

PT MODERNLAND REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/*AND SUBSIDIARIES*

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/
*CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS***

**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2022/
*FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022***

DAN/*AND*

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/
*INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT***

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022**

DAFTAR ISI

C O N T E N T S

Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement</i>
	Ekshibit/ <i>Exhibit</i>	
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 Consolidated Financial Statements</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA 31 DESEMBER 2022
PT MODERNLAND REALTY TBK**

**BOARD OF DIRECTORS' STATEMENT
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2022
PT MODERNLAND REALTY TBK**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : William Honoris
- Alamat Kantor : Green Central City, Commercial Area 5th Floor, Jl. Gajah Mada No.188, Jakarta Barat
- Alamat Domisili : Modernland BG III / 29-31 RT.01/RW.01, Kel Cipete, Kec Pinang, Tangerang
- Nomor Telepon : 021-29365888
- Jabatan : Direktur Utama

Menyatakan bahwa :

- Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian Laporan Keuangan Perusahaan;
- Laporan keuangan Perusahaan telah disusun dan disajikan sesuai dengan standard akuntansi keuangan di Indonesia;
- a. Semua informasi dalam laporan keuangan Perusahaan telah dimuat secara lengkap dan benar; dan
b. Laporan keuangan Perusahaan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
- Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam Perusahaan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 30 Maret 2023 / Jakarta, 30 March 2023



William Honoris
Direktur Utama / President Director

We, the undersigned below:

1. Name : William Honoris
- Office Address : Green Central City, Commercial Area 5th Floor, Jl. Gajah Mada No.188, Jakarta Barat
- Domicile Address : Modernland BG III / 29-31 RT.01/RW.01, Kel Cipete, Kec Pinang, Tangerang
- Phone Number : 021-29365888
- Position : President Director

Declare that:

- We are responsible for the preparation and presentation of the financial statements of the Company;
- The financial statement of the Company has been prepared and presented in accordance with Indonesian financial accounting standards;
- a. All information contained in the financial statements of the Company have been disclosed in a complete and truthful manner; and
b. The financial statements of the Company do not contain any incorrect information or material fact, nor do they omit information or material facts;
- We are responsible for internal control system of the Company.

We certify the accuracy of this statement.

These Consolidated Financial Statements are originally issued in Indonesian language

Ekshibit A

Exhibit A

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS OF 31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
A SET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	4	131.726.756.210	1.111.920.218.776	Cash and cash equivalents
Piutang usaha - Pihak ketiga	6	119.926.080.296	122.768.342.049	Trade receivables - Third parties
Piutang lain-lain - Pihak ketiga		3.457.017.333	3.018.636.848	Other receivables - Third parties
Persediaan	7	2.048.248.350.224	2.028.923.216.963	Inventories
Pajak dibayar di muka	18a	87.899.277.629	80.038.682.158	Prepaid taxes
Beban dibayar di muka dan uang muka		64.388.128.853	48.778.195.821	Prepaid expenses and advances
Total Aset Lancar		2.455.645.610.545	3.395.447.292.615	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Dana yang dibatasi penggunaannya	5	387.963.394.727	447.172.424.989	Restricted funds
Investasi pada saham	8	547.362.297.205	550.097.704.868	Investment in shares
Tanah untuk pengembangan	9	6.634.016.590.110	6.564.616.926.153	Land for development
Uang muka pembelian tanah	10	1.625.194.140.261	1.656.192.193.516	Advances for purchases of land
Aset tetap - bersih	11	1.268.972.579.746	1.318.241.843.307	Property, plant and equipment - net
Aset hak-guna - bersih		10.634.273.602	9.337.382.725	Right-of-use asset - net
Goodwill	12	570.691.821.929	570.691.821.929	Goodwill
Aset pajak tangguhan - bersih	18e	519.938.569	530.511.257	Deferred tax assets - net
Aset tidak lancar lainnya		27.168.228.249	27.210.939.436	Other non-current assets
Total Aset Tidak Lancar		11.072.523.264.398	11.144.091.748.180	Total Non-Current Assets
TOTAL ASET		13.528.168.874.943	14.539.539.040.795	TOTAL ASSETS

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang 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

These Consolidated Financial Statements are originally issued in Indonesian language

Ekshibit A/2

Exhibit A/2

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS OF 31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang bank jangka pendek	13	230.000.000.000	30.000.000.000	Short-term bank loans
Utang usaha	14			Trade payables
Pihak ketiga		102.654.306.705	115.933.563.557	Third parties
Pihak berelasi	31	109.738.131.525	109.738.131.525	Related party
Liabilitas keuangan lancar lainnya -				Other current financial liability -
Utang lain-lain - Pihak ketiga		47.899.817.827	51.072.894.726	Other payables - Third parties
Liabilitas kontrak	15			Contract liabilities
Pihak ketiga		1.593.339.660.889	1.813.567.386.158	Third parties
Pihak berelasi	31		340.240.560.000	Related party
Beban masih harus dibayar	16	829.517.861.840	883.471.573.803	Accrued expenses
Utang pajak	18b	20.586.719.441	31.920.014.185	Taxes payable
Bagian liabilitas jangka panjang yang jatuh				Current portion of long-term
tempo dalam waktu satu tahun:				liabilities:
Liabilitas sewa		4.404.901.440	4.664.978.480	Lease liabilities
Uang jaminan keanggotaan				Refundable membership
yang dapat dikembalikan		13.811.982.737	13.811.982.737	deposits
Utang bank	21	102.982.631.445	74.791.370.341	Bank loans
Total Liabilitas Jangka Pendek		3.054.936.013.849	3.469.212.455.512	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Pendapatan ditangguhkan	17	295.665.002.638	260.197.501.838	Deferred income
Liabilitas pajak tangguhan - bersih	18e	83.443.040.396	76.124.780.126	Deferred tax liabilities - net
Liabilitas imbalan kerja karyawan	19	50.652.125.038	50.136.942.350	Employee benefits liability
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi				Long-term liabilities
bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu				net of current portion:
tahun:				Lease liabilities
Liabilitas sewa		5.032.440.921	3.237.046.236	Bonds payable
Utang obligasi	20	5.672.009.452.848	6.390.109.005.072	Bank loans
Utang bank	21	140.897.397.143	106.423.551.580	
Total Liabilitas Jangka Panjang		6.247.699.458.984	6.886.228.827.202	Total Non-Current Liabilities
Total Liabilitas		9.302.635.472.833	10.355.441.282.714	Total Liabilities

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E tertampir yang merupakan bagian yang 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

These Consolidated Financial Statements are originally issued in Indonesian language

Ekshibit A/3

Exhibit A/3

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2022
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

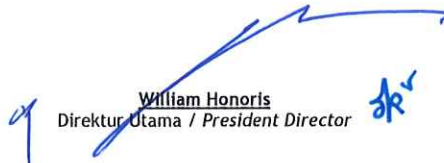
PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS OF 31 DECEMBER 2022
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
EKUITAS				EQUITY
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk				Equity attributable to owners of the parent entity
Modal saham				Share capital
Modal dasar - 6.113.691.376 saham Seri A dengan nilai nominal Rp 250 per saham serta 35.772.617.248 saham Seri B dengan nilai nominal Rp 125 per saham				Authorized - 6,113,691,376 Series A shares with par value of Rp 250 per share and 35,772,617,248 Series B shares with par value of Rp 125 per share
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 6.113.691.376 saham Seri A serta 6.419.375.946 saham Seri B	22	2.330.844.837.094	2.330.844.837.094	Issued and fully paid capital - 6,113,691,376 Series A shares and 6,419,375,946 Series B shares
Saham tresuri	22	(136.189.338.200)	(136.189.338.200)	Treasury shares
Tambahan modal disetor	23	28.757.485.826	28.757.485.826	Additional paid-in capital
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan		17.928.586.883	1.305.200.933	Exchange differences on translation of financial statements
Selisih nilai transaksi dengan non-pengendali		(173.891.450)	(173.891.450)	Difference from transactions with non-controlling interest
Saldo laba				Retained earnings
Telah ditentukan penggunaannya		4.500.000.000	4.500.000.000	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya		1.979.864.721.957	1.955.052.463.878	Unappropriated
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		4.225.532.402.110	4.184.096.758.081	Total equity attributable to owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	24	1.000.000	1.000.000	Non-controlling interest
Total Ekuitas		4.225.533.402.110	4.184.097.758.081	Total Equity
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		13.528.168.874.943	14.539.539.040.795	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

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

Jakarta, 30 Maret 2023 / 30 March 2023


 William Honoris
 Direktur Utama / President Director

These Consolidated Financial Statements are originally issued in Indonesian language

Ekshibit B

Exhibit B

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

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2022	2021	
PENDAPATAN	25,31			REVENUES
Penjualan bersih		965.631.164.008	1.881.938.198.148	Net sales
Pendapatan dari hotel dan sewa		70.854.513.127	78.346.112.374	Hotel and rental income
Lapangan golf dan restoran club house		62.374.631.796	48.361.338.308	Golf course and club house restaurant
TOTAL PENDAPATAN		1.098.860.308.931	2.008.645.648.830	TOTAL REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	26			COST OF REVENUES
Beban pokok penjualan		438.083.507.316	565.046.493.459	Cost of sales
Beban langsung hotel dan sewa		60.687.920.456	59.754.286.031	Direct cost of hotel and rental income
Beban langsung lapangan golf dan restoran club house		37.098.961.623	31.237.220.880	Direct costs of golf course and club house restaurant
TOTAL BEBAN POKOK PENDAPATAN		535.870.389.395	656.038.000.370	TOTAL COST OF REVENUES
LABA BRUTO		562.989.919.536	1.352.607.648.460	GROSS PROFIT
Beban penjualan	27	(70.378.359.796)	(64.824.309.563)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	28	(446.164.050.426)	(396.530.417.309)	General and administrative expenses
Pendapatan operasi lainnya	29a	871.516.784.781	87.411.635.915	Other operating income
Beban operasi lainnya	29b	(593.909.189.900)	(495.529.527.177)	Other operating expenses
Beban pajak final	18c	(26.681.443.219)	(24.776.248.779)	Final tax expenses
LABA USAHA		297.373.660.976	458.358.781.547	OPERATING PROFIT
Bagian (rugi) laba usaha dari investasi pada saham	8	(2.735.407.663)	18.299.328.829	Share in net (loss) gain from investment in shares
Pendapatan keuangan	4,6	11.604.222.140	11.941.214.461	Finance income
Beban keuangan	30	(278.841.625.645)	(522.169.498.536)	Finance costs
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		27.400.849.808	(33.570.173.699)	PROFIT (LOSS) BEFORE INCOME TAX
(BEBAN) MANFAAT PAJAK PENGHASILAN				INCOME TAX (EXPENSE) BENEFIT
K i n i	18d	(7.403.559.669)	(8.133.991.489)	Current
Tanggung	18e	173.439.106	289.941.596	Deferred
BEBAN PAJAK PENGHASILAN - BERSIH		(7.230.120.563)	(8.423.933.085)	INCOME TAX EXPENSE - NET
LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN		20.170.729.245	(41.994.106.784)	NET PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN:				OTHER COMPREHENSIVE INCOME:
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi				Item that will not be reclassified to profit or loss
Keuntungan aktuarial dalam penentuan manfaat program pensiun	19	4.773.884.103	6.293.254.257	Actuarial gain on defined benefit pension plan
Pajak yang terkait dengan pos yang tidak akan direklasifikasi	18e	(132.355.269)	(99.395.142)	Tax relating to items that will not be reclassified
Pos yang mungkin direklasifikasi kemudian ke laba rugi				Item that may be reclassified subsequently to profit or loss
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan		16.623.385.950	(421.553.022)	Exchange differences on translation of financial statements
Penghasilan komprehensif lainnya dari asosiasi	8	-	111.315.587	Other comprehensive income from associates
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		21.264.914.784	5.883.621.680	TOTAL OTHER COMPREHENSIVE INCOME
TOTAL PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF PADA TAHUN BERJALAN		41.435.644.029	(36.110.485.104)	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang 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

These Consolidated Financial Statements are originally issued in Indonesian language

Ekshibit B/2

Exhibit B/2

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


PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2022	2021	
Total laba (rugi) bersih yang dapat diatribusikan kepada: Pemilik entitas induk Kepentingan non-pengendali		20.170.729.245 -	(41.994.106.784) -	Total net profit (loss) attributable to: Owners of the parent entity Non-controlling interest
T o t a l		<u>20.170.729.245</u>	<u>(41.994.106.784)</u>	T o t a l
Total penghasilan (rugi) komprehensif yang dapat diatribusikan kepada: Pemilik entitas induk Kepentingan non-pengendali		41.435.644.029 -	(36.110.485.104) -	Total comprehensive income (loss) attributable to: Owners of the parent entity Non-controlling interest
T o t a l		<u>41.435.644.029</u>	<u>(36.110.485.104)</u>	T o t a l
Laba per saham yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk Dasar dan dilusian	34	<u>1,63</u>	<u>(3,40)</u>	Earnings per share attributable to the owners of the parent entity Basic and diluted

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

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

Jakarta, 30 Maret 2023 / 30 March 2023


William Honoris
Direktur Utama / President Director

Ekshibit C

Exhibit C

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ Total equity attributable to owners of the parent entity											
	Modal saham/ Share capital	Saham tresuri/ Treasury shares	Tambahannya modal disetor/ Additional paid-in capital	Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan/ Exchange differences on translation of financial statements	Selisih nilai transaksi dengan non-pengendali/ Difference from transactions with non-controlling interest	(Rugi) laba komprehensif lainnya dari asosiasi/ Other comprehensive (loss) income from associates	Saldo laba/ Retained earnings		Kepentingan non-pengendali/ Non-controlling interest	Total ekuitas/ Total equity	
							Telah ditentukan penggunaannya/ Appropriated	Belum ditentukan penggunaannya/ Unappropriated			
Saldo pada tanggal 31 Desember 2020	2.330.844.837.094	(136.189.338.200)	28.757.485.826	1.726.753.955	(173.891.450)	(111.315.587)	4.500.000.000	1.990.852.711.547	1.000.000	4.220.208.243.185	Balance as of 31 December 2020
Total rugi komprehensif pada tahun berjalan	-	-	-	(421.553.022)	-	111.315.587	-	(35.800.247.669)	-	(36.110.485.104)	Total comprehensive loss for the year
Saldo pada tanggal 31 Desember 2021	2.330.844.837.094	(136.189.338.200)	28.757.485.826	1.305.200.933	(173.891.450)	-	4.500.000.000	1.955.052.463.878	1.000.000	4.184.097.758.081	Balance as of 31 December 2021
Total penghasilan komprehensif pada tahun berjalan	-	-	-	16.623.385.950	-	-	-	24.812.258.079	-	41.435.644.029	Total comprehensive income for the year
Saldo pada tanggal 31 Desember 2022	2.330.844.837.094	(136.189.338.200)	28.757.485.826	17.928.586.883	(173.891.450)	-	4.500.000.000	1.979.864.721.957	1.000.000	4.225.533.402.110	Balance as of 31 December 2022
	Catatan 22/ Note 22	Catatan 22/ Note 22	Catatan 23/ Note 23						Catatan 24/ Note 24		

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang 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

Ekshibit D

Exhibit D

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	683.151.984.936	1.056.384.730.088	Receipts from customers
Pembayaran untuk/kepada:			Payments to/for:
Kontraktor, pemasok, pemilik tanah dan lainnya	(675.273.167.492)	(450.993.766.909)	Contractors, suppliers, land owners and others
Gaji dan tunjangan	(180.768.127.417)	(165.562.647.267)	Salaries and allowances
Beban usaha (di luar beban gaji dan tunjangan)	(301.963.443.814)	(299.921.530.494)	Operating expenses (excluding salaries and allowances)
Arus kas (digunakan untuk) diperoleh dari aktivitas operasi	(474.852.753.787)	139.906.785.418	Cash flows (used in) provided by operating activities
Pembayaran untuk beban keuangan	(45.808.459.614)	31.564.015.023	Payments for finance costs
Pembayaran untuk pajak final	(15.724.473.422)	22.323.629.341	Payments for final tax
Penerimaan dari pendapatan keuangan	8.426.152.017	8.912.148.768	Receipts of finance income
Pembayaran pajak penghasilan badan	(7.212.275.953)	(8.463.467.164)	Payments for corporate income tax
Arus kas bersih (digunakan untuk) diperoleh dari aktivitas operasi	<u>(535.171.810.759)</u>	<u>86.467.822.658</u>	Net cash flows (used in) provided by operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penurunan (kenaikan) dana yang dibatasi penggunaannya	59.209.030.262	(31.948.187.449)	Decrease (Increase) in restricted funds
Perolehan aset tetap	(14.603.976.394)	(9.048.364.784)	Acquisition of property, plant and equipment
Penerimaan dari penjualan aset tetap	391.000.000	3.115.660.560	Proceeds from sale of property, plant and equipment
Penjualan investasi pada saham	-	1.000.000.000.000	Sale of investment in shares
Penambahan investasi pada saham	-	(4.840.000.000)	Additional investment in shares
Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas investasi	<u>44.996.053.868</u>	<u>957.279.108.327</u>	Net cash flows provided by investing activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Pembayaran utang obligasi	(748.780.677.945)	(150.000.000.000)	Payment of bonds payable
Penerimaan utang bank	355.170.000.000	110.451.686.079	Receipts from bank loans
Pembayaran utang bank	(92.570.086.555)	(99.559.714.256)	Payments for bank loans
Pembayaran liabilitas sewa	(6.214.682.355)	(7.505.153.486)	Payments for lease liabilities
Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas pendanaan	<u>(492.395.446.855)</u>	<u>(146.613.181.663)</u>	Net cash flows used in financing activities
(PENURUNAN) KENAIKAN BERSIH DALAM KAS DAN SETARA KAS	<u>(982.571.203.746)</u>	<u>897.133.749.322</u>	NET (DECREASE) INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
DAMPAK DARI PERUBAHAN KURS MATA UANG ASING	2.377.741.180	111.555.379	EFFECT OF CHANGES IN FOREIGN EXCHANGE RATE
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	<u>1.111.920.218.776</u>	<u>214.674.914.075</u>	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE YEAR
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN (Catatan 4)	<u>131.726.756.210</u>	<u>1.111.920.218.776</u>	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE YEAR (Note 4)

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang 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 MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M

a. Pendirian Perusahaan

PT Modernland Realty Tbk ("Perusahaan") didirikan berdasarkan akta Notaris Hendra Karyadi, S.H. No. 15 tanggal 8 Agustus 1983. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-7390.HT.01.01.Th.83 tanggal 12 November 1983 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 100 tanggal 16 Desember 1983, Tambahan No. 1073.

Pada tahun 2008, anggaran dasar Perusahaan diubah berdasarkan akta Notaris Wahyu Nurani, S.H. No. 32 tanggal 27 Juni 2008 untuk menyesuaikan seluruh anggaran dasar sesuai dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perusahaan Terbatas. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-69149.AH.01.02.Th.08 tanggal 24 September 2008 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 10917 tanggal 16 Agustus 2010, Tambahan No. 65.

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan anggaran dasar Perusahaan yang terakhir dimuat dalam akta Notaris No. 4 tanggal 5 November 2021, yang dibuat oleh Audrey Tedja, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta mengenai perubahan anggaran dasar Perusahaan untuk disesuaikan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Pemberitahuan No. AHU-AH.01.03-0473204 tanggal 15 November 2021.

Perusahaan memulai kegiatan usaha komersialnya pada bulan November 1989.

Perusahaan berkedudukan di Jalan Matraman Raya No. 12, Kelurahan Kebun Manggis, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur. Kantor utama Perusahaan berlokasi di Green Central City, Commercial Area Lt. 5, Jalan Gajah Mada No. 188, Jakarta Barat.

1. GENERAL

a. Establishment of the Company

PT Modernland Realty Tbk (the "Company") was established based on Notarial deed No. 15 dated 8 August 1983 of Hendra Karyadi, S.H. The deed of establishment was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. C2-7390.HT.01.01.Th.83 dated 12 November 1983 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 100 dated 16 December 1983, Supplement No. 1073.

In 2008, the Company's articles of association was amended based on Notarial deed No. 32 of Wahyu Nurani, S.H., dated 27 June 2008 to conform with Law No. 40 Year 2007 for Limited Liability Companies. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. AHU-69149.AH.01.02.Th.08 dated 24 September 2008 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 10917 dated 16 August 2010, Supplement No. 65.

The Company's articles of association have been amended several times. The latest amendment in the Company's articles of association was made in Notarial deed No. 4 dated 5 November 2021 by Audrey Tedja, S.H., M.Kn. Notary in Jakarta, to conform with Regulation of Indonesian Financial Services Authority No. 32/POJK.04/2014 regarding General Meeting of Shareholders of Public Companies and Regulation of Indonesian Financial Services Authority regarding No. 33/POJK.04/2014 rule on Boards of Directors ("BOD") and Boards of Commissioners (BOC) of Issuers and Public Companies. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-AH.01.03-0473204 dated 15 November 2021.

The Company started its commercial operations in November 1989.

The Company is domiciled at Jalan Matraman Raya No. 12, Kebun Manggis Village, Matraman Sub-district, East Jakarta. The Company's main office is located at Green Central City, Commercial Area 5th Floor, Jalan Gajah Mada No. 188, West Jakarta.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

a. Pendirian Perusahaan (Lanjutan)

Sesuai dengan Pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan usaha Perusahaan meliputi antara lain, pembangunan perumahan, investasi yang berkaitan dengan properti, sarana dan prasarana, pembangunan kawasan industri dan pergudangan, apartemen, perhotelan, perkantoran, pusat perbelanjaan serta jasa dan pengelolaan lapangan golf, kontraktor umum, pemasangan komponen bangunan berat, konstruksi besi dan baja, pembangunan konstruksi gedung, jembatan jalan, bandara-dermaga, pemasangan instalasi-instalasi dan pengembangan wilayah pemukiman. Kegiatan usaha penunjang Perusahaan antara lain perdagangan yang meliputi impor dan ekspor, perdagangan besar lokal, distributor, agen dan sebagai perwakilan dari badan-badan perusahaan-perusahaan dan perdagangan yang berhubungan dengan usaha real estat dan properti serta jasa penyewaan, pengelolaan properti dan sarana penunjang konstruksi Perusahaan. Pada saat ini, kegiatan yang sudah dijalankan oleh Perusahaan berupa pengembangan kawasan industri dan penjualan real estat dan apartemen serta pengelolaan lapangan golf dan restoran *club house*, perhotelan dan jasa penyewaan properti.

b. Proyek

Pembangunan Township

Kota Modern - merupakan proyek perumahan *township* pertama yang diluncurkan pada tahun 1989. Kota Modern berlokasi di pusat kota Tangerang sebelah barat Jakarta. Kota Modern merupakan pengembangan properti yang terdiri dari kawasan perumahan dan komersial. Kota Modern juga memiliki berbagai fasilitas seperti pusat perbelanjaan, ruko, pasar modern, sekolah, rumah sakit, lapangan golf dan *country club*.

Jakarta Garden City - merupakan gabungan kawasan perumahan dan komersial yang berlokasi di Cakung, Jakarta Timur. Jakarta Garden City adalah kawasan pemukiman yang dilengkapi dengan pusat perbelanjaan, ruko, pusat hiburan, kantor, sekolah internasional dan fasilitas lainnya. Proyek diluncurkan perdana pada 2005.

Modernland Cilejit - merupakan kota baru di Tangerang dengan konsep *Resort Living*. Modernland Cilejit merupakan pengembangan proyek yang terdiri dari kawasan perumahan dan komersial. Modernland Cilejit dilengkapi dengan berbagai fasilitas seperti area komersial, pasar modern, *theme park*, *edu park*, sekolah dan fasilitas lainnya. Proyek diluncurkan perdana pada 2019.

1. GENERAL (Continued)

a. Establishment of the Company (Continued)

In accordance with Article 3 of the Company's articles of association, the scope of activities of the Company comprises of, among others, real estate development, investment relating to property, infrastructure, development of industrial area and warehouse, apartment, hotel, office, shopping center and management and service of golf course, general contractor, installation of heavy lifting, construction of iron and steel, construction of building, road bridges, airport-dock, mounting installations and development of residential area. Supporting business activities of Company include, among others, trade import and export, a large local trade, distributors, agents and as representatives of the agencies and trading companies dealing with real estate and business property and leasing services, property management and supporting infrastructure for the Company's construction. Presently, the Company's activities include the industrial town development and sale of real estate and apartments and operation of golf course, club house restaurant, hotels and property leasing services.

b. Projects

Township Development

Kota Modern - is the first residential township project launched in 1989. Kota Modern is located in the heart of Tangerang City west of Jakarta. Kota Modern is a property development comprising of residential and commercial areas. Kota Modern also has various amenities such as a shopping mall, shophouses, modern market, schools, a hospital, a golf course and a country club.

Jakarta Garden City - is a mixed residential and commercial township located in Cakung, East Jakarta. Jakarta Garden City is a residential township supported by shopping mall, shophouses, entertainment centers, offices, international schools and other facilities. The project was first launched in 2005.

Modernland Cilejit - is a new city in Tangerang with Resort Living concept. Modernland Cilejit is a project development which consist of residential and commercial area. Modernland Cilejit is supported by many facilities such as commercial area, modern market, theme park, edu park, school and other facilities. The project was first launched in 2019.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. **U M U M** (Lanjutan)

b. **P r o y e k** (Lanjutan)

Pembangunan Perumahan

Bukit Modern - terletak di Desa Pondok Cabe, Jakarta Selatan. Bukit Modern merupakan kawasan perumahan eksklusif bagi keluarga kelas menengah ke atas dan hunian dengan berbagai tema. Proyek diluncurkan perdana pada 1996.

Puri Teratai dan Puri Mas - proyek ini dibangun sebagai proyek perumahan sederhana untuk orang yang bekerja di kawasan industri untuk melengkapi Kawasan Industri Modern Cikande. Proyek diluncurkan perdana pada 2012.

Modern Park - merupakan sebuah kawasan perkotaan di Jakarta Timur, yang dijual sebagai kawasan perumahan antara tahun 1992 sampai 1997.

Pengembangan Kawasan Industri

Kawasan Industri Modern Cikande I dan II - berlokasi di Cikande, Serang, Provinsi Banten, jaraknya 68 Km dari Jakarta dan sekitar 50 Km dari Bandara Internasional Soekarno-Hatta. Proyek ini mempunyai infrastruktur dasar dengan kavling dan tanah siap bangun dengan ukuran yang bisa disesuaikan dengan pengguna industri. Proyek diluncurkan perdana di 2012.

Perhotelan dan Komersial

Novotel Gajah Mada - merupakan sebuah hotel bintang empat yang dioperasikan oleh Grup Accor di bawah merk Novotel berlokasi di Green Central City. Proyek diluncurkan perdana di 2012.

Padang Golf Modern dan *Country Club* - merupakan sub unit bisnis berupa lapangan golf dan *country club* yang berlokasi di Kota Modern. Proyek diluncurkan perdana di 1994.

Swiss-Belinn Modern Cikande - merupakan hotel bintang empat di bawah merk Swiss-Belhotel Internasional berlokasi di Cikande, Serang, Provinsi Banten. Proyek diluncurkan perdana di 2018.

c. **Penawaran Umum Efek Perusahaan dan Tindakan Korporasi Lainnya**

Pada tanggal 18 Desember 1992, Perusahaan menawarkan 22.800.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham kepada masyarakat melalui pasar modal dengan harga Rp 4.650 per saham. Pencatatan saham dilakukan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 18 Januari 1993. Bersamaan dengan pencatatan saham-saham tersebut, seluruh saham milik pemegang saham lama sejumlah 52.000.000 saham juga turut dicatatkan.

1. **GENERAL** (Continued)

b. **P r o j e c t s** (Continued)

Residential Development

Modern Hill - is located in Pondok Cabe Village, South Jakarta. *Modern Hill* is exclusive developments of middle to high-end single family homes and multi-story residential properties. The project was first launched in 1996.

Puri Teratai and Puri Mas - this project was built as a low cost housing project for people who work in the industrial area to complement *Modern Cikande Industrial Estate*. The project was first launched in 2012.

Modern Park - is a township in East Jakarta, which was sold as residential property between 1992 to 1997.

Industrial Town Development

Modern Cikande Industrial Estate I and II - is located in Cikande, Serang, Banten Province, 68 Km away from Jakarta and around 50 Km away from Soekarno-Hatta International Airport. The project has basic infrastructure with ready-to-build land lots of a customized size for industrial users. The project was first launched in 2012.

Hospitality and Commercial

Novotel Gajah Mada - a four-star hotel operated by the Accor Group under the Novotel brand located in Green Central City. The project was first launched in 2012.

Padang Golf Modern and Country Club - a golf and country club located within Kota Modern. The project was first launched in 1994.

Swiss-Belinn Modern Cikande - a four-star hotel under Swiss-Belhotel International located in Cikande, Serang, Banten province. The project was first launched in 2018.

c. **Public Offerings of The Company's Shares and Other Corporate Actions**

On 18 December 1992, the Company offered to the public 22,800,000 shares with par value per share of Rp 1,000 at a market price per share of Rp 4,650. Such shares were listed on the Indonesia Stock Exchange on 18 January 1993. Simultaneous with the listing of the aforementioned shares, all the 52,000,000 shares owned by the founding shareholders were also listed.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

c. Penawaran Umum Efek Perusahaan dan Tindakan Korporasi Lainnya (Lanjutan)

Pada tahun 1994, Perusahaan melakukan Penawaran Umum Terbatas I dengan menerbitkan "Obligasi Wajib Konversi Modernland Pada 6% Tahun 1995 dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (Pre-emptive Rights)" (OWK) sebesar Rp 179.520.000.000 pada tanggal 4 Januari 1995. Pencatatan OWK dilakukan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 4 Januari 1995.

Pada tanggal 1 Juli 1997, Perusahaan memecah nilai nominal sahamnya dari Rp 1.000 per saham menjadi Rp 500 per saham.

Pada tanggal 1 Agustus 1997, Perusahaan menerbitkan saham bonus sejumlah 118.700.800 saham.

Pada tanggal 30 Maret 1998, Perusahaan menerbitkan saham bonus sejumlah 308.389.452 saham dan dividen saham sejumlah 157.780.650 saham.

Dari tahun 1995 sampai 2003, seluruh OWK di atas dikonversikan menjadi saham Perusahaan. Pada akhir tahun 2003, semua OWK sudah dikonversi menjadi 91.319.861 saham. Dengan demikian, pada tanggal 31 Desember 2004, seluruh saham Perusahaan sejumlah 825.790.763 saham telah dicatatkan di Bursa Efek Indonesia.

Pada tahun 2005, Perusahaan menerbitkan saham baru sejumlah 1.641.054.925 saham dengan nilai nominal Rp 500 per saham, yang berasal dari konversi pinjaman pokok Perusahaan. Saham yang diterbitkan tersebut telah dicatatkan di Bursa Efek Indonesia.

Pada tahun 2008, Perusahaan menerbitkan saham baru sejumlah 590.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 500 per saham, yang berasal dari konversi utang obligasi konversi Perusahaan melalui Penambahan Modal tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu. Dengan demikian, seluruh saham Perusahaan sejumlah 3.056.845.688 saham telah dicatatkan di Bursa Efek Indonesia.

Berdasarkan Surat Pernyataan Efektif yang diterbitkan oleh Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ("BAPEPAM-LK") No. S-13446/BL/2011 tanggal 15 Desember 2011, Perusahaan melakukan Penawaran Umum Terbatas (PUT) II dalam rangka Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sejumlah 3.209.687.973 saham Seri B dengan nilai nominal Rp 250 per saham melalui Bursa Efek Indonesia dengan harga penawaran sebesar Rp 250 per saham.

1. GENERAL (Continued)

c. Public Offerings of The Company's Shares and Other Corporate Actions (Continued)

In 1994, the Company conducted a Limited Rights Issue I Offering through the issuance of "Modernland Mandatory Convertible Bonds at 6% Year 1995 with Pre-emptive Rights" (MCB) amounting to Rp 179,520,000,000 on 4 January 1995. The MCBs were listed on the Indonesia Stock Exchange on 4 January 1995.

On 1 July 1997, the Company changed the par value per share from Rp 1,000 to Rp 500.

On 1 August 1997, the Company issued 118,700,800 bonus shares.

On 30 March 1998, the Company issued 308,389,452 bonus shares and stock dividends totaling 157,780,650 shares.

From 1995 to 2003, all of the MCBs were converted into shares of the Company. By the end of 2003, all of the MCBs had been converted into 91,319,861 shares. Consequently, as of 31 December 2004, all of the Company's 825,790,763 shares were listed on the Indonesia Stock Exchange.

In 2005, the Company issued 1,641,054,925 new shares with par value per share of Rp 500, which arose from the conversion of the Company's loan principal. The new shares were listed on the Indonesia Stock Exchange.

In 2008, the Company issued 590,000,000 new shares with par value per share of Rp 500, which arose from the conversion of the Company's convertible bonds principal which were issued through a Capital Increase without Pre-emptive Rights. Consequently, all of the Company's 3,056,845,688 shares were listed on the Indonesia Stock Exchange.

Based on the Effective Statement Letter No. S-13446/BL/2011 dated 15 December 2011 from the Chairman of the Capital Market Supervisory Agency and Financial Institutions Supervisory Agency ("BAPEPAM-LK"), the Company conducted a Limited Public Offering II (PUT II) amounting to 3,209,687,973 Series B shares with par value of Rp 250 per share through the Indonesia Stock Exchange at the offering price of Rp 250 per share.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

c. Penawaran Umum Efek Perusahaan dan Tindakan Korporasi Lainnya (Lanjutan)

Pada Januari 2012, Perusahaan telah menerima dana dari hasil PUT II sebesar Rp 802.421.993.250.

Pada tanggal 27 September 2013, Perusahaan merubah nilai nominal saham Seri A dari Rp 500 menjadi Rp 250 dan saham Seri B dari Rp 250 menjadi Rp 125.

Berdasarkan Surat Pernyataan Efektif No. S-14327/BL/2012 pada tanggal 17 Desember 2012 yang diterbitkan oleh Ketua BAPEPAM-LK, Perusahaan melakukan Penawaran Umum Obligasi II Modernland Realty Tahun 2012 Dengan Tingkat Bunga Tetap. Obligasi yang dikeluarkan oleh Perusahaan adalah Obligasi Seri A dalam jumlah pokok sebesar Rp 250.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 10,75% dengan jangka waktu 3 tahun dan Obligasi Seri B dalam jumlah pokok sebesar Rp 250.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 11% dengan jangka waktu 5 tahun. Obligasi Seri A dan Seri B telah dibayar masing-masing pada Desember 2015 dan 2017.

Berdasarkan *Offering Memorandum* tertanggal 13 Oktober 2013, Modernland Overseas Pte. Ltd. (MLO), sebuah perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Singapura dan dimiliki oleh Perusahaan secara keseluruhan, menerbitkan 11,00% *Guaranteed Senior Notes due 2016* ("Guaranteed Senior Notes due 2016") dengan agregat jumlah pokok sebesar USD 150.000.000. *Guaranteed Senior Notes due 2016* jatuh tempo pada tanggal 25 Oktober 2016. Bunga akan diakui dari tanggal 25 Oktober 2013 dan akan dibayarkan setiap enam bulan pada tanggal 25 April dan 25 Oktober setiap tahun, dimulai pada tanggal 25 April 2014. Pada Oktober 2013 persetujuan dasar telah diterima dari *Singapore Exchange Securities Trading Limited* (the "SGX-ST") untuk pendaftaran dan kuota atas *Guaranteed Senior Notes due 2016* pada SGX-ST.

Berdasarkan *Offering Memorandum* tanggal 29 Juli 2014, Marquee Land Pte. Ltd. (ML), sebuah perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Singapura dan dimiliki oleh Perusahaan secara keseluruhan, menerbitkan USD 190.830.000 agregat dengan jumlah pokok sebesar 9,75% *Guaranteed Senior Notes due 2019*. Bersamaan dengan penerbitan *Guaranteed Senior Notes due 2019*, MLO menukarkan *Guaranteed Senior Notes due 2016* sebesar USD 92.382.000 dengan *Guaranteed Senior Notes due 2019* milik ML sebesar USD 92.382.000.

1. GENERAL (Continued)

c. *Public Offerings of The Company's Shares and Other Corporate Actions (Continued)*

In January 2012, the Company received proceeds from PUT II amounting to Rp 802,421,993,250.

On 27 September 2013, the Company changed the par value per share of Series A shares from Rp 500 to Rp 250 and Series B shares from Rp 250 to Rp 125.

Based on Effective Statement Letter No. S-14327/BL/2012 dated 17 December 2012 issued by the Chairman of BAPEPAM-LK, the Company undertook Public Bond Offering II Modernland Realty Year 2012 with Fixed Rates. The bonds issued by the Company were Series A bonds with a principal amount of Rp 250,000,000,000, with a fixed interest rate of 10.75% and a term of 3 years and Series B bonds with a principal amount of Rp 250,000,000,000, with a fixed interest rate of 11% and a term of 5 years. Series A and Series B bonds were paid in December 2015 and 2017, respectively.

Based on the Offering Memorandum dated 13 October 2013, Modernland Overseas Pte. Ltd. (MLO), a company incorporated under the laws of Singapore and a wholly-owned subsidiary of the Company, issued USD 150,000,000 aggregate principal amount of 11.00% Guaranteed Senior Notes due 2016 (the "Guaranteed Senior Notes due 2016"). The Guaranteed Senior Notes due 2016 will mature on 25 October 2016. Interest will accrue from 25 October 2013 and be payable semi annually in arrears on 25 April and 25 October of each year, commencing on 25 April 2014. In October 2013 approval-in-principle has been received from the Singapore Exchange Securities Trading Limited (the "SGX-ST") for the listing and quotation of the Guaranteed Senior Notes on the SGX-ST.

Based on the Offering Memorandum dated 29 July 2014, Marquee Land Pte. Ltd. (ML), a company incorporated under the laws of Singapore and a wholly-owned subsidiary of the Company, issued USD 190,830,000 aggregate principal amount of 9.75% Guaranteed Senior Notes due 2019. Concurrently with the issuance of the Guaranteed Senior Notes due 2019, MLO exchanged USD 92,382,000 Guaranteed Senior Notes due 2016 for ML's Guaranteed Senior Notes due 2019 amounting to USD 92,382,000.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

c. Penawaran Umum Efek Perusahaan dan Tindakan Korporasi Lainnya (Lanjutan)

Guaranteed Senior Notes due 2019 akan jatuh tempo pada tanggal 5 Agustus 2019. Bunga akan diakui sejak 5 Agustus 2014 dan dibayarkan setiap enam bulan pada 5 Februari dan 5 Agustus setiap tahun, mulai tanggal 5 Februari 2015. Pada Agustus 2014 persetujuan dasar telah diterima dari *Singapore Exchange Securities trading Limited* (the "SGX-ST") untuk pendaftaran dan kuota atas *Guaranteed Senior Notes due 2019* pada SGX-ST.

Berdasarkan Surat Pernyataan Efektif No. S-285/D.04/2015 pada tanggal 25 Juni 2015 yang diterbitkan oleh Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan, Perusahaan melakukan Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan I Modernland Realty Tahap I Tahun 2015 Dengan Tingkat Bunga Tetap.

Obligasi Berkelanjutan yang dikeluarkan oleh Perusahaan adalah Obligasi Berkelanjutan Seri A dalam jumlah pokok sebesar Rp 600.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 12% dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun dan Obligasi Berkelanjutan Seri B dalam jumlah pokok sebesar Rp 150.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 12,50% dengan jangka waktu 5 (lima) tahun. Bunga obligasi Seri A dan Seri B dibayarkan setiap triwulan. Obligasi Seri A akan jatuh tempo pada bulan Juli 2018 dan Obligasi Seri B akan jatuh tempo pada bulan Juli 2020 (Catatan 20).

Berdasarkan *Offering Memorandum* tanggal 19 Agustus 2016, Marquee Land Pte. Ltd. (ML), sebuah perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Singapura dan dimiliki oleh Perusahaan secara keseluruhan, menerbitkan *Guaranteed Senior Notes due 2019* (*Second Guaranteed Senior Notes due 2019*) dengan agregat jumlah pokok sebesar USD 57.426.000. Pada Agustus 2016 persetujuan dasar telah diterima dari *Singapore Exchange Securities Trading Limited* (the "SGX-ST") untuk pendaftaran dan kuota atas tambahan *Guaranteed Senior Notes due 2019* pada SGX-ST.

Berdasarkan *Offering Memorandum* tertanggal 6 April 2017, MLO menerbitkan 6,95% *Guaranteed Senior Notes due 2024* ("*Guaranteed Senior Notes due 2024*") dengan agregat jumlah pokok sebesar USD 240.000.000. Bunga akan diakui dari tanggal 13 April 2017 dan akan dibayarkan setiap enam bulan pada tanggal 13 April dan 13 Oktober setiap tahun, dimulai pada tanggal 13 Oktober 2017. *Guaranteed Senior Notes due 2024* jatuh tempo pada tanggal 13 April 2024.

1. GENERAL (Continued)

c. *Public Offerings of The Company's Shares and Other Corporate Actions* (Continued)

The Guaranteed Senior Notes due 2019 will mature on 5 August 2019. Interest will accrue from 5 August 2014 and be payable semi-annually in arrears on 5 February and 5 August of each year, commencing on 5 February 2015. In August 2014 approval-in-principle has been received from the *Singapore Exchange Securities Trading Limited* (the "SGX-ST") for the listing and quotation of the *Guaranteed Senior Notes due 2019* on the SGX-ST.

Based on *Effective Statement Letter* No. S-285/D.04/2015 dated 25 June 2015 issued by the Board of Commissioners of Indonesia Financial Services Authority, the Company undertook *Modernland Realty Year 2015 Continuing Public Offering Phase I with Fixed Interest Rate*.

The bonds issued by the Company were Series A bonds with a principal amount of Rp 600,000,000,000, with a fixed interest rate of 12% and a term of 3 (three) years and the Series B bonds with a principal amount of Rp 150,000,000,000, with a fixed interest rate of 12.50% and a term of 5 (five) years. Interest from Series A and Series B bonds will be paid quarterly. Series A bond will mature in July 2018 and Series B bond will mature in July 2020 (Note 20).

Based on the *Offering Memorandum* dated 19 August 2016, Marquee Land Pte. Ltd. (ML), a company incorporated under the laws of Singapore and a wholly-owned subsidiary of the Company, issued additional USD 57,426,000 aggregate principal amount of *Guaranteed Senior Notes due 2019* (*Second Guaranteed Senior Notes due 2019*). In August 2016 approval-in-principle has been received from the *Singapore Exchange Securities Trading Limited* (the "SGX-ST") for the listing and quotation of the additional *Guaranteed Senior Notes due 2019* on the SGX-ST.

Based on the *Offering Memorandum* dated 6 April 2017, MLO issued USD 240,000,000 aggregate principal amount of 6.95% *guaranteed senior notes due 2024* (the "*Guaranteed Senior Notes due 2024*"). Interest will accrue from 13 April 2017 and be payable semi-annually in arrears on 13 April and 13 October of each year, commencing on 13 October 2017. The *Guaranteed Senior Notes due 2024* will mature on 13 April 2024.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

c. Penawaran Umum Efek Perusahaan dan Tindakan Korporasi Lainnya (Lanjutan)

c. *Public Offerings of The Company's Shares and Other Corporate Actions (Continued)*

Pada April 2017 persetujuan dasar telah diterima dari Singapore Exchange Securities Trading Limited (the "SGX-ST") untuk pendaftaran dan kuotasi atas *Guaranteed Senior Notes due 2024* pada SGX-ST (Catatan 20).

In April 2017 approval-in-principle has been received from the Singapore Exchange Securities Trading Limited (the "SGX-ST") for the listing and quotation of the Guaranteed Senior Notes due 2024 on the SGX-ST (Note 20).

Berdasarkan *Offering Memorandum* tertanggal 21 Agustus 2018, JGC Ventures Pte. Ltd. (JGCV) menerbitkan 10,75% *Guaranteed Senior Notes due 2021* ("Guaranteed Senior Notes due 2021") dengan agregat jumlah pokok sebesar USD 150.000.000.

Based on the Offering Memorandum dated 21 August 2018, JGC Ventures Pte. Ltd. (JGCV) issued USD 150,000,000 aggregate principal amount of 10.75% guaranteed senior notes due 2021 (the "Guaranteed Senior Notes due 2021").

Bunga akan diakui dari tanggal 30 Agustus 2018 dan akan dibayarkan setiap enam bulan pada tanggal 30 Agustus dan 28 Februari setiap tahun, dimulai pada tanggal 30 Oktober 2018. *Guaranteed Senior Notes due 2021* jatuh tempo pada tanggal 30 Agustus 2021. Pada Agustus 2018 persetujuan dasar telah diterima dari Singapore Exchange Securities Trading Limited (the "SGX-ST") untuk pendaftaran dan kuotasi atas *Guaranteed Senior Notes due 2021* pada SGX-ST (Catatan 20).

Interest will accrue from 30 August 2018 and be payable semi-annually in arrears on 30 August and 28 February of each year, commencing on 30 October 2018. The Guaranteed Senior Notes due 2021 will mature on 30 August 2021. In August 2018 approval-in-principle has been received from the Singapore Exchange Securities Trading Limited (the "SGX-ST") for the listing and quotation of the Guaranteed Senior Notes due 2021 on the SGX-ST (Note 20).

Pada tanggal 15 Desember 2021, JGCV menerbitkan *Notes* baru sebesar USD 179.156.672 yang mewakili seluruh jumlah yang jatuh tempo dan terutang berdasarkan *Guaranteed Senior Notes due 2021* sejak tanggal efektif ("*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025*"). Dengan diterbitkannya *Notes* baru tersebut pada tanggal efektif, *Guaranteed Senior Notes due 2021* dibatalkan atau batal seluruhnya (Catatan 20).

On 15 December 2021, JGCV issued a new Note amounting to USD 179,156,672 representing all amounts due and payable under the Guaranteed Senior Notes Due 2021 as of the effective date ("Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025"). Upon issuance of such new Note on the effective date, the Guaranteed Senior Notes Due 2021 were cancelled or voided in their entirety (Note 20).

Pada tanggal 15 Desember 2021, MLO menerbitkan *Notes* baru sebesar USD 268.480.678 yang mewakili seluruh jumlah yang jatuh tempo dan terutang berdasarkan *Guaranteed Senior Notes due 2024* sejak tanggal efektif ("*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027*"). Dengan diterbitkannya *Notes* baru tersebut pada tanggal efektif, *Guaranteed Senior Notes due 2024* dibatalkan atau batal seluruhnya (Catatan 20).

On 15 December 2021, MLO issued a new Note amounting to USD 268,480,678 representing all amounts due and payable under the Guaranteed Senior Notes Due 2024 as of the effective date ("Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027"). Upon issuance of such new Note on the effective date, the Guaranteed Senior Notes Due 2024 were cancelled or voided in their entirety (Note 20).

Pada tanggal 30 Desember 2021, 30 Juni 2022 dan 30 Desember 2022, JGCV melakukan pembayaran *PIK Toggle Interest* melalui penerbitan 2024 *PIK Interest Notes* masing-masing sebesar USD 194.086, USD 1.963.790 dan USD 1.993.247. 2021 *PIK Interest Notes* jatuh tempo pada tanggal 30 Juni 2025 dan dikenakan tingkat bunga yang sama dengan *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025* (Catatan 20).

On 30 December 2021, 30 June 2022 and 30 December 2022, JGCV paid the PIK Toggle Interest through issuance of 2021 PIK Interest Notes amounting to USD 194,086, USD 1,963,790 and USD 1,993,247, respectively. 2021 PIK Interest Notes are due on 30 June 2025 and are subject to interest rates same with the Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025 (Note 20).

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

c. Penawaran Umum Efek Perusahaan dan Tindakan Korporasi Lainnya (Lanjutan)

c. Public Offerings of The Company's Shares and Other Corporate Actions (Continued)

Pada tanggal 30 April 2022 dan 30 Oktober 2022, MLO melakukan pembayaran PIK Toggle Interest melalui penerbitan 2024 PIK Interest Notes masing-masing sebesar USD 2.371.125 dan USD 3.244.608. 2024 PIK Interest Notes jatuh tempo pada tanggal 30 April 2027 dan dikenakan tingkat bunga yang sama dengan Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027 (Catatan 20).

