 2024  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**26. OTORISASI LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

Laporan keuangan konsolidasian ini diotorisasi untuk diterbitkan sesuai dengan resolusi Direksi Perusahaan tanggal 30 Oktober 2025.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2025 AND DECEMBER 31, 2024  
AND FOR NINE MONTHS PERIODS ENDED  
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

---

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

*These consolidated financial statements are authorized for issuance in accordance with the resolution of Directors of the Company dated October 30, 2025.*

\*\*\*\*\*