On 30 April 2022 and 30 October 2022, MLO paid the PIK Toggle Interest through issuance of 2024 PIK Interest Notes amounting to USD 2,371,125 and USD 3,244,608, respectively. 2024 PIK Interest Notes are due on 30 April 2027 and are subject to interest rate same with the Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027 (Note 20).

d. Entitas Anak

d. Subsidiaries

Perusahaan bersama-sama dengan entitas anak untuk selanjutnya disebut sebagai "Grup". Entitas anak Perusahaan adalah sebagai berikut:

Perusahaan bersama-sama dengan entitas anak untuk selanjutnya disebut sebagai "Grup". The Company's subsidiaries are as follows:

Entitas anak/ Subsidiaries	Produk atau kegiatan utama/ Main product or activity	Domisili/ Domicile	Mulai beroperasi secara komersial/ Start of commercial operations	Persentase kepemilikan (%)/ Percentage of ownership (%)		Total aset sebelum eliminasi (dalam jutaan Rupiah)/ Total assets before elimination (in million Rupiah)	
				31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021
<u>Kepemilikan langsung/Direct ownership</u>							
PT Mitra Sindo Sukses (MSS)	Real estat/ Real estate	Jakarta	2008	100,00	100,00	1.394.521	1.354.920
PT Mitra Sindo Makmur (MSM)	Real estat/ Real estate	Jakarta	2008	100,00	100,00	704.368	1.477.650
PT Modern Industrial Estat (MIE)	Real estat/ Real estate	Banten	2008	100,00	100,00	5.679.844	5.549.261
PT Modern Panel Indonesia (MPI)	Manufaktur/ Manufacture	Tangerang	2011	100,00	100,00	129.386	139.252
PT Modern Mutiara Makmur (MMM)	Perhotelan/ Hotel	Jakarta	2011	100,00	100,00	147.011	170.360
PT Modern Graha Lestari (MGL)	Holdings	Jakarta	2012	100,00	100,00	2.489.445	2.686.917
Modernland Overseas Pte. Ltd. (MLO)	Holdings	Singapura	2013	100,00	100,00	4.123.020	3.994.569
Marquee Land Pte. Ltd. (ML)	Holdings	Singapura	2014	100,00	100,00	829.456	752.370
JGC Ventures Pte. Ltd. (JGCV)	Holdings	Singapura	2018	100,00	100,00	2.384.025	2.461.151
PT Modern Mitra Pratama (MMP)	Jasa/Service	Jakarta	-	100,00	100,00	121.135	121.265
PT Modern Mitrakarya Serasi (MMS)	Real estat/ Real estate	Banten	-	99,92	99,92	55.811	48.342
<u>Kepemilikan tidak langsung melalui MIE/Indirect ownership through MIE</u>							
PT The New Asia Industrial Estate (NA)	Real estat/ Real estate	Banten	2007	100,00	100,00	686.061	718.963
PT Bekasi Development (BD)	Real estat/ Real estate	Bekasi	2013	100,00	100,00	217.109	216.619
PT Mega Agung Nusantara (MAN)	Real estat/ Real estate	Bekasi	2014	100,00	100,00	567.438	567.144
PT Alismi Kencana (AKC)	Real estat/ Real estate	Jakarta	-	100,00	100,00	8.074	8.022
PT Selaras Bangun Multijaya (SBM)	Real estat/ Real estate	Bekasi	-	100,00	100,00	6.722	6.722
PT Cikanindo Mega Realti (CMR)	Real estat/ Real estate	Banten	2019	100,00	100,00	96.956	96.956
PT Bentara Grha Cikanindo (BGC)	Real estat/ Real estate	Banten	2019	100,00	100,00	45.164	44.485
PT Pesanggrahan Karya Cikanindo (PKC)	Real estat/ Real estate	Banten	-	100,00	100,00	528	528
PT Mitrakarya Estat Cikanindo (MEC)	Real estat/ Real estate	Banten	-	100,00	100,00	500	500
PT Citra Sejahtera Pratama (CSP)	Real estat/ Real estate	Banten	-	100,00	100,00	177.754	177.751
<u>Kepemilikan tidak langsung melalui MAN/Indirect ownership through MAN</u>							
PT Mega Agung Liong Nusantara (MALN)	Real estat/ Real estate	Bekasi	-	100,00	100,00	105.833	105.899
<u>Kepemilikan tidak langsung melalui MMM/Indirect ownership through MMM</u>							
PT Modern Asia Hospitaliti (MAH)	Perhotelan/ Hotel	Jakarta	2018	100,00	100,00	127.082	133.446

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. Entitas Anak

d. Subsidiaries

Entitas anak Perusahaan adalah sebagai berikut:
(Lanjutan)

The Company's subsidiaries are as follows:
(Continued)

Entitas anak/ Subsidiaries	Produk atau kegiatan utama/ Main product or activity	Domisili/ Domicile	Mulai beroperasi secara komersial/ Start of commercial operations	Persentase kepemilikan (%)/ Percentage of ownership (%)		Total aset sebelum eliminasi (dalam jutaan Rupiah)/ Total assets before elimination (in million Rupiah)	
				31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021
<u>Kepemilikan tidak langsung melalui MGL/Indirect ownership through MGL</u>							
PT Pertiwi Development (PD)	Real estat/ Real estate	Bekasi	2013	100,00	100,00	259.931	257.582
PT Bagasasi Inti Pratama (BIP)	Real estat/ Real estate	Bekasi	2013	100,00	100,00	1.193.268	1.456.630
PT Golden Surya Makmur (GSM)	Real estat/ Real estate	Serang	2011	100,00	100,00	36.971	37.008
PT Terus Maju Perkasa (TMP)	Real estat/ Real estate	Jakarta	2012	100,00	100,00	12.409	13.174
PT Griya Sukamanah Permai (GSP)	Real estat/ Real estate	Bekasi	2019	100,00	100,00	461.446	395.900
PT Bisnis Lancar Makmur (BLM)	Real estat/ Real estate	Jakarta	2019	100,00	100,00	388.341	388.511
PT Sentratindo Karunia Lestari (SKL)	Real estat/ Real estate	Jakarta	2019	100,00	100,00	142.409	142.305
<u>Kepemilikan tidak langsung melalui MLO/Indirect ownership through MLO</u>							
Mland Singapore Pte. Ltd. (MLS)	Holding	Singapura	2013	100,00	100,00	4.097.027	3.970.010
<u>Kepemilikan tidak langsung melalui ML/Indirect ownership through ML</u>							
Castleland Singapore Pte. Ltd. (CLS)	Holding	Singapura	2014	100,00	100,00	2.554.893	2.317.449
<u>Kepemilikan tidak langsung melalui JGCV/Indirect ownership through JGCV</u>							
Mdin Holding Pte. Ltd. (MDLH)	Holding	Singapura	2018	100,00	100,00	2.383.711	2.460.908
<u>Kepemilikan tidak langsung melalui MMP/Indirect ownership through MMP</u>							
PT Mitra Pratama Finance (MPF)	Perusahaan pembiayaan/ Finance company	Jakarta	-	100,00	100,00	101.102	101.232
PT Mitra Aplikasi Kosmo Indonesia (MAKI)	Perdagangan dan jasa/ Trading and service	Jakarta	-	100,00	100,00	250	250

PT Mitra Sindo Sukses (MSS)

PT Mitra Sindo Sukses (MSS)

Berdasarkan akta Notaris Audrey Tedja, S.H., M.Kn., No. 19 tanggal 19 November 2019 yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0102792.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 9 Desember 2019 para pemegang saham MSS menyetujui:

Based on Notarial deed of Audrey Tedja, S.H., M.Kn., No. 19 dated 19 November 2019 which has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0102792.AH.01.02.Tahun 2019 dated 9 December 2019, MSS's shareholders approved the following:

- Perubahan jenis Perseroan yang semula Perseroan dalam rangka Penanaman Modal Asing menjadi Perseroan dalam rangka Penanaman Modal Dalam Negeri.
- Penjualan dan pengalihan atas 70.790 lembar saham yang dimiliki oleh Mland Singapore Pte. Ltd. kepada PT Modern Mitrakarya Serasi dengan nominal Rp 7.079.000.000.

- Change of the type of the Company from a company in the framework of Foreign Capital Investment to a company in the framework of Domestic Capital Investment.
- Sales and transfers of 70,790 shares owned by Mland Singapore Pte. Ltd. to PT Modern Mitrakarya Serasi amounting to Rp 7,079,000,000.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. **U M U M** (Lanjutan)

1. **GENERAL** (Continued)

d. **Entitas Anak** (Lanjutan)

d. **Subsidiaries** (Continued)

PT Mitra Sindo Makmur (MSM)

PT Mitra Sindo Makmur (MSM)

Berdasarkan akta Notaris Audrey Tedja, S.H., M.Kn., No. 17 tanggal 19 November 2019 yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0102719.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 9 Desember 2019 para pemegang saham MSM menyetujui:

Based on Notarial deed of Audrey Tedja, S.H., M.Kn., No. 17 dated 19 November 2019 which has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0102719.AH.01.02.Tahun 2019 dated 9 December 2019, MSM's shareholders approved the following:

Perubahan jenis Perseroan yang semula Perseroan dalam rangka Penanaman Modal Asing menjadi Perseroan dalam rangka Penanaman Modal Dalam Negeri.

Change of the type of the Company from a company in the framework of Foreign Capital Investment to a company in the framework of Domestic Capital Investment.

Penjualan dan pengalihan atas 24.000 lembar saham yang dimiliki oleh Mland Singapore Pte. Ltd. kepada PT Modern Mitrakarya Serasi dengan nominal Rp 2.400.000.000.

Sales and transfers of 24,000 shares owned by Mland Singapore Pte. Ltd. to PT Modern Mitrakarya Serasi amounting to Rp 2,400,000,000.

PT Modern Industrial Estat (MIE)

PT Modern Industrial Estat (MIE)

Berdasarkan akta Notaris No. 1 tanggal 6 Desember 2015 yang dibuat oleh Notaris R.M. Indiarso Budioso, S.H., menyatakan bahwa seluruh saham MIE milik MPI dijual kepada MMS, sehingga kepemilikan MMS pada MIE menjadi sebesar 0,00%, serta peningkatan modal dasar MIE menjadi sebesar Rp 3.700.000.000.000 dan modal ditempatkan dan disetor menjadi sebesar Rp 927.700.000.000. Penambahan modal ditempatkan sebesar Rp 511.700.000.000, seluruhnya disetor oleh Perusahaan, sehingga kepemilikan saham Perusahaan pada MIE menjadi 100,00%.

Based on Notarial deed No. 1 dated 6 December 2015 made by Notary R.M. Indiarso Budioso, S.H., all of MIE's shares owned by MPI has been sold to MMS, so that MMS's ownership in MIE become 0.00%, and MIE's authorized shares become Rp 3,700,000,000,000 and issued and fully paid shares become Rp 927,700,000,000. The additional issued shares amounting to Rp 511,700,000,000 was fully paid by the Company, so that share ownership of the Company in MIE become 100.00%.

PT The New Asia Industrial Estate (NA)

PT The New Asia Industrial Estate (NA)

Berdasarkan akta Notaris No. 16 tanggal 8 Desember 2015 yang dibuat oleh Notaris R.M. Indiarso Budioso, S.H., menyatakan bahwa saham NA milik MPI dijual kepada MMS, sehingga kepemilikan MMS pada NA menjadi sebesar 0,00%.

Based on Notarial deed No. 16 dated 8 December 2015 made by Notary R.M. Indiarso Budioso, S.H., all of NA's shares owned by MPI has been sold to MMS, so that MMS's ownership in NA become 0.00%.

Bekasi Development (BD)

Bekasi Development (BD)

Berdasarkan akta Notaris No. 25 tanggal 17 Desember 2015 yang dibuat oleh Notaris R.M. Indiarso Budioso, S.H., menyatakan bahwa seluruh saham BD milik MPI dijual kepada MMS, sehingga kepemilikan MMS pada BD menjadi sebesar 0,00%, serta peningkatan modal dasar BD menjadi sebesar Rp 500.000.000.000 dan modal ditempatkan dan disetor menjadi sebesar Rp 198.502.600.000. Penambahan modal ditempatkan sebesar Rp 48.502.600.000, seluruhnya disetor oleh MIE, sehingga kepemilikan saham MIE pada BD menjadi 100,00%.

Based on Notarial deed No. 25 dated 17 December 2015 made by Notary R.M. Indiarso Budioso, S.H., all of BD's shares owned by MPI has been sold to MMS, so that MMS's ownership in BD become 0.00%, and BD's authorized shares become Rp 500,000,000,000 and issued and fully paid shares become Rp 198,502,600,000. The additional issued shares amounting to Rp 48,502,600,000 was fully paid by MIE, so that share ownership of MIE in BD become 100.00%.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

d. Subsidiaries (Continued)

PT Mega Agung Nusantara (MAN)

PT Mega Agung Nusantara (MAN)

Berdasarkan akta Notaris No. 16 tanggal 28 April 2022 yang dibuat oleh Notaris Lily Waty Tjahjadi, S.H., MAN melakukan peningkatan modal dasar dari Rp 500.000.000.000 menjadi Rp 1.000.000.000.000 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 499.465.000.000 menjadi Rp 575.715.000.000 yang disetor oleh MIE dan MSS masing-masing sebesar Rp 53.375.000.000 dan Rp 22.875.000.000, sehingga kepemilikan saham MIE dan MSS pada MAN masing-masing menjadi 70,00% dan 30,00%.

Based on Notarial deed No. 16 dated 28 April 2022 made by Notary Lily Waty Tjahjadi, S.H., MAN increased its authorized share capital from Rp 500,000,000,000 to Rp 1,000,000,000,000 and increase its issued and fully paid share capital from Rp 499,465,000,000 to Rp 575,715,000,000 which was paid by MIE and MSS amounting to Rp 53,375,000,000 and Rp 22,875,000,000, respectively, so the share ownership of MIE and MSS in MAN become 70.00% and 30.00%, respectively.

PT Mega Agung Liong Nusantara (MALN)

PT Mega Agung Liong Nusantara (MALN)

Berdasarkan akta Notaris Lily Waty Tjahjadi, S.H., No. 118 tanggal 21 Februari 2018, MALN melakukan peningkatan modal dasar dari Rp 50.001.000.000 menjadi Rp 150.001.000.000 dan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 15.001.000.000 menjadi Rp 115.001.000.000 yang diambil dan disetor penuh oleh MAN, sehingga kepemilikan saham MAN pada MALN menjadi 99,91%.

Based on Notarial deed No. 118 by Lily Waty Tjahjadi, S.H., dated 21 February 2018, MALN increase authorized share from Rp 50,001,000,000 to Rp 150,001,000,000 and increase issued and fully paid share capital from Rp 15,001,000,000 to Rp 115,001,000,000 which was subscribed and fully paid by MAN, so that the share ownership of MAN in MALN become 99.91%.

PT Alismi Kencana (AKC)

PT Alismi Kencana (AKC)

Berdasarkan akta Notaris No. 14 tanggal 28 April 2022 yang dibuat oleh Notaris Lily Waty Tjahjadi, S.H., AKC melakukan peningkatan modal dasar dari Rp 4.000.000.000 menjadi Rp 10.000.000.000 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 2.000.000.000 menjadi Rp 8.060.000.000 yang disetor penuh oleh MIE, sehingga kepemilikan saham MIE pada AKC menjadi 99,99%. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0091318.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 17 Mei 2022.

Based on Notarial deed No. 14 dated 28 April 2022 made by Notary Lily Waty Tjahjadi, S.H., AKC increased its authorized share capital from Rp 4,000,000,000 to Rp 10,000,000,000 and increase its issued and fully paid share capital from Rp 2,000,000,000 to Rp 8,060,000,000 which was fully paid by MIE, so that share ownership of MIE in AKC become 99.99%. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-0091318.AH.01.11.Tahun 2022 dated 17 May 2022.

PT Selaras Bangun Multijaya (SBM)

PT Selaras Bangun Multijaya (SBM)

Berdasarkan akta Notaris No. 17 tanggal 28 April 2022 yang dibuat oleh Notaris Lily Waty Tjahjadi, S.H., SBM melakukan peningkatan modal dasar dari Rp 1.000.000.000 menjadi Rp 10.000.000.000 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 250.000.000 menjadi Rp 6.745.000.000 yang disetor penuh oleh MIE, sehingga kepemilikan saham MIE pada SBM menjadi 99,99%. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0091444.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 18 Mei 2022.

Based on Notarial deed No. 17 dated 28 April 2022 made by Notary Lily Waty Tjahjadi, S.H., SBM increased its authorized share capital from Rp 1,000,000,000 to Rp 10,000,000,000 and increase its issued and fully paid share capital from Rp 250,000,000 to Rp 6,745,000,000 which was fully paid by MIE, so that share ownership of MIE in SBM become 99.99%. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-0091444.AH.01.11.Tahun 2022 dated 18 May 2022.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

d. Subsidiaries (Continued)

PT Cikanindo Mega Realti (CMR)

PT Cikanindo Mega Realti (CMR)

Berdasarkan akta Notaris No. 18 tanggal 28 April 2022 yang dibuat oleh Notaris Lily Waty Tjahjadi, S.H., CMR melakukan peningkatan modal dasar dari Rp 1.000.000.000 menjadi Rp 100.000.000.000 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 500.000.000 menjadi Rp 96.950.000.000 yang disetor penuh oleh MIE, sehingga kepemilikan saham MIE pada CMR menjadi 99,99%. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0092551.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 18 Mei 2022.

Based on Notarial deed No. 18 dated 28 April 2022 made by Notary Lily Waty Tjahjadi, S.H., CMR increased its authorized share capital from Rp 1,000,000,000 to Rp 100,000,000,000 and increase its issued and fully paid share capital from Rp 500,000,000 to Rp 96,950,000,000 which was fully paid by MIE, so that share ownership of MIE in CMR become 99.99%. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-0092551.AH.01.11.Tahun 2022 dated 18 May 2022.

PT Bentara Grha Cikanindo (BGC)

PT Bentara Grha Cikanindo (BGC)

Berdasarkan akta Notaris No. 15 tanggal 28 April 2022 yang dibuat oleh Notaris Lily Waty Tjahjadi, S.H., BGC melakukan peningkatan modal dasar dari Rp 1.000.000.000 menjadi Rp 50.000.000.000 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 500.000.000 menjadi Rp 44.488.000.000 yang disetor penuh oleh MIE, sehingga kepemilikan saham MIE pada BGC menjadi 99,99%. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0092540.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 18 Mei 2022.

Based on Notarial deed No. 15 dated 28 April 2022 made by Notary Lily Waty Tjahjadi, S.H., BGC increased its authorized share capital from Rp 1,000,000,000 to Rp 50,000,000,000 and increase its issued and fully paid share capital from Rp 500,000,000 to Rp 44,488,000,000 which was fully paid by MIE, so that share ownership of MIE in BGC become 99.99%. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-0092540.AH.01.11.Tahun 2022 dated 18 May 2022.

PT Pesanggrahan Karya Cikanindo (PKC)

PT Pesanggrahan Karya Cikanindo (PKC)

Berdasarkan akta Notaris Tn. Rudy, S.H., M.Kn., No. 2 tanggal 6 April 2017, MIE mendirikan PKC yang akan bergerak dalam bidang pembangunan, industrial estat, investasi, perdagangan dan jasa melalui penyertaan dalam 495 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham atau sejumlah Rp 495.000.000, yang mewakili 99,00% kepemilikan di PKC. MMS memiliki 5 lembar saham kepemilikan pada PKC sebesar Rp 5.000.000, yang mewakili 1,00% kepemilikan di PKC.

Based on Notarial deed No. 2 of Tn. Rudy, S.H., M.Kn., dated 6 April 2017, MIE established PKC, which will be engaged in construction, industrial estate, investment, trade and service through an investment in 495 shares with a nominal value of Rp 1,000,000 per share or a total of Rp 495,000,000, representing 99.00% ownership in PKC. MMS subscribed for 5 shares in PKC amounting to Rp 5,000,000, representing 1.00% ownership in PKC.

PT Mitrakarya Estat Cikanindo (MEC)

PT Mitrakarya Estat Cikanindo (MEC)

Berdasarkan akta Notaris Audrey Tedja, S.H., M.Kn., No. 14 tanggal 30 April 2019, MIE mendirikan MEC yang akan bergerak dalam bidang pembangunan, industrial estat, investasi, perdagangan dan jasa melalui penyertaan dalam 495 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham atau sejumlah Rp 495.000.000, yang mewakili 99,00% kepemilikan di MEC. MMS memiliki 5 lembar saham kepemilikan pada MEC sebesar Rp 5.000.000, yang mewakili 1,00% kepemilikan di MEC.

Based on Notarial deed No. 14 of Audrey Tedja, S.H., M.Kn., dated 30 April 2019, MIE established MEC, which will be engaged in construction, industrial estate, investment, trade and service through an investment in 495 shares with a nominal value of Rp 1,000,000 per share or a total of Rp 495,000,000, representing 99.00% ownership in MEC. MMS subscribed for 5 share in MEC amounting to Rp 5,000,000, representing 1.00% ownership in MEC.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. U M U M (Lanjutan)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

PT Citra Sejahtera Pratama (CSP)

Berdasarkan akta Notaris Ny. Lily Waty Tjahjadi, S.H., No. 8 tanggal 20 April 2021, Wiliam Honoris, pihak berelasi, memindahkan hak atas saham CSP kepada MIE sejumlah 125.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham atau sejumlah Rp 125.000.000, yang mewakili 50,00% kepemilikan di CSP.

Berdasarkan akta Notaris Ny. Lily Waty Tjahjadi, S.H., No. 1 tanggal 3 Mei 2021, Anthony Honoris, pihak ketiga, memindahkan hak atas saham CSP kepada MIE sejumlah 124.999 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham sehingga kepemilikan MIE menjadi sebesar 100,00%. Dan memindahkan hak atas saham CSP kepada MMS sejumlah 1 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham, yang mewakili 0,00% kepemilikan MMS di CSP.

Berdasarkan akta Notaris No. 2 tanggal 5 Januari 2022 yang dibuat oleh Notaris Lily Waty Tjahjadi, S.H., CSP melakukan peningkatan modal dasar dari Rp 1.000.000.000 menjadi Rp 200.000.000.000 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 250.000.000 menjadi Rp 177.500.000.000 yang disetor penuh oleh MIE, sehingga kepemilikan saham MIE pada CSP menjadi 100,00%. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0004034.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 7 Januari 2022.

PT Modern Panel Indonesia (MPI)

Berdasarkan akta Notaris No. 15 tanggal 28 April 2022 yang dibuat oleh Notaris R.M. Indiarso Budioso, S.H., MPI melakukan peningkatan modal dasar dari Rp 27.000.000.000 menjadi Rp 300.000.000.000 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 16.500.000.000 menjadi Rp 243.350.000.000 yang disetor penuh oleh Perusahaan, sehingga kepemilikan saham Perusahaan pada MPI menjadi 100,00%. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0089467.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 12 Mei 2022.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. GENERAL (Continued)

d. Subsidiaries (Continued)

PT Citra Sejahtera Pratama (CSP)

Based on Notarial deed No. 8 of Ny. Lily Waty Tjahjadi, S.H., dated 20 April 2021, William Honoris, a related party, transferred shares of CSP to MIE amounting to 125,000 shares with par value of Rp 1,000 per share or a total of Rp 125,000,000, representing 50,00% ownership in CSP.

Based on Notarial deed No. 1 of Ny. Lily Waty Tjahjadi, S.H., dated 3 May 2021, Anthony Honoris, a third party, transferred shares of CSP to MIE amounting to 124,999 shares with par value of Rp 1,000 per share, so that the ownership of MIE became 100.00%. And transferred shares of CSP to MMS amounting to 1 share with par value of Rp 1,000 per share, representing 0,00% MMS ownership in CSP.

Based on Notarial deed No. 2 dated 5 January 2022 made by Notary Lily Waty Tjahjadi, S.H., CSP increased its authorized share capital from Rp 1,000,000,000 to Rp 200,000,000,000 and increase its issued and fully paid share capital from Rp 250,000,000 to Rp 177,500,000,000 which was fully paid by MIE, so that share ownership of MIE in CSP become 100.00%. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-0004034.AH.01.11.Tahun 2022 dated 7 January 2022.

PT Modern Panel Indonesia (MPI)

Based on Notarial deed No. 15 dated 28 April 2022 made by Notary R.M. Indiarso Budioso, S.H., MPI increased its authorized share capital from Rp 27,000,000,000 to Rp 300,000,000,000 and increase its issued and fully paid share capital from Rp 16,500,000,000 to Rp 243,350,000,000 which was fully paid by the Company, so that share ownership of the Company in MPI become 100.00%. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-0089467.AH.01.11.Tahun 2022 dated 12 May 2022.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

d. Subsidiaries (Continued)

PT Modern Mutiara Makmur (MMM)

PT Modern Mutiara Makmur (MMM)

Berdasarkan akta Notaris No. 16 tanggal 28 April 2022 yang dibuat oleh Notaris R.M. Indiarto Budioso, S.H., MMM melakukan peningkatan modal dasar dari Rp 1.000.000.000 menjadi Rp 250.000.000.000 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 400.000.000 menjadi Rp 203.300.000.000 yang disetor penuh oleh Perusahaan, sehingga kepemilikan saham Perusahaan pada MMM menjadi 100,00%. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0089121.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 12 Mei 2022.

Based on Notarial deed No. 16 dated 28 April 2022 made by Notary R.M. Indiarto Budioso, S.H., MMM increased its authorized share capital from Rp 1,000,000,000 to Rp 250,000,000,000 and increase its issued and fully paid share capital from Rp 400,000,000 to Rp 203,300,000,000 which was fully paid by the Company, so that share ownership of Company in MMM become 100.00%. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-0089121.AH.01.11.Tahun 2022 dated 12 May 2022.

PT Modern Asia Hospitaliti (MAH)

PT Modern Asia Hospitaliti (MAH)

Berdasarkan perjanjian jual beli saham yang telah diaktakan dalam akta Notaris R.M. Indiarto Budioso, S.H., No. 9 tanggal 7 Desember 2015, MMS membeli 1 saham MAH dari MIE, sehingga kepemilikan saham MMS pada MAH menjadi 0,00%.

Based on the share sale and purchase agreement as notarized under Notarial deed No. 9 of R.M. Indiarto Budioso, S.H., dated 7 December 2015, MMS purchased 1 share of MAH from MIE, so that share ownership of MMS in MAH become 0.00%.

Berdasarkan perjanjian jual beli saham yang telah diaktakan dalam akta Notaris R.M. Indiarto Budioso, S.H., No. 10 tanggal 7 Desember 2015, Perusahaan membeli 999 saham MAH dari MIE, sehingga kepemilikan saham Perusahaan pada MAH menjadi 100,00%.

Based on the share sale and purchase agreement as notarized under Notarial deed No. 10 of R.M. Indiarto Budioso, S.H., dated 7 December 2015, the Company purchased 999 shares of MAH from MIE, so that share ownership of the Company in MAH become 100.00%.

Berdasarkan perjanjian jual beli saham yang telah diaktakan dalam akta Notaris R.M. Indiarto Budioso, S.H., No. 37 tanggal 30 Desember 2015, MMM membeli 24.999.999 saham MAH dari Perusahaan, sehingga kepemilikan saham MMM pada MAH menjadi 100,00%.

Based on the share sale and purchase agreement as notarized under Notarial deed No. 37 of R.M. Indiarto Budioso, S.H., dated 30 December 2015, MMM purchased 24,999,999 shares of MAH from the Company, so that share ownership of MMM in MAH become 100.00%.

Berdasarkan akta Notaris R.M. Indiarto Budioso, S.H., No. 8 tanggal 20 Desember 2018, MAH melakukan perubahan nama dari PT Modern Asia Hotel menjadi PT Modern Asia Hospitaliti. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0032848.AH.01.02.Tahun 2018 tanggal 28 Desember 2018.

Based on Notarial deed No. 8 of R.M. Indiarto Budioso, S.H., dated 20 December 2018, MAH changed its name from PT Modern Asia Hotel to PT Modern Asia Hospitaliti. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-0032848.AH.01.02.Tahun 2018 dated 28 December 2018.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

d. Subsidiaries (Continued)

PT Modern Graha Lestari (MGL)

PT Modern Graha Lestari (MGL)

Berdasarkan akta Notaris No. 13 tanggal 28 April 2022 yang dibuat oleh Notaris R.M. Indiarso Budioso, S.H., MGL melakukan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 1.500.000.000.000 menjadi Rp 3.000.000.000.000 dan disetor penuh dari Rp 1.272.678.353.000 menjadi Rp 2.126.278.353.000 yang disetor penuh oleh Perusahaan, sehingga kepemilikan saham Perusahaan pada MGL menjadi 100,00%. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0089134.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 12 Mei 2022.

Based on Notarial deed No. 13 dated 28 April 2022 made by Notary R.M. Indiarso Budioso, S.H., MGL increased its authorized share capital from Rp 1,500,000,000,000 to Rp 3,000,000,000,000 and increase its issued and fully paid share capital from Rp 1,272,678,353,000 to Rp 2,126,278,353,000 which was fully paid by the Company, so that share ownership of the Company in MGL become 100.00%. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-0089134.AH.01.11.Tahun 2022 dated 12 May 2022.

PT Pertiwi Development (PD)

PT Pertiwi Development (PD)

Berdasarkan akta Notaris No. 23 tanggal 17 Desember 2015 yang dibuat oleh Notaris R.M. Indiarso Budioso, S.H., menyatakan bahwa seluruh saham PD milik MPI dijual kepada MMS, sehingga kepemilikan MMS pada PD menjadi sebesar 0,00%, serta peningkatan modal dasar PD menjadi sebesar Rp 500.000.000.000 dan modal ditempatkan dan disetor menjadi sebesar Rp 193.755.000.000. Penambahan modal ditempatkan sebesar Rp 58.755.000.000, seluruhnya disetor oleh MGL, sehingga kepemilikan saham MGL pada PD menjadi 100,00%.

Based on Notarial deed No. 23 dated 17 December 2015 made by Notary R.M. Indiarso Budioso, S.H., all of PD's shares owned by MPI has been sold to MMS, so that MMS's ownership in PD become 0.00%, and PD's authorized shares become Rp 500,000,000,000 and issued and fully paid shares become Rp 193,755,000,000. The additional issued shares amounting to Rp 58,755,000,000 was fully paid by MGL, so that share ownership of MGL in PD become 100.00%.

PT Bagasasi Inti Pratama (BIP)

PT Bagasasi Inti Pratama (BIP)

Berdasarkan akta Notaris No. 10 tanggal 17 Mei 2022 yang dibuat oleh Notaris Lily Waty Tjahjadi, S.H., BIP melakukan peningkatan modal dasar dari Rp 1.000.000.000.000 menjadi Rp 1.500.000.000.000 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 690.785.000.000 menjadi Rp 1.122.385.000.000 yang disetor penuh oleh MGL, sehingga kepemilikan saham MGL pada BIP menjadi 100,00%. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0091557.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 18 Mei 2022.

Based on Notarial deed No. 10 dated 17 May 2022 made by Notary Lily Waty Tjahjadi, S.H., BIP increased its authorized share capital from Rp 1,000,000,000,000 to Rp 1,500,000,000,000 and increase its issued and fully paid share capital from Rp 690,785,000,000 to Rp 1,122,385,000,000 which was fully paid by MGL, so that share ownership of MGL in BIP become 100.00%. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-0091557.AH.01.11.Tahun 2022 dated 18 May 2022.

PT Golden Surya Makmur (GSM)

PT Golden Surya Makmur (GSM)

Berdasarkan perjanjian jual beli saham yang telah diaktakan dalam akta Notaris R.M. Indiarso Budioso, S.H., No. 17 tanggal 16 Februari 2016, Perusahaan menjual 15.699 saham GSM kepada MGL, sehingga MGL memiliki 99,99% kepemilikan saham pada GSM.

Based on the share sale and purchase agreement as notarized under Notarial deed No. 17 of R.M. Indiarso Budioso, S.H., dated 16 February 2016, The Company sells 15,699 of its shares of GSM to MGL so that MGL has 99.99% share ownership in GSM.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

d. Subsidiaries (Continued)

PT Terus Maju Perkasa (TMP)

PT Terus Maju Perkasa (TMP)

Berdasarkan perjanjian jual beli saham yang telah diaktakan dalam akta Notaris R.M. Indiarjo Budioso, S.H., No. 15 tanggal 16 Februari 2016, MGL membeli 91.999 saham TMP dari Perusahaan, sehingga kepemilikan saham MGL pada TMP menjadi 100,00%.

Based on the share sale and purchase agreement as notarized under Notarial deed No. 15 of R.M. Indiarjo Budioso, S.H., dated 16 February 2016, MGL purchased 91,999 shares of TMP from the Company so that share ownership of MGL in TMP become 100.00%.

PT Griya Sukamanah Permai (GSP)

PT Griya Sukamanah Permai (GSP)

Berdasarkan akta Notaris No. 02 tanggal 17 Mei 2022 yang dibuat oleh Notaris R.M. Indiarjo Budioso, S.H., GSP melakukan perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha, peningkatan modal dasar dari Rp 1.000.000.000 menjadi Rp 500.000.000.000 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 250.000.000 menjadi Rp 191.350.000.000 yang disetor penuh oleh MGL, sehingga kepemilikan saham MGL pada GSP menjadi 100,00%. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0092238.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 18 Mei 2022.

Based on Notarial deed No. 02 dated 17 May 2022 made by Notary R.M. Indiarjo Budioso, S.H., GSP made changes in its aims and objectives as well as business activities, increased its authorized share capital from Rp 1,000,000,000 to Rp 500,000,000,000 and increase its issued and fully paid share capital from Rp 250,000,000 to Rp 191,350,000,000 which was fully paid by MGL, so that share ownership of MGL in GSP become 100.00%. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-0092238.AH.01.11.Tahun 2022 dated 18 May 2022.

PT Bisnis Lancar Makmur (BLM)

PT Bisnis Lancar Makmur (BLM)

Berdasarkan akta Notaris Lily Wati Tjahjadi, S.H., No. 6 tanggal 26 Oktober 2019, MGL mendirikan BLM yang akan bergerak dalam bidang konstruksi, aktifitas perusahaan holding dan real estat melalui penyertaan dalam 249.999 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham atau sejumlah Rp 249.999.000, yang mewakili 100,00% kepemilikan di BLM. MMS memiliki 1 lembar saham kepemilikan pada BLM sebesar Rp 1.000, yang mewakili 0,00% kepemilikan di BLM.

Based on Notarial deed No. 6 of Lily Wati Tjahjadi, S.H., dated 26 October 2019, MGL established BLM, which will be engaged in construction, holding company activities and real estate through an investment in 249,999 shares with a nominal value of Rp 1,000 per share or a total of Rp 249,999,000, representing 100.00% ownership in BLM. MMS subscribed for 1 share in BLM amounting to Rp 1,000, representing 0.00% ownership in BLM.

PT Sentralindo Karunia Lestari (SKL)

PT Sentralindo Karunia Lestari (SKL)

Berdasarkan akta Notaris No. 11 tanggal 17 Mei 2022 yang dibuat oleh Notaris Lily Wati Tjahjadi, S.H., SKL melakukan peningkatan modal dasar dari Rp 1.000.000.000 menjadi Rp 200.000.000.000 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 250.000.000 menjadi Rp 142.300.000.000 yang disetor penuh oleh MGL, sehingga kepemilikan saham MGL pada SKL menjadi 100,00%. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0091453.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 18 Mei 2022.

Based on Notarial deed No. 11 dated 17 May 2022 made by Notary Lily Wati Tjahjadi, S.H., SKL increased its authorized share capital from Rp 1,000,000,000 to Rp 200,000,000,000 and increase its issued and fully paid share capital from Rp 250,000,000 to Rp 142,300,000,000 which was fully paid by MGL, so that share ownership of MGL in SKL become 100.00%. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-0091453.AH.01.11.Tahun 2022 dated 18 May 2022.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

d. Subsidiaries (Continued)

Modernland Overseas Pte. Ltd. (MLO)

Berdasarkan perjanjian pemesanan saham pada tanggal 29 Maret 2017, MLO setuju untuk menerbitkan dan Perusahaan setuju untuk membayar 5.600.000 saham dengan harga penerbitan sebesar USD 1 sehingga total harga penerbitan USD 5.600.000 dan mewakili 100,00% kepemilikan di MLO.

Modernland Overseas Pte. Ltd. (MLO)

Based on share subscription agreement dated 29 March 2017, MLO agrees to issue and the Company agrees to subscribe an aggregate of 5,600,000 shares at an issue price of USD 1 in cash making an aggregate issue price of USD 5,600,000 and representing 100.00% ownership in MLO.

MLand Singapore Pte. Ltd. (MLS)

Berdasarkan perjanjian pemesanan saham pada tanggal 13 April 2017, MLS setuju untuk menerbitkan dan MLO setuju untuk membayar 118.320.000 saham dengan harga penerbitan sebesar USD 1 sehingga total harga penerbitan USD 118.320.000 dan mewakili 100,00% kepemilikan di MLS.

MLand Singapore Pte. Ltd. (MLS)

Based on share subscription agreement dated 13 April 2017, MLS agrees to issue and MLO agrees to subscribe an aggregate of 118,320,000 shares at an issue price of USD 1 in cash making an aggregate issue price of USD 118,320,000 and representing 100.00% ownership in MLS.

Marquee Land Pte. Ltd. (ML)

Berdasarkan memorandum dan anggaran dasar ML dengan No. 201420328K pada tanggal 11 Juli 2014, Perusahaan mendirikan ML yang mempunyai kapasitas penuh untuk membawa atau mengambil alih bisnis dan aktivitas yang ada dan melakukan kegiatan atau memasuki transaksi yang ada, melalui penyertaan dalam 1.000 saham dengan nilai nominal USD 1 per saham atau sejumlah USD 1.000, yang mewakili 100,00% kepemilikan di ML.

Marquee Land Pte. Ltd. (ML)

Based on memorandum and articles of ML with registration No. 201420328K dated 11 July 2014, the Company established ML, which has full capacity to carry on or undertake any business or activity and to act or enter into any transaction, through an investment in 1,000 shares with a nominal value of USD 1 per share or a total of USD 1,000, representing 100.00% ownership in ML.

Castleland Singapore Pte. Ltd. (CLS)

Berdasarkan perjanjian pemesanan saham pada tanggal 26 Agustus 2016, CLS setuju untuk menerbitkan dan ML setuju untuk membayar 18.230.542 saham dengan harga penerbitan sebesar USD 1 sehingga total harga penerbitan USD 18.230.542 sehingga kepemilikan saham ML pada CLS menjadi 100,00%.

Castleland Singapore Pte. Ltd. (CLS)

Based on share subscription agreement dated 26 August 2016, CLS agrees to issue and ML agrees to subscribe an aggregate of 18,230,542 shares at an issue price of USD 1 in cash making an aggregate issue price of USD 18,230,542 so that share ownership of ML in CLS become 100.00%.

JGC Ventures Pte. Ltd. (JGCV)

Berdasarkan memorandum dan anggaran dasar JGCV dengan No. 201826857D pada tanggal 6 Agustus 2018, Perusahaan mendirikan JGCV yang mempunyai kapasitas penuh untuk membawa atau mengambil alih bisnis dan aktivitas yang ada, melakukan kegiatan atau memasuki transaksi yang ada dan melalui penyertaan dalam 1 saham dengan nilai nominal USD 1 per saham atau sejumlah USD 1, yang mewakili 100,00% kepemilikan di JGCV.

JGC Ventures Pte. Ltd. (JGCV)

Based on memorandum and articles of JGCV with registration No. 201826857D dated 6 August 2018, the Company established JGCV, which has full capacity to carry on or undertake any business or activity and to act or enter into any transaction, through an investment in 1 share with a nominal value of USD 1 per share or a total of USD 1, representing 100.00% ownership in JGCV.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. **U M U M** (Lanjutan)

d. **Entitas Anak** (Lanjutan)

MDLN Holdings Pte. Ltd. (MDLH)

Berdasarkan memorandum dan anggaran dasar MDLH dengan No. 201826863M pada tanggal 6 Agustus 2018, JGCV mendirikan MDLH yang mempunyai kapasitas penuh untuk membawa atau mengambil alih bisnis dan aktivitas yang ada, melakukan kegiatan atau memasuki transaksi yang ada dan melalui penyertaan dalam 1 saham dengan nilai nominal USD 1 per saham atau sejumlah USD 1, yang mewakili 100,00% kepemilikan di MDLH.

PT Modern Mitra Pratama (MMP)

Berdasarkan akta Notaris Audrey Tedja, S.H., M.Kn., No. 2 tanggal 4 Juli 2018, MMP melakukan peningkatan modal dasar dari Rp 10.000.000.000 menjadi Rp 400.000.000.000 dan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 2.500.000.000 menjadi Rp 120.000.000.000 yang diambil seluruhnya oleh Perusahaan, yang mewakili 100,00% kepemilikan di MMP.

PT Mitra Pratama Finance (MPF)

Berdasarkan akta Notaris Chandra Lim, S.H., LL.M No. 63 tanggal 30 Agustus 2018, MMP mendirikan MPF yang akan bergerak dalam bidang jasa pembiayaan melalui penyertaan dalam 99.999 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham atau sejumlah Rp 99.999.000.000, yang mewakili 99,99% kepemilikan di MPF. MMS memiliki 1 lembar saham kepemilikan pada MPF sebesar Rp 1.000.000, yang mewakili 0,01% kepemilikan di MPF.

PT Mitra Aplikasi Kosmo Indonesia (MAKI)

Berdasarkan akta Notaris Audrey Tedja, S.H., M.Kn., No. 29 tanggal 23 Januari 2019, MMP mendirikan MAKI yang akan bergerak dalam bidang perdagangan, jasa dan aktifitas profesional melalui penyertaan dalam 249.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham atau sejumlah Rp 249.000.000, yang mewakili 99,60% kepemilikan di MAKI. MMS memiliki 1.000 lembar saham kepemilikan pada MAKI sebesar Rp 1.000.000, yang mewakili 0,40% kepemilikan di MAKI.

PT Modern Mitrakarya Serasi (MMS)

Berdasarkan akta Notaris Audrey Tedja S.H., M.Kn., No. 6 tanggal 31 Juli 2015, Perusahaan mendirikan MMS yang akan bergerak dalam bidang pembangunan dan investasi melalui penyertaan dalam 1.249 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham atau sejumlah Rp 1.249.000.000, yang mewakili 99,92% kepemilikan di MMS. William Honoris memiliki 1 lembar saham kepemilikan pada MMS sebesar Rp 1.000.000, yang mewakili 0,08% kepemilikan di MMS.

1. **GENERAL** (Continued)

d. **Subsidiaries** (Continued)

MDLN Holdings Pte. Ltd. (MDLH)

Based on memorandum and articles of MDLH with registration No. 201826863M dated 6 August 2018, JGCV established MDLH, which has full capacity to carry on or undertake any business or activity and to act or enter into any transaction, through an investment in 1 share with a nominal value of USD 1 per share or a total of USD 1, representing 100.00% ownership in MDLH.

PT Modern Mitra Pratama (MMP)

Based on Notarial Deed No. 2 by Audrey Tedja, S.H., M.Kn., dated 4 July 2018, MMP increase authorized shares from Rp 10,000,000,000 to Rp 400,000,000,000 and issued and fully paid share capital from Rp 2,500,000,000 to Rp 120,000,000,000 which was fully paid by the Company, representing 100,00% ownership in MMP.

PT Mitra Pratama Finance (MPF)

Based on Notarial deed No. 63 of Chandra Lim, S.H., LL.M, dated 30 August 2018, MMP established MPF, which will be engaged in financing services, through an investment in 99,999 shares with a nominal value of Rp 1,000,000 per share or a total of Rp 99,999,000,000, representing 99.99% ownership in MPF. MMS subscribed for 1 share in MPF amounting to Rp 1,000,000, representing 0.01% ownership in MPF.

PT Mitra Aplikasi Kosmo Indonesia (MAKI)

Based on Notarial deed No. 29 of Audrey Tedja, S.H., M.Kn., dated 23 January 2019, MMP established MAKI, which will be engaged in trading, services and professional activities through an investment in 249,000 shares with a nominal value of Rp 1,000 per share or a total of Rp 249,000,000, representing 99.60% ownership in MAKI. MMS subscribed for 1,000 share in MAKI amounting to Rp 1,000,000, representing 0.40% ownership in MAKI.

PT Modern Mitrakarya Serasi (MMS)

Based on Notarial deed No. 6 of Audrey Tedja S.H., M.Kn., dated 31 July 2015, the Company established MMS, which will be engaged in development and investment, through an investment in 1,249 shares with a nominal value of Rp 1,000,000 per share or a total of Rp 1,249,000,000, representing 99.92% ownership in MMS. William Honoris subscribed for 1 share in MMS amounting to Rp 1,000,000, representing 0.08% ownership in MMS.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. U M U M (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

e. Dewan Komisaris dan Direksi, Komite Audit, serta Karyawan

e. Boards of Commissioners and Directors, Audit Committee and Employees

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

The members of the Company's Boards of Commissioners and Directors as of 31 December 2022 and 2021 are as follows:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama
Komisaris
Komisaris
Komisaris Independen
Komisaris Independen

Luntungan Honoris
Dwi Priyatno
Edwyn Lim
Nita Tanawidjaja
Iwan Suryawijaya

Board of Commissioners

President Commissioner
Commissioner
Commissioner
Independent Commissioner
Independent Commissioner

Dewan Direksi

Direktur Utama
Direktur
Direktur
Direktur

William Honoris
Herman
Dharma Mitra Sigamani
David Iman Santosa

Board of Directors

President Director
Director
Director
Director

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

The members of the Audit Committee as of 31 December 2022 and 2021 are as follows:

Ketua
Anggota
Anggota

Nita Tanawidjaja
Hari Hartoyo
Bernard Saleh

Chairman
Member
Member

Susunan Komite Nominasi dan Remunerasi pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

The members of the Nomination and Remuneration Committee as of 31 December 2022 and 2021 are as follows:

Ketua
Anggota
Anggota

Iwan Suryawijaya
Luntungan Honoris
Edwyn Lim

Chairman
Member
Member

Berdasarkan Surat Perusahaan No. 062/MDLN-DIR/IX/2021 tanggal 27 September 2021, Perusahaan menetapkan Yahya Danu Kusumo Pate sebagai pejabat sementara Sekretaris Perusahaan.

Based on Company Letter No. 062/MDLN-DIR/IX/2021 dated 27 September 2021, the Company appointed Yahya Danu Kusumo Pate as acting Corporate Secretary.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 Perusahaan dan entitas anak mempunyai karyawan masing-masing sejumlah 952 dan 887 (Tidak diaudit).

As of 31 December 2022 and 2021, the Company and subsidiaries have 952 and 887 employees, respectively (Unaudited).

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Pernyataan Kepatuhan

a. Statement of Compliance

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan Peraturan Nomor VIII.G.7 tentang Pedoman Penyajian serta Pengungkapan Laporan Keuangan yang diterbitkan oleh OJK (dahulu Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM-LK)) untuk Perusahaan Publik.

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which are comprised of the Statements of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretations to Financial Accounting Standards ("ISAK") issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants and the Regulation Number VIII.G.7 on Guidelines on Financial Statements Presentations and Disclosures issued by the OJK (formerly BAPEPAM-LK) for Publicly Listed Company.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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

b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

b. Basis of Preparation of the Consolidated Financial Statements

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan basis akrual (*accrual basis*) dan dasar pengukuran dengan menggunakan konsep biaya perolehan (*historical cost concept*), kecuali untuk akun-akun tertentu yang disusun berdasarkan pengukuran lain dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun yang bersangkutan.

The consolidated financial statements have been prepared using the accrual basis and the measurement basis used is historical cost concept, except for certain accounts which are prepared under other measurement basis as described in the accounting policies of the respective accounts.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung (*direct method*), menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang dikelompokkan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

The consolidated statement of cash flows, which has been prepared using direct method, present receipts and disbursements of cash and cash equivalents classified into operating, investing and financing activities.

Mata uang pelaporan yang digunakan pada laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah (Rp), yang juga merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

The reporting currency used in the consolidated financial statements is the Indonesian Rupiah (Rp), which is also the Company's functional currency.

Penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian berdasarkan PSAK mengharuskan penggunaan asumsi dan estimasi akuntansi kritis tertentu. Penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian juga mengharuskan manajemen untuk melakukan pertimbangan di dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup. Hal yang melibatkan pertimbangan dengan tingkat kompleksitas yang tinggi, atau asumsi dan estimasi yang bersifat signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian diungkapkan dalam Catatan 3.

The preparation of the consolidated financial statements in conformity with PSAK requires the use of certain critical accounting estimates and assumptions. It also requires management to exercise its judgment in the process of applying the Group's accounting policies. The areas involving a higher degree of judgment or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant to the consolidated financial statements are disclosed in Note 3.

Perubahan Kebijakan Akuntansi

Changes in Accounting Policies

Standar dan Amendemen Baru Standar Akuntansi Keuangan

New Standards and Amendments of Financial Accounting Standards

Kebijakan akuntansi yang diadopsi adalah konsisten dengan kebijakan akuntansi keuangan tahun sebelumnya, kecuali bagi pengadopsian standar dan amendemen baru yang berlaku efektif pada atau setelah tanggal 1 Januari 2022. Perubahan kebijakan akuntansi Grup, dibuat sebagaimana disyaratkan sesuai dengan ketentuan transisi dalam masing-masing standar dan amendemen.

Accounting policies adopted are consistent with those of the previous financial year, except for the adoption of the new standards and amendments that are effective on or after 1 January 2022. Changes to the Group's accounting policies have been made as required, in accordance with the transitional provisions in the respective standards and amendments.

Standar dan amendemen baru yang telah diterbitkan, dan yang akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022 namun tidak berdampak material terhadap laporan keuangan adalah sebagai berikut:

New standards and amendments issued and effective for the financial year at or after 1 January 2022 which do not have material impact on the financial statement are as follows:

- Amendemen PSAK 22, "Kombinasi Bisnis" tentang referensi ke kerangka konseptual;

- Amendment PSAK 22, "Business Combination" about reference to the conceptual framework;

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian
(Lanjutan)

b. Basis of Preparation of the Consolidated Financial
Statements (Continued)

Perubahan Kebijakan Akuntansi (Lanjutan)

Changes in Accounting Policies (Continued)

Standar dan Amendemen Baru Standar Akuntansi
Keuangan (Lanjutan)

New Standards and Amendments of Financial
Accounting Standards (Continued)

Standar dan amendemen baru yang telah diterbitkan, dan yang akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022 namun tidak berdampak material terhadap laporan keuangan adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

New standards and amendments issued and effective for the financial year at or after 1 January 2022 which do not have material impact on the financial statement are as follows: (Continued)

- Amendemen PSAK 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi" tentang kontrak memberatkan - biaya memenuhi kontrak;
- PSAK 69 (Penyesuaian 2020), "Agrikultur";
- PSAK 71 (Penyesuaian 2020), "Instrumen Keuangan"; dan
- PSAK 73 (Penyesuaian 2020), "Sewa".

- Amendment PSAK 57, "Provision, Contingent Liabilities, and Contingent Assets" about onerous contracts - cost of fulfilling contracts;
- PSAK 69 (Improvements 2020), "Agriculture";
- PSAK 71 (Improvements 2020), "Financial Instruments"; and
- PSAK 73 (Improvements 2020), "Lease".

Standar dan amendemen baru yang telah diterbitkan, namun belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada 1 Januari 2022 adalah sebagai berikut:

New standards and amendments issued but not yet effective for the financial year beginning at 1 January 2022 are as follows:

- Amendemen PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan";
- Amendemen PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan" - Pengungkapan Kebijakan Akuntansi;
- Amendemen PSAK 16, "Aset Tetap" tentang hasil sebelum penggunaan yang diintensikan;
- Amendemen PSAK 25, "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan: Definisi Estimasi Akuntansi";
- Amendemen PSAK 46, "Pajak Penghasilan" - Pajak Tanggahan terkait Aset dan Liabilitas yang timbul dari Transaksi Tunggal; dan
- PSAK 74, "Kontrak Asuransi".

- Amendments PSAK 1, "Presentation of Financial Statements"
- Amendments PSAK 1, "Presentation of financial statements" - Disclosure of Accounting Policies;
- Amendment PSAK 16, "Fixed Assets" about proceeds before intended use;
- Amendment PSAK 25, "Accounting Policies, Changes Accounting Estimate and Errors: Definition of Accounting Estimates";
- Amendment PSAK 46, "Income Taxes" - Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction; and
- PSAK 74, "Insurance Contract".

Pada saat penerbitan laporan keuangan konsolidasian, Grup sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar baru pada laporan keuangan konsolidasian Grup.

As at the issuance date of these consolidated financial statements, the Group is evaluating the potential impact of these new standards on the Group's consolidated financial statements.

c. Prinsip-prinsip Konsolidasian

c. Principles of Consolidation

Laporan keuangan konsolidasian meliputi akun-akun Induk Perusahaan dan seluruh entitas anak seperti yang dijelaskan di Catatan 1d. Pengendalian didapat ketika Grup terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas investee.

The consolidated financial statements include the accounts of the Parent Company and all the subsidiaries mentioned in Note 1d. 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 power over the investee.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

c. Prinsip-prinsip Konsolidasian (Lanjutan)

c. Principles of Consolidation (Continued)

Dengan demikian, Grup mengendalikan *investee* jika dan hanya jika Grup memiliki:

Specifically, the Group controls an investee if and only if the Group has:

- a. kekuasaan atas *investee* (Contoh hak saat ini yang memberikan kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan *investee*);
- b. eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan
- c. kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasilnya.

- a. power over the investee (i.e. existing rights that give the current ability to direct the relevant activities of the investee);
- b. exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee; and
- c. the ability to use its power over the investee to affect its returns.

Ketika Grup mempunyai hak suara kurang dari mayoritas atau hak serupa terhadap *investee*, Grup mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan dalam menilai apakah terdapat kekuasaan atas sebuah *investee*, termasuk:

When the Group has less than majority of the voting rights or similar rights to an investee, the Group considers all relevant facts and circumstances in assessing whether it has power over an investee, including:

- a. pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara lain *investee*;
- b. hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan
- c. hak suara Grup dan hak suara potensial.

- a. the contractual arrangement with the other vote holders of the investee;
- b. rights arising from other contractual arrangements; and
- c. the Group's voting rights and potential voting rights.

Grup menilai kembali apakah terdapat atau tidak pengendalian terhadap *investee* jika fakta dan keadaan yang menunjukkan bahwa ada perubahan satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian. Entitas anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal pengendalian dialihkan ke Grup dan dihentikan untuk dikonsolidasi sejak tanggal pengendalian ditransfer keluar dari Grup.

The Group re-assesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control. Subsidiaries are fully consolidated from the date control is transferred to the Group and cease to be consolidated from the date control is transferred out of the Group.

Aset, liabilitas, pendapatan dan beban dari entitas anak, yang diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan, termasuk dalam laporan laba rugi dari tanggal Grup mendapatkan pengendalian sampai dengan tanggal Grup berhenti untuk mengendalikan entitas anak.

Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the year are included in the statement of income from the date the Group gains control until the date the Group ceases to control the subsidiary.

Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan ke pemilik entitas induk dari Grup dan kepentingan non-pengendali, meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan non-pengendali memiliki saldo defisit.

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, even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

c. Prinsip-prinsip Konsolidasian (Lanjutan)

c. Principles of Consolidation (Continued)

Ketika diperlukan, penyesuaian dibuat pada laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansinya seragam dengan kebijakan akuntansi Grup. Seluruh aset dan liabilitas, ekuitas, pendapatan, beban dan arus kas dalam intra Grup terkait dengan transaksi antar entitas dalam Grup dieliminasi seluruhnya dalam konsolidasi.

When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with the Group's accounting policies. All intra-group assets and liabilities, equity, income expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

Jika kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Grup:

In case of loss of control over a subsidiary, the Group:

- menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap goodwill) dan liabilitas entitas anak;
- menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap KNP;
- menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada;
- mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;

- mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
- mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian; dan
- mereklasifikasi bagian induk atas komponen yang sebelumnya diakui sebagai penghasilan komprehensif ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba.

- derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary;
- derecognizes the carrying amount of any NCI;

- derecognizes the cumulative translation differences, recorded in equity, if any;
- recognizes the fair value of the consideration received;
- recognizes the fair value of any investment retained;
- recognizes the surplus or deficit in profit or loss in consolidated statement of comprehensive income; and

- reclassifies the parent's share of components previously recognized in comprehensive income to consolidated statement of comprehensive income or retained earnings, as appropriate.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Ketika pengendalian atas entitas anak hilang, bagian kepemilikan yang tersisa di entitas tersebut diukur kembali pada nilai wajarnya dan keuntungan atau kerugian yang dihasilkan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Changes in the parent's ownership interest in a subsidiary that do not result in the loss of control are accounted for as equity transactions. When control over a previous subsidiary is lost, any remaining interest in the entity is remeasured at fair value and the resulting gain or loss is recognised in consolidated statement of comprehensive income.

Kepentingan non-pengendali ("KNP") mencerminkan bagian atas laba rugi dan aset bersih dari entitas anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung oleh Perusahaan, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

Non-controlling interest ("NCI") represents the portion of the profit or loss and net assets of the subsidiary attributable to equity interests that are not owned directly or indirectly by the Company, which is presented in the consolidated statement of comprehensive income and under the equity section of the consolidated statement of financial position, respectively, separately from the corresponding portion attributable to the equity holders of the parent company.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

d. Aset Keuangan

d. Financial Assets

i. Klasifikasi

i. Classification

Grup mengklasifikasikan aset keuangannya dalam kategori pengukuran berikut:

The Group classifies its financial assets in the following measurement categories:

- aset keuangan yang diukur pada nilai wajar (baik melalui penghasilan komprehensif lain, atau melalui laba rugi), dan
- aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi

- those to be measured subsequently at fair value (either through other comprehensive income, or through profit or loss), and
- those to be measured at amortised cost.

Klasifikasi tersebut tergantung pada model bisnis entitas untuk mengelola aset keuangan dan persyaratan kontraktual arus kas.

The classification depends on the entity's business model for managing the financial assets and the contractual terms of the cashflows.

Untuk aset yang diukur pada nilai wajar, keuntungan dan kerugian akan dicatat dalam laba rugi atau penghasilan komprehensif lain. Untuk investasi pada instrumen utang, hal ini akan bergantung pada model bisnis dimana investasi tersebut diadakan. Untuk investasi pada instrumen ekuitas yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan, hal ini akan tergantung pada apakah Grup telah melakukan pemilihan takterbatalkan pada saat pengakuan awal untuk mencatat investasi ekuitas pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

For assets measured at fair value, gains and losses will either be recorded in profit or loss or other comprehensive income. For investments in debt instruments, this will depend on the business model in which the investment is held. For investments in equity instruments that are not held for trading, this will depend on whether the Group has made an irrevocable election at the time of initial recognition to account for the equity investment at fair value through other comprehensive income.

Grup mereklasifikasi investasi utang jika, dan hanya jika, model bisnis untuk mengelola aset tersebut berubah.

The Group reclassifies debt investments if, and only if, its business model for managing those assets changes.

ii. Pengukuran

ii. Measurement

Pada pengakuan awal, Grup mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan aset keuangan. Biaya transaksi dari aset keuangan yang dicatat pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan pada laba rugi.

At initial recognition, the Group measures a financial asset at its fair value plus, in the case of a financial asset not at fair value through profit or loss, transaction costs that are directly attributable to the acquisition of the financial asset. Transaction costs of financial assets carried at fair value through profit or loss are expensed in profit or loss.

Aset keuangan dengan derivatif melekat dipertimbangkan secara keseluruhan saat menentukan apakah arus kasnya hanya merupakan pembayaran pokok dan bunga.

Financial assets with embedded derivatives are considered in their entirety when determining whether their cash flows are solely payment of principal and interest.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

d. Aset Keuangan (Lanjutan)

d. Financial Assets (Continued)

ii. Pengukuran (Lanjutan)

ii. Measurement (Continued)

Instrumen utang

Debt instrument

Pengukuran selanjutnya instrumen utang bergantung pada model bisnis Grup dalam mengelola aset dan karakteristik arus kas dari aset tersebut. Ada tiga kategori pengukuran dimana Grup mengklasifikasikan instrumen utangnya:

Subsequent measurement of debt instruments depends on the Group's business model for managing the asset and the cash flow characteristics of the asset. There are three measurement categories into which the Group classifies its debt instruments:

• Biaya perolehan diamortisasi

• Amortised cost

Aset yang dimiliki untuk mengumpulkan arus kas kontraktual dimana arus kas tersebut hanya mewakili pembayaran pokok dan bunga diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

Assets that are held for collection of contractual cash flows where those cash flows represent solely payments of principal and interest are measured at amortised cost.

Keuntungan atau kerugian dari investasi utang yang selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dan bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai, diakui dalam laba rugi pada saat aset tersebut dihentikan pengakuannya atau penurunan nilainya. Penghasilan bunga dari aset keuangan tersebut dimasukkan ke dalam penghasilan keuangan dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

A gain or loss on a debt investment that is subsequently measured at amortised cost and is not part of a hedging relationship is recognised in profit or loss when the asset is derecognised or impaired. Interest income from these financial assets is included in finance income using the effective interest rate method.

Grup memiliki aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi berupa kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain dan dana yang dibatasi penggunaannya.

The Group's financial assets measured at amortized cost include cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables and restricted funds.

• Nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (FVOCI)

• Fair value through other comprehensive income (FVOCI)

Aset yang dimiliki untuk mendapatkan arus kas kontraktual dan untuk menjual aset keuangan, di mana arus kas aset tersebut hanya atas pembayaran pokok dan bunga, diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

Assets that are held for collection of contractual cash flows and for selling the financial assets, where the assets' cash flow represent solely payments of principal and interest, are measured at FVOCI.

Perubahan nilai tercatat dilakukan melalui penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk pengakuan keuntungan atau kerugian penurunan nilai, penghasilan bunga dan keuntungan dan kerugian selisih kurs yang diakui dalam laba rugi. Ketika aset keuangan dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui di penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi dan diakui dalam keuntungan/(kerugian) lain-lain.

Movements in the carrying amount are taken through OCI, except for the recognition of impairment gains or losses, interest revenue and foreign exchange gains and losses which are recognised in profit or loss. When the financial asset is derecognised, the cumulative gain or loss previously recognised in OCI is reclassified from equity to profit or loss and recognised in other gains/(losses).

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

d. Aset Keuangan (Lanjutan)

d. Financial Assets (Continued)

ii. Pengukuran (Lanjutan)

ii. Measurement (Continued)

Instrumen utang (Lanjutan)

Debt instrument (Continued)

Ada tiga kategori pengukuran dimana Grup mengklasifikasikan instrumen utangnya: (Lanjutan)

There are three measurement categories into which the Group classifies its debt instruments: (Continued)

- Nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (FVOCI) (Lanjutan)

- Fair value through other comprehensive income (FVOCI) (Continued)

Penghasilan bunga dari aset keuangan tersebut dimasukkan ke dalam penghasilan keuangan dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan dan kerugian selisih kurs disajikan dalam keuntungan dan kerugian lain-lain dan beban penurunan nilai pada beban lain-lain.

Interest income from these financial assets is included in finance income using the effective interest rate method. Foreign exchange gains and losses are presented in other gains and losses and impairment expenses in other expenses.

Grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada FVOCI pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

The Group does not have financial assets measured at FVOCI as of 31 December 2022 and 2021.

- Nilai wajar melalui laba rugi (FVPL)

- Fair value through profit or loss (FVPL)

Aset yang tidak memenuhi kriteria untuk biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Assets that do not meet the criteria for amortised cost or FVOCI are measured at fair value through profit or loss.

Keuntungan atau kerugian dari investasi utang yang selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dan bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai, diakui dalam laba rugi dan disajikan bersih dalam laba rugi di dalam keuntungan/(kerugian) lainnya. dalam periode kemunculannya.

A gain or loss on a debt investment that is subsequently measured at fair value through profit or loss and is not part of a hedging relationship is recognised in profit or loss and presented net in the profit or loss within other gains/(losses) in the period in which it arises.

Grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada FVPL pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

The Group does not have financial assets measured at FVPL as of 31 December 2022 and 2021.

Instrumen ekuitas

Equity instrument

Grup selanjutnya mengukur semua investasi ekuitas pada nilai wajar. Jika manajemen Grup telah memilih untuk menyajikan keuntungan dan kerugian nilai wajar atas investasi ekuitas dalam penghasilan komprehensif lain, tidak ada reklasifikasi keuntungan dan kerugian nilai wajar ke laba rugi setelah penghentian pengakuan investasi tersebut.

The Group subsequently measures all equity investments at fair value. Where the Group's management has elected to present fair value gains and losses on equity investments in other comprehensive income, there is no subsequent reclassification of fair value gains and losses to profit or loss following the derecognition of the investment.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

d. Aset Keuangan (Lanjutan)

d. Financial Assets (Continued)

ii. Pengukuran (Lanjutan)

ii. Measurement (Continued)

Instrumen ekuitas (Lanjutan)

Equity instrument (Continued)

Dividen dari investasi semacam itu tetap diakui dalam laba rugi sebagai penghasilan lainnya ketika hak Grup untuk menerima pembayaran ditetapkan.

Dividends from such investments continue to be recognised in profit or loss as other income when the Group's right to receive payments is established.

Perubahan nilai wajar aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi diakui dalam keuntungan/(kerugian) lain-lain dalam laba rugi sebagaimana berlaku. Kerugian penurunan nilai (dan pemulihan kerugian penurunan nilai) atas investasi ekuitas yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain tidak dilaporkan secara terpisah dari perubahan nilai wajar lainnya.

Changes in the fair value of financial assets at fair value through profit or loss are recognized in other gain/(losses) in the profit or loss as applicable. Impairment losses (and reversal of impairment losses) on equity investments measured at FVOCI are not reported separately from other changes in fair value.

Grup tidak memiliki investasi pada instrumen ekuitas yang diklasifikasi sebagai aset keuangan.

The Group does not have investment in equity instruments classified as financial assets.

iii. Penurunan nilai aset keuangan

iii. Impairment of financial assets

Penyisihan penurunan nilai untuk piutang usaha bagian lancar dan tidak lancar diakui berdasarkan pendekatan yang disederhanakan dalam PSAK 71 menggunakan matriks provisi dalam penentuan kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur.

Impairment provisions for current and non-current trade receivables are recognised based on the simplified approach within PSAK 71 using a provision matrix in the determination of the lifetime expected credit losses.

Selama proses ini, probabilitas non-pembayaran piutang usaha dinilai. Probabilitas ini kemudian dikalikan dengan jumlah kerugian yang diharapkan yang timbul dari wanprestasi untuk menentukan perkiraan kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur untuk piutang usaha.

During this process the probability of the non-payment of the trade receivables is assessed. This probability is then multiplied by the amount of the expected loss arising from default to determine the lifetime expected credit loss for the trade receivables. For trade receivables, which are reported.

Ketentuan penurunan nilai piutang dari pihak-pihak berelasi dan pinjaman kepada pihak-pihak berelasi diakui berdasarkan model kerugian kredit ekspektasian. Metodologi yang digunakan untuk menentukan jumlah provisi didasarkan pada apakah telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal aset keuangan.

Impairment provisions for other receivables are recognised based on a forward-looking expected credit loss model. The methodology used to determine the amount of the provision is based on whether there has been a significant increase in credit risk since initial recognition of the financial asset.

Aset keuangan yang risiko kreditnya tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal aset keuangan, kerugian kredit ekspektasian 12 bulan bersama dengan penghasilan bunga bruto diakui. Aset keuangan yang memiliki risiko kredit telah meningkat secara signifikan, kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur bersama dengan penghasilan bunga bruto diakui.

Financial Assets where the credit risk has not increased significantly since initial recognition of the financial asset, 12 months expected credit losses along with gross interest income are recognised. Financial Assets for which credit risk has increased significantly, lifetime expected credit losses along with the gross interest income are recognised.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

d. Aset Keuangan (Lanjutan)

d. Financial Assets (Continued)

iii. Penurunan nilai aset keuangan (Lanjutan)

iii. Impairment of financial assets (Continued)

Aset keuangan yang dianggap mengalami penurunan nilai kredit, kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur serta penghasilan bunga secara bersih diakui.

Financial Assets that are determined to be credit impaired, lifetime expected credit losses along with interest income on a net basis are recognised.

iv. Penghentian Pengakuan

iv. Derecognition

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan pada saat hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut kadaluarsa atau Grup mentransfer seluruh hak untuk menerima arus kas kontraktual dari aset keuangan dalam transaksi di mana Grup secara substansial telah mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan yang ditransfer.

The Group derecognizes financial assets when the contractual rights of the cash flows arising from the financial assets expire or the Group transfers all rights to receive contractual cash flows of financial assets in a transaction where the Group has transferred substantially all the risks and rewards of ownership of financial assets.

Dalam transaksi dimana Grup secara substansial tidak memiliki atau tidak mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, Grup menghentikan pengakuan aset tersebut jika Grup tidak lagi memiliki pengendalian atas aset tersebut. Hak dan liabilitas yang timbul atau yang masih dimiliki dalam transfer tersebut diakui secara terpisah sebagai aset atau liabilitas.

In transactions in which the Group neither retains nor transfers substantially all the risks and rewards of ownership of financial assets, the Group derecognizes the assets if they do not retain control over the assets. The rights and obligations retained in the transfer are recognized separately as assets and liabilities as appropriate.

Dalam transfer dimana pengendalian atas aset masih dimiliki, Grup tetap mengakui aset yang ditransfer tersebut sebesar keterlibatan yang berkelanjutan, dimana tingkat keberlanjutan Grup dalam aset yang ditransfer adalah sebesar perubahan nilai aset yang ditransfer.

In transfers in which control over the asset is retained, the Group continues to recognize the assets to the extent of their continuing involvement, determined by the extent to which they are exposed to changes in the value of the transferred assets.

e. Kas dan Setara Kas

e. Cash and Cash Equivalents

Kas dan setara kas terdiri dari kas dan bank termasuk semua investasi yang tidak dibatasi penggunaannya yang jatuh tempo dalam waktu tiga (3) bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya dan yang tidak dijaminan serta tidak dibatasi dalam penggunaannya.

Cash and cash equivalents consist of all unrestricted cash on hand and in banks and investments with maturities of three (3) months or less from the date of placement and not pledged as collateral to loans nor restricted in use.

Kas di bank dan deposito berjangka dengan pembatasan penggunaannya dikelompokkan sebagai dana yang dibatasi penggunaannya.

Cash in bank and time deposits that are restricted in use are classified as restricted funds.

f. Piutang

f. Receivables

Piutang usaha dan piutang lain-lain pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif, apabila dampak pendiskontoan signifikan, dikurangi provisi atas penurunan nilai.

Trade and other receivables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method, if the impact of discounting is significant, less any provision for impairment.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

f. Piutang (Lanjutan)

f. *Receivables (Continued)*

Kolektibilitas piutang usaha dan piutang lain-lain ditinjau secara berkala. Piutang yang diketahui tidak tertagih, dihapuskan dengan secara langsung mengurangi nilai tercatatnya. Akun penyisihan digunakan ketika terdapat bukti yang objektif bahwa Grup tidak dapat menagih seluruh jumlah piutang sesuai dengan persyaratan awal piutang.

Collectibility of trade and other receivables is reviewed on an ongoing basis. Receivables which are known to be uncollectible are written off by reducing the carrying amount directly. An allowance account is used when there is objective evidence that the Group will not be able to collect all amounts due according to the original terms of the receivables.

Jumlah kerugian penurunan nilai diakui pada laporan laba rugi konsolidasian dan disajikan dalam "Cadangan kerugian penurunan nilai".

The amount of the impairment loss is recognized in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income within "Provision for allowance for impairment losses".

g. Dana yang Dibatasi Penggunaannya

g. *Restricted Funds*

Dana yang dibatasi penggunaannya merupakan dana pencairan KPR dari konsumen yang tidak bisa digunakan oleh Grup dan kas di bank yang disajikan sebagai jaminan utang.

Restricted funds represent liquidation of KPR fund from customers that cannot be used by the Group and cash in banks which are pledged for loans.

h. Liabilitas Keuangan

h. *Financial Liabilities*

1. Klasifikasi dan Pengukuran

1. *Classification and Measurement*

(i) Liabilitas keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi

(i) *Financial liabilities measured at fair value through profit or loss*

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi termasuk liabilitas keuangan untuk diperdagangkan dan liabilitas keuangan yang ditetapkan pada saat pengakuan awal untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Financial liabilities measured at fair value through profit or loss include the financial liabilities held-for-trading and liabilities designated upon initial recognition at fair value through profit or loss.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan jika mereka diperoleh untuk tujuan dijual kembali dalam waktu dekat. Liabilitas derivatif juga diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan kecuali derivatif yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai yang efektif. Aset dan liabilitas keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dicatat pada laporan posisi keuangan konsolidasian pada nilai wajar dengan pengakuan keuntungan atau kerugian pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Financial liabilities are classified as held-for-trading if they are acquired for the purpose of resale in the near future. Derivative liabilities are also classified as held-for-trading unless the derivatives are designated as effective hedging instruments. Financial assets and financial liabilities at fair value through profit or loss are recorded in the consolidated statement of financial position at fair value with gains or losses recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Grup tidak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

The Group has no financial liabilities measured at fair value through profit or loss as of 31 December 2022 and 2021.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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

h. Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

h. Financial Liabilities (Continued)

1. Klasifikasi dan Pengukuran (Lanjutan)

i. Classification and Measurement (Continued)

(ii) Liabilitas Keuangan Lainnya

(ii) Other Financial Liabilities

Kategori ini berhubungan dengan liabilitas keuangan yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan atau diukur pada nilai wajar melalui keuntungan atau kerugian pada saat pengakuan liabilitas awal. Termasuk dalam liabilitas yang berasal dari operasi atau pinjaman dan utang.

This category pertains to financial liabilities that are not held for trading or designated as fair value through profit or loss upon the inception of the liability. This includes liabilities arising from operations or loans and borrowings.

Liabilitas keuangan lainnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, beban bunga masih harus dibayar dicatat secara terpisah dari pokok pinjaman terkait dalam bagian liabilitas lancar. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian ketika liabilitas dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

Other financial liabilities are subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method. On the consolidated statement of financial position date, accrued interest is recorded separately from the principal involved in the current liabilities. Gains and losses are recognized in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income when the liability is derecognized, as well as through the amortization using the effective interest rate method.

Grup memiliki liabilitas keuangan lainnya berupa utang bank jangka pendek, utang usaha, utang lain-lain, beban masih harus dibayar, liabilitas sewa, uang jaminan keanggotaan yang dapat dikembalikan, utang obligasi dan utang bank jangka panjang.

The Group has other financial liabilities consisting of short-term bank loan, trade payables, other payables, accrued expenses, lease liabilities, refundable membership deposits, bonds payable and long-term bank loans.

2. Penghentian Pengakuan

2. Derecognition

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan pada saat liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kadaluarsa.

The Group derecognizes financial liabilities when the obligation specified in the contract is released, canceled or expires.

i. Nilai Wajar

i. Fair Value

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayarkan untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar 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 at the measurement date.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

i. Nilai Wajar (Lanjutan)

i. Fair Value (Continued)

Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi:

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

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

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

Pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan harus dapat diakses oleh Grup.

The principal or the most advantageous market must be accessible by the Group.

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 ekonomik terbaiknya.

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

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

A fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using 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.

Pengungkapan klasifikasi aset keuangan dan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar dengan menggunakan hirarki nilai wajar yang mencerminkan signifikansi input yang digunakan di dalam melakukan pengukuran nilai wajar. Hirarki nilai wajar memiliki tingkatan sebagai berikut:

Disclosures of the classification of financial assets and financial liabilities measured at fair value using a fair value hierarchy that reflects the significance of the inputs used in measuring fair value. Fair value hierarchy has the following levels:

- Tingkat 1: Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses pada tanggal pengukuran
- Tingkat 2: Input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung atau secara tidak langsung
- Tingkat 3: Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset dan liabilitas

- Level 1: Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that the entity can access at the measurement date
- Level 2: Inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly or indirectly
- Level 3: Unobservable inputs for the asset or liability

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

i. Nilai Wajar (Lanjutan)

i. Fair Value (Continued)

Untuk aset dan kewajiban yang diakui dalam laporan keuangan secara berulang, Grup menentukan apakah transfer telah terjadi antara Tingkat dalam hirarki dengan menilai kembali kategorisasi (berdasarkan masukan tingkat terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar secara keseluruhan) pada akhir setiap periode pelaporan.

For assets and liabilities that are recognized in the financial statement on a recurring basis, the Group determines whether transfers have occurred between Levels in the hierarchy by reassessing categorization (based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole) at the end of each reporting period.

Nilai wajar instrumen keuangan yang diperdagangkan dalam pasar aktif pada tanggal laporan didasarkan pada harga kuotasi atau kuotasi harga pedagang efek yang mengikat (harga penawaran untuk jangka panjang dan harga permintaan untuk jangka pendek), tanpa adanya pengurangan untuk biaya transaksi.

The fair value for financial instruments traded in active markets at the reporting date is based on their quoted price or binding dealer price quotations (bid price for long positions and ask price for short positions), without any deduction for transaction costs.

Sekuritas didefinisikan dalam pencatatan ini sebagai “terdaftar” diperjualbelikan dalam pasar aktif. Bila Grup memiliki aset dan liabilitas keuangan dengan posisi saling hapus dalam risiko pasar atau risiko kredit pihak ketiga, Grup memilih untuk menggunakan pengukuran pengecualian untuk mengukur nilai wajar atas exposure risiko bersihnya dengan menerapkan harga penawaran atau permintaan ke posisi pembukaan bersih yang sesuai.

Securities defined in these accounts as “listed” are traded in an active market. Where the Group has financial assets and financial liabilities with offsetting positions in market risks or counterparty credit risk, Group has elected to use the measurement exception to measure the fair value of its net risk exposure by applying the bid or ask price to the net open position as appropriate.

Untuk seluruh instrumen keuangan lain yang tidak diperdagangkan dalam pasar aktif, nilai wajar ditentukan dengan menggunakan teknik valuasi yang dianggap tepat dan sesuai kondisi.

For all other financial instruments not traded in an active market, the fair value is determined by using valuation techniques deemed to be appropriate in the circumstances.

Teknik penilaian termasuk pendekatan pasar (misalnya menggunakan harga dan informasi relevan lain yang dihasilkan oleh transaksi pasar yang melibatkan aset, liabilitas, atau kelompok aset dan liabilitas yang identik atau sebanding) dan pendekatan penghasilan (misalnya mengkonversi jumlah masa depan ke suatu jumlah tunggal saat ini).

Valuation techniques include the market approach (i.e., using prices and other relevant information generated by market transactions involving identical or comparable assets, liabilities or a group of assets and liabilities) and the income approach (i.e., converting future amounts to a single current amount).

Seluruh aset dan liabilitas yang nilai wajarnya dinilai dan diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian dikategorikan dalam hirarki nilai wajar.

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

Untuk tujuan pengungkapan nilai wajar, Grup menentukan kelas aset dan liabilitas yang sesuai dengan dasar sifat, karakteristik dan risiko aset atau liabilitas dan level hirarki nilai wajar seperti yang dijelaskan di atas.

For the purpose of the fair value disclosures, the Group has determined 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 as explained above.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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

j. Saling Hapus

j. Offsetting

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

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

Hal ini tidak umum terjadi dengan perjanjian induk untuk menyelesaikan secara bersih, dan aset dan kewajiban terkait disajikan sebesar nilai bruto dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

This is not generally the case with master netting agreements, and the related assets and liabilities are presented at gross amounts in the consolidated statement of financial position.

k. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi

k. Transactions with Related Parties

Grup mengungkap hubungan, transaksi dan saldo pihak-pihak berelasi, termasuk komitmen, dalam laporan keuangan konsolidasian dan laporan keuangan tersendiri entitas induk, dan juga diterapkan terhadap laporan keuangan secara individual.

The Group disclose related party relationships, transactions and outstanding balances, including commitments, in the consolidated and separate financial statements of a parent, and also applies to individual financial statements.

Suatu pihak dianggap berelasi dengan Grup adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas yang menyiapkan laporan keuangannya (dirujuk sebagai "entitas pelapor"), sebagai berikut:

Parties considered to be related to the Group are those persons or entities related to the entity preparing financial statements (referred to as "reporting entity"), as follow:

- (1) Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - (a) memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - (b) memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - (c) personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor.
- (2) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - (a) Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain);
 - (b) satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
 - (c) kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;

- (1) A person or family member has a relationship with a reporting entity if that person:
 - (a) has control or joint control over the reporting entity;
 - (b) has significant influence over the reporting entity; or
 - (c) key management personnel of the reporting entity or of the parent of the reporting entity.
- (2) An entity is related to the reporting entity if it meets one of the following:
 - (a) The entity and the reporting entity are members of the same business group (i.e. a parent, subsidiaries, and entities associated with the next subsidiaries of another entity);
 - (b) one entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a business group, which the other entity is a member);
 - (c) both entities are joint ventures of the same third party;

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

k. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi (Lanjutan)

k. Transactions with Related Parties (Continued)

Suatu pihak dianggap berelasi dengan Grup adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas yang menyiapkan laporan keuangannya (dirujuk sebagai "entitas pelapor"), sebagai berikut: (Lanjutan)

Parties considered to be related to the Group are those persons or entities related to the entity preparing financial statements (referred to as "reporting entity"), as follow: (Continued)

(2) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut: (Lanjutan)

(2) An entity is related to the reporting entity if it meets one of the following: (Continued)

(d) satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;

(d) one entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;

(e) entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca-kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;

(e) the entity has a post-employment benefits plan for the benefit of employees of either the reporting entity or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring employers are also related entities to the reporting entity;

(f) entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam paragraf 1;

(f) entities controlled or jointly controlled by a person identified in paragraph 1;

(g) orang yang diidentifikasi dalam sub-paragraf (1) (a) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personel manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas);

(g) person identified in subparagraph (1) (a) has significant influence over the entity or the key management personnel of the entity (or the entity's parent entity);

(h) entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personal manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

(h) the entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personal services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

Anggota keluarga dekat merupakan individu anggota keluarga yang diharapkan mempengaruhi, atau dipengaruhi oleh orang, dalam hubungan mereka dengan entitas.

Close family members of an individual are those family members who may be expected to influence, or be influenced by, that individual in their dealings with the entity.

Seluruh transaksi dan saldo dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

All significant transactions and balances with related parties are disclosed in the notes to consolidated financial statements.

l. Persediaan

l. Inventories

Persediaan tanah yang siap dipasarkan, rumah tinggal dan ruko dalam penyelesaian, unit apartemen, rumah siap dipasarkan serta persediaan restoran *club house* dan hotel (makanan, minuman dan lainnya) dinyatakan berdasarkan nilai terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih (*the lower of cost or net realizable value*).

Inventories of land available-for-sale, residential and shophouses under construction, apartment units, houses available-for-sale and inventories at the restaurant of the club house and hotel (food, beverage and others) are stated at the lower of cost or net realizable value.

Biaya persediaan rumah ruko siap dipasarkan, rumah tinggal dan ruko dalam penyelesaian, dan unit apartemen meliputi seluruh beban konstruksi bangunan dan harga tanah.

The cost of completed residential houses, residential and shop houses under construction and apartment units includes all construction costs and the cost of land.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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

l. Persediaan (Lanjutan)

l. Inventories (Continued)

Biaya persediaan tanah meliputi biaya pembelian, pematangan dan pengembangan tanah termasuk beban bunga dan selisih kurs atas pinjaman yang diperoleh untuk membiayai perolehan tanah, pengembangan dan pembangunan prasarana sampai tahap penyelesaian.

The cost of land includes the acquisition cost, costs of land improvements and development including interest expense and foreign exchange differences on loans used to finance the land acquisition, development and improvement prior to the completion stage.

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

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

Biaya perolehan persediaan restoran *club house* dan hotel meliputi beban pembelian dan beban lainnya yang terjadi hingga persediaan berada dalam kondisi yang siap untuk dijual. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang (*weighted-average method*).

The cost of inventories at the restaurant of the club house and hotel include the acquisition cost and other costs incurred until the inventories are ready for sale. Cost is determined using the weighted-average method.

Beban pokok penjualan tanah ditentukan berdasarkan nilai perolehan tanah ditambah estimasi pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah. Beban pokok penjualan rumah tinggal dalam penyelesaian ditentukan berdasarkan biaya akrual ditambah estimasi pengeluaran-pengeluaran lain untuk menyelesaikan pekerjaan.

Cost of sales of land is determined based on acquisition cost of the land plus other estimated expenditures for its improvement and development. The cost of sales of residential house under construction is determined based on actual cost plus other estimated expenditures to complete the work.

Unsur-unsur biaya yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat antara lain meliputi biaya pra-perolehan tanah, biaya perolehan tanah, dan biaya-biaya lain yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan *real estate*. Biaya yang tidak jelas hubungannya dengan suatu proyek *real estate*, seperti biaya umum dan administrasi, diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

The elements of cost, which are capitalized to real estate development projects, include the pre-acquisition cost of land, cost of land acquisition, and other costs attributable to the development activity of real estate. Costs which are not clearly related to a real estate project, such as general and administrative expenses, are recognized as an expense as they are incurred.

Apabila suatu proyek tertentu diperkirakan akan rugi, penyisihan akan dibuat untuk jumlah kerugian tersebut.

If a certain project is estimated to generate a loss, a provision must be recognized for the amount of the loss.

Revisi terhadap estimasi biaya atau pendapatan, jika ada yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat dialokasikan kepada proyek yang sedang berjalan dan proyek masa datang.

The revision of estimated costs/revenues, if any, which are generally attributed to the real estate development activities must be allocated to ongoing and future projects.

Nilai realisasi bersih (*net realizable value*) adalah taksiran harga jual dalam kegiatan usaha normal setelah dikurangi dengan taksiran biaya penyelesaian dan taksiran biaya yang diperlukan untuk melaksanakan penjualan. Penurunan nilai persediaan ditetapkan untuk mengurangi nilai tercatat persediaan ke nilai wajar persediaan dan diakui sebagai rugi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian tahun yang bersangkutan.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less estimated cost of completion and the estimated cost necessary to make the sale. The decline in value of inventories is determined to write-down the carrying amount of the inventories to the fair value of the inventories and is recognized as a loss in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

m. Investasi pada Entitas Asosiasi

m. Investments in Associates

Entitas asosiasi adalah suatu entitas dimana Grup mempunyai pengaruh signifikan dan bukan merupakan entitas anak. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional *investee*, tetapi tidak mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut.

An associated company is an entity in which the Group has significant influence and that is not a subsidiary. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but is not control or joint control over those policies.

Premium yang dibayarkan untuk investasi dalam asosiasi yang melebihi nilai wajar bagian aset dan liabilitas teridentifikasi milik Grup, dan kontinjensi liabilitas yang diakuisisi harus dikapitalisasi dan dimasukkan dalam jumlah tercatat investasi. Apabila terdapat bukti objektif bahwa investasi telah mengalami penurunan nilai, maka jumlah tercatat investasi harus diuji untuk penurunan nilai dengan cara seperti aset non keuangan lain. Investasi Grup pada entitas asosiasi diukur dengan menggunakan metode ekuitas. Sesuai dengan metode ekuitas, nilai perolehan investasi ditambah atau dikurang dengan bagian Grup atas laba rugi neto dan penerimaan dividen dari *investee* sejak tanggal perolehan.

Premium paid for the investment in an associate or which exceeds the fair value of identifiable assets and liabilities belonging to the Group, and contingent liabilities acquired are capitalized and included in the carrying amount of the investment. If there is objective evidence that the investment has been impaired, the carrying amount of the investment must be tested for impairment in the way other nonfinancial assets are tested. The Group's investment in associate is accounted for using the equity method. Under the equity method, the cost of investment is increased or decreased by the Group's share in net earnings or losses of and dividends received from the investee since the date of acquisition.

Ketika Grup melakukan transaksi, seperti pembelian dan penjualan, dengan asosiasi atau ventura bersama, Grup mengakui untung dan rugi dari transaksi tersebut hanya terbatas sebesar bagian dari kepemilikan pihak lain dalam asosiasi. Grup tidak mengakui bagian Grup atas untung atau rugi transaksi tersebut sampai Grup menjual aset atas transaksi pada pihak ketiga. Penghasilan ditangguhkan setelah dikurangi biaya ditangguhkan diakui sebagai "Pendapatan ditangguhkan" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sampai asosiasi menjual ke pihak ketiga.

When the Group enters into a transaction with an associate, such as a sale and a purchase, the Group recognise gains and losses resulting from sale only to the extent of the other parties' interest in the associate while the Group do not recognise its share of the gains and losses from purchases until the Group resells those assets to a third party. Deferred revenue net of deferred cost is recognized as "Deferred income" in the consolidated statements of financial position until the associate resells to third party.

Laporan laba rugi komprehensif konsolidasian mencerminkan bagian atas hasil operasi dari entitas asosiasi. Bila terdapat perubahan yang diakui langsung pada ekuitas dari entitas asosiasi dan ventura bersama, Grup mengakui bagiannya atas perubahan tersebut dan mengungkapkan hal ini, jika ada, dalam laporan perubahan ekuitas konsolidasian.

The consolidated statement of comprehensive income reflects the share of the results of operations of the associate. Where there has been a change recognized directly in the equity of the associate, the Group recognizes its share of any such changes and discloses this, when applicable, in the consolidated statements of changes in equity.

n. Tanah untuk Pengembangan

n. Land for Development

Tanah yang sudah dimiliki tetapi belum mulai dikembangkan dinyatakan berdasarkan nilai terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih (*the lower of cost or net realizable value*) dan akan dipindahkan sebagai akun persediaan pada saat mulai dikembangkan dan dibangunnya prasarana.

Land owned for future development is stated at the lower of cost or net realizable value and its cost will be transferred to the inventory account upon the start of the land development and the construction of the facilities thereon.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

o. Aset Tetap

o. Property, Plant and Equipment

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan yang terdiri atas harga perolehan dan biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan dan siap digunakan dan nilai kini estimasi seluruh biaya-biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap masa depan yang tidak dapat dihindari.

Property, plant and equipment initially are recognized at acquisition cost including acquisition cost and directly attributable costs to bring property, plant and equipment to the desired location and condition and ready to used and the estimated present value of any future unavoidable costs of dismantling and removing items.

Setelah pengukuran awal, aset tetap, kecuali tanah, diakui sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi penurunan nilai.

After initial recognition, property, plant and equipment, except land, is recognized at cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses.

Biaya-biaya setelah perolehan awal diakui sebagai bagian dari nilai tercatat aset tetap atau sebagai aset yang terpisah apabila ada kemungkinan manfaat ekonomis sehubungan dengan aset tersebut di masa mendatang akan mengalir ke Grup, dan biayanya dapat diukur secara andal. Beban pemeliharaan dan perbaikan lainnya dibebankan ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya.

The costs after initial acquisition are recognized as part of the carrying value or as a separate asset if 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. The cost of repairs and maintenance is charged to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income as incurred.

Penyusutan terhadap aset tetap dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*), dengan estimasi masa manfaat atas aset tetap adalah sebagai berikut:

Depreciation of property, plant and equipment is computed using the straight-line method, over the estimated useful lives of the assets as follows:

Tahun/Years

Lapangan golf	20
Bangunan dan prasarana	10 - 20
Peralatan golf dan <i>club house</i>	5
Alat-alat pengangkutan	5 - 8
Perabot dan peralatan kantor	4 - 10
Peralatan proyek	4 - 15

Golf course
Buildings and infrastructures
Golf and club house equipments
Transportation equipments
Furnitures and office equipments
Project equipments

Nilai residu aset, umur manfaat dan metode penyusutan dievaluasi setiap akhir tahun dan disesuaikan secara prospektif, jika diperlukan.

The asset residual values, useful lives and depreciation method are reviewed at each year-end and adjusted prospectively, if necessary.

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan. Setiap biaya tertentu lainnya sehubungan dengan perolehan atau perpanjangan hak atas tanah ditangguhkan dan diamortisasi selama jangka waktu hak atas tanah atau masa manfaat tanah, mana yang lebih pendek.

Land is stated at cost and is not depreciated. Any other certain costs in connection with the acquisition or renewal of land rights are deferred and amortized over the term of the land rights or the useful lives of the land, whichever is shorter.

Ketika terdapat indikasi penurunan nilai, nilai tercatat aset segera diturunkan sebesar jumlah yang dapat terpulihkan apabila nilai tercatat aset lebih besar daripada estimasi jumlah yang dapat dipulihkan (Catatan 2q).

When an indication of impairment exists, the carrying amount is written down immediately to its recoverable amount if the assets carrying amount is greater than its estimated recoverable amount (Note 2q).

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

o. Aset Tetap (Lanjutan)

o. Property, Plant and Equipment (Continued)

Aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah bersih hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset) dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

An item of property, plant and equipment is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gains or loss arising on derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is credited or charged to consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan. Akumulasi biaya perolehan akan dipindahkan ke masing-masing akun "Aset Tetap" yang bersangkutan pada saat aset tetap tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan.

Constructions-in-progress are stated at cost. The accumulated costs will be reclassified to the appropriate "Property, plant and equipment" account when the construction is completed and the property, plant and equipment is ready for its intended use.

p. Goodwill

p. Goodwill

Goodwill merupakan selisih lebih antara biaya kombinasi bisnis dengan kepentingan Grup atas nilai wajar aset, liabilitas, dan liabilitas kontinjensi yang diperoleh.

Goodwill represents the excess of the cost of a business combination over the Group's interest in the fair value of identifiable assets, liabilities and contingent liabilities acquired.

Biaya terdiri dari nilai wajar aset yang diberikan, liabilitas yang diambil dan instrumen ekuitas yang diterbitkan, ditambah jumlah kepentingan nonpengendali pada pihak yang diakuisisi ditambah, jika kombinasi bisnis dicapai secara bertahap, nilai wajar dari bagian ekuitas yang ada pada pihak yang diakuisisi. Imbalan kontinjensi termasuk dalam biaya perolehan pada nilai wajar tanggal akuisisi dan, dalam kasus imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan, diukur kembali selanjutnya melalui laba rugi. Untuk kombinasi bisnis yang diselesaikan pada atau setelah 1 Januari 2010, biaya perolehan langsung diakui segera sebagai beban.

Cost comprises the fair value of assets given, liabilities assumed and equity instruments issued, plus the amount of any non-controlling interests in the acquiree plus, if the business combination is achieved in stages, the fair value of the existing equity interest in the acquiree. Contingent consideration is included in cost at its acquisition date fair value and, in the case of contingent consideration classified as a financial liability, remeasured subsequently through profit or loss. For business combinations completed on or after 1 January 2010, direct costs of acquisition are recognised immediately as an expense.

Goodwill dikapitalisasi sebagai aset tak berwujud dengan penurunan nilai pada nilai tercatat dibebankan pada laporan penghasilan komprehensif konsolidasian.

Goodwill on acquisitions of subsidiaries is capitalized as an intangible asset with any impairment in carrying value being charged to consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Apabila nilai wajar aset dan liabilitas teridentifikasi, liabilitas kontinjensi melebihi nilai wajar imbalan yang dibayarkan, maka selisih lebih tersebut dikreditkan secara penuh pada laporan penghasilan komprehensif konsolidasian pada tanggal akuisisi.

Where the fair value of identifiable assets, liabilities and contingent liabilities exceed the fair value of consideration paid, the excess is credited in full to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income on the acquisition date.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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

p. Goodwill (Lanjutan)

p. Goodwill (Continued)

Kajian dan telah penurunan nilai Goodwill dilakukan setiap tahun atau lebih sering berdasarkan kejadian dan perubahan di dalam keadaan yang mengindikasikan potensi penurunan nilai. *Goodwill* yang diperoleh di dalam kombinasi bisnis dialokasikan ke tiap-tiap UPK, maupun kelompok penghasil kas lain, yang diharapkan untuk memberikan manfaat dari sinergi kombinasi bisnis, untuk tujuan pengujian penurunan nilai.

Goodwill impairment reviews are undertaken annually or more frequently if events or changes in circumstances indicate a potential impairment. Goodwill acquired in a business combination is allocated to each of the CGU or groups of CGU, that is expected to benefit from synergies of the business combination, for the purpose of impairment testing.

Kerugian penurunan nilai diakui di dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian ketika nilai tercatat UPK, termasuk *Goodwill*, melebihi jumlah terpulihkan UPK. Jumlah terpulihkan UPK lebih tinggi dibandingkan dengan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai UPK.

An impairment loss is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income when the carrying value of CGU, including the Goodwill, exceeds the recoverable amount of the CGU. The recoverable amount of the CGU is the higher of the CGU's fair value less costs to sell and value-in-use.

Estimasi arus kas masa depan didiskontokan terhadap nilai kininya dengan menggunakan tingkat suku bunga sebelum pajak yang merupakan penilaian pasar kini terhadap nilai waktu dari uang dan risiko spesifik aset, di dalam menentukan jumlah nilai pakai.

The estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessment of the time value of money and the risks specific to the asset, in assessing value-in-use.

Kerugian penurunan nilai total dialokasikan pertama untuk mengurangi nilai tercatat *Goodwill* yang dialokasikan kepada UPK dan kemudian kepada aset lainnya UPK secara pro-rata pada basis nilai tercatat untuk setiap aset di dalam UPK.

The total impairment loss is allocated first to reduce the carrying amount of Goodwill allocated to the CGU and then to other assets of the CGU pro-rated on the basis of the carrying amount of each asset in the CGU.

Kerugian penurunan nilai pada *Goodwill* tidak dapat dipulihkan pada periode berikutnya.

Impairment loss on Goodwill is not reversed in the subsequent period.

q. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

q. Impairment of Non-financial Assets

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat pengujian penurunan nilai aset (yaitu aset tak berwujud dengan umur manfaat tidak terbatas, aset tak berwujud yang belum dapat digunakan, atau *goodwill* yang diperoleh dalam suatu kombinasi bisnis) diperlukan, maka Grup membuat estimasi formal jumlah terpulihkan aset tersebut.

At the end of each reporting period, the Group assesses whether there is an indication that an asset may be impaired. If any such indication exists or impairment testing for an asset (i.e., an intangible asset with an indefinite useful life, an intangible asset not yet available for use, or goodwill acquired in a business combination) is required, the Group makes an estimate of the asset's recoverable amount.

Jumlah terpulihkan yang ditentukan untuk aset individual adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset atau unit penghasil kas ("UPK") dikurangi biaya pelepasan dengan nilai pakainya, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain.

An individual asset's recoverable amount is determined by the higher between the fair value asset or cash generating unit ("CGU") less costs of disposal and its value in use, unless the asset does not generate cash inflows that are largely independent of those from assets or Group of other assets.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

q. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan (Lanjutan)

q. Impairment of Non-financial Assets (Continued)

Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya. Rugi penurunan nilai segera diakui dalam laba rugi.

Where the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written-down to its recoverable amount. Impairment losses are recognized immediately in profit or loss.

Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan bersih didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar terkini atas nilai waktu dari uang dan risiko spesifik dari aset. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, Grup menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda atau indikasi nilai wajar yang tersedia.

In assessing the value in use, the estimated net future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset. If no such transactions can be identified, the Group use an appropriate valuation model to determine the fair value of the assets. These calculations are corroborated by multiple valuation or other available fair value indicators.

Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya pelepasan, digunakan harga penawaran pasar terakhir, jika tersedia. Kerugian penurunan nilai dari operasi yang dilanjutkan, jika ada, diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sesuai dengan kategori beban yang konsisten dengan fungsi dari aset yang diturunkan nilainya.

In determining fair value less costs of disposal, recent market transactions are taken into account, if available. Impairment losses of continuing operations, if any, are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income under expense categories that are consistent with the functions of the impaired assets.

Penilaian dilakukan pada akhir setiap periode pelaporan tahunan apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain *goodwill* mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi dimaksud ditemukan, maka entitas mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain *goodwill* dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Dalam hal ini, jumlah tercatat aset dinaikkan ke jumlah terpulihkannya. Pembalikan tersebut dibatasi sehingga jumlah tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun jumlah tercatat, bersih setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Setelah pembalikan tersebut, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan jumlah tercatat aset yang direvisi, dikurangi nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

An assessment is made at the end of each reporting period as to whether there is any indication that previously recognized impairment losses recognized for an asset other than goodwill may no longer exist or may have decreased. If such indication exists, the entity estimates the recoverable amount. A previously recognized impairment loss for an asset is reversed only if there has been a change in the assumptions used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. If that is the case, the carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount. The reversal is limited so that the carrying amount of the asset does not exceed its recoverable amount, nor exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized for the asset in prior years. Reversal of an impairment loss is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. After such a reversal, the depreciation charge on the said asset is adjusted in future periods to allocate the asset's revised carrying amount, less any residual value, on a systematic basis over its remaining useful life.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

r. Modal Saham

r. Share Capital

Modal saham diukur pada nilai nominal untuk seluruh saham yang ditempatkan. Pada saat Perusahaan menempatkan lebih dari satu jenis saham, akun terpisah dikelola untuk tiap jenis saham dan jumlah saham yang ditempatkan.

Share capital is measured at par value for all shares issued. When the Company issues more than one class of shares, a separate account is maintained for each class of shares and the number of shares issued.

Pada saat saham terjual pada *premium*, selisih antara penerimaan dan nilai nominal dikreditkan pada akun "Tambah modal disetor" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian. Pada saat saham ditempatkan dengan kompensasi selain kas, penerimaan diukur dengan nilai wajar kompensasi yang diterima. Apabila saham ditempatkan untuk menghapus atau melunaskan liabilitas Perusahaan, saham harus diukur baik pada nilai wajar saham yang ditempatkan atau nilai wajar liabilitas yang dilunasi, mana yang lebih dapat ditentukan secara andal.

When the shares are sold at premium, the difference between the proceeds and the par value is credited to the "Additional paid-in capital" account in the consolidated statement of financial position. When shares are issued for a consideration other than cash, the proceeds are measured by the fair value of the consideration received. In case the shares are issued to extinguish or settle the liability of the Company, the shares shall be measured either at the fair value of the shares issued or fair value of the liability settled, whichever is more reliably determinable.

Biaya langsung yang terjadi sehubungan dengan penerbitan ekuitas, seperti biaya *underwriting*, biaya akuntansi dan legal, biaya percetakan dan pajak dapat dibebankan pada akun "Tambah modal disetor" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Direct costs incurred related to equity issuance, such as underwriting, accounting and legal fees, printing costs and taxes are chargeable to the "Additional paid-in capital" account in the consolidated statement of financial position.

s. Saham Tresuri

s. Treasury Shares

Jika entitas memperoleh kembali instrumen ekuitasnya, instrumen-instrumen tersebut (saham tresuri) dikurangkan dari ekuitas. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari pembelian, penjualan, penerbitan, atau pembatalan instrumen ekuitas entitas tersebut tidak diakui dalam laporan laba rugi. Saham tresuri tersebut dapat diperoleh dan dimiliki oleh entitas yang bersangkutan atau oleh anggota lainnya dalam kelompok yang dikonsolidasi. Jumlah yang dibayarkan atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas.

If the entity reacquires its own equity instruments, those instruments (treasury shares) are deducted from equity. Gains or losses arising from the purchase, sale, issuance, or cancellation of the entity's own equity instruments are not recognized in profit or loss. Such treasury shares may be acquired and held by the entity or by other members of the consolidated group. Compensation paid or received is recognized directly in equity.

t. Dividen

t. Dividends

Dividen diakui pada saat dividen secara legal menjadi terutang. Dividen interim diakui pada saat diumumkan oleh Direksi. Dividen final diakui pada saat dividen diumumkan oleh para pemegang saham pada saat Rapat Umum Pemegang Saham.

Dividends are recognised when they become legally payable. Interim dividends are recognized when declared by the directors. Final dividends are recognized when approved by the shareholders at the General Meeting of Shareholders.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

u. Pengakuan Pendapatan dan Beban

u. Revenue and Expenses Recognition

Grup melakukan 5 langkah penilaian sebelum mengakui pendapatan sebagai berikut:

The Group perform 5 steps assessment before recognizing revenue as follows:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan adalah janji dalam kontrak untuk mentransfer barang atau jasa yang berbeda kepada pelanggan.
3. Tentukan harga transaksi. Harga transaksi adalah jumlah imbalan yang diharapkan menjadi hak entitas sebagai imbalan untuk mentransfer barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan. Jika pertimbangan yang dijanjikan dalam kontrak mencakup jumlah variabel, Grup memperkirakan jumlah imbalan yang diharapkan berhak sebagai imbalan atas pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dikurangi perkiraan jumlah jaminan tingkat layanan yang akan dibayarkan selama masa kontrak.
4. Alokasikan harga transaksi untuk setiap kewajiban pelaksanaan atas dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan dalam kontrak. Jika hal ini tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diestimasi berdasarkan biaya ekspektasian ditambah margin.
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan dipenuhi dengan mentransfer barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan (yaitu ketika pelanggan memperoleh kendali atas barang atau jasa tersebut).

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

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dalam kondisi sebagai berikut:

A performance obligation may be satisfied at the following:

- a. Pada waktu tertentu (biasanya untuk janji dalam memindahkan barang ke pelanggan); atau
- b. Sepanjang waktu (biasanya untuk janji dalam memberikan layanan pada pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi sepanjang waktu, Grup memilih ukuran kemajuan yang sesuai untuk menentukan jumlah pendapatan yang harus diakui ketika kewajiban pelaksanaan dipenuhi.

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

Pembayaran harga transaksi berbeda untuk setiap kontrak. Aset kontrak diakui setelah imbalan yang dibayarkan oleh pelanggan kurang dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Liabilitas kontrak diakui setelah imbalan yang dibayarkan oleh pelanggan lebih dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi.

Payment of the transaction price is different for each contract. A contract asset is recognised once the consideration paid by customer is less than the balance of performance obligation which has been satisfied. A contract liability is recognised once the consideration paid by customer is more than the balance of performance obligation which has been satisfied.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN
(Lanjutan)

u. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

Kewajiban pelaksanaan dan waktu pengakuan pendapatan

1. Penjualan properti real estat

Majoritas dari pendapatan Grup berasal dari penjualan properti real estat yang terdiri dari penjualan tanah, rumah tinggal dan ruko dan unit apartemen.

Penjualan properti real estat diakui ketika kontrol atas properti tersebut telah berpindah, atau ketika produk tersebut telah diserahkan kepada pelanggan. Serah terima terjadi ketika properti diterima, ketentuan penerimaan telah kedaluwarsa, atau Grup memiliki bukti objektif bahwa semua kriteria penerimaan telah dipenuhi.

2. Pendapatan lain

Pendapatan dari EPS dan wiremesh diakui pada saat barang dikirim ke pelanggan.

Pendapatan hotel dari hunian kamar diakui pada tanggal terhuninya sedangkan pendapatan hotel lainnya diakui pada saat barang atau jasa diserahkan kepada pelanggan.

Uang pendaftaran keanggotaan *golf and club house* diakui sebagai pendapatan pada saat diterima.

Pendapatan sewa dan iuran keanggotaan *club olahraga* diakui sebagai pendapatan sesuai masa sewa atau keanggotaannya.

Pendapatan dari restoran diakui pada saat barang dikirimkan atau saat jasa telah diberikan.

Pendapatan bunga diakui dengan mempertimbangkan hasil efektif aset tersebut.

Menentukan harga transaksi

Sebagian besar pendapatan Grup berasal dari kontrak harga tetap dan oleh karena itu jumlah pendapatan yang akan diperoleh dari setiap kontrak ditentukan dengan mengacu pada harga-harga tetap itu.

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

u. Revenue and Expenses Recognition (Continued)

Performance obligations and timing of revenue recognition

1. Sale of real estate properties

The majority of the Group's revenue is from sale of real estate properties which is compose of sale of land, residential house and shophouses and apartment units.

Sales of real estate properties are recognised when control of the properties has transferred, being when the products are hand over to the customers. Hand over occurs when the properties were accepted, the acceptance provisions have lapsed, or the Group has objective evidence that all criteria for acceptance have been satisfied.

2. Other income

Revenue from EPS and wiremesh are recognized when the goods are delivered to the customers.

Hotel room income is recognized based on room occupancy while other hotel income are recognized when the goods are delivered or the services are rendered to the customers.

The membership registration fees for golf and club house are recognized as income upon receipt.

Rental and membership fees are recognized as income over the period of rental or membership.

Revenues from restaurant operations are recognized when the goods are delivered or when the services have been rendered.

Interest income is recognized as the interest accrues, taking into account the effective yield on the asset.

Determining the transaction price

Most of the Group's revenue is derived from fixed price contracts and therefore the amount of revenue to be earned from each contract is determined by reference to those fixed prices.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

u. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

u. Revenue and Expenses Recognition (Continued)

Mengalokasikan jumlah untuk kewajiban pelaksanaan

Allocating amounts to performance obligations

Untuk sebagian besar kontrak, ada harga satuan tetap untuk setiap barang atau jasa yang dijual. Oleh karena itu, tidak ada pertimbangan dalam mengalokasikan harga kontrak untuk setiap unit yang dipesan dalam kontrak tersebut. Jika pelanggan memesan lebih dari satu barang atau jasa, Grup dapat menentukan pemisahan dari total harga kontrak antara setiap barang atau jasa dengan mengacu pada harga jual masing-masing barang atau jasa (semua barang atau jasa mampu untuk dijual terpisah).

For most contracts, there is a fixed unit price for each goods or services sold. Therefore, there is no judgement involved in allocating the contract price to each unit ordered in such contracts. Where a customer orders more than one good or services, the Group is able to determine the split of the total contract price between goods and services by reference to each goods and services standalone selling prices (all goods and services are capable of being, and are, sold separately).

Biaya untuk memperoleh kontrak jangka panjang dan biaya untuk memenuhi kontrak

Costs of obtaining long-term contracts and costs of fulfilling contracts

Komisi tambahan yang dibayarkan kepada agen dan staf penjualan untuk pekerjaan dalam memperoleh kontrak dengan periode lebih dari satu tahun dicatat dalam pembayaran di muka dan dibebankan berdasarkan pola yang sama dengan pendapatan yang diakui.

Incremental commissions paid to agents and sales staff for work in obtaining contracts of periods longer than one year are recorded in prepayments and charged to expense in the same pattern as revenue is recognised.

Tidak diperlukan penilaian untuk mengukur jumlah biaya untuk mendapatkan kontrak karena jumlahnya sama dengan komisi yang dibayarkan.

No judgement is needed to measure the amount of costs of obtaining contracts since it is the same amount as the commission paid.

Biaya untuk memenuhi kontrak tidak menghasilkan pengakuan aset yang terpisah karena:

The costs of fulfilling contracts do not result in the recognition of a separate asset because:

- biaya tersebut termasuk dalam jumlah tercatat persediaan untuk kontrak yang melibatkan penjualan barang; dan
- untuk layanan kontrak, pendapatan diakui sepanjang waktu dengan mengacu pada tahap penyelesaian yang berarti bahwa pengendalian aset (layanan desain) dialihkan ke pelanggan secara terus menerus saat pekerjaan dilakukan. Akibatnya, tidak ada aset untuk pekerjaan dalam penyelesaian yang diakui.

- such costs are included in the carrying amount of inventory for contracts involving the sale of goods; and
- for service contracts, revenue is recognised over time by reference to the stage of completion meaning that control of the asset is transferred to the customer on a continuous basis as work is carried out. Consequently, no asset for work in progress is recognised.

Pengecualian Praktis

Practical Exemptions

Grup telah mengambil keuntungan dari pengecualian praktis:

The Group has taken advantage of the practical exemptions:

- tidak memperhitungkan komponen pembiayaan yang signifikan di mana perbedaan waktu antara menerima pertimbangan dan mengalihkan kendali barang (atau jasa) kepada pelanggan adalah satu tahun atau kurang; dan
- beban biaya tambahan untuk mendapatkan kontrak ketika periode amortisasi aset yang diakui akan satu tahun atau kurang.

- not to account for significant financing components where the time difference between receiving consideration and transferring control of goods (or services) to its customer is one year or less; and
- expense the incremental costs of obtaining a contract when the amortisation period of the asset otherwise recognised would have been one year or less.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

u. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

Pengakuan Beban

Beban diakui saat terjadinya (*accrual basis*).

v. Translasi dan Penjabaran Mata Uang Asing

Transaksi dalam mata uang asing dicatat berdasarkan kurs yang berlaku pada saat terjadinya transaksi. Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing disesuaikan ke dalam Rupiah untuk mencerminkan kurs tengah Bank Indonesia pada tanggal tersebut. Jika ada keuntungan atau kerugian akan dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun berjalan. Laba rugi kurs yang terjadi dikreditkan atau dibebankan pada operasi tahun berjalan, kecuali rugi kurs yang dikapitalisasi. Kurs yang digunakan untuk menjabarkan aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>
Dolar Amerika Serikat (USD) 1/Rupiah	15.731
Dolar Singapura (SGD) 1/Rupiah	11.659

Pembukuan akun beberapa entitas anak dilakukan di dalam mata uang selain Rupiah. Aset dan liabilitas entitas anak pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian dijabarkan ke dalam mata uang IDR dengan menggunakan kurs nilai tukar pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, sementara laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dijabarkan dengan menggunakan kurs nilai tukar tahun yang bersangkutan, untuk tujuan penyajian laporan keuangan konsolidasian. Hasil penyesuaian penjabaran ditampilkan sebagai bagian ekuitas sebagai "Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan".

w. P a j a k

Pajak Final

Beban pajak final sehubungan dengan penghasilan yang menjadi subjek pajak final diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada periode/tahun berjalan dan dicatat sebagai bagian beban operasi. Selisih antara jumlah pajak final yang telah dibayar dengan jumlah yang dibebankan sebagai beban pajak final diakui sebagai pajak dibayar di muka atau utang pajak.

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

u. Revenue and Expenses Recognition (Continued)

Expense Recognition

Expenses are recognized when incurred (*accrual basis*).

v. Foreign Currency Transactions and Translations

Transactions involving foreign currencies are recorded at the rates prevailing at the time the transactions are made. At the consolidated statement of financial position date, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are adjusted to Rupiah to reflect Bank Indonesia's middle rate on the said date. Any resulting gains or losses are credited or charged to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the current year. Foreign exchange gains and losses are credited or charged to operations for the year, except for capitalized foreign exchange losses. The exchange rates used to translate the monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are as follows:

	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
14.269		United States Dollar (USD) 1/Rupiah
10.534		Singapore Dollar (SGD) 1/Rupiah

The book of accounts of certain subsidiaries are maintained in currency other than Rupiah. For presentation purposes of the consolidated financial statements, assets and liabilities of the subsidiaries at consolidated statements of financial position date are translated into Rupiah using the exchange rates at consolidated statement of financial position date, while statements of revenues and expenses are translated at the average rates of exchange for the year. Resulting translation adjustments are shown as part of equity as "Exchange differences on translation of financial statements".

w. T a x e s

Final Tax

Final tax expense related to income subject to final tax is recognized in proportion to total income recognized during the current period/ year for accounting purposes and recorded as part of operating expenses. The differences between the final tax paid and the amount charged as final tax expense is recognized as prepaid tax or tax payable.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

w. Pajak (Lanjutan)

w. Taxes (Continued)

Beban Pajak Penghasilan

Income Tax Expense

Beban pajak terdiri dari pajak kini dan pajak tangguhan. Pajak diakui dalam laba rugi, kecuali jika berkaitan dengan item yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau secara langsung dalam ekuitas. Dalam kasus ini, pajak diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau langsung dalam ekuitas.

The tax expense comprises current and deferred tax. Tax is recognized in profit or loss, except to the extent that it relates to items recognized in other comprehensive income or directly in equity. In this case, the tax is also recognized in other comprehensive income or directly in equity, respectively.

i. Pajak Kini

i. Current Tax

Beban pajak penghasilan kini di hitung dengan dasar hukum pajak yang berlaku pada tanggal pelaporan. Aset atau liabilitas pajak penghasilan kini terdiri dari kewajiban kepada atau klaim dari otoritas pajak yang berhubungan dengan periode pelaporan kini atau sebelumnya, yang belum di bayar pada akhir periode tanggal pelaporan. Pajak penghasilan diperhitungkan berdasarkan tarif pajak dan hukum pajak yang berlaku pada periode fiskal terkait, berdasarkan laba kena pajak untuk periode tersebut. Seluruh perubahan pada aset atau liabilitas pajak kini diakui sebagai komponen biaya pajak penghasilan dalam laporan laba rugi.

The current income tax charge is calculated on the basis of the tax laws enacted or substantively enacted at the reporting date. Current income tax assets and/or liabilities comprise those obligations to, or claims from, tax authorities relating to the current or prior reporting period, that are unpaid at the end of each reporting period date. They are calculated according to the tax rates and tax laws applicable to the fiscal periods to which they relate, based on the taxable profit for the period. All changes to current tax assets or liabilities are recognized as a component of income tax expense in profit or loss.

ii. Pajak Tangguhan

ii. Deferred Tax

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui ketika jumlah tercatat dari aset atau liabilitas dalam laporan posisi keuangan berbeda dari dasar perajakannya, kecuali jika perbedaan itu terjadi karena:

Deferred tax assets and liabilities are recognised where the carrying amount of an asset or liability in the statement of financial position differs from its tax base, except for differences arising on:

- Pengakuan awal goodwill
- Pengakuan awal aset atau liabilitas pada saat transaksi yang bukan merupakan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi terjadi tidak mempengaruhi akuntansi atau laba kena pajak, dan.
- Investasi pada entitas anak dan pengendalian bersama entitas dimana Grup mampu mengendalikan waktu pembalikan perbedaan dan kemungkinan besar bahwa perbedaan tersebut tidak akan dibalik pada masa yang akan datang.

- The initial recognition of goodwill
- The initial recognition of an asset or liability in a transaction which is not a business combination and at the time of the transaction affects neither accounting or taxable profit, and
- Investments in subsidiaries and jointly controlled entities where the Group is able to control the timing of the reversal of the difference and it is probable that the difference will not reverse in the foreseeable future.

Pengakuan dari aset pajak tangguhan terbatas pada saat dimana terdapat kemungkinan besar bahwa laba kena pajak akan tersedia terhadap perbedaan yang dapat digunakan.

Recognition of deferred tax assets is restricted to those instances where it is probable that taxable profit will be available against which the difference can be utilised.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

w. Pajak (Lanjutan)

w. Taxes (Continued)

Beban Pajak Penghasilan (Lanjutan)

Income Tax Expense (Continued)

ii. Pajak Tangguhan (Lanjutan)

ii. Deferred Tax (Continued)

Jumlah aset atau liabilitas ditentukan dengan menggunakan tarif pajak pada saat tanggal pelaporan dan di harapkan akan digunakan ketika liabilitas pajak tangguhan/ (aset) telah diselesaikan/(dipulihkan).

The amount of the asset or liability is determined using tax rates that have been enacted or substantively enacted by the reporting date and are expected to apply when the deferred tax liabilities/(assets) are settled/(recovered).

Aset dan liabilitas pajak tangguhan di saling hapus ketika Grup memiliki hak hukum untuk saling hapus aset dan liabilitas pajak kini yang berhubungan dengan pungutan oleh otoritas pajak yang sama atas:

Deferred tax assets and liabilities are offset when the Group has a legally enforceable right to offset current tax assets and liabilities and the deferred tax assets and liabilities relate to taxes levied by the same tax authority on either:

- entitas kena pajak yang sama
- entitas yang berbeda yang bertujuan untuk menyelesaikan aset pajak kini secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas, pada periode masa depan dimana jumlah aset atau liabilitas pajak tangguhan signifikan diharapkan untuk di selesaikan atau di pulihkan.

- the same taxable entity, or
- different entities which intend either to settle current tax assets and liabilities on a net basis, or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax assets or liabilities are expected to be settled or recovered.

Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

Value-Added Tax (VAT)

Pendapatan, beban dan aset diakui bersih dari jumlah PPN, kecuali apabila PPN timbul pada saat pembelian aset atau jasa yang tidak dapat dipulihkan dari otoritas perpajakan, dalam hal ini PPN diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset atau sebagai bagian dari pos biaya, sebagaimana yang berlaku.

Revenue, expenses and assets are recognized net of the amount of VAT, except where the VAT incurred on a purchase of assets or services are not recoverable from the taxation authority, in which case the VAT is recognized as part of the cost of acquisition of the asset or as part of the expense item as applicable.

Hal-hal perpajakan lainnya

Other taxation matters

Penyesuaian atas liabilitas pajak dicatat pada saat Surat Ketetapan Pajak diterima atau pada saat keberatan yang diajukan ditetapkan.

Amendments to taxation obligations are recorded when a Tax Assessment Letter is received or, if appealed against, when the results of the appeal are determined.

x. Biaya Pinjaman

x. Borrowing Cost

Bagi pinjaman yang secara langsung diatribusikan terhadap aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan sebagai biaya pinjaman aktual yang terjadi selama periode, dikurangi semua pendapatan yang diperoleh pada investasi temporer pinjaman tersebut.

For borrowings that are directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalized is determined as the actual borrowing cost incurred during the period, less any income earned on the temporary investment of such borrowings.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

x. Biaya Pinjaman (Lanjutan)

x. *Borrowing Cost (Continued)*

Bagi pinjaman yang tidak secara langsung dapat diatribusikan terhadap aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dengan menerapkan tingkat kapitalisasi terhadap jumlah yang dibebankan pada aset kualifikasian. Tingkat kapitalisasi merupakan rata-rata tertimbang total biaya pinjaman atas total pinjaman selama periode, selain pinjaman yang dilakukan secara khusus untuk memperoleh aset kualifikasian

For borrowings that are not directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalized is determined by applying a capitalization rate to the amount expended on the qualifying assets. The capitalization rate is the weighted average of the total borrowing costs applicable to the total borrowings outstanding during the period, other than borrowings made specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset.

Tingkat suku bunga dan biaya pinjaman lainnya, seperti imbalan yang didiskontokan atas pinjaman baik yang secara langsung maupun tidak langsung digunakan di dalam pendanaan pembangunan aset kualifikasian, dikapitalisasi sampai tanggal di mana pembangunan selesai.

Interest and other borrowing costs, such as discount fees on loans either directly or indirectly used in financing the construction of a qualifying asset, are capitalized up to the date when construction is complete.

y. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan

y. *Employee Benefits Liability*

Program Manfaat Pasti

Defined Benefit Plan

Imbalan kerja jangka pendek diakui pada saat terutang kepada karyawan.

Short-term employee benefits are recognized when they accrue to the employee.

Grup mengakui liabilitas imbalan kerja yang tidak didanai sesuai dengan Undang-Undang No. 11/2020 tanggal 2 Februari 2021 tentang Cipta Kerja dan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003.

The Group recognized an employee benefits liability in accordance with Law No. 11/2020 dated 2 February 2021 concerning Job Creation and Labor Law No. 13/2003.

Penyisihan tersebut diestimasi berdasarkan perhitungan aktuarial independen dengan menggunakan metode "Projected-Unit-Credit".

The provision has been estimated based on independent actuarial calculation using the "Projected-Unit-Credit".

Liabilitas atau aset imbalan kerja neto adalah agregat dari nilai kini liabilitas imbalan pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi dengan nilai wajar aset program (jika ada), disesuaikan dengan dampak yang membatasi aset imbalan pasti bersih terhadap batas atas aset.

Liabilities or net assets of employee benefits is the aggregate of the present value of the defined benefit obligation at the end of the reporting period less the fair value of plan assets (if any), adjusted for the effects that limit the net defined benefit asset to the upper limit of the asset.

Batas atas aset adalah nilai sekarang dari manfaat ekonomis yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana dari program atau pengurangan iuran masa mendatang tersebut.

The upper limit asset is the present value of economic benefits available in the form of refunds from the plan or reduction in future contributions.

Biaya imbalan pasti terdiri dari biaya jasa kini diakui dalam laba rugi, biaya jasa lalu dan keuntungan atau kerugian atas penyelesaian, diakui dalam laba rugi, bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto, diakui dalam laba rugi, dan pengukuran kembali liabilitas (aset) imbalan pasti neto dalam penghasilan komprehensif lain.

Defined benefit cost, consist of current service cost recognized in profit or loss, past service cost and gain or loss on settlement, recognized in profit or loss, net interest on the net defined benefit liability (asset) recognized in profit or loss and remeasurements of the net defined benefit liability (asset) recognized in other comprehensive income.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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

z. Segmen Operasi

Segmen operasi adalah komponen yang dapat dibedakan dari Grup yang terlibat baik dalam menyediakan produk-produk tertentu (segmen usaha), atau dalam menyediakan produk dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dari segmen lainnya.

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

aa. Laba per Saham

Labanya per saham dihitung dengan membagi laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar selama periode/tahun setelah mempertimbangkan efek pemecahan saham.

Labanya per saham dilusi dihitung dengan membagi laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar selama periode/tahun setelah mempertimbangkan efek pemecahan saham ditambah jumlah saham rata-rata tertimbang yang akan dikeluarkan pada saat obligasi konversi dikonversi menjadi saham biasa.

ab. Provisi dan Kontinjensi

Provisi diakui ketika Grup memiliki kewajiban (legal maupun konstruktif) sebagai hasil peristiwa lalu; yaitu kemungkinan besar arus keluar sumber daya ekonomi diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban dan suatu estimasi terhadap jumlah dapat dilakukan. Apabila dampak nilai waktu uang adalah material, maka provisi didiskontokan dengan menggunakan tarif sebelum pajak, untuk mencerminkan risiko spesifik liabilitas. Ketika pendiskontoan digunakan, kenaikan provisi terkait dengan berlalunya waktu diakui sebagai beban keuangan.

z. Operating Segment

An operating segment is a distinguishable component of the Group that is engaged either in providing certain products (business segment), or in providing products within a particular economic environment (geographical segment), which is subject to risks and rewards that are different from those of other segments.

Operating segment revenue, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis to that segment. Operating segments are determined before balances and transactions between the Group are eliminated as a part of the consolidation process.

aa. Earnings per Share

Basic earnings per share is computed by dividing the net profit attributable to owners of the parent by the weighted average number of shares outstanding during the period/year after considering the effect of the stock split.

Diluted earnings per share is calculated by dividing the net profit attributable to equity holders of the parent company by the weighted-average number of shares outstanding during the period/ year after considering the effect of stock split plus the weighted-average number of shares that would be issued on conversion of convertible bonds into ordinary shares.

ab. Provision and Contingencies

Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of past event; 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. If the effect of the time value of money is material, provisions are determined by discounting the expected future cash flows at a pre-tax rate, that reflects current market assessment of the time value of money and where appropriate, the risks specific to the liability. Where discounting is used, the increased due to the passage of time is recognized as interest expense.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN
(Lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

ab. Provisi dan Kontinjensi (Lanjutan)

ab. Provision and Contingencies (Continued)

Kewajiban kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian. Kewajiban tersebut telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian kecuali kemungkinan arus keluar sumber daya ekonomi sangat kecil.

Contingent liabilities are not recognized in the consolidated financial statements. They are disclosed in the notes to consolidated financial statements unless the possibility of an outflow of resources embodying economic benefits is remote.

Aset kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian tetapi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian ketika arus masuk manfaat ekonomis cukup besar.

Contingent assets are not recognized in the consolidated financial statements but are disclosed in the notes to consolidated financial statements when an inflow of economic benefits is probable.

ac. Peristiwa setelah periode pelaporan

ac. Events after the reporting period

Peristiwa setelah periode pelaporan yang memberikan bukti kondisi yang ada pada akhir periode pelaporan (*adjusting events*) tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian. Peristiwa setelah periode pelaporan yang tidak berdampak pada laporan keuangan diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian apabila jumlahnya material.

Events after the reporting period that provide evidence of conditions that existed at the end of the reporting period (*adjusting events*) are reflected in the consolidated financial statements. Events after the reporting period that are not adjusting events are disclosed in the notes to consolidated financial statements when material.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

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

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

Pertimbangan

Judgments

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

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

Pajak Penghasilan

Income Taxes

Dalam menentukan total yang harus diakui terkait dengan liabilitas pajak yang tidak pasti, Grup menerapkan pertimbangan yang sama yang akan mereka gunakan dalam menentukan total provisi yang harus diakui sesuai dengan PSAK 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi".

In determining the amount to be recognized in respect of an uncertain tax liability, the Group applies similar considerations as it would use in determining the amount of a provision to be recognized in accordance with PSAK 57, "Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets".

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

Pertimbangan (Lanjutan)

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

Pajak Penghasilan (Lanjutan)

Grup membuat analisis untuk semua posisi pajak terkait dengan pajak penghasilan untuk menentukan jika liabilitas pajak untuk manfaat pajak yang belum diakui harus diakui.

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menginterpretasikan peraturan pajak yang kompleks mengakibatkan ketidakpastian dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal.

Penghasilan yang diperoleh Grup dapat dikenakan pajak final dan non-final. Penentuan penghasilan yang dikenakan pajak final dan non-final serta biaya pengurang pajak sehubungan dengan penghasilan yang dikenakan pajak final dan non-final memerlukan pertimbangan dan estimasi.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini.

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.

Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Grup menentukan nilai wajar dari instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan pada pasar aktif, menggunakan teknik penilaian. Teknik tersebut secara signifikan dipengaruhi oleh asumsi yang digunakan, termasuk diskon tarif dan perkiraan arus kas masa depan.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES
AND ASSUMPTIONS (Continued)**

Judgments (Continued)

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

Income Taxes (Continued)

The Group makes an analysis of all tax positions related to income taxes to determine if a tax liability for unrecognized tax benefit should be recognized.

Significant judgment is involved in interpreting the complex tax regulation which lead to the uncertainty in determining the provision for corporate income tax. There are certain transactions and computation for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business.

The revenue of the Group is subject to both final and non-final income tax. Determining the amount of revenue subject to final and non-final tax as well as expenses relating to the revenue from final and non-final income tax requires judgements and estimates.

Estimates and Assumptions

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are disclosed below.

The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the consolidated financial statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments may change due to market changes or circumstances arising beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

Fair Value of Financial Instruments

The Group determines the fair value of financial instruments that are not traded in an active market, using valuation techniques. Those techniques are significantly affected by the assumptions used, including discount rates and estimates of future cash flows.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Nilai Wajar Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Dalam hal itu, perkiraan nilai wajar yang diturunkan tidak selalu dapat dibuktikan dengan perbandingan dengan pasar independen dan, dalam banyak kasus, mungkin tidak mampu disadari dengan segera.

Metode dan asumsi yang digunakan untuk mengestimasi nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diungkapkan dalam Catatan 36.

Penyisihan atas Penurunan Nilai Piutang Usaha

Grup mengevaluasi akun tertentu jika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi liabilitas keuangannya.

Dalam hal tersebut, Grup mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit dari pihak ketiga dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat provisi spesifik atas jumlah piutang pelanggan guna mengurangi jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Grup.

Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah penyisihan untuk penurunan nilai piutang.

Nilai tercatat dari piutang usaha Grup setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 119.926.080.296 dan Rp 122.768.342.049. Rincian lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 6.

Penyisihan Persediaan Usang

Grup menetapkan penyisihan persediaan setiap kali nilai realisasi bersih dari persediaan menjadi lebih rendah dari harga perolehan akibat kerusakan, kondisi fisik menurun, keusangan, perubahan tingkat harga atau penyebab lainnya. Akun penyisihan ditinjau untuk mencerminkan penilaian yang akurat dalam catatan keuangan. Nilai tercatat persediaan Grup pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 2.048.248.350.224 dan Rp 2.028.923.216.963. Penjelasan lebih rinci diungkapkan pada Catatan 7.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penyisihan persediaan usang yang harus diakui pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (Continued)

Estimates and Assumptions (Continued)

Fair Value of Financial Instruments (Continued)

In that regard, the derived fair value estimates cannot always be substantiated by comparison with independent markets and, in many cases, may not be capable of being realised immediately.

The methods and assumptions used to estimate the fair value of financial assets and liabilities are discussed in Note 36.

Allowance for Impairment of Trade Receivables

The Group evaluates specific accounts where it has information that certain customers are unable to meet their financial obligations.

In these cases, the Group uses judgment, based on the best available facts and circumstances, including but not limited to, the length of its relationship with the customer and the customer's current credit status based on third party credit reports and known market factors, to record specific provisions for customers against amounts due to reduce its receivable amounts that the Group expects to collect.

These specific provisions are re-evaluated and adjusted as additional information received affects the amounts of allowance for impairment of trade receivables.

The carrying amount of the Group's trade receivables net of allowance for impairment loss as of 31 December 2022 and 2021 amounted to Rp 119,926,080,296 and Rp 122,768,342,049, respectively. Further details are presented in Note 6.

Allowance for Inventory Obsolescence

The Group provides allowance for inventories whenever the net realizable value of the inventories becomes lower than cost due to damage, physical deterioration, obsolescence, changes in price levels or other causes. The allowance account is reviewed to reflect the accurate valuation in the financial records. The carrying amount of inventories of the Group as of 31 December 2022 and 2021 amounted to Rp 2,048,248,350,224 and Rp 2,028,923,216,963, respectively. Further details are disclosed in Note 7.

The management is of the opinion that there are no allowance for inventory obsolescence to be recognized as of 31 December 2022 and 2021.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (Continued)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Estimates and Assumptions (Continued)

Penyusutan Aset Tetap

Depreciation of Property, Plant and Equipment

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 4 sampai 20 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi.

The costs of property, plant and equipment are depreciated on a straight-line method over their estimated useful lives. Management estimates the useful lives of these property, plant and equipment to be within 4 to 20 years. These are common life expectancies applied in the industries where the Group conducts its businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and the residual values of these assets, and therefore future depreciation charges could be revised.

Nilai tercatat bersih atas aset tetap Grup pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 1.268.972.579.746 dan Rp 1.318.241.843.307. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 11.

The net carrying amount of the Group's property, plant and equipment as of 31 December 2022 and 2021 amounted to Rp 1,268,972,579,746 and Rp 1,318,241,843,307, respectively. Further details are disclosed in Note 11.

Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan, selain Goodwill

Impairment of Non-Financial Assets, other than Goodwill

Grup menilai apakah terdapat indikasi penurunan nilai semua aset non-keuangan, selain *goodwill*, pada setiap tanggal pelaporan. Aset non-keuangan diuji untuk penurunan nilai apabila terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tidak dapat dipulihkan kembali. Hal ini memerlukan estimasi nilai unit penghasil kas. Estimasi nilai mengharuskan Grup untuk membuat perkiraan arus kas masa depan yang diharapkan dari Unit Penghasil Kas dan juga memilih tingkat diskonto yang sesuai untuk menghitung nilai sekarang dari arus kas tersebut. Apabila terdapat nilai yang tidak bisa diestimasi secara andal, jumlah yang dapat dipulihkan didasarkan pada nilai wajar dikurangi biaya penjualan.

The Group assess whether there are any indications of impairment for all non-financial assets, other than goodwill, at each reporting date. Non-financial assets are tested for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount of the asset may not be recoverable. This requires an estimation of the value in use of the cash generating-units. Estimating the value in use requires the Group to make an estimate of the expected future cash flows from the Cash-Generating Unit and also choose a suitable discount rate in order to calculate the present value of those cash flows. In cases where the value in use cannot be reliably estimated, the recoverable amount is based on the fair value less cost to sell.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan nilai aset non-keuangan yang harus diakui pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

The management is of the opinion that there should be no impairment for non-financial assets that should be recognized as of 31 December 2022 and 2021.

Penurunan Nilai Goodwill

Impairment of Goodwill

Grup disyaratkan untuk melakukan pengujian, secara tahunan, apakah nilai goodwill telah mengalami penurunan nilai. Jumlah terpulihkan ditentukan berdasarkan pada perhitungan nilai yang dapat digunakan. Penggunaan metode ini mensyaratkan estimasi atas arus kas masa depan dan penentuan tingkat diskonto untuk menghitung nilai kini arus kas.

The Group is required to test, on an annual basis, whether goodwill has suffered any impairment. The recoverable amount is determined based on value-in-use calculations. The use of this method requires the estimation of future cash flows and the determination of a discount rate in order to calculate the present value of the cash flows.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (Continued)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Estimates and Assumptions (Continued)

Penurunan Nilai Goodwill (Lanjutan)

Impairment of Goodwill (Continued)

Jumlah *goodwill* pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp 570.691.821.929. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 12.

The carrying value of goodwill as of 31 December 2022 and 2021 amounted to Rp 570,691,821,929. Further details are disclosed in Note 12.

Imbalan Kerja

Employee Benefits

Penentuan liabilitas imbalan kerja Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian.

The determination of the Group employee benefits liabilities is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include discount rates, future annual salary increase, annual employee turn-over rate, disability rate, retirement age and mortality rate.

Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Grup langsung diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya. Sementara Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material liabilitas atas imbalan kerja dan beban imbalan kerja bersih.

Actual results that differ from the Group assumptions are recognized immediately in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income as and when they occur. While the Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group actual experiences or significant changes in the Group assumptions may materially affect its liability for employee benefits and net employee benefits expense.

Nilai tercatat atas liabilitas diestimasi imbalan kerja Grup pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 50.652.125.038 dan Rp 50.136.942.350. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 19.

The carrying amount of the Group estimated liabilities for employee benefits as of 31 December 2022 and 2021 amounted to Rp 50,652,125,038 and Rp 50,136,942,350, respectively. Further details are disclosed in Note 19.

4. KAS DAN SETARA KAS

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
K a s	1.976.465.806	1.591.569.050	Cash on hand
B a n k			Cash in banks
Dalam Rupiah			In Rupiah
PT Bank Central Asia Tbk	34.758.950.461	63.927.420.668	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	15.418.461.649	24.175.202.596	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	13.989.477.674	11.803.140.102	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	10.595.768.115	32.623.305.620	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	5.216.506.565	4.150.392.226	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Panin Tbk	4.373.660.132	2.570.403.593	PT Bank Panin Tbk
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	3.624.176.936	2.630.244.251	PT Bank Mayapada Internasional Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	1.668.734.109	103.134.810	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.477.130.920	2.165.795.857	PT Bank CIMB Niaga Tbk
Dipindahkan	91.122.866.561	144.149.039.723	Carried forward

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

4. KAS DAN SETARA KAS (Lanjutan)

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (Continued)

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
Pindahan	91.122.866.561	144.149.039.723	Brought forward
B a n k (Lanjutan)			Cash in banks (Continued)
Dalam Rupiah (Lanjutan)			In Rupiah (Continued)
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.062.084.652	899.285.991	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank DKI	755.824.189	753.572.517	PT Bank DKI
PT Bank QNB Indonesia Tbk	566.623.200	565.918.131	PT Bank QNB Indonesia Tbk
PT Bank UOB Indonesia	464.643.641	489.985.256	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Nationalnobu Tbk	389.510.675	389.231.953	PT Bank Nationalnobu Tbk
PT Bank Permata Tbk	385.351.493	2.561.439.248	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Bukopin Tbk	292.624.872	292.280.169	PT Bank Bukopin Tbk
PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk	275.882.000	276.362.000	PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk
PT Bank ICBC Indonesia Tbk	261.373.184	250.416.937	PT Bank ICBC Indonesia Tbk
PT Standard Chartered Bank Indonesia	235.815.072	207.460.472	PT Standard Chartered Bank Indonesia
PT Bank KEB Hana Indonesia	131.424.203	186.392.172	PT Bank KEB Hana Indonesia
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	106.195.409	342.720.996	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100 juta)	232.534.895	232.507.686	Others (each below Rp 100 million)
Sub-total	<u>96.282.754.046</u>	<u>151.596.613.251</u>	Sub-total
Dalam Dolar Singapura			In Singapore Dollar
PT Bank UOB Indonesia	34.693.228	32.103.153	PT Bank UOB Indonesia
Dalam Dolar AS			In US Dollar
PT Standard Chartered Bank Indonesia	20.168.232.158	18.251.754.780	PT Standard Chartered Bank Indonesia
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	6.970.635.686	379.285.485	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	422.537.177	584.022.492	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	225.078.204	142.950.051	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	24.444.948	-	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank ICBC Indonesia Tbk	18.880.789	3.564.565.207	PT Bank ICBC Indonesia Tbk
PT Bank UOB Indonesia	11.386.544	96.682.155	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank QNB Indonesia Tbk	7.552.471	7.706.642	PT Bank QNB Indonesia Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	5.870.495	6.230.706	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	-	88.511.146	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Sub-total	<u>27.854.618.472</u>	<u>23.121.708.664</u>	Sub-total
Total bank	<u>124.172.065.746</u>	<u>174.750.425.068</u>	Total cash in banks
Deposito berjangka			Time deposits
Dalam Rupiah			In Rupiah
PT Standard Chartered Bank Indonesia	5.000.000.000	5.000.000.000	PT Standard Chartered Bank Indonesia
PT Bank OCBC NISP Tbk	558.224.658	558.224.658	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Panin Tbk	20.000.000	20.000.000	PT Bank Panin Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	-	930.000.000.000	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Sub-total	<u>5.578.224.658</u>	<u>935.578.224.658</u>	Sub-total
T o t a l	<u>131.726.756.210</u>	<u>1.111.920.218.776</u>	T o t a l

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

4. KAS DAN SETARA KAS (Lanjutan)

Tingkat suku bunga deposito berjangka berkisar masing-masing antara 2,00% - 4,00% dan 2,00% - 2,60% untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Pendapatan bunga yang diperoleh dari kas dan setara kas dan dana yang dibatasi penggunaannya masing-masing sebesar Rp 8.426.152.017 dan Rp 8.912.148.768 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (Continued)

Interest rate of time deposits ranging from 2.00% - 4.00% and 2.00% - 2.60% per annum, for the years ended 31 December 2022 and 2021, respectively.

Interest income earned from cash and cash equivalents and restricted funds amounted to Rp 8,426,152,017 and Rp 8,912,148,768 for the years ended 31 December 2022 and 2021, respectively.

5. DANA YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

5. RESTRICTED FUNDS

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
Dalam Rupiah			In Rupiah
PT Bank CIMB Niaga Tbk	80.871.828.340	109.548.889.068	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	62.073.087.559	63.574.881.302	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Permata Tbk	59.664.018.272	75.530.920.690	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	43.253.766.590	40.409.976.417	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	33.274.272.151	48.301.287.571	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Panin Tbk	31.674.779.938	21.907.939.479	PT Bank Panin Tbk
PT Bank UOB Indonesia	25.172.894.259	19.032.059.141	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	19.713.556.824	36.168.952.062	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	9.967.302.890	7.856.245.938	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank KEB Hana Indonesia	6.150.793.603	7.852.678.097	PT Bank KEB Hana Indonesia
PT Bank OCBC NISP Tbk	6.053.376.423	9.005.764.664	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	5.258.615.016	4.071.251.353	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	1.524.613.674	1.814.563.674	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Ganesha Tbk	688.300.000	-	PT Bank Ganesha Tbk
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	610.938.448	99.410.500	PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk
PT Bank Mega Tbk	577.194.000	577.194.000	PT Bank Mega Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	492.889.707	-	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank ICBC Indonesia Tbk	365.092.000	844.156.000	PT Bank ICBC Indonesia Tbk
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	232.031.250	232.031.250	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
PT Bank BNI Syariah	184.646.283	184.826.283	PT Bank BNI Syariah
PT Bank DKI	159.397.500	159.397.500	PT Bank DKI
T o t a l	<u>387.963.394.727</u>	<u>447.172.424.989</u>	T o t a l

Dana Grup yang dibatasi penggunaannya pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, terutama berhubungan dengan dana pencairan KPR dari konsumen yang tidak bisa digunakan oleh Grup.

Dana yang dibatasi penggunaannya dijadikan sebagai jaminan untuk utang bank (Catatan 21).

The Group's restricted funds as of 31 December 2022 and 2021, mainly pertains to liquidation of KPR fund from customers that are not available-for-use by the Group.

Restricted funds are used as collateral for bank loans (Note 21).

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

6. PIUTANG USAHA

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>
Pihak ketiga		
Dalam Rupiah		
Penjualan tanah	107.805.669.566	102.455.061.418
Penjualan rumah tinggal dan ruko	5.218.179.379	8.553.605.532
Penjualan unit apartemen	1.275.681.816	1.460.206.922
Lain-lain	12.808.232.697	20.256.076.760
T o t a l	<u>127.107.763.458</u>	<u>132.724.950.632</u>
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	(7.181.683.162)	(9.956.608.583)
T o t a l	<u>119.926.080.296</u>	<u>122.768.342.049</u>

6. TRADE RECEIVABLES

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>
Third parties		
In Rupiah		
Sales of land	107.805.669.566	102.455.061.418
Sales of residential houses and shophouses	5.218.179.379	8.553.605.532
Sales of apartment units	1.275.681.816	1.460.206.922
O t h e r s	12.808.232.697	20.256.076.760
T o t a l	<u>127.107.763.458</u>	<u>132.724.950.632</u>
Less allowance for impairment loss	(7.181.683.162)	(9.956.608.583)
T o t a l	<u>119.926.080.296</u>	<u>122.768.342.049</u>

Rincian umur piutang usaha adalah sebagai berikut:

The details of the ages of trade receivables are as follows:

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>
Belum jatuh tempo	105.400.055.097	100.350.163.056
Jatuh tempo:		
1 - 30 hari	3.223.558.579	5.241.885.192
31 - 60 hari	430.487.817	280.698.043
61 - 90 hari	179.598.205	900.195.484
Lebih dari 90 hari	10.692.380.598	15.995.400.274
Lewat jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai	7.181.683.162	9.956.608.583
T o t a l	<u>127.107.763.458</u>	<u>132.724.950.632</u>

Not yet due	105.400.055.097
Overdue:	
1 - 30 days	3.223.558.579
31 - 60 days	430.487.817
61 - 90 days	179.598.205
More than 90 days	10.692.380.598
Past due and impaired	7.181.683.162
T o t a l	<u>127.107.763.458</u>

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai adalah sebagai berikut:

The movements in the allowance for impairment loss are as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo awal	9.956.608.583	9.034.812.849
Perubahan selama tahun berjalan:		
Kerugian penurunan nilai (Catatan 29b)	146.150.000	2.018.968.035
Pencadangan yang dibalikkan (Catatan 29a)	(2.789.555.398)	(1.097.172.301)
Penghapusan piutang	(131.520.023)	-
Saldo akhir	<u>7.181.683.162</u>	<u>9.956.608.583</u>

Beginning balance	9.956.608.583
Changes in the current year:	
Impairment loss (Note 29b)	146.150.000
Reversal of allowance (Note 29a)	(2.789.555.398)
Write-off of allowance	(131.520.023)
Ending balance	<u>7.181.683.162</u>

Berdasarkan hasil penilaian manajemen untuk menentukan piutang usaha mana yang mengalami penurunan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 yang mana dibuat secara individu atau secara kolektif, manajemen berpendapat bahwa penyisihan cadangan kerugian tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian dari tidak tertagihnya piutang usaha tersebut.

Based on management's evaluation in determining whether the balance of trade receivables are impaired as of 31 December 2022 and 2021, whether made individually or collectively, management believes that the allowance for impairment losses is sufficient to cover possible losses from uncollectible trade receivables.

Pendapatan bunga yang diperoleh dari piutang usaha masing - masing sebesar Rp 3.178.070.123 dan Rp 3.029.065.693 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Interest income earned from account receivables amounted to Rp 3,178,070,123 and Rp 3,029,065,693 for the years ended 31 December 2022 and 2021, respectively.

Piutang usaha dijadikan sebagai jaminan untuk utang bank (Catatan 21).

Trade receivables are used as collateral for bank loans (Note 21).

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

7. PERSEDIAAN

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>
Tanah siap dipasarkan	1.053.313.601.235
Rumah tinggal siap dipasarkan	630.396.202.428
Rumah tinggal dan ruko dalam penyelesaian	324.829.515.590
Unit apartemen	19.189.963.199
Makanan, minuman dan lainnya	20.519.067.772
T o t a l	<u>2.048.248.350.224</u>

Mutasi persediaan adalah sebagai berikut:

	<u>2 0 2 2</u>
Persediaan awal	2.028.923.216.963
Penambahan tahun berjalan	466.896.733.320
Persediaan tersedia untuk dijual	2.495.819.950.283
Beban pokok pendapatan	(447.571.600.059)
T o t a l	<u>2.048.248.350.224</u>

Luas tanah siap dipasarkan masing-masing seluas 2.258.672 m² dan 2.634.898 m² pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 telah dilengkapi sertifikat HGB atas nama Grup. Tanah siap dipasarkan Grup berlokasi di Tangerang, Cakung dan Cikande.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, jumlah nilai kontrak pembangunan rumah tinggal dan ruko masing-masing sebesar Rp 2.127.993.225.452 dan Rp 1.886.895.296.715 dengan persentase jumlah tercatat rumah tinggal dan ruko dalam penyelesaian terhadap kontrak masing-masing sebesar antara 68,98% - 100% dan 57% - 100%. Proyek rumah tinggal dan ruko tersebut diperkirakan akan selesai pada Desember 2023. Grup tidak menghadapi hambatan yang signifikan dalam penyelesaian rumah tinggal dan ruko dalam penyelesaian tersebut.

Persediaan belum terjual diasuransikan pada PT Lippo Insurance sebesar Rp 125.586.386.140 dan Rp 73.091.102.179 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 dan 2021 tidak terdapat penghapusan persediaan rusak atau usang.

Untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 dan 2021 beban bunga yang dikapitalisasi ke dalam akun persediaan masing-masing sebesar Rp 14.864.814.397 dan Rp 4.613.900.931.

Persediaan digunakan sebagai jaminan atas utang bank (Catatan 13 dan 21).

7. INVENTORIES

	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>
	1.284.430.481.686
	590.237.222.191
	117.965.657.138
	19.636.107.132
	16.653.748.816
T o t a l	<u>2.028.923.216.963</u>

The movement in inventories is as follows:

	<u>2 0 2 1</u>
Beginning inventory	1.911.180.743.984
Additions during the year	690.756.490.506
Inventories available-for-sale	2.601.937.234.490
Cost of revenues	(573.014.017.527)
T o t a l	<u>2.028.923.216.963</u>

Land available for sale covering an area of 2,258,672 m² and 2,634,898 m², as of 31 December 2022 and 2021, respectively, already have HGB certificates under name of the Group. The Group's land available for sale are located in Tangerang, Cakung and Cikande.

As of 31 December 2022 and 2021, total construction contracts for residential houses and shophouses amounted to Rp 2,127,993,225,452 and Rp 1,886,895,296,715, respectively, with percentage completion of residential houses and shophouses at 68,98% - 100% and 57% - 100%, respectively, of total contract amount. Residential house and shophouse projects are expected to be completed in December 2023. The Group does not face significant barriers in the completion of residential houses and shophouses under construction.

Unsold inventories insured with PT Lippo Insurance amounted to Rp 125,586,386,140 and Rp 73,091,102,179 as of 31 December 2022 and 2021, respectively.

Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses arising from such risks.

For the years ended 31 December 2022 and 2021 there was no impairment of damaged or obsolete inventory.

For the years ended 31 December 2022 and 2021, interest expenses capitalized to inventory account amounted to Rp 14,864,814,397 and Rp 4,613,900,931, respectively.

Inventories are used as collateral for bank loans (Notes 13 and 21).

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

8. INVESTASI PADA SAHAM

8. INVESTMENT IN SHARES

31 Desember 2022/ 31 December 2022							
Perusahaan/ Company	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Addition	Rugi bersih tahun berjalan/ Net loss for the year	Penghasilan komprehensif lainnya tahun berjalan/ Other comprehensive income for the year	Pengurangan/ Deduction	Saldo akhir/ Ending balance
PT Lotte Land Modern Realty (LMR)	40,00%	388.089.883.777	-	(1.479.700.996)	-	-	386.610.182.781
PT Waskita Modern Realti (WMR)	40,00%	162.007.821.091	-	(1.255.706.667)	-	-	160.752.114.424
TOTAL		550.097.704.868	-	(2.735.407.663)	-	-	547.362.297.205
31 Desember 2021/ 31 December 2021							
Perusahaan/ Company	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Addition	Laba (rugi) bersih tahun berjalan/ Net profit (loss) for the year	Penghasilan komprehensif lainnya tahun berjalan/ Other comprehensive income for the year	Pengurangan/ Deduction	Saldo akhir/ Ending balance
PT Astra Modern Land (AML)	-	1.262.691.388.784	-	20.078.330.348	111.315.587	(1.282.881.034.719)	-
PT Lotte Land Modern Realty (LMR)	40,00%	388.259.737.929	-	(169.854.152)	-	-	388.089.883.777
PT Waskita Modern Realti (WMR)	40,00%	158.776.968.458	4.840.000.000	(1.609.147.367)	-	-	162.007.821.091
TOTAL		1.809.728.095.171	4.840.000.000	18.299.328.829	111.315.587	(1.282.881.034.719)	550.097.704.868

PT Astra Modern Land (AML)

AML didirikan di Indonesia dan bergerak di bidang *real estate*. Grup mendirikan AML untuk mengembangkan bisnis *real estat*nya.

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Pembelian Saham antara Perusahaan, PT Astra Land Indonesia (ALI), PT Menara Astra (MA) and Hongkong Land (Unicode) Investments Limited (HKL) pada tanggal 18 November 2021, Perusahaan menjual seluruh kepemilikan sahamnya di AML kepada ALI, MA dan HKL sebesar Rp 1.000.000.000.000.

Perusahaan mengakui kerugian dari transaksi penjualan tersebut sebesar Rp 282.881.034.719 yang dicatat sebagai "Beban operasi lainnya" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 (Catatan 29b).

PT Lotte Land Modern Realty (LMR)

PT Bisnis Lancar Makmur (BLM), entitas anak, dan PT Lotte Land Indonesia (LLI), mendirikan PT Lotte Land Modern Realty (LMR) berdasarkan akta Notaris Audrey Tedja, S.H., M.Kn., No. 48 tanggal 31 Oktober 2019. BLM memiliki 4.000 saham dari LMR sebesar Rp 388.360.000.000 yang merupakan 40,00% kepemilikan LMR. LLI memiliki 6.000 saham dari LMR yang merupakan 60,00% kepemilikan LMR.

PT Astra Modern Land (AML)

AML is a company incorporated in Indonesia and engaged in *real estate business*. The Group established AML for the purpose of expanding its *real estate business*.

Based on Conditional Share Purchase Agreement between the Company, PT Astra Land Indonesia (ALI), PT Menara Astra (MA) and Hongkong Land (Unicode) Investments Limited (HKL) dated 18 November 2021, the Company sold all of its share ownership in AML to ALI, MA and HKL for Rp 1,000,000,000,000.

The Company recognized loss from the sale transaction amounting to Rp 282,881,034,719 which is recorded under "Other operating expenses" in the statement of profit or loss and other comprehensive income for the year ended 31 December 2021 (Note 29b).

PT Lotte Land Modern Realty (LMR)

PT Bisnis Lancar Makmur (BLM), a subsidiary, and PT Lotte Land Indonesia (LLI), established PT Lotte Land Modern Realty (LMR) based on Notarial Deed No. 48 by Audrey Tedja S.H., M.Kn., dated 31 October 2019. BLM subscribed 4,000 shares of LMR amounting to Rp 388,360,000,000 which represent 40.00% ownership in LMR. LLI subscribed for 6,000 shares of LMR which represent 60.00% ownership in LMR.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

8. INVESTASI PADA SAHAM (Lanjutan)

8. INVESTMENT IN SHARES (Continued)

PT Lotte Land Modern Realty (LMR) (Lanjutan)

PT Lotte Land Modern Realty (LMR) (Continued)

Rincian informasi keuangan LMR adalah sebagai berikut:

Details of financial information of LMR are as follows:

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
Aset lancar*	37.300.476.202	67.645.176.117	Current assets*
Aset tidak lancar	930.285.197.572	902.718.498.155	Non-current assets
Liabilitas jangka pendek	(1.060.216.820)	(138.964.534)	Current liabilities
Aset neto	966.525.456.954	970.224.709.738	Net assets
Persentase kepemilikan	40%	40%	Percentage of ownership
Total tercatat	386.610.182.781	388.089.883.777	Carrying amount
* Termasuk kas dan setara kas masing-masing sebesar Rp 32.336.754.161 dan Rp 61.119.695.831 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.			
* Includes cash and cash equivalents amounting to Rp 32,336,754,161 and Rp 61,119,695,831 as of 31 December 2022 and 2021, respectively.			

	<u>2 0 2 2</u>	<u>2 0 2 1</u>	
Pendapatan neto	-	-	Net revenues
Beban pokok pendapatan	-	-	Cost of revenues
Beban usaha	(5.306.527.189)	(3.210.197.465)	Operating expenses
Beban pajak final	-	-	Final tax expenses
Pendapatan keuangan	1.607.274.405	2.785.562.380	Finance income
Rugi sebelum pajak	(3.699.252.784)	(424.635.085)	Loss before tax
Pajak penghasilan	-	-	Income tax
Penghasilan komprehensif lain	-	-	Other comprehensive income
Total rugi penghasilan komprehensif	(3.699.252.784)	(424.635.085)	Total comprehensive loss

PT Waskita Modern Realti (WMR)

PT Waskita Modern Realti (WMR)

PT Bagasasi Inti Pratama (BIP), entitas anak, dan PT Waskita Karya Realti, mendirikan PT Waskita Modern Realti (WMR) berdasarkan akta Notaris Dewi Fenty Septi Artiany S.H., M.H., M.Kn., No. 7 tanggal 11 Mei 2018. BIP memiliki 40 saham dari WMR sebesar Rp 160.468.000.000 yang merupakan 40,00% kepemilikan WMR. WKR memiliki 60 saham dari WMR yang merupakan 60,00% kepemilikan WMR.

PT Bagasasi Inti Pratama (BIP), a subsidiary, and PT Waskita Karya Realti (WKR), established PT Waskita Modern Realti (WMR) based on Notarial Deed No. 7 by Dewi Fenty Septi Artiany S.H., M.H., M.Kn., dated 11 May 2018. BIP subscribed 40 shares of WMR amounting to Rp 160,468,000,000 which represent 40.00% ownership in WMR. WKR subscribed for 60 shares of WMR which represent 60.00% ownership in WMR.

Rincian informasi keuangan WMR adalah sebagai berikut:

Details of financial information of WMR are as follows:

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
Aset lancar*	13.273.725.717	36.530.878.088	Current assets*
Aset tidak lancar	458.561.962.015	382.600.190.625	Non-current assets
Liabilitas jangka pendek	(68.197.034.043)	(12.776.912.488)	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	(1.758.367.629)	(1.334.603.497)	Non-current liabilities
Aset neto	401.880.286.060	405.019.552.728	Net assets
Persentase kepemilikan	40%	40%	Percentage of ownership
Total tercatat	160.752.114.424	162.007.821.091	Carrying amount

* Termasuk kas dan setara kas masing-masing sebesar Rp 2.101.871.969 dan Rp 572.554.861 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

* Includes cash and cash equivalents amounting to Rp 2,101,871,969 and Rp 572,554,861 as of 31 December 2022 and 2021, respectively.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

8. INVESTASI PADA SAHAM (Lanjutan)

8. INVESTMENT IN SHARES (Continued)

PT Waskita Modern Realti (WMR) (Lanjutan)

PT Waskita Modern Realti (WMR) (Continued)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Pendapatan neto	-	-	Net revenues
Beban pokok pendapatan	-	-	Cost of revenues
Beban usaha	(4.236.014.497)	(4.224.491.097)	Operating expenses
Pendapatan lain-lain - Neto	<u>1.096.747.829</u>	<u>201.622.680</u>	Other income - Net
Rugi sebelum pajak	(3.139.266.668)	(4.022.868.417)	Loss before tax
Pajak penghasilan	-	-	Income tax
Penghasilan komprehensif lain	-	-	Other comprehensive income
Total rugi penghasilan komprehensif	<u>(3.139.266.668)</u>	<u>(4.022.868.417)</u>	Total comprehensive loss

9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

9. LAND FOR DEVELOPMENT

Tanah untuk pengembangan merupakan tanah milik Grup untuk pengembangan di masa yang akan datang yang berlokasi di Tangerang, Cakung, Bekasi dan Cikande masing-masing seluas sekitar 20.115.183 m² dan 17.075.626 m² pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021. Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, masing-masing sekitar 18.636.747 m² dan 15.946.308 m² dari jumlah tanah untuk pengembangan tersebut telah dilengkapi girik dengan surat pelepasan hak atau HGB atas nama Grup. Tanah untuk pengembangan digunakan sebagai jaminan atas utang obligasi dan utang bank (Catatan 20 dan 21).

Land for development is land owned by the Group for future development located in Tangerang, Cakung, Bekasi and Cikande with an area of approximately 20,115,183 m² and 17,075,626 m² as of 31 December 2022 and 2021, respectively. As of 31 December 2022 and 2021 about 18,636,747 m² and 15,946,308 m², respectively, of the total land for development already have girik with waivers of rights or HGB in the name of the Group. Land for development is used as collateral for bonds payable and bank loan (Notes 20 and 21).

Saldo tanah untuk pengembangan per tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sejumlah Rp 6.634.016.590.110 dan Rp 6.564.616.926.153.

The balance of land for development as of 31 December 2022 and 2021 amounted to Rp 6,634,016,590,110 and Rp 6,564,616,926,153, respectively.

Lihat Catatan 33 untuk kasus hukum yang sedang dihadapi oleh tanah Grup.

Refer to Note 33 for legal cases which are currently involving the Group's land.

10. UANG MUKA PEMBELIAN TANAH

10. ADVANCES FOR PURCHASES OF LAND

Dalam rangka untuk memperluas areal tanah yang dimilikinya, Grup melakukan pembelian tanah yang berada di sekitar areal tanah Grup (Tangerang, Cikande, Cakung, Bekasi, Cariu, Sukabumi dan kendari). Pembelian tanah tersebut dilakukan dengan pembayaran uang muka kepada pemilik tanah melalui beberapa perantara, pihak ketiga.

In order to expand its land banks, the Group is continuing to acquire land surrounding the Group's land bank (Tangerang, Cikande, Cakung, Bekasi, Cariu, Sukabumi and kendari). The Group has provided advance payments to the land owners through several agents, third parties.

Jumlah uang muka tersebut dilaporkan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai "Uang muka pembelian tanah". Saldo uang muka pembelian tanah per tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sejumlah Rp 1.625.194.140.261 dan Rp 1.656.192.193.516. Uang muka pembelian tanah tersebut akan direklasifikasi ke akun "Tanah untuk pengembangan" pada saat harga pembelian tanah tersebut telah dilunasi penuh dan surat pelepasan hak diterima oleh Grup.

The total advances are reported as "Advances for purchases of land" in the consolidated statement of financial position. The balance of the advances as of 31 December 2022 and 2021 amounted to Rp 1,625,194,140,261 and Rp 1,656,192,193,516, respectively. Such advances for purchase of land will be reclassified to "Land for development" account, when the purchase price of the land has been fully paid and the waiver of rights has been received by the Group.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. ASET TETAP

11. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT

<u>2022</u>	<u>Saldo awal/ Beginning balance</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Deductions</u>	<u>Reklasifikasi/ Reclassifications</u>	<u>Saldo akhir/ Ending balance</u>	<u>2022</u>
Biaya perolehan						Acquisition cost
Pemilikan langsung						Direct ownership
Tanah	704.785.065.905	-	-	-	704.785.065.905	Land
Lapangan golf	33.742.683.310	-	-	-	33.742.683.310	Golf course
Bangunan dan prasarana	849.904.986.708	978.964.900	-	-	850.883.951.608	Buildings and infrastructures
Peralatan golf dan club house	21.711.947.737	3.003.554.000	(111.000.000)	-	24.604.501.737	Golf and club house equipments
Alat-alat pengangkutan	81.379.115.667	3.934.772.767	(1.252.402.864)	3.812.424.404	87.873.909.974	Transportation equipments
Perabot dan peralatan kantor	101.632.591.943	2.773.411.312	-	-	104.406.003.255	Furnitures and office equipments
Peralatan proyek	94.075.185.605	752.541.204	-	20.023.525.626	114.851.252.435	Project equipments
Sub-total	<u>1.887.231.576.875</u>	<u>11.443.244.183</u>	<u>(1.363.402.864)</u>	<u>23.835.950.030</u>	<u>1.921.147.368.224</u>	Sub-total
Aset dalam penyelesaian						Construction-in-progress
Peralatan proyek	<u>20.023.525.626</u>	-	-	(20.023.525.626)	-	Project equipments
T o t a l	<u>1.907.255.102.501</u>	<u>11.443.244.183</u>	<u>(1.363.402.864)</u>	<u>3.812.424.404</u>	<u>1.921.147.368.224</u>	T o t a l
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
Pemilikan langsung						Direct ownership
Lapangan golf	33.742.683.310	-	-	-	33.742.683.310	Golf course
Bangunan dan prasarana	321.429.226.356	40.415.430.132	-	(453.012.911)	361.391.643.577	Buildings and infrastructures
Peralatan golf dan club house	20.370.817.264	1.085.389.012	(111.000.000)	-	21.345.206.276	Golf and club house equipments
Alat-alat pengangkutan	75.903.940.109	3.139.399.524	(1.223.652.864)	1.372.847.916	79.192.534.685	Transportation equipments
Perabot dan peralatan kantor	86.922.603.540	10.718.653.551	-	453.012.911	98.094.270.002	Furnitures and office equipments
Peralatan proyek	50.643.988.615	7.764.462.013	-	-	58.408.450.628	Project equipments
T o t a l	<u>589.013.259.194</u>	<u>63.123.334.232</u>	<u>(1.334.652.864)</u>	<u>1.372.847.916</u>	<u>652.174.788.478</u>	T o t a l
Nilai tercatat	<u>1.318.241.843.307</u>				<u>1.268.972.579.746</u>	Carrying amount
<u>2021</u>	<u>Saldo awal/ Beginning balance</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Deductions</u>	<u>Reklasifikasi/ Reclassifications</u>	<u>Saldo akhir/ Ending balance</u>	<u>2021</u>
Biaya perolehan						Acquisition cost
Pemilikan langsung						Direct ownership
Tanah	704.661.520.953	123.544.952	-	-	704.785.065.905	Land
Lapangan golf	33.742.683.310	-	-	-	33.742.683.310	Golf course
Bangunan dan prasarana	835.212.644.566	2.519.041.890	(6.120.503.900)	18.293.804.152	849.904.986.708	Buildings and infrastructures
Peralatan golf dan club house	20.842.700.851	877.914.159	(8.667.273)	-	21.711.947.737	Golf and club house equipments
Alat-alat pengangkutan	73.775.639.310	-	(180.000.000)	7.783.476.357	81.379.115.667	Transportation equipments
Perabot dan peralatan kantor	99.265.949.277	2.051.356.018	(8.294.000)	323.580.648	101.632.591.943	Furnitures and office equipments
Peralatan proyek	93.200.546.595	874.639.010	-	-	94.075.185.605	Project equipments
Sub-total	<u>1.860.701.684.862</u>	<u>6.446.496.029</u>	<u>(6.317.465.173)</u>	<u>26.400.861.157</u>	<u>1.887.231.576.875</u>	Sub-total

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. ASET TETAP (Lanjutan)

11. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT (Continued)

2021 (Lanjutan)

2021 (Continued)

	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Saldo akhir/ Ending balance	
Aset dalam penyelesaian						Construction-in-Progress
Bangunan dan prasarana	18.617.384.800	-	-	(18.617.384.800)	-	Buildings and Infrastructures
Peralatan proyek	19.773.525.626	250.000.000	-	-	20.023.525.626	Project equipment
Sub-total	38.390.910.426	250.000.000	-	(18.617.384.800)	20.023.525.626	Sub-total
T o t a l	1.899.092.595.288	6.696.496.029	(6.317.465.173)	7.783.476.357	1.907.255.102.501	T o t a l
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
Pemilikan langsung						Direct ownership
Lapangan golf	33.742.683.310	-	-	-	33.742.683.310	Golf course
Bangunan dan prasarana	281.614.869.828	40.709.942.455	(1.122.092.382)	226.506.455	321.429.226.356	Buildings and Infrastructures
Peralatan golf dan club house	19.320.317.086	1.059.167.451	(8.667.273)	-	20.370.817.264	Golf and club house Equipments
Alat-alat pengangkutan	66.929.248.002	4.205.300.126	(180.000.000)	4.949.391.981	75.903.940.109	Transportation equipments
Perabot dan peralatan kantor	74.289.378.382	12.868.025.613	(8.294.000)	(226.506.455)	86.922.603.540	Furnitures and office equipments
Peralatan proyek	42.820.074.655	7.823.913.960	-	-	50.643.988.615	Project equipments
T o t a l	518.716.571.263	66.666.349.605	(1.319.053.655)	4.949.391.981	589.013.259.194	T o t a l
Nilai tercatat	1.380.376.024.025				1.318.241.843.307	Carrying amount

Alokasi beban penyusutan yang dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sebagai berikut:

Depreciation was charged to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income as follows:

	2022	2021	
Beban pokok pendapatan (Catatan 26)	39.130.034.714	38.599.220.143	Cost of revenues (Note 26)
Beban penjualan (Catatan 27)	1.792.537.726	1.790.113.768	Selling Expenses (Note 27)
Beban umum dan administrasi (Catatan 28)	22.200.761.792	26.277.015.694	General and administrative expenses (Note 28)
T o t a l	63.123.334.232	66.666.349.605	T o t a l

Pada tahun 2022 dan 2021, Grup mereklasifikasi aset hak guna dengan nilai tercatat sebesar Rp 2.439.576.488 dan Rp 2.834.084.376 ke aset tetap.

In 2022 and 2021, the Group reclassified right-of-use asset with carrying amount amounting to Rp 2,439,576,488 and Rp 2,834,084,376 to property, plant and equipment.

Tanah seluas sekitar 85 hektar dimiliki berdasarkan Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Perusahaan dengan masa berlaku yang akan berakhir sampai dengan 2036 dan dapat diperpanjang/diperbaharui.

Land covering approximately 85 hectares was held under Hak Guna Bangunan (HGB) under the Company's name which will expire until 2036 and are extendable/renewable.

Aset tetap berupa tanah seluas 20.000 m² milik MSS, entitas anak, yang berlokasi di Cakung, Jakarta Timur digunakan untuk fasilitas kredit dengan PT Bank CIMB Niaga Tbk (Catatan 21).

Fixed assets pertaining to land with a total area of 20,000 m² owned by MSS, a subsidiary, located in Cakung, East Jakarta were used as collateral for credit facility with PT Bank CIMB Niaga Tbk (Note 21).

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

11. ASET TETAP (Lanjutan)

Aset tetap berupa tanah dan bangunan seluas 8.205 m² dan 11.350 m² milik MAH, entitas anak, yang berlokasi di Cikande, Banten diagunkan untuk fasilitas kredit dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Catatan 21).

Aset tetap berupa tanah dan bangunan seluas 9.233 m² milik MSS yang berlokasi di Modern Town Market, Jakarta Garden City dengan SHGB No. 1889 diangunkan untuk fasilitas kredit dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Catatan 21).

Aset tetap diasuransikan pada PT Lippo Insurance terhadap risiko kebakaran dan risiko kerugian lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu dengan jumlah pertanggungan masing-masing sebesar Rp 873.770.363.545 dan Rp 819.183.548.018 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Berdasarkan evaluasi manajemen Grup, tidak terdapat penurunan atas nilai aset tetap Grup pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, sebab tidak ada kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tetap tersebut tidak dapat dipulihkan kembali.

12. GOODWILL

Grup melakukan pengujian penurunan nilai *goodwill* per tahun atau lebih sering jika terdapat kejadian atau perubahan dalam keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat mungkin menurun. Hal ini mensyaratkan suatu estimasi nilai wajar pada unit penghasil kas yang mana *goodwill* dialokasikan.

Goodwill diperoleh melalui kombinasi bisnis yang telah dialokasikan ke salah satu unit penghasil kas, yang juga kegiatan entitas, yang diperoleh melalui kombinasi bisnis dan yang terkait dengan *goodwill*.

Nilai tercatat *goodwill* dialokasikan ke unit penghasil kas sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>
PT Mitra Sindo Makmur	558.595.249.012	558.595.249.012
PT Mega Agung Liong Nusantara	12.096.572.917	12.096.572.917
T o t a l	<u><u>570.691.821.929</u></u>	<u><u>570.691.821.929</u></u>

11. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT (Continued)

Fixed assets pertaining to land and building with a total area of 8,205 m² and 11,350 m² owned by MAH, a subsidiary, located in Cikande, Banten were used as collateral for credit facility with PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Note 21).

Fixed assets pertaining to land and building with a total area of 9,233 m² owned by MSS, located in Modern Town Market, Jakarta Garden City with SHGB No. 1889 were used as collateral for credit facility with PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Note 21).

Property, plant and equipment were insured with PT Lippo Insurance against losses from fire and other risks under blanket policies for approximately Rp 873,770,363,545 and Rp 819,183,548,018 as of 31 December 2022 and 2021, respectively. Management believes that the policies are adequate to cover possible losses from such risks.

Based on the evaluation of the Group's management, there is no impairment in the value of the Group's property, plant and equipment as of 31 December 2022 and 2021, since there are no events or changes in circumstances that indicate that the carrying amount of property, plant and equipment may not be fully recoverable.

12. GOODWILL

The Group performs impairment testing of goodwill on an annual basis or more frequently if events or changes in circumstances indicate that the carrying value may be impaired. This requires an estimation of the fair value of the cash-generating unit to which the goodwill is allocated.

Goodwill acquired through business combination has been allocated to one cash-generating unit which is also the operating entity acquired through business combination and to which the goodwill relates.

The carrying amount of goodwill is allocated to the cash generating units as follows:

PT Mitra Sindo Makmur
PT Mega Agung Liong Nusantara

T o t a l

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

12. GOODWILL (Lanjutan)

Jumlah terpulihkan, nilai tercatat dan penurunan nilai terkait unit penghasil kas yang memegang proporsi signifikan pada keseluruhan goodwill Grup adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2022/ 31 December 2022			Cash Generating Unit
	Jumlah terpulihkan/ Recoverable amount	Nilai tercatat/ Carrying amount	Penurunan/ Impairment	
Unit penghasil kas				
PT Mitra Sindo Makmur	1.521.921.000.000	1.312.635.828.868	-	PT Mitra Sindo Makmur
	31 Desember 2021/ 31 December 2021			Cash Generating Unit
	Jumlah terpulihkan/ Recoverable amount	Nilai tercatat/ Carrying amount	Penurunan/ Impairment	
Unit penghasil kas				
PT Mitra Sindo Makmur	2.120.000.000.000	2.035.722.439.895	-	PT Mitra Sindo Makmur

12. GOODWILL (Continued)

The recoverable amount, carrying amount and related impairment of cash generating units that hold a significant proportion of the Group's overall goodwill balance are as follows:

13. UTANG BANK JANGKA PENDEK

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021
Dalam Rupiah		
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	200.000.000.000	-
PT Bank Panin Tbk	30.000.000.000	30.000.000.000
T o t a l	230.000.000.000	30.000.000.000

Perusahaan

PT Bank Mayapada Internasional Tbk

Pada tanggal 21 Oktober 2022, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit dari PT Bank Mayapada Internasional Tbk sampai jumlah sebesar Rp 350.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini digunakan untuk tujuan modal kerja.

Fasilitas tersebut memiliki jangka waktu 12 bulan, terhitung mulai tanggal 25 oktober 2022 sampai dengan tanggal 25 Oktober 2023 dan dikenakan bunga sebesar 12% per tahun. Jangka waktu pinjaman dapat diperpanjang dengan suatu jangka waktu yang akan ditetapkan oleh para pihak. Besarnya suku bunga juga dapat diubah sewaktu-waktu oleh bank secara sepihak, sesuai tingkat suku bunga yang berlaku pada bank dan ditetapkan oleh bank.

Perusahaan memberikan jaminan berupa 11 bidang tanah yang berlokasi di Tangerang (Catatan 7) dengan rincian sebagai berikut:

- SHGB No. 272 seluas 882 m²;
- SHGB No. 02140 seluas 43.371 m²;
- SHGB No. 2502 seluas 524 m²;
- SHGB No. 2503 seluas 425 m²;
- SHGB No. 2504 seluas 450 m²;
- SHGB No. 2505 seluas 450 m²;
- SHGB No. 2506 seluas 450 m²;

13. SHORT-TERM BANK LOAN

	In Rupiah
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	-
PT Bank Panin Tbk	30.000.000.000
T o t a l	30.000.000.000

The Company

PT Bank Mayapada Internasional Tbk

On 21 October 2022, the Company obtained a credit loan facility from PT Bank Mayapada Internasional Tbk with a maximum amount of Rp 350,000,000,000. This loan is used for working capital purposes.

The facility has a term of 12 months, commencing from 25 October 2022 until 25 October 2023 and bears interest at 12% per annum. The term of the loan can be extended for a period to be determined by both parties. The interest rate can also be changed unilaterally at any time by the bank according to the interest rate that applies to the bank and determined by the bank.

The Company provided collateral in the form of 11 plots of land located in Tangerang (Note 7) with details as follows:

- SHGB No. 272 covering an area of 882 m²;
- SHGB No. 02140 covering an area of 43,371 m²;
- SHGB No. 2502 covering an area of 524 m²;
- SHGB No. 2503 covering an area of 425 m²;
- SHGB No. 2504 covering an area of 450 m²;
- SHGB No. 2505 covering an area of 450 m²;
- SHGB No. 2506 covering an area of 450 m²;

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

13. UTANG BANK JANGKA PENDEK (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Lanjutan)

Perusahaan memberikan jaminan berupa 11 bidang tanah yang berlokasi di Tangerang (Catatan 7) dengan rincian sebagai berikut: (Lanjutan)

- SHGB No. 3248 seluas 2.600 m²;
- SHGB No. 3250 seluas 605 m²;
- SHGB No. 3251 seluas 716 m²; dan
- SHGB No. 3252 seluas 405 m².

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman kepada PT Bank Mayapada Internasional Tbk masing-masing sebesar Rp 200.000.000.000 dan nihil.

PT Mitra Sindo Sukses (MSS)

PT Bank Panin Tbk

Pada 17 Juni 2021, Grup memperoleh fasilitas kredit sebesar Rp 30.000.000.000 untuk pembiayaan konstruksi yang terdapat di kawasan hunian dan komersial Jakarta Garden City di Cakung Jakarta Timur. Fasilitas ini dikenakan bunga sebesar 11,00% dan jangka waktu pinjaman ini adalah 12 bulan mulai dari tanggal 5 Agustus 2021. Pada tahun 2022, MSS memperpanjang jatuh tempo pinjaman menjadi 5 Februari 2023. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, perjanjian tersebut masih dalam proses perpanjangan..

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman sebesar Rp 30.000.000.000.

14. UTANG USAHA

Utang usaha Grup pada pihak ketiga terutama berhubungan dengan utang kontraktor dan pembelian bahan baku dan jasa dari pemasok.

Utang usaha Grup kepada pihak berelasi berhubungan dengan akuisisi tanah dari PT Modern Griya Reksa (MGR) (Catatan 31).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, seluruh utang usaha didenominasikan dalam Rupiah Indonesia.

Rincian umur utang usaha adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>
Belum jatuh tempo	143.948.240.722
Jatuh tempo	
1-30 hari	22.168.125.172
31-60 hari	6.704.112.057
61-90 hari	6.934.009.072
Lebih dari 90 hari	<u>32.637.951.207</u>
Total	<u><u>212.392.438.230</u></u>

13. SHORT-TERM BANK LOAN (Continued)

The Company (Continued)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Continued)

The Company provided collateral in the form of 11 plots of land located in Tangerang (Note 7) with details as follows: (Continued)

- SHGB No. 3248 covering an area of 2,600 m²;
- SHGB No. 3250 covering an area of 605 m²;
- SHGB No. 3251 covering an area of 716 m²; and
- SHGB No. 3252 covering an area of 405 m².

As of 31 December 2022 and 2021, outstanding balance of the loan to PT Bank Mayapada Internasional Tbk amounted to Rp 200,000,000,000 and nil, respectively.

PT Mitra Sindo Sukses (MSS)

PT Bank Panin Tbk

On 17 June 2021, the Group obtained credit facility amounting to Rp 30,000,000,000 to finance the construction located in the residential and commercial area of Jakarta Garden City in Cakung, East Jakarta. The credit facility bears interest rate of 11.00% and the term of the loan is 12 months starting from 5 August 2021. In 2022, MSS extended the maturity date of the loan to 5 February 2023. Until the completion date of the consolidated financial statements, the agreement is still in the process of extension.

As of 31 December 2022 and 2021, outstanding balance of the loan amounted to Rp 30,000,000,000.

14. TRADE PAYABLES

The Group's trade payables to third parties mainly pertains to contractor payables and purchase of goods and services from suppliers.

The Group's trade payables to related party pertains to acquisition of land from PT Modern Griya Reksa (MGR) (Note 31).

As of 31 December 2022 and 2021, all trade payables are denominated in Indonesian Rupiah.

The details of the ages of the trade payables are as follows:

	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
	141.381.150.063	Not yet due
		Overdue
		1-30 days
		31-60 days
		61-90 days
	<u>47.430.741.523</u>	More than 90 days
Total	<u><u>225.671.695.082</u></u>	Total

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

15. LIABILITAS KONTRAK

Liabilitas kontrak merupakan pembayaran yang diterima dari pelanggan yang belum diakui sebagai penjualan. Liabilitas kontrak akan saling hapus dengan piutang usaha ketika semua kriteria untuk pengakuan penjualan terpenuhi.

Saldo liabilitas kontrak pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 1.593.339.660.889 dan Rp 2.153.807.946.158. Liabilitas kontrak kepada pihak berelasi masing-masing sebesar nihil dan Rp 340.240.560.000 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Catatan 31).

15. CONTRACT LIABILITIES

Contract liabilities are payments received from customers that are not yet recognized as sale. Contract liabilities will be offset with trade receivables when all the criteria for recognition of sale are fulfilled.

The balance of contract liabilities as of 31 December 2022 and 2021 amounted to Rp 1,593,339,660,889 and Rp 2,153,807,946,158, respectively. Contract liabilities to related party amounted to nil and Rp 340,240,560,000 as of 31 December 2022 and 2021, respectively (Note 31).

16. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>
Pihak ketiga		
Dalam Rupiah		
Pekerjaan pengembangan proyek dengan kontraktor	740.871.146.253	783.259.526.497
Beban bunga	736.573.810	908.758.619
Lain-lain	63.163.890.585	89.593.602.936
Dalam Dolar AS		
Beban bunga	18.899.795.826	4.469.448.916
Lain-lain	5.846.455.366	5.240.236.835
T o t a l	<u>829.517.861.840</u>	<u>883.471.573.803</u>

16. ACCRUED EXPENSES

Third parties
In Rupiah
Project development work with contractors
Interest expense
O t h e r s
In US Dollar
Interest expense
O t h e r s
T o t a l

Beban masih harus dibayar untuk pekerjaan pembangunan proyek dengan kontraktor terutama terdiri dari biaya yang dikeluarkan berdasarkan tingkat penyelesaian dari kontrak pembangunan yang belum ditagih pada tanggal pelaporan. Beban masih harus dibayar biasanya dilunasi pada tahun buku.

Accrued expenses for project development work with contractors mainly pertains to provision for expenses incurred by reference to the stage of completion of the construction contracts that are not yet billed as of the reporting dates. This accrued expenses are normally settled throughout the financial year.

17. PENDAPATAN DITANGGUHKAN

Pendapatan ditangguhkan dihasilkan dari penjualan tanah Grup kepada entitas asosiasi. Pendapatan ditangguhkan akan diakui di laba ketika penjualan tanah ke pihak ketiga. Saldo pendapatan ditangguhkan adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>
Pendapatan ditangguhkan dari penjualan tanah kepada:		
PT Lotte Land Modern Realty	260.197.501.838	260.197.501.838
PT Waskita Modern Realti	35.467.500.800	-
T o t a l	<u>295.665.002.638</u>	<u>260.197.501.838</u>

17. DEFERRED INCOME

Deferred income resulted from sale of land from the Group to its associates. Deferred income will be recognized in profit or loss upon sale of the land to third parties. Outstanding balance of deferred income are as follows:

Deferred income from sale of land to:
PT Lotte Land Modern Realty
PT Waskita Modern Realti

T o t a l

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. PENDAPATAN DITANGGUHKAN (Lanjutan)

Laba bersih yang diakui dari pendapatan ditangguhkan adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Pendapatan	-	1.010.977.248.600	Revenue
Beban pokok penjualan	-	(180.718.079.732)	Cost of sales
Laba bersih	-	830.259.168.868	Net profit

17. DEFERRED INCOME (Continued)

Net profit recognized from deferred income are as follows:

18. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar di Muka

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	55.588.188.844	69.422.843.770	Income Tax Article 4 (2)
Pajak Pertambahan Nilai	32.311.088.785	10.615.838.388	Value-Added Tax
T o t a l	87.899.277.629	80.038.682.158	T o t a l

a. Prepaid Taxes

b. Utang Pajak

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
Pajak Penghasilan			Income Taxes
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	3.122.142.427	5.972.327.557	Income Tax Article 4 (2)
Pajak Penghasilan Pasal 21	2.142.972.664	2.408.033.642	Income Tax Article 21
Pajak Penghasilan Pasal 23	3.715.531.335	3.782.566.530	Income Tax Article 23
Pajak Penghasilan Pasal 25	29.171.674	12.879.360	Income Tax Article 25
Pajak Penghasilan Pasal 26	7.108.533	6.414.765	Income Tax Article 26
Pajak Penghasilan Pasal 29	2.291.358.988	2.116.367.586	Income Tax Article 29
Sub-total	11.308.285.621	14.298.589.440	Sub-total
Pajak Lainnya			Other Taxes
Pajak Bumi dan Bangunan	-	10.911.059.982	Tax on Land and Building
Pajak Pertambahan Nilai	8.390.267.037	5.721.048.103	Value-Added Tax
Pajak Penjualan dan Servis Hotel	888.166.783	989.316.660	Hotel Sales and Service Tax
Sub-total	9.278.433.820	17.621.424.745	Sub-total
T o t a l	20.586.719.441	31.920.014.185	T o t a l

b. Taxes Payable

Perusahaan

Pada tahun 2022 dan 2021, Perusahaan menerima Surat Tagihan Pajak (STP) atas pemeriksaan pajak tahun 2021 dan 2020 dan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) atas pemeriksaan pajak tahun 2022, 2021, 2020 dan 2017. Rincian atas STP dan SKPKB yang diterima oleh Perusahaan adalah sebagai berikut:

The Company

In 2022 and 2021, the Company received Tax Collection Letters ("STP") for 2021 and 2020 tax audits and Underpaid Tax Assessment Letters ("SKPKB") for 2022, 2021, 2020 and 2017 tax audits. The details of STP and SKPKB received by the Company are as follows:

<u>Nomor Pemeriksaan Pajak/ Tax Assessment Number</u>	<u>P a j a k / T a x e s</u>	<u>M a s a / P e r i o d s</u>	<u>T o t a l</u>	<u>Tahun Pembayaran/ Year of Payment</u>
SKPKB No. 00054/207/17/054/22	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	November 2017/ November 2017	60.000.000	2022

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)

18. TAXATION (Continued)

b. Utang Pajak (Lanjutan)

b. Taxes Payable (Continued)

Perusahaan (Lanjutan)

The Company (Continued)

Rincian atas STP dan SKPKB yang diterima oleh Perusahaan adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The details of STP and SKPKB received by the Company are as follows: (Continued)

<u>Nomor Pemeriksaan Pajak/ Tax Assessment Number</u>	<u>P a j a k / T a x e s</u>	<u>M a s a / Periods</u>	<u>T o t a l</u>	<u>Tahun Pembayaran/ Year of Payment</u>
SKPKB No. 00004/204/17/054/22	Pajak Penghasilan Pasal 26/ Income Tax Article 26	Agustus 2017/ August 2017	5.332.845.735	2 0 2 2
SKPKB No. 00005/204/17/054/22	Pajak Penghasilan Pasal 26/ Income Tax Article 26	Oktober 2017/ October 2017	16.127.801.261	2 0 2 2
SKPKB No. 00009/201/17/054/22	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Agustus s.d. Desember 2017/ August until December 2017	421.263.114	2 0 2 2
SKPKB No. 00006/206/17/054/22	Pajak Penghasilan Pasal 23,25,29/ Income Tax Article 23,25,29	2017	5.898.287.375	2 0 2 2
SKPKB No. 00010/103/22/054/22	Pajak Penghasilan Pasal 23/ Income Tax Article 23	Februari 2022/ February 2022	228.047	2 0 2 2
STP No. BA - 189/KP.0806/2022	Pajak Penghasilan Pasal 26/ Income Tax Article 26	Februari, April, Agustus, Oktober, Desember 2020/ February, April, August, October, December 2020	29.902.429.937	2 0 2 2
STP No. 00204/101/20/054/21	Pajak Penghasilan Pasal 21 / Income Tax Article 21	Januari 2021/ January 2021	100.000	2 0 2 2
STP No. 00173/103/20/054/21	Pajak Penghasilan Pasal 23/ Income Tax Article 23	Desember 2020/ December 2020	40.208.106	2 0 2 1

PT Modern Industrial Estate (MIE)

PT Modern Industrial Estate (MIE)

Pada tahun 2022 dan 2021, MIE menerima Surat Tagihan Pajak (STP) atas tahun 2022, 2021, 2020 dan 2016. Rincian atas STP yang diterima oleh MIE adalah sebagai berikut:

In 2022 and 2021, MIE received Tax Collection Letters ("STP") for fiscal year 2022, 2021, 2020 and 2016. The details of STP received by MIE are as follows:

<u>Nomor Pemeriksaan Pajak/ Tax Assessment Number</u>	<u>P a j a k / T a x e s</u>	<u>M a s a / Periods</u>	<u>T o t a l</u>	<u>Tahun Pembayaran/ Year of Payment</u>
STP No. 00270/106/22/454/22	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	Januari 2022/ January 2022	4.582.553	2 0 2 2
STP No. 00020/106/22/454/22	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	April 2022/ April 2022	12.862.225	2 0 2 2
STP No. 00267/106/22/454/22	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	Mei 2022/ May 2022	11.057.466	2 0 2 2
STP No. 00266/106/22/454/22	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	Juni 2022/ June 2022	8.865.972	2 0 2 2
STP No. 00271/106/22/454/22	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	September 2022/ September 2022	2.270.007	2 0 2 2
STP No. 00028/106/21/454/21	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	Juli 2021/ July 2021	235.923.848	2 0 2 2
STP No. 00031/106/20/454/21	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	Agustus 2020/ August 2020	23.212.263	2 0 2 2

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)

18. TAXATION (Continued)

b. Utang Pajak (Lanjutan)

b. Taxes Payable (Continued)

PT Modern Industrial Estate (MIE) (Lanjutan)

PT Modern Industrial Estate (MIE) (Continued)

Rincian atas STP yang diterima oleh MIE adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The details of STP received by MIE are as follows: (Continued)

<u>Nomor Pemeriksaan Pajak/ Tax Assessment Number</u>	<u>P a j a k/ T a x e s</u>	<u>M a s a/ Periods</u>	<u>T o t a l</u>	<u>Tahun Pembayaran/ Year of Payment</u>
STP No. 00032/106/20/454/21	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	Juni 2020/ June 2020	28.348.321	2 0 2 2
STP No. 00033/106/20/454/21	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	Mei 2020/ May 2020	30.916.351	2 0 2 2
STP No. 00035/106/20/454/21	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	Oktober 2020/ October 2020	18.076.204	2 0 2 2
STP No. 00030/106/20/454/21	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	September 2020/ September 2020	20.644.234	2 0 2 2
STP No. 00029/106/20/454/21	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	November 2020/ November 2020	14.729.984	2 0 2 2
STP No. 00034/106/20/454/21	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	April 2020/ April 2020	33.484.380	2 0 2 2
STP No. 00036/106/20/454/21	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	Juli 2020/ July 2020	25.780.292	2 0 2 2
STP No. 00037/106/20/454/21	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	Desember 2020/ December 2020	12.161.955	2 0 2 2
STP No. 00012/103/16/454/21	Pajak Penghasilan Pasal 23/ Income Tax Article 23	Desember 2016/ December 2016	858.563.221	2 0 2 2

PT Terus Maju Perkasa (TMP)

PT Terus Maju Perkasa (TMP)

Pada tahun 2022 dan 2021, TMP menerima Surat Tagihan Pajak (STP) atas tahun 2022, 2021, 2020 dan 2018. Rincian atas STP yang diterima oleh TMP adalah sebagai berikut:

In 2022 and 2021, TMP received Tax Collection Letters ("STP") for fiscal year 2022, 2021, 2020 and 2018. The details of STP received by TMP are as follows:

<u>Nomor Pemeriksaan Pajak/ Tax Assessment Number</u>	<u>P a j a k/ T a x e s</u>	<u>M a s a/ Periods</u>	<u>T o t a l</u>	<u>Tahun Pembayaran/ Year of Payment</u>
STP No. 00066/101/22/032/22	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Januari 2022/ January 2022	100.000	2 0 2 2
STP No. 00451/101/21/032/22	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Desember 2021/ December 2021	100.000	2 0 2 2
STP No. 00067/101/18/032/22	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Januari 2018/ January 2018	100.000	2 0 2 2
STP No. 00068/101/18/032/22	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	April 2018/ April 2018	100.000	2 0 2 2
STP No. 00069/101/18/032/22	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Mei 2018/ May 2018	100.059	2 0 2 2
STP No. 00070/101/18/032/22	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Juni 2018/ June 2018	100.049	2 0 2 2

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)

18. TAXATION (Continued)

b. Utang Pajak (Lanjutan)

b. Taxes Payable (Continued)

PT Terus Maju Perkasa (TMP) (Lanjutan)

PT Terus Maju Perkasa (TMP) (Continued)

Rincian atas STP yang diterima oleh TMP adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The details of STP received by TMP are as follows: (Continued)

Nomor Pemeriksaan Pajak/ Tax Assessment Number	Pajak/ Taxes	Masa/ Periods	Total	Tahun Pembayaran/ Year of Payment
STP No. 00071/101/18/032/22	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	September 2018/ September 2018	20.656	2022
STP No. 00488/101/20/032/21	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Desember 2020/ December 2020	100.000	2021

PT Golden Surya Makmur (GSM)

PT Golden Surya Makmur (GSM)

Pada tahun 2022 dan 2021, GSM menerima Surat Tagihan Pajak (STP) atas tahun 2021 dan 2020. Rincian atas STP yang diterima oleh GSM adalah sebagai berikut:

In 2022 and 2021, GSM received Tax Collection Letters ("STP") for fiscal year 2021 and 2020. The details of STP received by GSM are as follows:

Nomor Pemeriksaan Pajak/ Tax Assessment Number	Pajak/ Taxes	Masa/ Periods	Total	Tahun Pembayaran/ Year of Payment
STP No. 00391/106/21/454/22	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	2021	1.000.000	-
STP No. 00367/101/20/454/21	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Mei 2020/ May 2020	12.342	2021
STP No. 00368/101/20/454/21	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Juli s.d. Agustus 2020/ July until August 2020	60.340	2021
STP No. 00369/101/20/454/21	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	September s.d. Oktober 2020/ September until October 2020	74.814	2021
STP No. 00361/101/20/454/21	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	November 2020/ November 2020	37.429	2021
STP No. 00361/101/20/454/21	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Desember 2020/ December 2020	55.167	2021

PT Mitra Sindo Sukses (MSS)

PT Mitra Sindo Sukses (MSS)

Pada tahun 2021, MSS menerima Surat Tagihan Pajak (STP) atas pemeriksaan pajak tahun 2019 dan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) atas pemeriksaan pajak tahun 2019. Rincian atas STP dan SKPKB yang diterima oleh MSS adalah sebagai berikut:

In 2021, MSS received Tax Collection Letter ("STP") for 2019 tax audits and Underpaid Tax Assessment Letters ("SKPKB") for 2019 tax audits. The details of STP and SKPKB received by MSS are as follows:

Nomor Pemeriksaan Pajak/ Tax Assessment Number	Pajak/ Taxes	Masa/ Periods	Total	Tahun Pembayaran/ Year of Payment
SKPKB No. 00038/240/19/059/21	Pajak Penghasilan Final Pasal 4(2) /Final Income Tax Article 4(2)	Desember 2019 / December 2019	523.025	2021

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)

18. TAXATION (Continued)

b. Utang Pajak (Lanjutan)

b. Taxes Payable (Continued)

PT Mitra Sindo Sukses (MSS) (Lanjutan)

PT Mitra Sindo Sukses (MSS) (Continued)

Rincian atas STP dan SKPKB yang diterima oleh MSS adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The details of STP and SKPKB received by MSS are as follows: (Continued)

Nomor Pemeriksaan Pajak/ Tax Assessment Number	P a j a k/ T a x e s	M a s a/ P e r i o d s	T o t a l	Tahun Pembayaran/ Year of Payment
SKPKB No. 00037/240/19/059/21	Pajak Penghasilan Final Pasal 4(2) /Final Income Tax Article 4(2)	November 2019 / November 2019	530.398	2 0 2 1
SKPKB No. 00036/240/19/059/21	Pajak Penghasilan Final Pasal 4(2) /Final Income Tax Article 4(2)	Oktober 2019 / October 2019	537.770	2 0 2 1
SKPKB No. 00035/240/19/059/21	Pajak Penghasilan Final Pasal 4(2) /Final Income Tax Article 4(2)	September 2019 / September 2019	545.142	2 0 2 1
SKPKB No. 00034/240/19/059/21	Pajak Penghasilan Final Pasal 4(2) /Final Income Tax Article 4(2)	Agustus 2019 / August 2019	552.514	2 0 2 1
SKPKB No. 00033/240/19/059/21	Pajak Penghasilan Final Pasal 4(2) /Final Income Tax Article 4(2)	Juli 2019 / July 2019	559.887	2 0 2 1
SKPKB No. 00032/240/19/059/21	Pajak Penghasilan Final Pasal 4(2) /Final Income Tax Article 4(2)	Juni 2019 / June 2019	567.259	2 0 2 1
SKPKB No. 00031/240/19/059/21	Pajak Penghasilan Final Pasal 4(2) /Final Income Tax Article 4(2)	Mei 2019 / May 2019	574.631	2 0 2 1
SKPKB No. 00030/240/19/059/21	Pajak Penghasilan Final Pasal 4(2) /Final Income Tax Article 4(2)	April 2019 / April 2019	582.003	2 0 2 1
SKPKB No. 00029/240/19/059/21	Pajak Penghasilan Final Pasal 4(2) /Final Income Tax Article 4(2)	Maret 2019 / March 2019	582.003	2 0 2 1
SKPKB No. 00028/240/19/059/21	Pajak Penghasilan Final Pasal 4(2) /Final Income Tax Article 4(2)	Februari 2019 / February 2019	582.003	2 0 2 1
SKPKB No. 00027/240/19/059/21	Pajak Penghasilan Final Pasal 4(2) /Final Income Tax Article 4(2)	Januari 2019 / January 2019	582.003	2 0 2 1
SKPKB No. 00096/203/19/059/21	Pajak Penghasilan Pasal 23 / Income Tax Article 23	Agustus 2019 / August 2019	195.052	2 0 2 1
SKPKB No. 00095/203/19/059/21	Pajak Penghasilan Pasal 23 / Income Tax Article 23	Juni 2019 / June 2019	200.258	2 0 2 1
SKPKB No. 00094/203/19/059/21	Pajak Penghasilan Pasal 23 / Income Tax Article 23	Mei 2019 / May 2019	4.481.982	2 0 2 1
SKPKB No. 00093/203/19/059/21	Pajak Penghasilan Pasal 23 / Income Tax Article 23	April 2019 / April 2019	1.517.261	2 0 2 1
SKPKB No. 00092/203/19/059/21	Pajak Penghasilan Pasal 23 / Income Tax Article 23	Januari 2019 / January 2019	1.963.129	2 0 2 1
SKPKB No. 00019/201/19/059/21	Pajak Penghasilan Pasal 21 / Income Tax Article 21	Desember 2019 / December 2019	48.321.333	2 0 2 1

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)

18. TAXATION (Continued)

b. Utang Pajak (Lanjutan)

b. Taxes Payable (Continued)

PT Mitra Sindo Sukses (MSS) (Lanjutan)

PT Mitra Sindo Sukses (MSS) (Continued)

Rincian atas STP dan SKPKB yang diterima oleh MSS adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The details of STP and SKPKB received by MSS are as follows: (Continued)

<u>Nomor Pemeriksaan Pajak/ Tax Assessment Number</u>	<u>P a j a k/ T a x e s</u>	<u>M a s a/ P e r i o d s</u>	<u>T o t a l</u>	<u>Tahun Pembayaran/ Year of Payment</u>
SKPKB No. 00103/207/19/059/21	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	April 2019 / April 2019	2.328.011	2 0 2 1
SKPKB No. 00104/207/19/059/21	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	Mei 2019 / May 2019	2.298.522	2 0 2 1
SKPKB No. 00105/207/19/059/21	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	Juni 2019 / June 2019	3.194.033	2 0 2 1
SKPKB No. 00106/207/19/059/21	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	Juli 2019 / July 2019	3.240.550	2 0 2 1
SKPKB No. 00107/207/19/059/21	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	Agustus 2019 / August 2019	2.210.055	2 0 2 1
SKPKB No. 00108/207/19/059/21	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	September 2019 / September 2019	3.240.550	2 0 2 1
SKPKB No. 00109/207/19/059/21	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	Oktober 2019 / October 2019	2.151.077	2 0 2 1
SKPKB No. 00110/207/19/059/21	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	November 2019 / November 2019	2.121.588	2 0 2 1
SKPKB No. 00111/207/19/059/21	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	Desember 2019 / December 2019	2.092.099	2 0 2 1
SKPKB No. 00005/206/19/059/21	Pajak Penghasilan Badan / Corporate Income Tax	Januari - Desember 2019/ January - December 2019	923.193.860	2 0 2 2
STP No. 00157/107/19/059/21	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	Januari 2019/ January 2019	1.868.404	2 0 2 2
STP No. 00158/107/19/059/21	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	Februari 2019/ February 2019	1.868.404	2 0 2 2
STP No. 00159/107/19/059/21	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	Maret 2019/ March 2019	1.868.404	2 0 2 2
STP No. 00160/107/19/059/21	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	April 2019/ April 2019	1.868.404	2 0 2 2
STP No. 00161/107/19/059/21	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	Mei 2019/ May 2019	1.868.404	2 0 2 2
STP No. 00162/107/19/059/21	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	Juni 2019/ June 2019	1.868.404	2 0 2 2
STP No. 00163/107/19/059/21	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	Juli 2019/ July 2019	1.868.404	2 0 2 2
STP No. 00164/107/19/059/21	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	Agustus 2019/ August 2019	1.868.404	2 0 2 2
STP No. 00166/107/19/059/21	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	Oktober 2019/ October 2019	1.868.404	2 0 2 2
STP No. 00167/107/19/059/21	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	November 2019/ November 2019	1.868.404	2 0 2 2

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)

18. TAXATION (Continued)

b. Utang Pajak (Lanjutan)

b. Taxes Payable (Continued)

PT Mitra Sindo Sukses (MSS) (Lanjutan)

PT Mitra Sindo Sukses (MSS) (Continued)

Rincian atas STP dan SKPKB yang diterima oleh MSS adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The details of STP and SKPKB received by MSS are as follows: (Continued)

<u>Nomor Pemeriksaan Pajak/ Tax Assessment Number</u>	<u>P a j a k / T a x e s</u>	<u>M a s a / Periods</u>	<u>T o t a l</u>	<u>Tahun Pembayaran/ Year of Payment</u>
STP No. 00165/107/19/059/21	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	September 2019/ September 2019	1.868.404	2022
STP No. 00168/107/19/059/21	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	Desember 2019/ December 2019	53.460.404	2022

PT Mitra Sindo Makmur (MSM)

PT Mitra Sindo Makmur (MSM)

Pada tahun 2022, MSM menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar ("SKPKB") atas pemeriksaan pajak tahun 2017. Rincian SKPKB yang diterima oleh MSM adalah sebagai berikut:

In 2022, MSM received tax audits and Underpaid Tax Assessment Letters ("SKPKB") for 2017 tax audits. The details of SKPKB received by MSM are as follows:

<u>Nomor Pemeriksaan Pajak/ Tax Assessment Number</u>	<u>P a j a k / T a x e s</u>	<u>M a s a / Periods</u>	<u>T o t a l</u>	<u>Tahun Pembayaran/ Year of Payment</u>
SKPKB No. 00028/203/17/059/22	Pajak Penghasilan Pasal 23/ Income Tax Article 23	Desember 2017/ December 2017	51.133.903	-

PT The New Asia Industrial Estate (NA)

PT The New Asia Industrial Estate (NA)

Pada tahun 2022 dan 2021, NA menerima Surat Tagihan Pajak (STP) atas tahun 2020, 2019, 2017 and 2016. Rincian atas STP yang diterima oleh NA adalah sebagai berikut:

In 2022 and 2021, NA received Tax Collection Letters (STP) for 2020, 2019, 2017 and 2016 tax audits. The details of STP received by NA are as follows:

<u>Nomor Pemeriksaan Pajak/ Tax Assessment Number</u>	<u>P a j a k / T a x e s</u>	<u>M a s a / Periods</u>	<u>T o t a l</u>	<u>Tahun Pembayaran/ Year of Payment</u>
STP No: 00004/206/17/454/22	Pajak Penghasilan Badan/ Corporate Income Tax	Desember 2017/ December 2017	27.563.930	2022
STP No: 00011/240/17/454/22	Pajak Penghasilan Final Pasal 4(2) /Final Income Tax Article 4(2)	Desember 2017/ December 2017	159.571.008	2022
STP No: 00020/201/17/454/22	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Desember 2017/ December 2017	96.803.154	2022
STP No: 00029/203/17/454/22	Pajak Penghasilan Pasal 23/ Income Tax Article 23	Desember 2017/ December 2017	22.318.128	2022
STP No: 00026/107/17/454/22	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	Agustus 2017/ August 2017	7.872.727	2022
STP No: 00027/107/17/454/22	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	September 2017/ September 2017	72.815.923	2022
STP No: 00028/107/17/454/22	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	Desember 2017/ December 2017	643.450.000	2022
STP No: 00003/106/16/454/21	Pajak Penghasilan Pasal 29/ Income Tax Article 29	Desember 2016/ December 2016	572.375.480	2022
STP No: 00223/107/19/454/21	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	September 2019/ September 2019	107.401.123	2022
STP No: 00408/107/20/454/21	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	April, 2020/ April 2020	247.553.667	2022

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)

18. TAXATION (Continued)

b. Utang Pajak (Lanjutan)

b. Taxes Payable (Continued)

PT Modern Panel Indonesia (MPI)

PT Modern Panel Indonesia (MPI)

Pada tahun 2022 dan 2021, MPI menerima Surat Tagihan Pajak (STP) atas tahun 2021 dan 2020. Rincian atas STP yang diterima oleh MPI adalah sebagai berikut:

In 2022 and 2021, MPI received Tax Collection Letters ("STP") for fiscal year 2021 and 2020. The details of STP received by MPI are as follows:

Nomor Pemeriksaan Pajak/ Tax Assessment Number	Pajak/ Taxes	Masa/ Periods	Total	Tahun Pembayaran/ Year of Payment
STP No: 00074/101/21/454/22	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Mei 2021/ May 2021	34.369	2022
STP No: 00073/101/21/454/22	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Juni 2021/ June 2021	115.077	2022
STP No: 00072/101/21/454/22	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Juli 2021/ July 2021	1.311.188	2022
STP No: 00071/101/21/454/22	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Agustus 2021/ August 2021	1.229.996	2022
STP No: 00070/101/21/454/22	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	September 2021/ September 2021	87.561	2022
STP No: 00069/101/21/454/22	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Oktober 2021/ Oktober 2021	83.310	2022
STP No: 00068/101/21/454/22	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Desember 2021/ December 2021	77.457	2022
STP No: 00398/101/20/454/21	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	April, 2020/ April 2020	1.601.599	2021
STP No: 00395/101/20/454/21	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Mei 2020/ May 2020	878.821	2021
STP No: 00394/101/20/454/21	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Juni 2020/ June 2020	984.940	2021
STP No: 00400/101/20/454/21	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Juli 2020/ July 2020	907.198	2021
STP No: 00399/101/20/454/21	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Agustus 2020/ August 2020	2.050.271	2021
STP No: 00391/101/20/454/21	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	September 2020/ September 2020	886.141	2021
STP No: 00392/101/20/454/21	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Oktober 2020/ Oktober 2020	2.146.363	2021
STP No: 00396/101/20/454/21	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	November 2020/ November 2020	881.006	2021
STP No: 00397/101/20/454/21	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Desember 2021/ December 2021	1.542.583	2021

c. Beban Pajak Final

c. Final Tax Expenses

	2022	2021	
Pajak final			Final tax
Perusahaan	8.487.918.440	15.517.260.613	The Company
Entitas anak	18.193.524.779	9.258.988.166	Subsidiaries
Total	26.681.443.219	24.776.248.779	Total

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)

18. TAXATION (Continued)

d. Perhitungan Fiskal

d. Fiscal Computation

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan konsolidasian menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan taksiran penghasilan kena pajak serta perhitungan beban pajak kini untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

A reconciliation between consolidated profit (loss) before income tax expense as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and estimated taxable income and the calculation of current tax expense for the years ended 31 December 2022 and 2021 are as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan konsolidasian	27.400.849.808	(33.570.173.699)	Consolidated profit (loss) before income tax expense
<u>Dikurangi:</u>			<u>Deduction:</u>
Laba sebelum pajak penghasilan entitas anak	(879.385.781.993)	(565.905.766.607)	Profit before income tax of subsidiaries
Eliminasi	<u>775.295.065.869</u>	<u>72.090.206.979</u>	Elimination
Rugi sebelum pajak penghasilan Perusahaan	(76.689.866.316)	(527.385.733.327)	Loss before income tax of the Company
<u>Ditambah (dikurangi):</u>			<u>Add (deduct):</u>
Penghasilan yang dikenakan pajak bersifat final:			Income subject to final tax:
Penjualan real estat	(285.068.496.047)	(529.287.124.363)	Real estate sales
Pendapatan dividen	(770.000.000.000)	(63.000.000.000)	Dividend income
Pendapatan sewa	(19.547.101.913)	(24.635.205.141)	Rental income
Pendapatan keuangan	(4.678.118.764)	(6.447.360.088)	Finance income
Beban yang berhubungan dengan penghasilan yang dikenakan pajak final	<u>1.155.915.230.329</u>	<u>1.150.647.538.594</u>	Expenses related to income subject to final tax
Rugi yang dikenakan pajak non-final, sebelum penyesuaian fiskal	(68.352.711)	(107.884.325)	Loss subject to non-final tax, before fiscal correction
<u>Ditambah:</u>			<u>Add:</u>
Jamuan, sumbangan dan representasi	<u>88.811.025</u>	<u>146.522.215</u>	Entertainment, donation and representation
Taksiran penghasilan kena pajak Perusahaan	20.458.314	38.637.890	Estimated taxable income The Company
Entitas anak	<u>32.457.600.418</u>	<u>28.928.116.682</u>	Subsidiaries
T o t a l	<u>32.478.058.732</u>	<u>28.966.754.572</u>	T o t a l
Taksiran penghasilan kena pajak dibulatkan Perusahaan	20.458.000	38.637.000	Estimated taxable income rounded off The Company
Entitas anak	<u>32.457.600.000</u>	<u>28.928.116.000</u>	Subsidiaries
T o t a l	<u>32.478.058.000</u>	<u>28.966.753.000</u>	T o t a l
Beban pajak penghasilan tahun berjalan Perusahaan	4.500.760	8.500.140	Tax expense for the current year The Company
Entitas anak	<u>7.399.058.909</u>	<u>8.125.491.349</u>	Subsidiaries
Beban pajak penghasilan kini menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian - Dipindahkan	<u>7.403.559.669</u>	<u>8.133.991.489</u>	Current income tax expense per Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income - Carried forward

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)

18. TAXATION (Continued)

d. Perhitungan Fiskal (Lanjutan)

d. Fiscal Computation (Continued)

Rekonsiliasi antara rugi sebelum beban pajak penghasilan konsolidasian menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan taksiran penghasilan kena pajak serta perhitungan beban pajak kini untuk tahun berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

A reconciliation between consolidated loss before income tax expense as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and estimated taxable income and the calculation of current tax expense for the years ended 31 December 2022 and 2021 are as follows: (Continued)

	2022	2021	
Beban pajak penghasilan kini menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian - Pindahan	7.403.559.669	8.133.991.489	Current income tax expense per Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income - Brought forward
Dikurangi pajak penghasilan dibayar di muka:			Less prepayments of income taxes:
Perusahaan	3.707.840	4.897.394	The Company
Entitas anak	5.108.492.841	6.012.726.509	Subsidiaries
Total pajak dibayar di muka	5.112.200.681	6.017.623.903	Total prepayments of income taxes
Taksiran utang pajak penghasilan - Pasal 29			Estimated income tax payable - Article 29
Perusahaan	792.920	3.602.746	The Company
Entitas anak	2.290.566.068	2.112.764.840	Subsidiaries
T o t a l	2.291.358.988	2.116.367.586	T o t a l
Taksiran klaim pajak penghasilan tahun berjalan			Estimated claim for tax refund for the year
Perusahaan	-	-	Company
Entitas anak	-	-	Subsidiaries
Total taksiran klaim pajak penghasilan tahun berjalan			Total estimated claim for tax refund for the year
Saldo awal tahun	(1.734.677.372)	(1.734.677.372)	Beginning balance for the year
Taksiran klaim pajak penghasilan - saldo akhir	(1.734.677.372)	(1.734.677.372)	Estimated claim for tax refund - ending balance

Pada tanggal 7 Oktober 2021, Pemerintah mengesahkan Rancangan Undang-Undang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (RUU HPP) menjadi UU Nomor 7 Tahun 2021 yang menetapkan, antara lain, kenaikan tarif Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dari semua 10% menjadi 11% mulai tanggal 1 April 2022 dan 12% mulai tanggal 1 Januari 2025. Selain itu, membatalkan penurunan tarif pajak penghasilan wajib pajak badan dalam negeri dan bentuk usaha tetap dari semula turun ke 20% menjadi tetap sebesar 22% yang mulai berlaku pada tahun pajak 2022.

On 7 October 2021, the Government approved the bill for harmonization of tax regulations ("UU HPP") No. 7 Year 2021 which stipulates, among others, the increase of Value Added Tax (VAT) from previously 10% to become 11% effective on 1 April 2022 and 12% effective on 1 January 2025. In addition, revoke the reduction to the income tax rates for domestic corporate taxpayers and permanent establishments from the previously decreased to 20% to remain at 22% for fiscal year 2022 onwards.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)

18. TAXATION (Continued)

e. Aset (Liabilitas) Pajak Tangguhan

e. Deferred Tax Assets (Liabilities)

	31 Desember 2021/ 31 December 2021	Penyesuaian/ Adjustment	Dikreditkan ke laba rugi/ Credited to profit or loss	Dibebankan ke penghasilan komprehensif lain/ Charged to other comprehensive income	Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan/ Exchange differences on translation of financial statement	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Aset pajak tangguhan							Deferred tax assets
Entitas anak							Subsidiaries
Penyisihan imbalan kerja karyawan	475.511.257	-	35.799.966	(48.238.249)	-	463.072.974	Provision for employee benefits
Cadangan kerugian penurunan nilai	55.000.000	-	1.865.595	-	-	56.865.595	Allowance for impairment loss
Sub-total	530.511.257	-	37.665.561	(48.238.249)	-	519.938.569	Sub-total
Liabilitas pajak tangguhan							Deferred tax liabilities
Entitas anak							Subsidiaries
Penyisihan imbalan kerja karyawan	429.880.111	-	51.387.230	(84.117.020)	-	397.150.321	Provision for employee benefits
Pendapatan bunga	(71.930.054.122)	-	-	-	(7.369.916.795)	(79.299.970.917)	Interest income
Penyusutan aset tetap	(4.624.606.115)	(108.053.203)	192.439.518	-	-	(4.540.219.800)	Depreciation of property, plant and equipment
Sub-total	(76.124.780.126)	(108.053.203)	243.826.748	(84.117.020)	(7.369.916.795)	(83.443.040.396)	Sub-total
Liabilitas pajak tangguhan - Bersih	(75.594.268.869)	(108.053.203)	281.492.309	(132.355.269)	(7.369.916.795)	(82.923.101.827)	Deferred tax liabilities - Net
	31 Desember 2020/ 31 December 2020	Penyesuaian/ Adjustment	(Dibebankan) dikreditkan ke laba rugi/ (Charged) credited to profit or loss	Dibebankan ke penghasilan komprehensif lain/ Charged to other comprehensive income	Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan/ Exchange differences on translation of financial statement	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
Aset pajak tangguhan							Deferred tax assets
Entitas anak							Subsidiaries
Penyisihan imbalan kerja karyawan	692.180.437	-	(183.197.540)	(33.471.640)	-	475.511.257	Provision for employee benefits
Cadangan kerugian penurunan nilai	27.500.000	-	27.500.000	-	-	55.000.000	Allowance for impairment loss
Sub-total	719.680.437	-	(155.697.540)	(33.471.640)	-	530.511.257	Sub-total
Liabilitas pajak tangguhan							Deferred tax liabilities
Entitas anak							Subsidiaries
Penyisihan imbalan kerja karyawan	630.035.480	-	(134.231.867)	65.923.502	-	429.880.111	Provision for employee benefits
Pendapatan bunga	(71.004.595.083)	-	(100.183.718)	-	(825.275.321)	(71.930.054.122)	Interest income
Penyusutan aset tetap	(4.724.777.644)	(155.955.581)	256.127.110	-	-	(4.624.606.115)	Depreciation of property, plant and equipment
Sub-total	(75.099.337.247)	(155.955.581)	21.711.525	(65.923.502)	(825.275.321)	(76.124.780.126)	Sub-total
Liabilitas pajak tangguhan - Bersih	(74.379.656.810)	(155.955.581)	(133.986.015)	(99.395.142)	(825.275.321)	(75.594.268.869)	Deferred tax liabilities -Net

Pajak tangguhan dihitung berdasarkan pengaruh dari perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas pada laporan keuangan konsolidasian dengan dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas.

Deferred tax is calculated based on temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the consolidated financial statements and the tax bases of assets and liabilities.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

19. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN

Liabilitas diestimasi untuk imbalan kerja karyawan merupakan liabilitas imbalan pasti sesuai dengan Undang-Undang Ciptakerja No. 11/2020.

Penyisihan imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, tersebut di atas merupakan estimasi manajemen berdasarkan perhitungan aktuaris KKA Riana & Rekan, sesuai laporan aktuaris pada tanggal 28 Februari 2023 dan 31 Maret 2022 dengan menggunakan metode "Projected Unit Credit".

a. Beban Imbalan Kerja Bersih

	2022	2021
Beban jasa kini	7.752.078.819	8.140.126.889
Beban bunga	3.183.863.373	3.146.577.643
Beban jasa lalu	-	(12.846.292.377)
Keuntungan aktuarial	(331.945.945)	(137.066.542)
Beban imbalan kerja bersih	10.603.996.247	(1.696.654.387)

Keuntungan aktuarial yang dibebankan ke laba rugi disebabkan oleh perubahan faktor-faktor sebagai berikut:

	2022	2021
Penyesuaian pengalaman	(325.123.863)	(122.498.312)
Perubahan asumsi keuangan	(6.822.082)	(14.568.230)
Keuntungan aktuarial	(331.945.945)	(137.066.542)

b. Liabilitas Imbalan Kerja

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	50.652.125.038	50.136.942.350

Mutasi liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

	2022	2021
Saldo awal	50.136.942.350	58.761.205.548
Beban imbalan kerja bersih	10.603.996.247	(1.696.654.387)
Pembayaran manfaat	(1.512.010.007)	(2.677.657.778)
Keuntungan aktuarial	(4.773.884.103)	(6.293.254.257)
Penyesuaian	(3.802.919.449)	2.043.303.224
Saldo akhir	50.652.125.038	50.136.942.350

19. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY

The estimated liabilities for post-employment benefits represent defined benefit obligation in accordance with Job Creation Law No. 11/2020.

The provision for employee benefits as of 31 December 2022 and 2021, were estimated by management based on the actuarial calculations prepared by KKA Riana & Rekan, based on actuarial report dated 28 February 2023 and 31 March 2022, respectively, using the "Projected Unit Credit" method.

a. Net Employee Benefits Expense

	2022	2021	
Beban jasa kini	7.752.078.819	8.140.126.889	Current service cost
Beban bunga	3.183.863.373	3.146.577.643	Interest cost
Beban jasa lalu	-	(12.846.292.377)	Past service cost
Keuntungan aktuarial	(331.945.945)	(137.066.542)	Actuarial gain
Beban imbalan kerja bersih	10.603.996.247	(1.696.654.387)	Net employee benefits expense

Actuarial gain which were charged to profit or loss are caused by changes in the following factors:

	2022	2021	
Penyesuaian pengalaman	(325.123.863)	(122.498.312)	Experience adjustment
Perubahan asumsi keuangan	(6.822.082)	(14.568.230)	Change in financial assumptions
Keuntungan aktuarial	(331.945.945)	(137.066.542)	Actuarial gain

b. Employee Benefits Liability

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	50.652.125.038	50.136.942.350	Present value of benefit obligation

Movements in the employee benefits liability are as follows:

	2022	2021	
Saldo awal	50.136.942.350	58.761.205.548	Beginning balance
Beban imbalan kerja bersih	10.603.996.247	(1.696.654.387)	Net employee benefits expense
Pembayaran manfaat	(1.512.010.007)	(2.677.657.778)	Benefit payments
Keuntungan aktuarial	(4.773.884.103)	(6.293.254.257)	Actuarial gain
Penyesuaian	(3.802.919.449)	2.043.303.224	Adjustment
Saldo akhir	50.652.125.038	50.136.942.350	Ending balance

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

19. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (Lanjutan)

19. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY (Continued)

b. Liabilitas Imbalan Kerja (Lanjutan)

b. Employee Benefits Liability (Continued)

Keuntungan aktuarial yang dibebankan ke penghasilan komprehensif lain disebabkan oleh perubahan faktor-faktor sebagai berikut:

Actuarial gain which were charged to other comprehensive income are caused by changes in the following factors:

	2022	2021	
Penyesuaian pengalaman	(3.943.455.718)	(4.294.296.487)	Experience adjustment
Perubahan asumsi keuangan	(830.428.385)	(1.998.957.770)	Change in financial assumptions
Keuntungan aktuarial	(4.773.884.103)	(6.293.254.257)	Actuarial gain

Asumsi utama yang digunakan dalam menghitung liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

The principal assumptions used in determining employee benefits liability are as follows:

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
Tingkat diskonto	7,25%	7,00%	Discount rates
Tingkat kenaikan gaji per tahun	10%	10%	Annual salary increase
Umur pensiun	55	55	Retirement age
Tingkat pengunduran diri	0 - 5% p.a	0 - 5% p.a	Turnover rates
Tingkat kematian	100% TMI4	100% TMI4	Mortality rates
Tingkat kenaikan cacat	5% TMI4	5% TMI4	Disability rates

Analisis sensitivitas dibawah telah ditentukan berdasarkan kemungkinan perubahan yang memungkinkan untuk setiap asumsi yang signifikan atas nilai kini liabilitas imbalan kerja pada akhir periode pelaporan, perkiraan seluruh asumsi lain digunakan secara tetap:

The sensitivity analysis below has been determined based on reasonably possible changes of each significant assumption on the present value of the defined benefit obligation as of the end of the reporting period, assuming all other assumptions were held constant:

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
Tingkat diskonto:			Discount rates:
Kenaikan 1%	47.064.404.630	46.466.764.435	Increase by 1%
Penurunan 1%	53.641.626.866	54.238.462.642	Decrease by 1%
Tingkat kenaikan gaji per tahun:			Annual salary increase:
Kenaikan 1%	53.645.564.857	54.205.917.881	Increase by 1%
Penurunan 1%	46.996.818.890	46.430.418.798	Decrease by 1%

Tabel di bawah adalah analisis jatuh tempo atas pembayaran manfaat yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

Shown below is the maturity analysis of the undiscounted benefit payments as of 31 December 2022 and 2021:

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
Dalam 12 bulan berikutnya	6.077.087.866	3.294.676.001	Within the next 12 months
Antara 2 dan 5 tahun	10.189.247.032	21.168.356.324	Between 2 and 5 years
Antara 5 dan 10 tahun	41.907.321.504	73.341.745.656	Between 5 and 10 years

Durasi rata-rata atas kewajiban imbalan kerja pada akhir tahun 2022 dan 2021 adalah masing-masing antara 3,33 - 12,83 dan 6,11 - 14,56 tahun.

The average duration of the defined benefit obligation at the end of the year 2022 and 2021 are between 3.33 - 12.83 and 6.11 - 14.56 years, respectively.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. UTANG OBLIGASI

20. BONDS PAYABLE

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
Pihak ketiga			<i>Third parties</i>
Dalam Dolar AS			<i>In US Dollar</i>
<i>Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027</i>	3.432.114.349.071	3.830.952.136.785	<i>Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027</i>
<i>Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025</i>	2.085.081.338.265	2.556.387.448.551	<i>Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025</i>
<i>2024 PIK Interest Notes</i>	89.164.313.578	-	<i>2024 PIK Interest Notes</i>
<i>2021 PIK Interest Notes</i>	65.649.451.934	2.769.419.736	<i>2021 PIK Interest Notes</i>
T o t a l	5.672.009.452.848	6.390.109.005.072	T o t a l
Bagian jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	-	-	<i>Current portion of long-term bond payables</i>
Utang obligasi jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	5.672.009.452.848	6.390.109.005.072	<i>Long-term bond payables - net of current portion</i>

Guaranteed Senior Notes

Guaranteed Senior Notes

Guaranteed Senior Notes due 2024

Guaranteed Senior Notes due 2024

Pada tahun 2017, MLO menerbitkan USD 240.000.000 agregat jumlah prinsipal 6,95% *Guaranteed Senior Notes due 2024* (“*Guaranteed Senior Notes due 2024*”). Obligasi akan jatuh tempo pada tanggal 13 April 2024. Obligasi akan dikenakan bunga sebesar 6,95% per tahun sejak tanggal 13 April 2017, yang dibayarkan setiap tanggal 13 April dan 13 Oktober setiap tahun, dimulai sejak tanggal 13 Oktober 2017.

In 2017, MLO issued USD 240,000,000 aggregate principal amount of 6.95% Guaranteed Senior Notes due 2024 (“Guaranteed Senior Notes due 2024”). The Notes will mature on 13 April 2024. The Notes will bear interest from and including 13 April 2017 at the rate of 6.95% per annum, payable every 13 April and 13 October of each year, commencing 13 October 2017.

Persetujuan prinsip telah diterima dari SGX-ST untuk pendaftaran atas Obligasi di SGX-ST. Obligasi ini akan diperdagangkan di SGX-ST dalam ukuran minimum sebesar USD 200.000 selama Obligasi tersebut tercatat di SGX-ST.

Approval-in-principle has been received from the SGX-ST for the listing and quotation of the Notes on the SGX-ST. The Notes will be traded on the SGX-ST in a minimum board lot size of USD 200,000 for so long as the Notes are listed on the SGX-ST.

Perusahaan, MLO dan entitas anak dan masing-masing entitas anak dari Perusahaan terhitung sejak tanggal penerbitan awal menjamin pembayaran jatuh tempo tepat waktu dari pokok, premium (jika ada) dan semua jumlah terhutang lainnya berdasarkan Obligasi.

The Company, MLO and subsidiaries, and each of the other subsidiaries of the Company as of the the original issue date guaranteed the due and punctual payment of the principal of, premium, if any, and interest on, and all other amounts payable under, the Notes.

Hasil pinjaman tersebut digunakan untuk pelunasan sebagian *Guaranteed Senior Notes* yang jatuh tempo 2019 ditambah premium yang berlaku termasuk bunga yang masih harus dibayar dan bunga belum dibayar, pembiayaan kembali pinjaman dan untuk keperluan umum.

The proceeds of the loan was used for the partial redemption of Guaranteed Senior Notes due 2019 plus applicable premium including accrued and unpaid interest, refinancing of loans and for general corporate purposes.

Guaranteed Senior Notes due 2021

Guaranteed Senior Notes due 2021

Pada tahun 2018, JGCV menerbitkan USD 150.000.000 agregat jumlah prinsipal 10,75% *Guaranteed Senior Notes due 2021* (“*Guaranteed Senior Notes due 2021*”). Obligasi akan jatuh tempo pada tanggal 30 Agustus 2021.

In 2018, JGCV issued USD 150,000,000 aggregate principal amount of 10.75% Guaranteed Senior Notes due 2021 (“Guaranteed Senior Notes due 2021”). The Notes will mature on 30 August 2021.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. UTANG OBLIGASI (Lanjutan)

Guaranteed Senior Notes (Lanjutan)

Guaranteed Senior Notes due 2021 (Lanjutan)

Obligasi akan dikenakan bunga sebesar 10,75% per tahun sejak tanggal 30 Agustus 2018, yang dibayarkan setiap tanggal 28 Februari dan 30 Agustus setiap tahun, dimulai sejak tanggal 28 Februari 2019.

Persetujuan prinsip telah diterima dari SGX-ST untuk pendaftaran atas Obligasi di SGX-ST. Obligasi ini akan diperdagangkan di SGX-ST dalam ukuran minimum sebesar USD 200.000 selama Obligasi tersebut tercatat di SGX-ST.

Perusahaan, JGCV dan entitas anak dan masing-masing entitas anak dari Perusahaan dihitung sejak tanggal penerbitan awal menjamin pembayaran jatuh tempo tepat waktu dari pokok, premium (jika ada) dan semua jumlah terhutang lainnya berdasarkan Obligasi.

Hasil pinjaman tersebut digunakan untuk pelunasan *Guaranteed Senior Notes due 2019*, premium dibayar untuk pelunasan Notes dan utang bank sebesar Rp 26.327.473.091 termasuk bunga yang masih harus dan belum di bayar, pembiayaan kembali pinjaman, pinjaman untuk akuisisi tanah dan untuk keperluan umum.

Pada tanggal 31 Agustus 2020 dan 13 Oktober 2020, Grup tidak dapat membayar bunga atas *Guaranteed Senior Notes due 2024* dan *2021* yang mengakibatkan terjadinya gagal bayar sebagaimana dijelaskan dalam perjanjian pinjaman. Grup mengajukan permohonan kepada Pengadilan Tinggi Singapura untuk moratorium untuk merestrukturisasi pinjaman.

Pada tanggal 3 September 2021, Pengadilan Tinggi Singapura telah menyetujui skema pengaturan sehubungan dengan *Guaranteed Senior Notes* (Skema Singapura) berdasarkan Bagian 71 dari Undang-Undang Kepailitan, Restrukturisasi dan Pembubaran 2018 (No. 40 Tahun 2018).

Pada tanggal 15 Desember 2021, Grup mengadakan perjanjian dengan Wali Amanat, Agen Jaminan, Agen Jaminan *Offshore Notes* dan Agen Jaminan *Onshore Notes* untuk tujuan mengubah dan menyatakan kembali *Guaranteed Senior Notes* dalam hal-hal tertentu sebagaimana diatur dalam Skema Singapura. Tanggal efektif transaksi tersebut adalah pada tanggal 17 Desember 2021.

20. BONDS PAYABLE (Continued)

Guaranteed Senior Notes (Continued)

Guaranteed Senior Notes due 2021 (Continued)

The Notes will bear interest from and including 30 August 2018 at the rate of 10.75% per annum, payable every 28 February and 30 August of each year, commencing 28 February 2019.

Approval-in-principle has been received from the SGX-ST for the listing and quotation of the Notes on the SGX-ST. The Notes will be traded on the SGX-ST in a minimum board lot size of USD 200,000 for so long as the Notes are listed on the SGX-ST.

The Company, JGCV and subsidiaries, and each of the other subsidiaries of the Company as of the the original issue date guaranteed the due and punctual payment of the principal of, premium, if any, and interest on, and all other amounts payable under, the Notes.

The proceeds of the loan was used for the redemption of *Guaranteed Senior Notes due 2019*, premium paid for the redemption of Notes and bank loans amounting to Rp 26,327,473,091 including accrued and unpaid interest, refinancing of loans, fund the acquisition of land and for general corporate purposes.

On 31 August 2020 and 13 October 2020, the Group was not able to pay the interest due in respect of the *Guaranteed Senior Notes due 2024* and *2021* which resulted in an event of default as described in the loan agreement. The Group made an application to the Singapore High Court for a moratorium to restructure the loan.

On 3 September 2021, the Singapore High Court has sanctioned a scheme of arrangement in relation to the *Guaranteed Senior Notes* (Singapore Scheme) under Section 71 of the Insolvency, Restructuring and Dissolution Act 2018 (No. 40 of 2018).

On 15 December 2021, the Group entered into an indenture with Trustee, the Collateral Agent, the *Offshore Notes* Security Agent and the *Onshore Notes* Security Agent for the purpose of amending and restating the *Guaranteed Senior Notes* in certain respects as set out in the Singapore Scheme. The effective date of the above transaction is on 17 December 2021.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. UTANG OBLIGASI (Lanjutan)

20. BONDS PAYABLE (Continued)

Amended and Restated Guaranteed Senior Notes

Amended and Restated Guaranteed Senior Notes

Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027

Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027

Pada tanggal 15 Desember 2021, telah diterbitkan Notes baru oleh MLO dengan nilai pokok USD 268.480.678 yang mewakili seluruh jumlah yang jatuh tempo dan terutang berdasarkan *Guaranteed Senior Notes due 2024* sejak tanggal efektif ("*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027*"). Dengan diterbitkannya Notes baru tersebut pada tanggal efektif, *Guaranteed Senior Notes due 2024* dibatalkan atau batal seluruhnya.

On 15 December 2021, a new Note has been issued by MLO in the principal amount of USD 268,480,678 representing all amounts due and payable under the *Guaranteed Senior Notes due 2024* as of the effective date ("*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027*"). Upon issuance of such new Note on the effective date, the *Guaranteed Senior Notes Due 2024* were cancelled or voided in their entirety.

Obligasi baru tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 30 April 2027 dan dikenakan bunga per tahun sebagai berikut:

The new Notes will mature on 30 April 2027 and will bear interest per annum as follows:

<u>Periode/ Period</u>	<u>Bunga Tunai/ Cash Interest</u>	<u>Bunga PIK Toggle/ PIK Toggle Interest</u>	<u>Total bunga/ Total interest</u>
1 - 12 bulan/ <i>months</i>	0,0%	3,0%	3,0%
13 - 24 bulan/ <i>months</i>	1,0%	3,0%	4,0%
25 - 36 bulan/ <i>months</i>	2,0%	3,0%	5,0%
37 bulan sampai 30 April 2027/ <i>37 months to 30 April 2027</i>	3,0%	3,0%	6,0%

Bunga akan dilunasi setiap enam bulan pada setiap tanggal pembayaran bunga, dimulai pada tanggal 30 April 2022 untuk pembayaran Bunga *PIK Toggle* dan pada tanggal 30 April 2023 untuk pembayaran Bunga Tunai. Setiap bunga yang disebut sebagai Bunga Tunai harus dibayar secara tunai. Sehubungan dengan bunga yang harus dibayar sebagai Bunga *PIK Toggle*, MLO akan memberikan pemberitahuan yang tidak dapat ditarik kembali kepada Wali Amanat, Agen dan Pemegang secara tertulis selambat-lambatnya sepuluh hari kerja sebelum setiap tanggal pembayaran bunga tentang jumlah Bunga *PIK Toggle* yang harus dibayar tunai dan besarnya Bunga *PIK Toggle* yang harus dibayar melalui penerbitan *2024 PIK Interest Notes*, dan pembayaran Bunga *PIK Toggle* yang berlaku harus dibayar dengan menggunakan metode tersebut pada tanggal pembayaran bunga tersebut.

Interest will be payable semi-annually in arrears on each interest payment date, commencing on 30 April 2022 for payments of *PIK Toggle Interest* and on 30 April 2023 for payments of *Cash Interest*. Any interest referred to as *Cash Interest* must be paid in cash. In respect of interest to be paid as *PIK Toggle Interest*, MLO will irrevocably notify the Trustee, the Agents and the Holders in writing at least ten business days before each interest payment date of the amount of *PIK Toggle Interest* to be paid in cash and the amount of *PIK Toggle Interest* to be paid through the issuance of *2024 PIK Interest Notes*, and the applicable payment of *PIK Toggle Interest* must be paid using that method on such interest payment date.

2024 PIK Interest Notes jatuh tempo pada tanggal 30 April 2027 dan dikenakan tingkat bunga yang sama dengan *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027*.

2024 PIK Interest Notes are due on 30 April 2027 and are subject to interest rate same with the *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027*.

Pada tanggal 14 Maret 2022, MLO memberikan penawaran kepada pemegang yang berhak atas USD 268.480.678 *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027* untuk menawarkan Notes tersebut untuk dibeli secara pro rata oleh MLO secara tunai, dengan harga yang ditentukan berdasarkan *Reverse Dutch Auction*.

On 14 March 2022, MLO made an offer to eligible holders of its USD 268,480,678 *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027* to tender such Notes for purchase on a pro rata basis by MLO for cash, at a price determined pursuant to a *Reverse Dutch Auction*.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

20. UTANG OBLIGASI (Lanjutan)

***Amended and Restated Guaranteed Senior Notes
(Lanjutan)***

**Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due
30 April 2027 (Lanjutan)**

Pada tanggal 28 Maret 2022, Perusahaan dan MLO mengumumkan hasil penawaran dimana sejumlah USD 54.544.584 Notes diterima dan dibeli kembali dengan total harga pembelian sebesar USD 25.635.954. Sebagai hasil dari transaksi tersebut, MLO membayar USD 54.544.584 *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027* ditambah dengan bunga yang masih harus dibayar dan belum dibayar serta mengakui pendapatan dari penebusan utang obligasi sejumlah Rp 437.797.198.826 dan biaya penebusan sebesar Rp 5.642.295.260 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 (Catatan 29a dan 29b).

Pada tanggal 30 April 2022 dan 30 Oktober 2022, MLO melakukan pembayaran *PIK Toggle Interest* melalui penerbitan *2024 PIK Interest Notes* masing-masing sebesar USD 2.371.125 dan USD 3.244.608.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027* masing-masing sebesar USD 213.936.094 dan USD 268.480.678 (tidak termasuk dampak penggunaan metode bunga efektif masing-masing sebesar USD 4.239.124 dan nihil pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 saldo *2024 PIK Interest Notes* masing-masing sebesar USD 5.615.733 dan nihil (tidak termasuk dampak penggunaan metode bunga efektif masing-masing sebesar USD 52.331 dan nihil pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021).

**Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due
30 June 2025**

Pada tanggal 15 Desember 2021, telah diterbitkan Notes baru oleh JGCV dengan nilai pokok USD 179.156.672 yang mewakili seluruh jumlah yang jatuh tempo dan terutang berdasarkan *Guaranteed Senior Notes due 2021* sejak tanggal efektif ("*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025*"). Dengan diterbitkannya Notes baru tersebut pada tanggal efektif, *Guaranteed Senior Notes due 2021* dibatalkan atau batal seluruhnya.

Obligasi baru tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 30 Juni 2025 dan dikenakan bunga per tahun sebagai berikut:

Periode/ Period	Bunga tunggal/ Cash interest	Bunga PIK toggle/ PIK toggle interest	Total bunga/ Total interest
1 - 12 bulan/ <i>months</i>	0,0%	3,0%	3,0%
13 - 24 bulan/ <i>months</i>	1,0%	3,0%	4,0%
25 - 36 bulan/ <i>months</i>	2,0%	3,0%	5,0%
37 bulan sampai 30 Juni 2025/ <i>37 months to 30 June 2025</i>	3,0%	3,0%	6,0%

20. BONDS PAYABLE (Continued)

***Amended and Restated Guaranteed Senior Notes
(Continued)***

**Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due
30 April 2027 (Continued)**

On 28 March 2022, the Company and MLO announced the result of the offer wherein a total of USD 54,544,584 Notes were accepted and repurchased for a total purchase price of USD 25,635,954. As a result of the transaction, MLO paid the USD 54,544,584 *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027* plus accrued and unpaid interest and recognized income from redemption of bonds payable amounting to Rp 437,797,198,826 and incurred redemption expenses amounting to Rp 5,642,295,260 for the years ended 31 December 2022 (Notes 29a and 29b).

On 30 April 2022 and 30 October 2022, MLO paid the *PIK Toggle Interest* through issuance of *2024 PIK Interest Notes* amounting to USD 2,371,125 and USD 3,244,608, respectively.

As of 31 December 2022 and 2021 outstanding balance of *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027* amounted to USD 213,936,094 and USD 268,480,678, respectively (excluding the effect of using effective interest method amounting to USD 4,239,124 and nil as of 31 December 2022 and 2021, respectively).

As of 31 December 2022 and 2021 outstanding balance of *2024 PIK Interest Notes*, amounted to USD 5,615,733 and nil, respectively (excluding the effect of using effective interest method amounting to USD 52,331 and nil as of 31 December 2022 and 2021, respectively).

**Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due
30 June 2025**

On 15 December 2021, a new Note has been issued by JGCV in the principal amount of USD 179,156,672 representing all amounts due and payable under the *Guaranteed Senior Notes Due 2021* as of the effective date ("*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025*"). Upon issuance of such new Note on the effective date, the *Guaranteed Senior Notes Due 2021* were cancelled or voided in their entirety.

The new Notes will mature on 30 June 2025 and will bear interest as follows:

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. UTANG OBLIGASI (Lanjutan)

Amended and Restated Guaranteed Senior Notes
(Lanjutan)

Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due
30 June 2025 (Lanjutan)

Bunga akan dilunasi setiap enam bulan pada setiap tanggal pembayaran bunga, dimulai pada tanggal 30 Desember 2021 untuk pembayaran Bunga PIK Toggle dan pada tanggal 30 Desember 2022 untuk pembayaran Bunga Tunai. Setiap bunga yang disebut sebagai Bunga Tunai harus dibayar tunai. Sehubungan dengan bunga yang harus dibayar sebagai Bunga PIK Toggle, JGCV akan memberikan pemberitahuan yang tidak dapat ditarik kembali kepada Wali Amanat, Agen dan Pemegang secara tertulis selambat-lambatnya sepuluh hari kerja sebelum setiap tanggal pembayaran bunga tentang jumlah Bunga PIK Toggle yang harus dibayar tunai dan besarnya Bunga PIK Toggle yang harus dibayar melalui penerbitan 2021 PIK Interest Notes, dan pembayaran Bunga PIK Toggle yang berlaku harus dibayar dengan menggunakan metode tersebut pada tanggal pembayaran bunga tersebut.

2021 PIK Interest Notes jatuh tempo pada tanggal 30 Juni 2025 dan dikenakan tingkat bunga yang sama dengan Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025.

Pada tanggal 30 Desember 2021, JGCV melakukan pembayaran PIK Toggle Interest melalui penerbitan 2021 PIK Interest Notes sebesar USD 194.086.

Pada tanggal 14 Maret 2022, JGCV memberikan penawaran kepada pemegang yang berhak atas USD 179.156.672 Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025 dan USD 194.086 Guaranteed Senior PIK Toggle Notes due 30 June 2025 untuk menawarkan Notes tersebut untuk dibeli secara pro rata oleh JGCV secara tunai, dengan harga yang ditentukan berdasarkan Reverse Dutch Auction.

Pada tanggal 28 Maret 2022, Perusahaan dan JGCV mengumumkan hasil penawaran dimana sejumlah USD 48.431.438 Notes diterima dan dibeli kembali dengan total harga pembelian sebesar USD 25.668.662. Sebagai hasil dari transaksi tersebut, JGCV membayar USD 25.668.662 Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025 ditambah dengan bunga yang masih harus dibayar dan belum dibayar serta mengakui pendapatan dari penebusan utang obligasi sejumlah Rp 344.738.067.605 dan biaya penebusan sebesar Rp 5.155.337.443 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 (Catatan 29a dan 29b).

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 30 Desember 2022, JGCV melakukan pembayaran PIK Toggle Interest melalui penerbitan 2021 PIK Interest Notes masing-masing sebesar USD 1.963.790 dan USD 1.993.247.

20. BONDS PAYABLE (Continued)

Amended and Restated Guaranteed Senior Notes
(Continued)

Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due
30 June 2025 (Continued)

Interest will be payable semi-annually in arrears on each Interest Payment Date, commencing on 30 December 2021 for payments of PIK Toggle Interest and on 30 December 2022 for payments of Cash Interest. Any interest referred to as Cash Interest must be paid in cash. In respect of interest to be paid as PIK Toggle Interest, JGCV will irrevocably notify the Trustee, the Agents and the Holders in writing at least ten business days before each interest payment date of the amount of PIK Toggle Interest to be paid in cash and the amount of PIK Toggle Interest to be paid through the issuance of 2021 PIK Interest Notes, and the applicable payment of PIK Toggle Interest must be paid using that method on such Interest Payment Date.

2021 PIK Interest Notes are due on 30 June 2025 and are subject to interest rates same with the Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025.

On 30 December 2021, JGCV paid the PIK Toggle Interest through issuance of 2021 PIK Interest Notes amounting to USD 194,086.

On 14 March 2022, JGCV made an offer to eligible holders of its USD 179,156,672 Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025 and USD 194,086 Guaranteed Senior PIK Toggle Notes due 30 June 2025 to tender such Notes for purchase on a pro rata basis by JGCV for cash, at a price determined pursuant to a Reverse Dutch Auction.

On 28 March 2022, the Company and JGCV announced the result of the offer wherein a total of USD 48,431,438 Notes were accepted and repurchased for a total purchase price of USD 25,668,662. As a result of the transaction, JGCV paid the USD 25,668,662 Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025 plus accrued and unpaid interest and recognized income from redemption of bonds payable amounting to Rp 344,738,067,605 and incurred redemption expenses amounting to Rp 5,155,337,443 for the years ended 31 December 2022 (Notes 29a and 29b).

On 30 June 2022 and 30 December 2022, JGCV paid the PIK Toggle Interest through issuance of 2021 PIK Interest Notes amounting to USD 1,963,790 and USD 1,993,247, respectively.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. UTANG OBLIGASI (Lanjutan)

Amended and Restated Guaranteed Senior Notes
(Lanjutan)

Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025 (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025* masing-masing sebesar USD 130.725.234 dan USD 179.156.672 (tidak termasuk dampak penggunaan metode bunga efektif masing-masing sebesar USD 1.820.779 dan nihil pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 saldo *2021 PIK Interest Notes* masing-masing sebesar USD 4.151.123 dan USD 194.086 (tidak termasuk dampak penggunaan metode bunga efektif masing-masing sebesar USD 22.131 dan nihil pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021).

Amended and Restated Guaranteed Senior Notes juga membatasi Grup untuk, antara lain:

- a. menambah utang dan menerbitkan saham preferen;
- b. melakukan investasi atau membatasi pembayaran tertentu lainnya;
- c. mengadakan perjanjian yang membatasi kemampuan entitas anak tertentu untuk membayar dividen dan mentransfer aset atau memberikan pinjaman antar-perusahaan;
- d. menerbitkan atau menjual saham entitas anak tertentu;
- e. memberikan jaminan entitas anak tertentu;
- f. melakukan transaksi dengan pemegang saham atau afiliasi;
- g. membuat hak gadai;
- h. melakukan transaksi penjualan dan penyewaan kembali;
- i. menjual aset;
- j. menjalankan kegiatan usaha lain; dan
- k. melakukan konsolidasi atau merger.

Perjanjian diatas tunduk pada sejumlah kualifikasi penting dan pengecualian.

Amended and Restated Guaranteed Senior Notes dijamin oleh:

- a. SHGB No. 796, No. 831, No. 832, No. 7320, No. 6243, No. 2456, No. 6241, No. 6749 dan No. 1890 milik MSS yang berlokasi di Cakung Timur (Catatan 9);
- b. SHGB No. 2040, No. 4600 dan No. 6862 milik MSM yang berlokasi di Cakung Timur (Catatan 9); dan
- c. Berbagai SHGB yang dimiliki oleh MAN (Catatan 9).

Total biaya yang dikeluarkan untuk merestrukturisasi hutang obligasi Grup adalah sebesar Rp 130.002.469.192 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 (Catatan 29b).

20. BONDS PAYABLE (Continued)

Amended and Restated Guaranteed Senior Notes
(Continued)

Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025 (Continued)

As of 31 December 2022 and 2021 outstanding balance of *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025* amounted to USD 130,725,234 and USD 179,156,672, respectively (excluding the effect of using effective interest method amounting to USD 1,820,779 and nil as of 31 December 2022 and 2021, respectively).

As of 31 December 2022 and 2021 outstanding balance of *2021 PIK Interest Notes*, amounted to USD 4,151,123 and USD 194,086, respectively (excluding the effect of using effective interest method amounting to USD 22,131 and nil as of 31 December 2022 and 2021, respectively).

The *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes* also limit the ability of the Group to, among other things:

- a. incur additional indebtedness and issue preferred stock;
- b. make investments or other specified restricted payments;
- c. enter into agreements that restrict the restricted subsidiaries' ability to pay dividends and transfer assets or make inter-company loans;
- d. issue or sell capital stock of restricted subsidiaries;
- e. issue guarantees by restricted subsidiaries;
- f. enter into transactions with equity holders or affiliates;
- g. create any Lien;
- h. enter into Sale and Leaseback Transactions;
- i. sell assets;
- j. engage in different business activities; and
- k. effect a consolidation or merger.

These covenants stated above are subject to a number of important qualifications and exceptions.

The *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes* are secured by:

- a. SHGB No. 796, No. 831, No. 832, No. 7320, No. 6243, No. 2456, No. 6241, No. 6749 and No. 1890 owned by MSS located in East Cakung (Note 9);
- b. SHGB No. 2040, No. 4600 and No. 6862 owned by MSM located in East Cakung (Note 9); and
- c. Various SHGB owned by MAN (Note 9).

Total cost incurred to restructure the Group's bonds payable amounted to Rp 130,002,469,192 for the year ended 31 December 2021 (Note 29b).

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

20. UTANG OBLIGASI (Lanjutan)

Utang Obligasi Modernland Realty Tahun 2015 dengan Tingkat Bunga Tetap

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Efektifnya Pernyataan Pendaftaran No. S-285/D.04/2015 pada tanggal 25 Juni 2015 yang diterbitkan oleh Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan, Perusahaan melakukan Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan I Modernland Realty Tahap I Tahun 2015 Dengan Tingkat Bunga Tetap.

Utang obligasi yang dikeluarkan oleh Perusahaan adalah Obligasi Seri A dalam jumlah pokok sebesar Rp 600.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 12% dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun dan Obligasi Seri B dalam jumlah pokok sebesar Rp 150.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 12,50% dengan jangka waktu 5 (lima) tahun. Bunga obligasi Seri A dan Seri B dibayarkan setiap triwulan. Obligasi Seri A akan jatuh tempo pada bulan Juli 2018 dan Obligasi Seri B akan jatuh tempo pada bulan Juli 2020.

Utang obligasi berkelanjutan Seri A dan Seri B tersebut di atas dicatat dan disajikan pada laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan tingkat suku bunga efektif tahunan masing-masing sebesar 12,58% dan 12,89%.

Dana yang diperoleh dari penawaran umum obligasi tersebut di atas, setelah dikurangi biaya emisi, akan dipergunakan untuk pelunasan Obligasi II Modernland Realty Tahun 2012 dengan Tingkat Bunga Tetap Seri A yang akan jatuh tempo pada tanggal 27 Desember 2015 dan sisanya akan dipergunakan Perusahaan baik langsung atau melalui entitas anak untuk pengembangan usaha di bidang property di wilayah jabodetabek yang antara lain dilakukan dengan pembelian lahan untuk pengembangan.

Pada bulan Juli 2018, Perusahaan telah melunasi Obligasi Seri A sebesar Rp 600.000.000.000.

Pada 14 Juli 2020, Perseroan memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Obligasi (RUPO) untuk :

1. Memperpanjang jatuh tempo Obligasi Berkelanjutan I Modernland Realty Tahap I Tahun 2015 Serie B selama 1 tahun dari 7 Juli 2020 menjadi 7 Juli 2021;
2. Perubahan Tingkat Bunga Obligasi dari semula 12.5% menjadi 10%;
3. Meningkatkan jaminan obligasi dari 100% menjadi 200% dari nilai pokok obligasi;
4. Penambahan ketentuan mengenai pembayaran dipercepat dalam hal saldo kas dan setara kas Grup minimal sebesar 2x nilai pokok obligasi.

Pada tahun 2021, Grup telah melunasi obligasi seri B sebesar Rp 150.000.000.000.

20. BONDS PAYABLE (Continued)

Modernland Realty Year 2015 Bond Payable with Fixed Interest Rate

In accordance with the Effectivity of Registration Statement Letter No. S-285/D.04/2015 dated 25 June 2015 issued by the Board of Commissioners of Financial Services Authority, the Company undertook Public Offering of Modernland Realty Year 2015 Continuing Bonds I Phase I with Fixed Interest Rate.

The bonds issued by the Company were Series A bonds with a principal amount of Rp 600,000,000,000, with a fixed interest rate of 12% and a term of 3 (three) years and Series B bonds with a principal amount of Rp 150,000,000,000, with a fixed interest rate of 12.50% and a term of 5 (five) years. Interest from Series A and Series B bonds will be paid quarterly. Series A bonds will mature in July 2018 and Series B bonds will mature in July 2020.

The above Series A and B bonds payable are accounted for and presented in the consolidated statements of financial position at amortized cost using the effective interest rates of 12.58% and 12.89% per annum, respectively.

The proceeds of the public bond offering above, net of issuance costs, will be used for the settlement of Modernland Realty Year 2012 Bonds with fixed interest rate Series A bonds, which will mature on 27 December 2015 and the remaining will be use by the Company, directly or indirectly by the subsidiaries, to develop real estate business in Jabodetabek area, which include acquisition of land for development.

In July 2018, the Company has fully paid Series A Bond amounting to Rp 600,000,000,000.

On 14 July 2020, the Company obtained approval from General Meeting of Bondholders and agreed to:

1. *Extend the Modernland Realty Year 2015 Continuing Bond I Phase I Serie B for 1 year from 7 July 2020 to 7 July 2021;*
2. *Reduce bond interest rate from 12.5% to 10%;*
3. *Increase collateral from 100% to 200% of the bond principal value;*
4. *Additional provisions regarding early repayment in the event that the Group's cash and cash equivalents are at least 2x the bond principal value.*

In 2021, the Group has fully paid Series B Bond amounting to Rp 150,000,000,000.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. UTANG BANK JANGKA PANJANG

	31 Desember 2022/ 31 December 2022
Dalam Rupiah	
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	107.904.462.855
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	83.324.134.394
PT Bank CIMB Niaga Tbk	28.730.139.386
PT Bank Panin Tbk	23.921.291.953
T o t a l	243.880.028.588
Dikurangi bagian jangka pendek	102.982.631.445
Bagian jangka panjang	140.897.397.143

Perusahaan

PT Bank CIMB Niaga Tbk

Pada tanggal 11 Februari 2019, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit dari PT Bank CIMB Niaga Tbk dengan jumlah sebesar Rp 110.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini digunakan untuk membiayai pembangunan dari Jakarta Garden City.

Fasilitas pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 10,50% per tahun dan dijamin dengan tanah seluas 20.000 m² milik MSS, entitas anak, yang berlokasi di Cakung, Jakarta Timur (Catatan 11). Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 10 Agustus 2023.

Pada 25 Juni 2020, Perusahaan dan PT Bank CIMB Niaga Tbk setuju untuk melakukan restrukturisasi fasilitas pinjaman kredit ini. Jumlah pokok pinjaman yang direstrukturisasi adalah sebesar Rp 92.400.000.000.

PT Bank CIMB Niaga Tbk memberikan *grace period* kepada Perusahaan yang berlaku dari bulan Mei 2020 sampai dengan Oktober 2020. Skema pembayaran untuk fasilitas kredit tersebut adalah sebagai berikut:

<u>Periode/ Period</u>	<u>Angsuran/bulan/ Installment/month</u>	<u>T o t a l</u>
Maret 2020 - April 2020/ March 2020 - April 2020	1.952.500.000	3.905.000.000
Mei 2020 - Oktober 2020/ May 2020 - October 2020	-	-
November 2020 - Februari 2023/ November 2020 - February 2023	2.297.058.824	64.317.647.072
Maret 2023 - Agustus 2023/ March 2023 - August 2023	4.029.558.824	24.177.352.928

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman masing-masing sebesar Rp 28.730.139.386 dan Rp 56.127.549.697.

21. LONG-TERM BANK LOANS

	31 Desember 2021/ 31 December 2021		In Rupiah
		PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	
	92.584.519.998	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	
	-	PT Bank CIMB Niaga Tbk	
	56.127.549.697	PT Bank Panin Tbk	
	32.502.852.226		
T o t a l	181.214.921.921		T o t a l
Dikurangi bagian jangka pendek	74.791.370.341		Less current portion
Bagian jangka panjang	106.423.551.580		Long-term portion

The Company

PT Bank CIMB Niaga Tbk

On 11 February 2019, the Company obtained a credit facility from PT Bank CIMB Niaga Tbk with amount of Rp 110,000,000,000. This loan was used for financing the construction of Jakarta Garden City.

This credit facility bears annual interest rate of 10.50% per annum and are secured by land with a total area of 20,000 m² owned by MSS, a subsidiary, located in Cakung, East Jakarta (Note 11). This loan will mature on 10 August 2023.

On 25 June 2020, the Company and PT Bank CIMB Niaga Tbk have agreed to restructure this credit facility. The principal amounts of the restructured loans amounted to Rp 92,400,000,000.

PT Bank CIMB Niaga Tbk gave *grace period* to the Company effective from May 2020 to October 2020. The payment scheme for the credit facility is as follows:

As of 31 December 2022 and 2021, outstanding balance of loan amounted to Rp 28,730,139,386 and Rp 56,127,549,697, respectively.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

21. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

21. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Modern Industrial Estat (MIE)

PT Modern Industrial Estat (MIE)

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

Pada 26 Maret 2020, MIE mendapatkan fasilitas kredit investasi *refinancing* dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dengan jumlah sebesar Rp 96.500.000.000 untuk *refinancing* terhadap Hotel Swiss-Belinn Modern Cikande yang akan digunakan untuk pengembangan bisnis Grup. Fasilitas kredit ini dikenakan bunga sebesar 12,00% per tahun dan akan jatuh tempo pada 26 Maret 2023.

On 26 March 2020, MIE obtained *refinancing investment credit facility* from PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk with amount of Rp 96,500,000,000 for *refinancing Hotel Swiss-Belinn Modern Cikande* which will be used for the development of the Group's business. This credit facility bears interest rate of 12.00% per annum and will mature on 26 March 2023.

Pada 23 Juni 2020, MIE dan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk setuju untuk melakukan restrukturisasi fasilitas kredit investasi *refinancing*. Jumlah pokok pinjaman yang direstrukturisasi adalah sebesar Rp 91.130.000.000.

On 23 June 2020, MIE and PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk have agreed to restructure the *refinancing investment credit facility*. The principal amounts of the restructured loans amounted to Rp 91,130,000,000.

Bunga pinjaman atas fasilitas kredit yang semula 12,00% per tahun menjadi 9,50% per tahun selama 6 bulan pertama dan suku bunga selanjutnya mengikuti suku bunga counter PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk yang saat ini sebesar 12,00%. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada 26 Maret 2023.

Loan interest on credit facilities from 12.00% per annum was changed to 9.50% per annum for the first 6 months and subsequent interest rates will follow the counter interest rate of PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, which is currently 12.00%. This facility will mature on 26 March 2023.

Total pembayaran untuk fasilitas kredit investasi *refinancing* adalah sebagai berikut:

The total payment for the *refinancing investment credit facility* is as follows:

Angsuran ke/ Installments	Periode/ Period	Angsuran/bulan/ Installment/month	Total
1 - 6	Juni 2020 - November 2020/ June 2020 - November 2020	350.000.000	2.100.000.000
7 - 33	Desember 2020 - Februari 2023/ December 2020 - February 2023	3.180.000.000	85.860.000.000
34	Maret 2023/ March 2023	3.170.000.000	3.170.000.000

Pada tanggal 22 Maret 2022, PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk menyetujui untuk memberikan suplesi atas fasilitas investasi kredit MIE yang meningkatkan fasilitas tersebut menjadi Rp 96.500.000.000 dari saldo terutang pada tanggal perjanjian sebesar Rp 41.330.000.000. Fasilitas baru ini berjangka waktu 36 bulan dan dikenakan bunga sebesar 11,25% yang dibayarkan setiap bulan.

On 22 March 2022, PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk approved to provide top-up on MIE's credit investment facility increasing the facility to Rp 96,500,000,000 from its outstanding balance as of the date of the agreement amounting to Rp 41,330,000,000. The new facility will have a term of 36 months and bear interest of 11.25% payable every month.

MIE akan dikenakan biaya pinalti sebesar 50,00% jika MIE gagal membayar bunga dan/atau pokok pinjaman tepat waktu dan akan ada biaya di muka sebesar 0,50% dari total nilai fasilitas kredit yang harus dibayarkan setelah perjanjian ditandatangani.

MIE will be charged 50.00% more as a penalty if MIE failed to pay the interest and/or principle of the loan and there will be an upfront fee of 0.50% from the maximum credit facility, payable immediately after the agreement is signed.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

21. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

21. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Modern Industrial Estat (MIE) (Lanjutan)

PT Modern Industrial Estat (MIE) (Continued)

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Lanjutan)

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Continued)

Jadwal pembayaran baru untuk fasilitas tersebut adalah sebagai berikut:

The new payment schedule for the facility is as follows:

<i>Angsuran ke/ Installments</i>	<i>Periode/ Period</i>	<i>Angsuran/bulan/ Installment/month</i>	<i>T o t a l</i>
1 - 35	April 2022 - Februari 2025/ April 2022 - February 2025	2.685.000.000	93.975.000.000
36	Maret 2025/ March 2025	2.525.000.000	2.525.000.000

Fasilitas kredit ini dijamin dengan tanah dan bangunan seluas 8.205 m² dan 11.350 m² milik MAH, entitas anak, yang berlokasi di Cikande, Banten (Catatan 11).

The credit facility is secured by land and building with a total area of 8,205 m² and 11,350 m² owned by MAH, a subsidiary, located in Cikande, Banten (Note 11).

MIE diharuskan untuk menjaga rasio keuangan berikut:

MIE is required to maintain the following financial ratios:

- Positif *net working capital*
- *Debt to equity* rasio maksimal 300%
- *Interest coverage* rasio minimal 200%

- Positive *net working capital*
- *Debt to equity ratio* maximum 300%
- *Interest coverage ratio* minimum 200%

Dalam hal MIE gagal memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam perjanjian dan MIE telah menerima surat peringatan dari bank namun tetap tidak melaksanakannya kewajibannya dalam batas waktu yang ditentukan bank, maka telah terjadi cedera janji.

In the event that MIE fails to fulfill its obligations as stipulated in the agreement and MIE has received a warning letter from the bank but still does not carry out its obligations within the time limit specified by the bank, then a breach of contract has occurred.

Pada tanggal 31 Desember 2022, MIE menerima surat pengabaian dari bank yang mengabaikan kepatuhan terhadap mempertahankan *net working capital* yang positif. Semua rasio keuangan lainnya yang dibutuhkan dipenuhi oleh MIE.

As of 31 December 2022, MIE received a waiver letter from bank waiving compliance to maintaining positive *net working capital*. All other financial ratios required were met by MIE.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman MIE kepada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk masing-masing sebesar Rp 72.016.804.167 dan Rp 47.594.333.919.

As of 31 December 2022 and 2021, outstanding balance of MIE's loan to PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk amounted to Rp 72,016,804,167 and Rp 47,594,333,919, respectively.

PT Mitra Sindo Makmur (MSM)

PT Mitra Sindo Sukses (MSM)

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

Pada tanggal 23 Desember 2021, MSM memperoleh fasilitas kredit sebesar Rp 76.300.000.000 untuk membiayai pembangunan proyek Perusahaan yang berlokasi di residensial dan komersial Jakarta Garden City di Cakung, Jakarta Timur. Fasilitas ini dikenakan tingkat bunga dengan batas tertinggi 12,45% dan batas terendah 9,95% per tahun. Pinjaman ini berjangka waktu 3 tahun.

On 23 December 2021, MSM obtained credit facility amounting to Rp 76,300,000,000 to finance the construction of the Company's project located in the residential and commercial area of Jakarta Garden City in Cakung, East Jakarta. The credit facility bears interest rate with highest limit of 12.45% and lowest limit of 9.95% per annum. This loan has a term of 3 years.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

21. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Mitra Sindo Makmur (MSM) (Lanjutan)

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Lanjutan)

Fasilitas kredit ini dijamin dengan:

- Tanah dengan SHGB No.08406 milik MSM (Catatan 9) dan
- Tanah dengan SHGB No. 08407, No 08408 dan No. 08409 milik MSS (Catatan 9).

MSM diharuskan untuk menjaga rasio keuangan berikut:

- Positif *net working capital*
- *Debt to equity* rasio maksimal 300%
- *Interest coverage* rasio minimal 200%

Dalam hal MSM gagal memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam perjanjian dan MSM telah menerima surat peringatan dari bank namun tetap tidak melaksanakannya kewajibannya dalam batas waktu yang ditentukan bank, maka telah terjadi cedera janji.

Pada tanggal 31 Desember 2022, semua rasio keuangan yang dibutuhkan dipenuhi oleh MSM.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman masing - masing sebesar Rp 35.887.658.688 dan Rp 44.990.186.079.

PT Mitra Sindo Sukses (MSS)

PT Bank Panin Tbk

Pada 5 Agustus 2021, MSS memperoleh fasilitas kredit sebesar Rp 35.000.000.000 total untuk pembiayaan konstruksi yang terdapat di kawasan hunian dan komersial Jakarta Garden City di Cakung Jakarta Timur.

Fasilitas ini dikenakan bunga sebesar 11% per tahun dan pembayaran adalah sebagai berikut:

<u>Angsuran ke/ Installments</u>	<u>Angsuran/bulan/ Installment/month</u>	<u>T o t a l T o t a l</u>
1 - 47	727.000.000	34.169.000.000
48	831.000.000	831.000.000

21. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Mitra Sindo Sukses (MSM) (Continued)

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Continued)

The credit facility is secured by:

- Land with SHGB No. 08406 owned by MSM (Note 9) and
- Land with SHGB No. 08407, No. 08408 and No. 08409 owned by MSS (Note 9).

MSM is required to maintain the following financial ratios:

- Positive net working capital
- Debt to equity ratio maximum 300%
- Interest coverage ratio minimum 200%

In the event that MSM fails to fulfill its obligations as stipulated in the agreement and MSM has received a warning letter from the bank but still does not carry out its obligations within the time limit specified by the bank, then a breach of contract has occurred.

As of 31 December 2022, all financial ratios required were met by MSM.

As of 31 December 2022 and 2021, outstanding balance of loan amounted to Rp 35,887,658,688 and Rp 44,990,186,079, respectively.

PT Mitra Sindo Sukses (MSS)

PT Bank Panin Tbk

On 5 August 2021, MSS obtained credit facility amounting to Rp 35,000,000,000 to finance the construction located in the residential and commercial area of Jakarta Garden City in Cakung, East Jakarta.

The credit facility bears interest rate of 11% per annum and payment term is as follow:

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

21. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Mitra Sindo Sukses (MSS) (Lanjutan)

PT Bank Panin Tbk (Lanjutan)

Fasilitas kredit ini dijamin dengan:

- Tanah dengan SHGB No. 2455 milik PT Mitra Sindo Sukses di Jl. Menteng Raya, Cakung, Jakarta Timur seluas 83.485 m² (Catatan 9).
- *Fiduciaire Eigendom Overdracht* atas piutang usaha.
- Jaminan pribadi Bapak Luntungan Honoris dan Bapak William Honoris.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman masing-masing sebesar Rp 23.921.291.953 dan Rp 32.502.852.226.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

Fasilitas Kredit (2022)

Pada tanggal 27 Mei 2022, MSS memperoleh fasilitas kredit sebesar Rp 100.000.000.000 untuk digunakan sebagai tambahan modal kerja untuk pengembangan Jakarta Garden City. Fasilitas kredit dikenakan bunga sebesar 10,00% per tahun dan berjangka waktu 36 bulan sejak tanggal perjanjian.

Tabel pembayaran untuk fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

<u>Angsuran ke/ Installments</u>	<u>Periode/ Period</u>	<u>Angsuran/bulan/ Installment/month</u>	<u>Total</u>
1 - 35	Juni 2022 - April 2025/ June 2022 - April 2025	2.750.000.000	96.250.000.000
36	Mei 2025/May 2025	3.750.000.000	3.750.000.000

Fasilitas kredit ini dijamin dengan:

- Tanah dan bangunan yang berlokasi di Modern Town Market, Jakarta Garden City dengan SHGB No. 1889 milik MSS seluas 9.233 m² (Catatan 11).
- Fidusia Notariil atas piutang usaha dan persediaan milik MSS pada tanggal 31 Desember 2021 (Catatan 6 dan 7).
- Hak tagih dan dana yang dibatasi penggunaannya milik MSS sebesar Rp 194.780.714.722 (Catatan 5).
- Jaminan dari Perseroan dan PT Mitra Sindo Makmur.

MSS diharuskan untuk menjaga rasio keuangan berikut:

- *Current* rasio minimal 1,00 kali
- *Debt to equity* rasio maksimal 2,5 kali
- *Debt service coverage* rasio minimal 100%

21. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Mitra Sindo Sukses (MSS) (Continued)

PT Bank Panin Tbk (Continued)

The credit facility is secured by:

- Land with SHGB No. 2455 owned by MSS located in Jl. Menteng Raya, Cakung, East Jakarta covering an area of 83,485 m² (Note 9).
- *Fiduciary Transfer of Ownership* on accounts receivable.
- *Personal guarantee* of Mr. Luntungan Honoris and Mr. William Honoris.

As of 31 December 2022 and 2021, outstanding balance of loan amounted to Rp 23,921,291,953 and Rp 32,502,852,226, respectively.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

Credit Facility (2022)

On 27 May 2022, MSS obtained credit facility amounting to Rp 100,000,000,000 to be used as additional working capital for the development of Jakarta Garden City. The credit facility bears interest rate of 10.00% per annum and have a term of 36 months from the date of the agreement.

Payment schedule for the credit facility is as follow:

The credit facility is secured by:

- Land and building located at Modern Town Market, Jakarta Garden City with SHGB No. 1889 owned by MSS covering an area of 9,233 m² (Note 11).
- *Notarial Fiduciary* on accounts receivable and inventories owned by MSS as of 31 December 2021 (Notes 6 and 7).
- *Collection rights and restricted fund* of MSS amounting to Rp 194,780,714,722 (Note 5).
- *Guarantee from the Company and PT Mitra Sindo Makmur.*

MSS is required to maintain the following financial ratios:

- *Current* ratio minimum 1.00 time
- *Debt to equity* ratio maximum 2.5 times
- *Debt service coverage* ratio minimum 100%

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

21. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Mitra Sindo Sukses (MSS) (Lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Lanjutan)

Fasilitas Kredit (2022) (Lanjutan)

Dalam hal MSS gagal memelihara rasio keuangan sesuai financial covenant di atas, maka Perusahaan bertanggung jawab melakukan perbaikan kondisi keuangan MSS, termasuk, jika diperlukan, tambahan setoran modal untuk mengembalikan rasio keuangan tersebut paling lambat sampai dengan 12 bulan berikutnya.

Pada tanggal 31 Desember 2022, MSS menerima surat pengabaian yang mengabaikan kepatuhan terhadap *debt service coverage* rasio. Semua rasio keuangan lainnya yang dibutuhkan dipenuhi oleh MSS.

Pada tanggal 31 Desember 2022, saldo terhutang fasilitas kredit sebesar Rp 83.324.134.394.

Fasilitas Kredit I

Pada 18 Oktober 2018, MSS memperoleh fasilitas kredit I sebesar Rp 40.000.000.000 untuk pembiayaan konstruksi persediaan yang terdapat di kawasan hunian dan komersial Jakarta Garden City di Cakung Jakarta Timur. Fasilitas ini dikenakan bunga sebesar 11,75% per tahun. Pinjaman ini berjangka waktu 2 tahun.

Pada 19 Mei 2020, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk telah setuju melakukan restrukturisasi fasilitas kredit I MSS. Jumlah pokok pinjaman yang direstrukturisasi adalah sebesar Rp 11.950.000.000.

Total pembayaran untuk fasilitas kredit I adalah sebagai berikut:

Angsuran ke/ Installments	Periode/ Period	Angsuran/bulan/ Installment/month	T o t a l
18 - 21	Mei 2020 - Agustus 2020/ May 2020 - August 2020	50.000.000	200.000.000
22 - 23	September 2020 - Oktober 2020/ September 2020 - October 2020	3.900.000.000	7.800.000.000
24	November 2020/ November 2020	3.950.000.000	3.950.000.000

Pada 28 September 2020, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk telah setuju melakukan restrukturisasi lagi terhadap fasilitas kredit I MSS. Jumlah pokok pinjaman yang direstrukturisasi adalah Rp 11.750.000.000 dan jangka waktu fasilitas pinjaman diperpanjang sampai 30 November 2021.

21. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Mitra Sindo Sukses (MSS) (Continued)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Continued)

Credit Facility (2022) (Continued)

In the event that MSS fails to maintain financial ratios in accordance with the financial covenants above, then Company is responsible for improving MSS's financial condition, including, if necessary, additional capital injection to restore the financial ratios no later than the next 12 months.

As of 31 December 2022, MSS received a waiver letter waiving compliance to the debt service coverage ratio. All other financial ratios required were met by MSS.

As of 31 December 2022, total outstanding balance of the credit facility amounted to Rp 83,324,134,394.

Credit Facility I

On 18 October 2018, MSS obtained credit facility I amounting to Rp 40,000,000,000 to finance the construction of inventories located in the residential and commercial area of Jakarta Garden City in Cakung, East Jakarta. The credit facility bears interest rate of 11.75% per annum. This loan has a term of 2 years.

On 19 May 2020, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk has agreed to restructure the MSS' credit facility I. The principal amounts of the restructured loans amounted to Rp 11,950,000,000.

The total payment for credit facility I is as follows:

On 28 September 2020, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk has agreed to restructure again the MSS' credit facility I. The principal amount of the restructured loan is Rp 11,750,000,000 and the term of loan facility is extended until 30 November 2021.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Mitra Sindo Sukses (MSS) (Lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Lanjutan)

Fasilitas Kredit I (Lanjutan)

Tabel pembayaran untuk fasilitas kredit I menjadi sebagai berikut:

Angsuran ke/ Installments	Periode/ Period	Angsuran/bulan/ Installment/month	Total
1 - 4	September 2020 - Desember 2020/ September 2020 - December 2020	350.000.000	1.400.000.000
5 - 7	Januari 2021 - Maret 2021/ January 2021 - March 2021	500.000.000	1.500.000.000
8 - 12	April 2021 - Agustus 2021/ April 2021 - August 2021	1.000.000.000	5.000.000.000
13 - 14	September 2021 - Oktober 2021/ September 2021 - October 2021	1.200.000.000	2.400.000.000
15	November 2021/ November 2021	1.450.000.000	1.450.000.000

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, jumlah saldo pinjaman fasilitas kredit I sebesar nihil.

Fasilitas Kredit II

Pada 18 Oktober 2018, MSS memperoleh fasilitas kredit II sebesar Rp 40.000.000.000 untuk pembiayaan konstruksi persediaan yang terdapat di kawasan hunian dan komersial Jakarta Garden City di Cakung Jakarta Timur. Fasilitas ini dikenakan bunga sebesar 11,75% per tahun. Pinjaman ini berjangka waktu 3 tahun.

Pada 19 Mei 2020, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk telah setuju melakukan restrukturisasi fasilitas kredit II MSS. Jumlah pokok pinjaman yang direstrukturisasi adalah sebesar Rp 21.300.000.000.

Total pembayaran untuk fasilitas kredit II adalah sebagai berikut:

Angsuran ke/ Installments	Periode/ Period	Angsuran/bulan/ Installment/month	Total
18 - 24	Mei 2020 - November 2020/ May 2020 - November 2020	5.000.000	35.000.000
25 - 27	Desember 2020 - Februari 2021/ December 2020 - February 2021	900.000.000	2.700.000.000
28 - 30	Maret 2021 - Mei 2021/ March 2021 - May 2021	1.000.000.000	3.000.000.000
31 - 33	Juni 2021 - Agustus 2021/ June 2021 - August 2021	2.250.000.000	6.750.000.000
34 - 35	September 2021 - Oktober 2021/ September 2021 - October 2021	2.750.000.000	5.500.000.000
36	November 2021/ November 2021	3.315.000.000	3.315.000.000

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, jumlah saldo pinjaman fasilitas kredit II sebesar nihil.

21. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Mitra Sindo Sukses (MSS) (Continued)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Continued)

Credit Facility I (Continued)

Payment schedules for credit facility I is as follow:

Angsuran/bulan/ Installment/month	Total
350.000.000	1.400.000.000
500.000.000	1.500.000.000
1.000.000.000	5.000.000.000
1.200.000.000	2.400.000.000
1.450.000.000	1.450.000.000

As of 31 December 2022 and 2021, total outstanding balance of the credit facility I amounted to nil.

Credit Facility II

On 18 October 2018, MSS obtained credit facility II amounting to Rp 40,000,000,000 to finance the construction of inventories located in the residential and commercial area of Jakarta Garden City in Cakung, East Jakarta. The credit facility bears interest rate of 11.75% per annum. This loan has a term of 3 years.

On 19 May 2020, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk has agreed to restructure the MSS' credit facility II. The principal amounts of the restructured loans amounted to Rp 21,300,000,000.

The total payment for credit facility II is as follows:

Angsuran/bulan/ Installment/month	Total
5.000.000	35.000.000
900.000.000	2.700.000.000
1.000.000.000	3.000.000.000
2.250.000.000	6.750.000.000
2.750.000.000	5.500.000.000
3.315.000.000	3.315.000.000

As of 31 December 2022 and 2021, total outstanding balance of the credit facility II amounted to nil.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

22. MODAL SAHAM

Modal ditempatkan dan disetor penuh Perusahaan berdasarkan jenis saham adalah sebagai berikut:

	Jumlah saham/ Total shares (Lembar/Shares)	Nilai nominal/ Par value	Total	
Seri A	6.113.691.376	250	1.528.422.844.000	Series A
Seri B	6.419.375.946	125	802.421.993.094	Series B
Total	12.533.067.322		2.330.844.837.094	Total

Saham Seri A dan B Perusahaan memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal termasuk hak suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham dan hak atas dividen.

Komposisi pemegang saham Perusahaan adalah sebagai berikut:

31 Desember 2022

	Jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh/ Number of shares issued and fully paid	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	Total	
Pemegang saham				Shareholders
PT Honoris Corporindo Pratama	2.300.830.526	18,36%	431.405.723.625	PT Honoris Corporindo Pratama
Haiyanto	1.120.874.500	8,94%	210.163.968.750	Haiyanto
PT Panin Sekuritas Tbk	1.017.538.468	8,12%	190.788.462.750	PT Panin Sekuritas Tbk
AA Land Pte Ltd., Singapura	932.515.721	7,44%	174.846.697.688	AA Land Pte Ltd., Singapore
Woodside Global Venture Inc	825.600.000	6,59%	154.800.000.000	Woodside Global Venture Inc
Masyarakat (masing-masing dengan kepemilikan kurang dari 5%)	6.335.708.107	50,55%	1.168.839.984.281	Public (less than 5% ownership interest each)
Total	12.533.067.322	100,00%	2.330.844.837.094	Total

31 Desember 2021

	Jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh/ Number of shares issued and fully paid	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	Total	
Pemegang saham				Shareholders
PT Honoris Corporindo Pratama	1.997.838.926	15,94%	374.594.798.625	PT Honoris Corporindo Pratama
Haiyanto	1.142.124.500	9,11%	214.148.343.750	Haiyanto
PT Panin Sekuritas Tbk	1.009.230.868	8,05%	189.230.787.750	PT Panin Sekuritas Tbk
AA Land Pte Ltd., Singapura	932.515.721	7,44%	174.846.697.688	AA Land Pte Ltd., Singapore
Woodside Global Venture Inc	860.700.000	6,87%	161.381.250.000	Woodside Global Venture Inc
Masyarakat (masing-masing dengan kepemilikan kurang dari 5%)	6.590.657.307	52,59%	1.216.642.959.281	Public (less than 5% ownership interest each)
Total	12.533.067.322	100,00%	2.330.844.837.094	Total

Perusahaan telah melakukan pembelian kembali sejumlah 585.750.900 lembar saham atau sebesar Rp 136.189.338.200 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

The Company's issued and fully paid shares based on series of shares are as follows:

Series A and B shares have the same rights and are equal in every respect, including voting rights in the General Meeting of Shareholders and the right to dividends.

The composition of the Company's shareholders are as follows:

31 December 2022

31 December 2021

The Company has repurchased a total of 585,750,900 shares amounting Rp 136,189,338,200 as of 31 December 2022 and 2021.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

23. TAMBAHAN MODAL DISETOR

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sependengali	(16.260.579.631)
Bagian ekuitas obligasi konversi	8.161.682.404
Biaya penerbitan saham perdana	(3.695.839.247)
Lain-lain	<u>40.552.222.300</u>
T o t a l	<u>28.757.485.826</u>

23. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

	<u>31 Desember 2021/ 31 December 2021</u>	
	16.260.579.631	<i>Difference arising from restructuring transaction of entities under common control</i>
	8.161.682.404	<i>Equity portion of convertible bonds</i>
	3.695.839.247	<i>Share issuance costs on initial public offering</i>
	<u>40.552.222.300</u>	<i>O t h e r s</i>
T o t a l	<u>28.757.485.826</u>	T o t a l

24. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

Kepentingan non-pengendali atas aset bersih entitas anak merupakan bagian pemegang saham minoritas atas aset bersih entitas anak yang tidak seluruh sahamnya dimiliki oleh Perusahaan.

Kepentingan non-pengendali sebesar Rp 1.000.000 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 yang merupakan 0,08% bagian pemegang saham minoritas di PT Modern Mitrakarya Serasi.

24. NON-CONTROLLING INTEREST

Non-controlling interests in net assets of subsidiaries represent the share of minority shareholders in the net assets of subsidiaries that are not wholly owned by the Company.

Non-controlling interests amounted to Rp 1,000,000 as of 31 December 2022 and 2021 which pertains to 0.08% minority interest in PT Modern Mitrakarya Serasi.

25. PENDAPATAN

	<u>2 0 2 2</u>
T a n a h	322.412.222.775
Rumah tinggal dan ruko	613.145.210.151
EPS dan Wiremesh	<u>30.073.731.082</u>
Penjualan bersih	<u>965.631.164.008</u>
Pendapatan dari hotel dan sewa	<u>70.854.513.127</u>
Lapangan golf	
Keanggotaan	7.797.057.161
Green fees	10.660.027.745
Lain-lain	28.682.761.135
Restoran club house	<u>15.234.785.755</u>
Lapangan golf dan restoran club house	<u>62.374.631.796</u>
T o t a l	<u>1.098.860.308.931</u>

25. REVENUES

	<u>2 0 2 1</u>	
	268.458.702.468	<i>L a n d</i>
	1.565.592.490.516	<i>Residential houses and shophouses</i>
	<u>47.887.005.164</u>	<i>EPS and Wiremesh</i>
Net sales	<u>1.881.938.198.148</u>	Net sales
Hotel and rental income	<u>78.346.112.374</u>	Hotel and rental income
Lapangan golf		<i>Golf course</i>
Keanggotaan	6.258.363.642	<i>Membership fees</i>
Green fees	8.574.712.709	<i>Green fees</i>
Lain-lain	22.013.251.137	<i>O t h e r s</i>
Restoran club house	<u>11.515.010.820</u>	<i>Club house restaurant</i>
Golf course and club house Restaurant	<u>48.361.338.308</u>	Golf course and club house Restaurant
T o t a l	<u>2.008.645.648.830</u>	T o t a l

Pendapatan dari pihak berelasi pada tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sejumlah Rp 204.144.336.000 dan nihil (Catatan 31).

Pada tahun 2022, penjualan kepada PT Waskita Modern Realti sebesar Rp 204.144.336.000 melebihi 10% dari jumlah pendapatan konsolidasian. Pada tahun 2021, tidak terdapat penjualan kepada pelanggan yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan konsolidasian.

Revenue from related party for the years ended 31 December 2022 and 2021 amounted to Rp 204,144,336,000 and nil, respectively (Note 31).

In 2022, sale to PT Waskita Modern Realti amounting to Rp 204,144,336,000 exceed 10% of total consolidated revenues. In 2021, there is no sale to customers that is more than 10% of the total consolidated revenues.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

26. BEBAN POKOK PENDAPATAN

	2022	2021
Tanah	232.660.825.709	55.805.115.602
Rumah tinggal dan ruko EPS dan Wiremesh	175.445.675.643 29.977.005.964	462.813.499.075 46.427.878.782
Beban pokok penjualan	438.083.507.316	565.046.493.459
Beban penyusutan (Catatan 11)	30.978.588.106	31.185.481.045
Ruangan	11.905.179.279	11.876.766.279
Makanan dan minuman	11.353.744.199	10.718.605.686
Perlengkapan, perawatan dan biaya manajemen	5.993.706.900	5.837.008.286
Lain-lain	456.701.972	136.424.735
Beban langsung hotel dan sewa	60.687.920.456	59.754.286.031
Lapangan golf:		
Gaji dan tunjangan lainnya	15.906.869.037	15.480.055.684
Beban penyusutan (Catatan 11)	1.379.736.201	1.153.434.324
Lain-lain	8.371.485.693	5.037.434.131
Sub-total	25.658.090.931	21.670.924.139
Restoran club house:		
Gaji dan tunjangan	4.718.608.014	4.559.434.941
Makanan dan minuman	4.906.058.951	3.509.223.156
Lain-lain	1.816.203.727	1.497.638.644
Sub-total	11.440.870.692	9.566.296.741
Beban langsung lapangan golf dan restoran club house	37.098.961.623	31.237.220.880
T o t a l	535.870.389.395	656.038.000.370

EPS dan wiremesh termasuk beban penyusutan masing-masing sebesar Rp 6.771.710.407 dan Rp 6.260.304.774 dan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 dan 2021 (Catatan 11).

Tidak ada pembelian dari pemasok yang melebihi 10% dari jumlah beban pokok pendapatan konsolidasian.

26. COST OF REVENUES

	2022	2021
Land Residential houses and shophouses EPS and Wiremesh		
Cost of Sales		
Depreciation expense (Note 11)		
Rooms		
Food and beverage		
Utilities, maintenance and management fee		
Others		
Direct cost of hotel and rental income		
Golf course:		
Salaries and allowance		
Depreciation expenses (Note 11)		
Others		
Sub-total		
Club house restaurant:		
Salaries and allowances		
Food and beverages		
Others		
Sub-total		
Direct costs of golf course and club house restaurant		
T o t a l		

EPS and wiremesh include depreciation expense amounting to Rp 6,771,710,407 and Rp 6,260,304,774 for the years ended 31 December 2022 and 2021, respectively (Note 11).

There is no purchases from suppliers involving more than 10% from total consolidated cost of revenues.

27. BEBAN PENJUALAN

	2022	2021
Iklan dan promosi	31.489.544.978	22.471.725.267
Gaji dan kesejahteraan karyawan	20.093.177.166	20.219.118.551
Komisi penjualan	13.688.951.612	17.703.914.976
Biaya pemeliharaan dan perbaikan	2.528.810.000	1.757.729.900
Beban penyusutan (Catatan 11)	1.792.537.726	1.790.113.768
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1 miliar)	785.338.314	881.707.101
T o t a l	70.378.359.796	64.824.309.563

27. SELLING EXPENSES

	2022	2021
Advertising and promotion		
Salaries and employees benefits		
Sales commissions		
Repairs and maintenance		
Depreciation expense (Note 11)		
Others (each below Rp 1 billion)		
T o t a l		

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

28. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	2022
Gaji, upah dan kesejahteraan karyawan	138.888.533.382
Pajak dan perijinan	101.443.945.767
Pemeliharaan dan perbaikan	43.656.781.839
Beban keamanan	39.203.436.155
Beban konsultan	30.291.896.568
Beban penyusutan (Catatan 11)	22.200.761.792
Listrik, air, pos dan telekomunikasi	10.114.464.159
Sumbangan, jamuan dan representasi	9.928.125.725
Biaya langganan	6.502.184.483
Beban pengiriman	4.421.401.006
Beban penyusutan aset hak guna	4.013.532.635
Biaya bank	3.857.014.755
Biaya sewa	3.718.271.618
Keperluan kantor	2.299.909.356
Beban Asuransi	2.282.436.885
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 2 miliar)	23.341.354.301
T o t a l	446.164.050.426

28. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	2021	
	124.914.739.663	Salaries, wages and employee benefits
	67.219.010.159	Taxes and licenses
	47.179.636.817	Repairs and maintenance
	44.617.095.252	Security expenses
	29.844.430.661	Consultant fees
	26.277.015.694	Depreciation expenses (Note 11)
		Electricity, water, postage and telecommunication
	8.733.893.018	Donation, entertainment and representation
	8.349.492.888	Subscription fees
	6.825.765.155	Shipping fees
	4.182.771.362	Depreciation of right-of-use asset
	5.389.194.393	Bank administration
	1.336.137.993	Rent expenses
	732.600.405	Office supplies
	2.242.405.607	Insurance expenses
	3.055.545.743	O t h e r s (each below Rp 2 billion)
T o t a l	396.530.417.309	T o t a l

29. PENDAPATAN DAN BEBAN OPERASI LAINNYA

a. Pendapatan Operasi Lainnya

	2022
Pendapatan dari penebusan utang obligasi (Catatan 20)	782.535.266.431
Pembalikan pencadangan piutang usaha (Catatan 6)	2.789.555.398
Pendapatan atas sewa pembiayaan aset tetap	508.307.940
Laba atas penjualan aset tetap - bersih	362.250.000
Lain-lain	85.321.405.012
T o t a l	871.516.784.781

29. OTHER OPERATING INCOME AND EXPENSE

a. Other Operating Income

	2021	
	-	Income from redemption of bonds payable (Note 20)
	1.097.172.301	Reversal of allowance for impairment of trade receivable (Note 6)
	457.481.767	Income on lease of property, plant and equipment
	-	Gain on sale of property, plant and equipment - net
	85.856.981.847	O t h e r s
T o t a l	87.411.635.915	T o t a l

Pendapatan lainnya termasuk pendapatan Grup dari jasa lain yang ditawarkan kepada pelanggan yang meliputi beban keanggotaan, beban pemeliharaan, beban air dan beban listrik.

Other income includes the Group's income from other services offered to customers which include membership fees, maintenance fees, water charges and electricity charges.

b. Beban Operasi Lainnya

	2022
Rugi atas nilai mata uang asing - bersih	575.706.813.218
Biaya penebusan (Catatan 20)	10.797.632.703
Cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha (Catatan 6)	146.150.000
Rugi atas penjualan investasi pada saham (Catatan 8)	-
Rugi atas restrukturisasi pinjaman (Catatan 20)	-
Rugi atas penjualan aset tetap - bersih	-
Lain-lain	7.258.593.979
T o t a l	593.909.189.900

b. Other Operating Expenses

	2021	
	65.896.021.366	Loss on foreign exchange - Net Redemption expenses (Note 20)
	-	Provision for allowance for impairment losses of trade receivable (Note 6)
	2.018.968.035	Loss on sale of investment in shares (Note 8)
	282.881.034.719	Loss on restructuring of loans (Note 20)
	130.002.469.192	Loss on sale fixed asset - net
	1.882.750.958	O t h e r s
	12.848.282.907	
T o t a l	495.529.527.177	T o t a l

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30. BEBAN KEUANGAN

	2022
Utang obligasi	261.646.503.163
Utang bank	16.659.765.534
Liabilitas sewa	535.356.948
Total	278.841.625.645

30. FINANCE COSTS

	2021	
	498.697.969.326	Bonds payable
	22.623.859.878	Bank loans
	847.669.332	Lease liabilities
Total	522.169.498.536	Total

31. SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Transaksi antara Grup, yang merupakan pihak berelasi Perusahaan, telah dieliminasi dalam laporan keuangan konsolidasian dan tidak disajikan dalam catatan ini. Rincian transaksi antara Grup dan pihak berelasi lainnya disajikan dibawah ini.

Hubungan dan sifat saldo akun dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

31. ACCOUNT BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Transactions between the Group, which is the Company's related party, have been eliminated in the consolidated financial statements and are not presented in this note. Details of transactions between the Group and other related parties are presented below.

The relationship and nature of account balances or transactions with related parties are described as follows:

No.	Pihak-pihak berelasi/ Related parties	Sifat dari hubungan/ Nature of relationship	Sifat dari transaksi/ Nature of transaction
1.	PT Modern Griya Reksa (MGR)	Perusahaan yang memiliki anggota manajemen kunci yang sama dengan Perusahaan / Entities which have the same key management personnel with the Company	Utang usaha / Trade payable
2.	PT Waskita Modern Realti (WMR)	Asosiasi / Associate	Liabilitas kontrak dan pendapatan / Contract liabilities and revenue
Rincian saldo akun-akun dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:		The details of the balances of accounts with related parties are as follows:	
		31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021
	<u>Utang usaha</u> (Catatan 14) PT Modern Griya Reksa	109.738.131.525	109.738.131.525
	Persentase dari total liabilitas	1,18%	1,06%
	<u>Liabilitas kontrak</u> (Catatan 15) PT Waskita Modern Realti	-	340.240.560.000
	Persentase dari total liabilitas	-	3,29%
		2022	2021
	<u>Pendapatan</u> (Catatan 25) PT Waskita Modern Realti	204.144.336.000	-
	Persentase dari total pendapatan	18,58%	-

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

31. SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (Lanjutan)

Rincian jenis transaksi dengan pihak berelasi yang jumlahnya melebihi Rp 1.000.000.000 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

Utang kepada MGR dikarenakan pembelian tanah MGR oleh MSM, entitas anak. Utang tersebut tidak dikenakan bunga, tidak disertai jaminan dan seluruhnya dapat tertagih sampai September 2023 (Catatan 33).

Liabilitas kontrak dari WMR adalah pembayaran uang muka yang diterima untuk penjualan tanah yang berlokasi di Bekasi. Pada tahun 2022, Grup mengakui pendapatan dan membalik seluruh uang muka dari WMR.

Jumlah beban kompensasi bruto bagi manajemen kunci (termasuk anggota Dewan Komisaris dan Direksi) Perusahaan adalah sebagai berikut:

	2022	2021
Dewan Komisaris		
Imbalan kerja jangka pendek	11.617.314.159	10.269.881.932
Dewan Direksi		
Imbalan kerja jangka pendek	16.097.368.204	12.976.864.515

31. ACCOUNT BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (Continued)

Details of the types of transactions with related parties exceeding Rp 1,000,000,000 as of 31 December 2022 and 2021, are as follows:

Payable to MGR pertains to the purchase of MGR's land by MSM, a subsidiary. The payable is non-interest bearing, without collateral and will be due in September 2023 (Note 33).

Contract liabilities from WMR pertain to advance payment received for sale of land located in Bekasi. In 2022, the Group recognized revenue and reversed all advance payment from WMR.

The amount of gross compensation for key management (including members of the Boards of Commissioners and Directors) of the Company are as follows:

	Board of Commissioners
	Short-term employee benefits
	Board of Directors
	Short-term employee benefits

32. SEGMENT OPERASI

Grup mengklasifikasikan aktivitas usahanya berdasarkan lokasi proyek dan produk dan jasa, dimana untuk masing-masing proyek mempunyai pendapatan dari pelanggan yang dapat diatribusikan secara langsung per lokasi proyek dan per produk dan jasa, dan masing-masing mempunyai pengaruh dalam hal membuat keputusan.

Tidak ada transaksi yang signifikan antar segmen. Pendapatan antar-segmen dieliminasi pada saat konsolidasi.

Informasi segmen operasi Grup berdasarkan lokasi proyek adalah sebagai berikut:

32. OPERATING SEGMENTS

The Group classified its business activity based on project location and products and services. Each project has revenue from customers that can be attributed directly per project site and per products and services, and each has an influence in terms of making decisions.

There were no significant transactions between segments. Inter-segment revenues are eliminated upon consolidation.

The information on operating segments of the Group based on project location is as follows:

	31 Desember 2022/31 December 2022					Eliminasi/ Elimination	Total	
	Tangerang	Bekasi	Cakung	Serang	Gajah Mada			
Pendapatan	128.945.180.988	258.588.230.147	359.116.482.791	287.059.687.910	78.059.818.004	(12.909.090.909)	1.098.860.308.931	Revenues
Hasil segmen	35.111.518.001	45.864.160.339	77.697.873.316	124.888.187.284	793.423.298.932	(779.611.376.896)	297.373.660.976	Segmen results
Beban keuangan							(278.841.625.645)	Finance costs
Pendapatan keuangan							11.604.222.140	Finance income
Bagian rugi usaha dari investasi pada saham							(2.735.407.663)	Share in net loss from investment in shares
Laba sebelum pajak penghasilan							27.400.849.808	Profit before income tax
Beban pajak penghasilan							(7.230.120.563)	Income tax expense
Laba bersih							20.170.729.245	Net profit

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

32. SEGMENT OPERASI (Lanjutan)

32. OPERATING SEGMENTS (Continued)

Informasi segmen operasi Grup berdasarkan lokasi proyek adalah sebagai berikut (Lanjutan):

The information on operating segments of the Group based on project location is as follows (Continued):

31 Desember 2022/31 December 2022								
	Tangerang	Bekasi	Cakung	Serang	Gajah Mada	Eliminasi/ Elimination	T o t a l	
Aset dan Liabilitas								<i>Assets and Liabilities</i>
Aset segmen	1.146.014.922.255	1.913.060.654.804	3.276.489.592.548	5.759.582.419.910	8.182.972.032.804	(7.956.424.082.710)	12.321.695.539.611	<i>Segment assets</i>
Aset grup yang tidak dapat dialokasikan							1.206.473.335.332	<i>Unallocated group assets</i>
Total Aset							13.528.168.874.943	Total Assets
Liabilitas segmen	105.179.102.360	302.476.423.639	979.125.366.241	1.233.724.600.613	15.792.162.442.443	(9.214.062.222.300)	9.198.605.712.996	<i>Segment liabilities</i>
Liabilitas grup yang tidak dapat dialokasikan							104.029.759.837	<i>Unallocated group liabilities</i>
Total Liabilitas							9.302.635.472.833	Total Liabilities
Informasi Segmen Lainnya								<i>Other Segment Information</i>
Pengeluaran modal	7.036.978.208	842.366.900	407.105.000	-	6.317.526.286	-	14.603.976.394	<i>Capital expenditure</i>
Penyusutan	2.040.526.242	1.491.836.281	8.227.959.046	12.514.527.331	41.439.514.439	(2.591.029.107)	63.123.334.232	<i>Depreciation</i>

31 Desember 2022/31 December 2022						
	Residensial/ Residential	Industrial/ Industrial	Hospitaliti/ Hospitality	Eliminasi/ Elimination	T o t a l	
Pendapatan	735.438.175.383	256.985.956.828	119.345.267.629	(12.909.090.909)	1.098.860.308.931	<i>Revenues</i>
A s e t						A s s e t s
Aset segmen	14.368.763.242.352	5.634.572.613.034	274.783.766.933	(7.956.424.082.708)	12.321.695.539.611	<i>Segment assets</i>
Aset grup yang tidak dapat dialokasikan					1.206.473.335.332	<i>Unallocated group assets</i>
Total Aset					13.528.168.874.943	Total Assets
Informasi Segmen Lainnya						<i>Other Segment Information</i>
Pengeluaran modal	5.060.926.584	148.584.950	9.394.464.860	-	14.603.976.394	<i>Capital expenditure</i>

31 Desember 2021/31 December 2021								
	Tangerang	Bekasi	Cakung	Serang	Gajah Mada	Eliminasi/ Elimination	T o t a l	
Pendapatan	134.645.119.137	16.873.859.805	1.601.605.543.554	185.156.087.195	83.274.130.048	(12.909.090.909)	2.008.645.648.830	<i>Revenues</i>
Hasil segmen	34.148.932.586	(13.251.683.956)	735.010.540.748	43.462.404.978	264.052.894.949	(76.958.517.861)	458.358.781.547	<i>Segment results</i>
Beban keuangan							(522.169.498.536)	<i>Finance costs</i>
Pendapatan keuangan							11.941.214.461	<i>Finance income</i>
Bagian laba usaha dari investasi pada saham							18.299.328.829	<i>Share in net gain from investment in shares</i>
Rugi sebelum pajak penghasilan							(33.570.173.699)	<i>Loss before income tax</i>
Beban pajak penghasilan							(8.423.933.085)	<i>Income tax expense</i>
Rugi bersih							(41.994.106.784)	Net loss

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

32. SEGMENT OPERASI (Lanjutan)

32. OPERATING SEGMENTS (Continued)

Informasi segmen operasi Grup berdasarkan produk dan jasa adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The information on operating segments of the Group based on products and services is as follows: (Continued)

	31 Desember 2021/31 December 2021						T o t a l	
	Tangerang	Bekasi	Cakung	Serang	Gajah Mada	Eliminasi/ Elimination		
Aset dan Liabilitas								Assets and Liabilities
Aset segmen	1.159.048.533.034	2.103.209.047.854	4.118.708.177.283	5.649.604.482.485	8.059.778.504.219	(7.752.168.424.292)	13.338.180.320.583	Segment assets
Aset grup yang tidak dapat dialokasikan							1.201.358.720.212	Unallocated group assets
Total Aset							14.539.539.040.795	Total Assets
Liabilitas segmen	171.359.999.674	595.298.866.146	1.120.419.373.041	1.380.094.786.052	15.988.340.509.064	(9.008.117.045.574)	10.247.396.488.403	Segment liabilities
Liabilitas grup yang tidak dapat dialokasikan							108.044.794.311	Unallocated group liabilities
Total Liabilitas							10.355.441.282.714	Total Liabilities
Informasi Segmen Lainnya								Other Segment Information
Pengeluaran modal	1.183.633.945	2.059.111.791	222.843.091	1.159.651.560	4.423.124.397	-	9.048.364.784	Capital expenditure
Penyusutan	1.887.169.804	1.290.886.716	8.368.587.881	13.783.773.000	43.926.961.311	(2.591.029.107)	66.666.349.605	Depreciation

	31 Desember 2021/31 December 2021					T o t a l	
	Residensial/ Residential	Industrial/ Industrial	Hospitaliti/ Hospitality	Eliminasi/ Elimination			
Pendapatan	1.776.020.101.387	137.269.082.031	108.265.556.321	(12.909.090.909)		2.008.645.648.830	Revenues
A s e t							Assets
Aset segmen	15.301.481.749.846	5.516.211.893.527	272.655.101.500	(7.752.168.424.290)		13.338.180.320.583	Segment assets
Aset grup yang tidak dapat dialokasikan						1.201.358.720.212	Unallocated group assets
Total Aset						14.539.539.040.795	Total Assets
Informasi Segmen Lainnya							Other Segment Information
Pengeluaran modal	6.385.404.171	183.362.560	2.479.598.053	-		9.048.364.784	Capital expenditure

Pendapatan dan beban keuangan, dan bagian rugi usaha dari investasi pada saham tidak dialokasikan pada tiap segmen sebagai instrumen dasar yang diatur dalam aturan dasar Grup.

Finance income and costs, and share in loss from investment in shares are not allocated to individual segments as the underlying instruments are managed on a Group basis.

Pajak kini, pajak tangguhan dan aset dan kewajiban keuangan tertentu tidak dialokasikan pada segmen seperti yang diatur dalam aturan dasar Grup.

Current taxes, deferred taxes and certain financial assets and liabilities are not allocated to segments as they are also managed on a group basis.

Pengeluaran modal terdiri dari penambahan atas aset tetap.

Capital expenditure consists of additions of property, plant and equipment.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

33. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINJENSI

Perjanjian, ikatan dan kontijensi penting Grup adalah sebagai berikut:

- (a) Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama Bangun Kelola Serah (*Built, Operate and Transfer*) dengan PT Artamitra Usahamulia (AU) dalam rangka pembangunan dan pengelolaan sarana olahraga dan rekreasi Modernland yang dibangun di atas tanah milik Perusahaan seluas sekitar 2,4 hektar yang berlokasi di Tangerang oleh AU dimana AU mempunyai hak kelola selama tiga puluh (30) tahun mulai tanggal 1 Juli 1995.

Nilai perolehan tanah dalam perjanjian ini sebesar Rp 3.599.610.620 disajikan di laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai bagian dari "Aset tidak lancar lainnya".

- (b) Berdasarkan Perjanjian Pembelian Tanah tanggal 5 Desember 2013, MSM, entitas anak, akan membeli 424.704 m² tanah yang terletak di Cakung, Jakarta Timur yang dimiliki oleh PT Modern Griya Reksa, pihak berelasi, sebesar Rp 155.234.600.000.

Perjanjian tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir pada tanggal 10 Agustus 2022 dimana MGR dan MSM sepakat untuk memperpanjang jangka waktu pembayaran hutang tersebut sampai dengan September 2023 (Catatan 31).

- (c) Pada tanggal 1 Oktober 2014, MAH dan Swiss-Pacific Limited menandatangani nota kesepakatan untuk pembangunan sebuah hotel dengan nama Swiss-Belhotel Cikande yang berlokasi di Modern Cikande Industrial Estate, Jl. Raya Jakarta - Serang KM 68, Cikande, Serang. Hotel akan dikelola oleh Swiss-Pacific Limited dan Perusahaan berhak untuk mendapatkan keuntungan dari kegiatan usaha Hotel.
- (d) MAH, entitas anak, melakukan perjanjian dengan Dhifa Spa untuk penyediaan fasilitas spa dan pijat untuk Hotel Swiss-belinn Modern Cikande tanggal 27 Desember 2022 dengan jangka waktu satu (1) tahun yang berakhir pada tanggal 27 Desember 2023.

33. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows:

- (a) The Company entered into a Build, Operate and Transfer Agreement with PT Artamitra Usahamulia (AU) wherein AU will construct and operate the Modernland sports and recreation facilities on approximately 2.4 hectares of land located in Tangerang owned by the Company for thirty (30) years starting from 1 July 1995.

The cost of the land under this agreement amounting to Rp 3,599,610,620 is presented in the consolidated statements of financial position as part of "Other non-current assets".

- (b) Based on Land Purchase Agreement dated 5 December 2013, MSM, a subsidiary, will purchase 424,704 m² of land located in Cakung, East Jakarta owned by PT Modern Griya Reksa, a related party, amounting to Rp 155,234,600,000.

The agreement was amended several times, the latest was dated 10 August 2022 where MGR and MSM agreed to extend the payment period of the payable to September 2023 (Note 31).

- (c) On 1 October 2014, MAH and Swiss-Pacific Limited signed a memorandum of understanding for the construction of a hotel under the name Swiss-Belhotel Cikande located at Modern Cikande Industrial Estate, Jl. Raya Jakarta - Serang KM 68, Cikande, Serang. The hotel will be managed by Swiss-Pacific Limited and the Company is entitled to benefit from the Hotel's business activities.
- (d) MAH, a subsidiary, made an agreement with Dhifa Spa for provision of spa facility and massage for Swiss-belinn Hotel Modern Cikande dated 27 December 2022 with time period of one (1) year which ends on 27 December 2023.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**33. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINJENSI
(Lanjutan)**

Perjanjian, ikatan dan kontinjensi penting Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

- (e) Berdasarkan perjanjian kesepakatan tanggal 10 September 2008 mengenai pengikatan diri untuk melaksanakan kegiatan usaha dalam bidang perhotelan, PT Bumi Perkasa Permai ("BPP") yang bertindak sebagai *owner* bekerja sama dengan PT AAPC Indonesia (Accor) sebagai operator Hotel NOVOTEL Gajah Mada dengan persyaratan pembayaran sejumlah bagian tertentu dari pendapatan kotor yang diterima oleh hotel. Kemudian pada tanggal 22 November 2012 dibuat amandemen atas perjanjian tersebut dimana BPP setuju untuk mengalihkan hak dan kewajibannya kepada Perusahaan. Perusahaan selanjutnya menunjuk MMM, entitas anak, sebagai agen untuk melaksanakan semua hak dan kewajibannya sehubungan dengan kegiatan operasional hotel sesuai dengan *principal agreement*.
- (f) MMM, entitas anak, melakukan perjanjian dengan PT Samala Asasta Utama (Kamma Spa) untuk penyediaan fasilitas spa dan fitness centre untuk Hotel NOVOTEL Gajah Mada tanggal 1 November 2020 dengan jangka waktu 7 tahun dan 2 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2027.
- (g) MSM, entitas anak, sedang mengalami gugatan dalam perkara TBL/5079/IX/2018/PMJ/Dit.Reskrimum tanggal 21 September 2018, mengenai sengketa lahan dan penyerobotan lahan. Perkara ini dalam proses penyidikan.
- (h) Pada tahun 2019, MSM, entitas anak, menerima SKPKB untuk pajak penghasilan 4(2) dan pajak pertambahan nilai untuk tahun pajak 2016 dimana MSM mengajukan keberatan di Kantor Wilayah Pajak. Pada tahun 2020, MSM menerima hasil putusan dimana keberatan MSM ditolak sehingga MSM melakukan banding di Pengadilan Pajak. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan proses banding masih dalam proses.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**33. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND
CONTINGENCIES (Continued)**

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows: (Continued)

- (e) Under the agreement dated 10 September 2008 regarding the commitment to carry out business activities in the field of hospitality, PT Bumi Perkasa Permai ("PP"), acting as the owner, entered into a cooperation with PT AAPC Indonesia (Accor), as operator, for Hotel NOVOTEL Gajah Mada with the requirement of payment of a specific portion of the gross income received by the hotel. Subsequently, on 22 November 2012, an amendment to the agreement was made whereby BPP agreed to assign its rights and obligations to the Company. The Company subsequently appointed MMM, a subsidiary, as its agent to exercise all rights and obligations with respect to the operations of the hotel in accordance with the principal agreement.
- (f) MMM, a subsidiary, made an agreement with PT Samala Asasta Utama (Kamma Spa) for providing spa facilities and fitness center for hotel NOVOTEL Gajah Mada dated 1 November 2020 for the period of 7 years and 2 months and will mature on 31 December 2027.
- (g) MSM, a subsidiary, is undergoing a lawsuit in case No. TBL/5079/IX/2018/PMJ/ Dit.Reskrimum dated 21 September 2018, on land disputes and land occupation. This case is in the process of investigation.
- (h) In 2019, MSM, a subsidiary, received SKPKB for PPH 4(2) and PPN for fiscal year 2016 where MSM applied for an objection in the Regional Tax Office. In 2020, MSM received the result which denied the MSM's objection so MSM applied appeal in the Tax Court. Up to the date of completion of the financial statements the appeal is still in process.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**33. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINJENSI
(Lanjutan)**

**33. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND
CONTINGENCIES (Continued)**

Perjanjian, ikatan dan kontinjensi penting Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows: (Continued)

(i) MIE, entitas anak, sedang mengalami gugatan dalam perkara No. 1814/Pdt.G/2016/PA.SRG, dimana penggugat meminta bahwa MIE untuk menyerahkan harta waris berupa sebidang tanah yang telah dibeli oleh MIE. Putusan Pengadilan Agama telah dinyatakan namun MIE menyatakan banding dengan nomor perkara 11/Pdt.G/2019/PN.Srg tanggal 1 Agustus 2019. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, masih dalam proses banding.

(i) MIE, a subsidiary, is undergoing a lawsuit in case No. 1814/Pdt.G/2016/PA.SRG, where the plaintiff requested MIE to hand over inheritance in the form of a piece of land already purchased by MIE. The Religious Courts had already decided, however MIE is appealing the decision with case number 11/Pdt.G/2019/PN.Srg dated 1 August 2019. As of the completion date of the consolidated financial statements, the case is still in appeal process.

(j) NA, entitas anak, sedang mengalami gugatan dalam perkara No. 217/PDT/2016/PT.DKI dengan Ir.Ong Onggo Tjandra Setiawan, dimana penggugat menyatakan bahwa terdapat sebidang tanah bermasalah dengan sertifikat tanah miliknya. Klaim telah diterima tapi NA mengajukan proses banding. Putusan diterima tanggal 25 Mei 2016 dan sekarang NA sedang mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3077K/Pdt/2017 tanggal 22 Desember 2017, yang pemberituannya disampaikan kepada NA pada tanggal 13 September 2018. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan, masih dalam proses.

(j) NA, a subsidiary, is undergoing a lawsuit in case No. 217/PDT/2016/PT.DKI with Ir.Ong Onggo Tjandra Setiawan, where the plaintiff claims that a disputed land is based on the certificate of property owned by the plaintiff. The claim has been granted by the court but NA has made an appeal. The court decision was received on 25 May 2016 and NA made a request for reconsideration against the supreme court decision of republic of Indonesia No.3077K/Pdt/2017 dated 22 December 2017, where the notification was delivered to NA on 13 September 2018. As of the completion date of the financial statements, the case is still in process.

(k) Perusahaan dan NA, entitas anak, merupakan tergugat dalam perkara No. 53/Pdt.G/2018/PN.SRG mengenai klaim kepemilikan tanah seluas ± 5.630 m² yang terletak di Desa Nambo Udik, Cikande, Banten yang mana putusan perkara No.53/pdt.G/2018/PN.SRG tersebut telah memutuskan menolak gugatan Penggugat. Perusahaan dan NA mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Banten. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan, perkara masih dalam proses banding.

(k) The Company and NA, a subsidiary, is a defendant in court case No. 53/Pdt.G/2018/PN.SRG regarding land ownership claims over ± 5,630 m² of land located at Nambo Udik Village, Cikande, Banten where in the case No. 53/pdt.G/2018/PN.SRG it has been decided to reject the Plaintiff's claim. The Company and NA have subsequently appealed at the Banten High Court. As of the completion date of the financial statements, the case is still in appeal process.

(l) Perusahaan dan NA, entitas anak, merupakan tergugat dalam perkara No. 54/PDT.G/2018/ PN.Srg mengenai klaim kepemilikan tanah seluas ± 4.300 m² yang terletak di Desa Nambo Udik, Cikande, Banten. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, masih dalam proses.

(l) The Company and NA, a subsidiary, is a defendant in court case No. 54/PDT.G/2018/ PN.Srg covering land ownership claims over ± 4,300 m² of land located at Nambo Udik Village, Cikande, Banten. As of the completion date of the consolidated financial statements, the case is still in process.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**33. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINJENSI
(Lanjutan)**

Perjanjian, ikatan dan kontinjensi penting Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

- (m) Perusahaan dan NA, entitas anak, merupakan tergugat dalam perkara No. 455/PDT.G/2020/PN.Jkt.Utr mengenai gugatan wanprestasi/ingkar janji dalam jual-beli tanah seluas 30.000 m² yang terletak di Desa Nambo Udik, Cikande, Banten, yang mana pada tanggal 23 Desember 2020, pihak Penggugat mencabut gugatan nomor perkara tersebut. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan, perkara masih dalam proses banding.
- (n) NA, entitas anak, sedang melakukan gugatan dalam perkara No. 1099/PID.B/2020/ PN.Jkt.Utr kepada Gunawan Sutardjo, atas dugaan memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik atau pemalsuan jabatan. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan, masih dalam proses.
- (o) NA, entitas anak, sedang melakukan laporan dalam laporan polisi No. LP/B/479XII/2021/SPKT III kepada Ir.Ong Onggo Tjandra, atas dugaan pemalsuan dokumen terhadap tanah seluas 35.000 m². Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan, masih dalam proses.
- (p) Perusahaan dan NA, entitas anak, merupakan tergugat dalam perkara No. 83/G/2021/PTUN.SRG melawan Sanwani, Dkk mengenai klaim kepemilikan tanah seluas 2.520 m² yang terletak di Desa Nambo Udik, Cikande, Banten. Pada tanggal 30 Mei 2022, perkara sudah selesai dan sudah berkekuatan hukum tetap (Inkracht) dan dimenangkan oleh NA.
- (q) Perusahaan merupakan tergugat pertama dalam perkara No. 680/PDT.G/2018/PN.Tgr mengenai klaim kepemilikan ruko blok MS/RH/009 Modern Arcade, Kota Modern, Tangerang dengan luas tanah 135 m² dan luas bangunan 221 m² yang telah dibatalkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh Bank Danamon Indonesia Tbk dan telah di *Buyback* oleh Perusahaan. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan, perkara masih dalam proses.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**33. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND
CONTINGENCIES (Continued)**

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows: (Continued)

- (m) The Company and NA, a subsidiary, are the defendant in case No. 455/PDT.G/2020/ PN.Jkt.Utr regarding a lawsuit for default/ broken promises in the sale and purchase of land covering an area of 30,000 m² located in Nambo Udik Village, Cikande, Banten, which on 23 December 2020, the Plaintiff withdrew the claim case number. As of the completion date of the financial statements, the case is still in appeal process.
- (n) NA, a subsidiary, is currently filing a lawsuit in case No. 1099/PID.B/2020/PN.Jkt.Utr to Gunawan Sutardjo, on suspicion of including false information in the authentic deed or falsification of position. As of the completion date of the financial statements, the case is still in process.
- (o) NA, a subsidiary, is making a report in police report No. LP/B/479XII/2021/SPKT III to Ir. Ong Onggo Tjandra, for alleged falsification of document on a 35,000 m² land. As of the completion date of the financial statements, it is still in process.
- (p) The Company and NA, a subsidiary, became defendant in court case No. 83/G/2021/PTUN.SRG against Sanwani, et al regarding the claim for ownership rights to a land area of ± 2,520 m² located in Nambo Udik Village, Cikande, Banten. As of 30 May 2022, The case has been completed and has permanent legal force (Inkracht) and won by NA.
- (q) The Company is a first defendant in court case No.680/PDT.G/2018/PN.Tgr regarding shophouse block MS/RH/009 Modern Arcade, Kota Modern, Tangerang ownership claims over 135 m² of land and 221 m² of building which the KPR has been canceled by Bank Danamon Indonesia Tbk and has been bought back by the Company. As of the completion date of the financial statements, the case is still in process.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**33. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINJENSI
(Lanjutan)**

**33. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND
CONTINGENCIES (Continued)**

Perjanjian, ikatan dan kontinjensi penting Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows: (Continued)

- (r) Perusahaan sedang melakukan pelaporan dalam perkara No. LP/B/S168/X/2022/SPKT/Polda Metro Jaya, kepada Trisna Wijaya dan rekan atas dugaan memasuki pekarangan tanpa ijin dan atau penyerobotan dan atau Pemalsuan Surat dan atau Pemalsuan Akta dan menyuruh menempatkan kerangan palsu kedalam akta otentik terkait tanah milik Pelapor di kawasan perumahan Kota Modern Tangerang. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, Perkara ini dalam proses penyidikan.
- (s) GSP, entitas anak sebagai penggugat intervensi dalam perkara No. 843/PDT.G/2020/PN.Tng, kepada PT Bumi Mahkota Pesona atas pemilik tanah yang sah seluas ± 1.150.000 m² yang dipermasalahkan oleh Penggugat dan Tergugat. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, Perkara masih dalam proses.
- (t) NA, entitas anak, merupakan pelawan dalam perkara No. 56/Pdt.Plw/2019/PN.Srg terhadap Eksekusi No. 1/Pdt.Sita.Eks.Del/2019/PN.Srg. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, masih dalam proses.
- (u) NA, entitas anak merupakan tergugat empat dalam perkara No. 709.Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr melawan Ir. Tjintarto Kartawidjaja mengenai jual dan beli tanah seluas 30.000 m² yang terletak di Desa Nambo Udik, Cikande, Banten. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, masih dalam proses banding.
- (v) BIP, entitas anak, merupakan tergugat dalam perkara No. 141/G/2021/PTUN.BDG mengenai Permohonan pembatalan keputusan bupati Bekasi Nomor: 591/Kep.003-BPMPTT/2016, tentang Pemberian Ijin Lokasi untuk Keperluan Pembangunan Perumahan Atas Nama PT Bekasi Bahagia Investma dan Keputusan Kabupaten Bekasi No. 503.1/049/pilb/DPMPTSP/2019, tentang Persetujuan Izin Lokasi Atas Nama PT Bekasi Bahagia Investma. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, Perkara masih dalam proses.

- (u) The Company pursues a lawsuit in a court case No. LP/B/S168/X/2022/SPKT/Polda Metro Jaya to Trisna Wijaya and partner for allegedly entering yard without permission and or confiscation and or forgery of letters and or forgery of deed and ordering to place false statements in an authentic deed related to land belonging to the Reporting Party in the residential area of Kota Modern Tangerang. As of the completion date of the consolidated financial statements, This case is in the process of investigation.
- (s) GSP, a subsidiary, is a intervention plaintiff in a court case No. 843/PDT.G/2020/PN.Tng to PT Bumi Mahkota Pesona for legal land ownership of ± 1,150,000 m² which is disputed by the Plaintiff and Defendant. As of the completion date of the consolidated financial statements, This case is still in process.
- (t) NA, a subsidiary, is a contrarian in court case No. 56/Pdt.Plw/2019/PN.Srg on Eksekusi No. 1/Pdt.Sita.Eks.Del/2019/PN.Srg. As of the completion date of the consolidated financial statements, the case is still in process.
- (u) NA, a subsidiary, is a fourth defendant in court case No. 709.Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr against Ir. Tjintarto Kartawidjaja regarding the sale and purchase of 30,000 m² of land located in Nambo Udik Village, Cikande, Banten. As of the completion date of the consolidated financial statements, the case is still in appeal process.
- (v) BIP, a subsidiary, is a plaintiff in court case No. 141/G/2021/PTUN.BDG covering Request for cancellation of Bekasi regent's decision Number: 591/Kep.003-BPMPTT/2016, Concerning the Granting of a Location Permit for the Needs of Housing Development on behalf of PT Bekasi Bahagia Investma and Decree of Bekasi Regency No. 503.1/049/pilb/DPMPTSP/2019, Concerning Approval of Location Permits on behalf of PT Bekasi Bahagia Investma. As of the completion date of the consolidated financial statements, This case is still in process.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

34. LABA PER SAHAM

Berikut ini adalah rekonsiliasi faktor-faktor pembilang dan pembagi yang digunakan dalam perhitungan laba bersih per saham dasar:

	2022
Laba (Rugi) bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	20.170.729.245
Total rata-rata tertimbang saham yang beredar	12.366.611.355
Laba bersih per saham dasar	1,63

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Kebijakan manajemen risiko keuangan Grup bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis risiko-risiko keuangan yang dihadapi Grup, menetapkan batasan risiko dan pengendalian yang sesuai serta untuk mengawasi kepatuhan terhadap batasan yang telah ditetapkan.

Dewan Direksi memiliki tanggung jawab keseluruhan untuk menetapkan dan mengawasi kerangka manajemen risiko. Dewan Direksi telah menetapkan fungsi keuangan yang bertanggung jawab untuk mengembangkan dan memantau kebijakan manajemen risiko Grup.

Sedangkan fungsi internal audit memiliki tanggung jawab untuk memantau kepatuhan terhadap kebijakan dan prosedur manajemen risiko dan untuk menelaah kecukupan kerangka manajemen risiko yang terkait dengan risiko-risiko yang dihadapi oleh Grup dengan memberikan laporannya kepada Dewan Direksi.

Risiko keuangan yang paling signifikan terhadap Grup dijelaskan di bawah ini.

a. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko bahwa salah satu pihak instrumen keuangan akan menyebabkan kerugian keuangan pihak lain dengan tidak melepaskan kewajiban. Karena aktivitas operasi Grup terkena kredit terkait potensi kerugian yang mungkin terjadi sebagai akibat dari pihak ketiga, individu atau penerbit tidak mampu atau tidak mau untuk menghormati kewajiban kontrak.

Eksposur risiko kredit Grup terutama adalah dalam mengelola piutang dagang. Grup melakukan pengawasan kolektibilitas piutang sehingga dapat diterima penagihannya secara tepat waktu dan juga melakukan penelaahan atas masing-masing piutang pelanggan secara berkala untuk menilai potensi timbulnya kegagalan penagihan dan membentuk pencadangan berdasarkan hasil penelaahan tersebut.

34. EARNINGS PER SHARE

The following is a reconciliation of the numerator factors and the denominator used in calculating basic diluted earnings per share:

	2021	
Net profit (loss) attributable to owners of the parent entity	(41.994.106.784)	
Weighted-average number of shares outstanding	12.366.611.355	
Basic earnings per share	(3,40)	

35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The Group's financial risk management policies aim to identify and analyze the financial risks faced by the Group, set appropriate risk limits and controls, and oversee compliance with the limits established.

The Board of Directors has overall responsibility for setting and overseeing risk management framework. Board of Directors has set a financial function that is responsible for developing and monitoring the Group's risk management policy.

While the internal audit function has the responsibility to monitor compliance with risk management policies and procedures and to review the adequacy of risk management framework related to the risks faced by the Group to provide its report to the Board of Directors.

The most significant financial risks to which the Group is exposed are described below.

a. Credit Risk

Credit risk is the risk that one party to a financial instrument will cause a financial loss for the other party by failing to discharge an obligation. Due to the Group's operating activities, the Group is exposed to the potential credit-related losses that may occur as a result of an individual, counterparty or issuer being unable or unwilling to honor its contractual obligations.

The Group exposure to credit risk arise primarily from managing trade receivables. The Group monitors receivables so that these are collected in a timely manner and also conduct reviews of individual customer accounts on a regular basis to assess the potential for uncollectibility.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

a. Risiko Kredit (Lanjutan)

a. Credit Risk (Continued)

Dalam mengelola penagihan piutang agar tepat waktu, maka Grup melakukan pengawasan secara intensif, dengan mengirimkan surat penagihan berkala kepada konsumen sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang telah ditetapkan. Atas keterlambatan pembayaran dari konsumen/pelanggan, maka Grup akan mengenakan denda.

In managing the timely collection of receivables, the Group monitors these intensively by sending invoices on a timely basis to the customers based on Standard Operational Procedures (SOP) that have been set. The Group charges penalties to customers for late payment.

Eksposur Grup terhadap risiko kredit pada aset keuangan muncul dari kelalaian pihak ketiga dengan maksimal eksposur sama dengan nilai instrumen tercatat.

The Group's exposure to credit risk on its financial assets arise from default of the counterparty with a maximum exposure equal to the carrying amount of these instruments.

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
Biaya perolehan diamortisasi			Amortized cost
Kas dan setara kas*	129.750.290.404	1.110.328.649.726	*Cash and cash equivalents
Piutang usaha	127.107.763.458	132.724.950.632	Trade receivables
Piutang lain-lain	3.457.017.333	3.018.636.848	Other receivables
Dana yang dibatasi penggunaannya	387.963.394.727	447.172.424.989	Restricted funds
T o t a l	648.278.465.922	1.693.244.662.195	T o t a l

*Tidak termasuk kas masing-masing sebesar Rp 1.976.465.806 dan Rp 1.591.569.050 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

*Excluding cash on hand amounting to Rp 1,976,465,806 and Rp 1,591,569,050 as of 31 December 2022 and 2021, respectively.

Tidak ada risiko kredit yang signifikan dalam Grup.

There are no significant concentrations of credit risk within the Group.

Tabel analisis aset keuangan Grup pada 31 Desember 2022 dan 2021:

Aging analysis of the Group's financial assets as of 31 December 2022 and 2021:

	31 Desember 2022/ 31 December 2022						T o t a l
	Tidak lewat jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ Neither past due nor impaired	Telah lewat jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai/ Past due but not impaired			Lewat jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai/ Past due and impaired		
	<30 Hari/Days	31-60 Hari/Days	61-90 Hari/Days	>90 Hari/Days			
Biaya perolehan diamortisasi/ Amortized cost							
Kas dan setara kas/ Cash and cash equivalents	129.750.290.404	-	-	-	-	-	129.750.290.404
Piutang usaha/ Trade receivables	105.400.055.097	3.223.558.579	430.487.817	179.598.205	10.692.380.598	7.181.683.162	127.107.763.458
Piutang lain-lain/ Other receivables	3.457.017.333	-	-	-	-	-	3.457.017.333
Dana yang dibatasi penggunaannya/ Restricted funds	387.963.394.727	-	-	-	-	-	387.963.394.727
T o t a l	626.570.757.561	3.223.558.579	430.487.817	179.598.205	10.692.380.598	7.181.683.162	648.278.465.922

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

a. Risiko Kredit (Lanjutan)

a. Credit Risk (Continued)

Tabel analisis aset keuangan Grup pada 31 Desember 2022 dan 2021: (Lanjutan)

Aging analysys of the Group's financial assets as of 31 December 2022 and 2021: (Continued)

	31 Desember 2021/ 31 December 2021					Lewat jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai/ Past due and impaired	Total
	Tidak lewat jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ Neither past due nor impaired	Telah lewat jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai/ Past due but not impaired					
	<30 Hari/Days	31-60 Hari/Days	61-90 Hari/Days	>90 Hari/Days			
Biaya perolehan diamortisasi/ Amortized cost							
Kas dan setara kas/ Cash and cash equivalents	1.110.328.649.726	-	-	-	-	-	1.110.328.649.726
Piutang usaha/ Trade receivables	100.350.163.056	5.241.885.192	280.698.043	900.195.484	15.995.400.274	9.956.608.583	132.724.950.632
Piutang lain-lain/ Other receivables	3.018.636.848	-	-	-	-	-	3.018.636.848
Dana yang dibatasi penggunaannya/ Restricted funds	447.172.424.989	-	-	-	-	-	447.172.424.989
Total	1.660.869.874.619	5.241.885.192	280.698.043	900.195.484	15.995.400.274	9.956.608.583	1.693.244.662.195

Tabel berikut menunjukkan kualitas kredit atas aset keuangan Grup yang tidak lewat jatuh tempo atau terganggu:

The following table show the credit quality of the Group's financial assets that are neither past due nor impaired:

	Tidak lewat jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ Neither past due nor impaired			Total	31 Desember 2022
	Level atas/ High grade	Level standar/ Standard grade			
31 Desember 2022					
Biaya perolehan diamortisasi					Amortized cost
Kas dan setara kas	129.750.290.404	-	129.750.290.404		Cash and cash equivalents
Piutang usaha	-	105.400.055.097	105.400.055.097		Trade receivables
Piutang lain-lain	-	3.457.017.333	3.457.017.333		Other receivables
Dana yang dibatasi penggunaannya	387.963.394.727	-	387.963.394.727		Restricted funds
Total	517.713.685.131	108.857.072.430	626.570.757.561		Total
31 Desember 2021					31 Desember 2021
Biaya perolehan diamortisasi					Amortized cost
Kas dan setara kas	1.110.328.649.726	-	1.110.328.649.726		Cash and cash equivalents
Piutang usaha	-	100.350.163.056	100.350.163.056		Trade receivables
Piutang lain-lain	-	3.018.636.848	3.018.636.848		Other receivables
Dana yang dibatasi penggunaannya	447.172.424.989	-	447.172.424.989		Restricted funds
Total	1.557.501.074.715	103.368.799.904	1.660.869.874.619		Total

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

a. Risiko Kredit (Lanjutan)

Grup telah menilai kualitas kredit dari kas dan setara kas dan dana yang dibatasi penggunaannya sebagai kelas tinggi dikarenakan disimpan di/atau dilakukan dengan bank terkemuka yang memiliki probabilitas rendah dalam kebangkrutan.

Aset keuangan lain Grup dikategorikan berdasarkan *record* penagihan Grup dengan pihak ketiga. Definisi dari peringkat yang digunakan oleh Grup untuk mengevaluasi risiko kredit dari pihak ketiga adalah sebagai berikut:

- (1) Level atas - Kepastian diperoleh dari pihak ketiga yang mengikuti ketentuan kontrak tanpa banyak usaha untuk menagih.
- (2) Level standar - Melakukan beberapa pengingatan untuk memperoleh kepastian dari pihak ketiga.

b. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas timbul apabila Grup mengalami kesulitan dalam mewujudkan asetnya atau mengumpulkan dana untuk memenuhi komitmen terkait dengan kewajiban keuangannya.

Eksposur risiko likuiditas Grup timbul terutama dari penempatan dana dari kelebihan penerimaan kas setelah dikurangkan dari penggunaan kas untuk mendukung kegiatan usaha Grup.

Grup mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan arus kas dan Fasilitas bank dengan terus memonitor arus kas perkiraan dan aktual. Grup juga menerapkan manajemen risiko likuiditas yang berhati-hati dengan mempertahankan saldo kas yang cukup yang berasal dari penagihan hasil penjualan, menempatkan kelebihan dana kas dalam instrumen keuangan dengan tingkat risiko yang rendah namun memberikan imbal hasil yang memadai dan memperhatikan reputasi dan kredibilitas lembaga keuangan.

Grup menerapkan manajemen risiko likuiditas dengan menetapkan saldo kas yang memadai yang berasal dari penagihan piutang konsumen atau sumber lainnya.

35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

a. Credit Risk (Continued)

The Group has assessed the credit quality of its cash and cash equivalents and restricted fund as high grade since these are deposited in/or transacted with reputable banks which have low probability of insolvency.

The Group's other financial assets are categorized based on the Group's collection experience with the counterparties. Definitions of the ratings being used by the Group to evaluate credit risk of its counterparties are as follows:

- (1) High grade - settlements are obtained from the counterparty following the terms of the contracts without much collection effort.*
- (2) Standard grade - some reminder follow-ups are performed to obtain settlements from the counterparty.*

b. Liquidity Risk

Liquidity risk arises when the Group encounters difficulty in realizing its assets or otherwise raising funds to meet commitments associated with its financial liabilities.

The Group's exposure to liquidity risk arises primarily from the placement of funds in excess of those used to support the business activities of the Group.

The Group manages liquidity risk by maintaining sufficient cash flows and bank facilities and continuously monitoring projected cash flows and availability of funds. The Group also implements prudent liquidity risk management to maintain sufficient cash balances arising from revenue collection, places the excess cash in low risk financial instruments that provide adequate returns and pay close attention to the reputation and credibility of financial institutions.

The Group applies liquidity risk management by establishing sufficient cash balances from collection of customers' receivables or other sources.

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

b. Risiko Likuiditas (Lanjutan)

b. Liquidity Risk (Continued)

Tabel di bawah ini merupakan jadwal jatuh tempo liabilitas keuangan Grup berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

The table below summarizes the maturity schedule of the Group's financial liabilities based on undiscounted contractual payments as of 31 December 2022 and 2021:

31 Desember 2022	Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year	1 - 3 tahun/ 1- 3 years	3 - 5 tahun/ 3 - 5 years	Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years	T o t a l	31 December 2022
Utang bank jangka pendek	230.000.000.000	-	-	-	230.000.000.000	Short-term bank loan
Utang usaha	212.392.438.230	-	-	-	212.392.438.230	Trade payables
Utang lain-lain	47.899.817.827	-	-	-	47.899.817.827	Other payables
Beban masih harus dibayar	829.517.861.840	-	-	-	829.517.861.840	Accrued expenses
Utang obligasi*	57.087.224.717	2.498.979.318.842	4.063.150.514.055	-	6.619.217.057.614	*Bonds payable
Utang bank jangka panjang*	123.026.787.036	153.592.037.780	-	-	276.618.824.816	*Long-term bank loans
Liabilitas sewa*	4.590.067.026	5.097.139.700	-	-	9.687.206.726	*Lease liabilities
Uang jaminan keanggotaan yang dapat dikembalikan	13.811.982.737	-	-	-	13.811.982.737	Refundable membership deposits
T o t a l	1.518.326.179.413	2.657.668.496.322	4.063.150.514.055	-	8.239.145.189.790	T o t a l

* Termasuk pembayaran bunga

* Including interest payments

31 Desember 2021	Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year	1 - 3 tahun/ 1- 3 years	3 - 5 tahun/ 3 - 5 years	Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years	T o t a l	31 December 2021
Utang bank jangka pendek	30.000.000.000	-	-	-	30.000.000.000	Short-term bank loan
Utang usaha	225.671.695.082	-	-	-	225.671.695.082	Trade payables
Utang lain-lain	51.072.894.726	-	-	-	51.072.894.726	Other payables
Beban masih harus dibayar	883.471.573.803	-	-	-	883.471.573.803	Accrued expenses
Utang obligasi*	950.834.109	203.006.449.665	3.105.773.460.216	4.513.913.532.741	7.823.644.276.731	*Bonds payable
Utang bank jangka panjang*	90.129.910.130	114.878.048.421	6.167.536.667	-	211.175.495.218	*Long-term bank loans
Liabilitas sewa*	5.079.677.348	3.275.750.000	227.903.226	-	8.583.330.574	*Lease liabilities
Uang jaminan keanggotaan yang dapat dikembalikan	13.811.982.737	-	-	-	13.811.982.737	Refundable membership deposits
T o t a l	1.300.188.567.935	321.160.248.086	3.112.168.900.109	4.513.913.532.741	9.247.431.248.871	T o t a l

* Termasuk pembayaran bunga

* Including interest payments

c. Risiko Mata Uang Asing

c. Foreign Exchange Risk

Risiko mata uang asing adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan nilai tukar mata uang asing.

Foreign currency risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates.

Risiko nilai tukar mata uang asing Grup berasal dari pinjaman yang diperoleh Perusahaan dalam mata uang asing. Risiko nilai tukar mata uang asing atas Dolar AS dikendalikan melalui pengawasan lingkungan politik dan ekonomi. Perusahaan juga membuat kontrak *forward* mata uang untuk mengendalikan risiko mata uangnya.

The Group foreign currency risk arises from the loan received by the Company in foreign currency. Foreign exchange risks on the US Dollar are managed through constant monitoring of the political and economic environment. The Company also enters into currency forward contracts to manage its currency risk.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

c. Risiko Mata Uang Asing (Lanjutan)

Grup memiliki aset dan liabilitas dalam Dolar AS dengan rincian sebagai berikut (dalam satuan penuh, kecuali jumlah setara Rupiah):

c. Foreign Exchange Risk (Continued)

The Group has assets and liabilities denominated in US Dollar as follows (in full amounts, except Rupiah equivalent):

	31 Desember 2022/ 31 December 2022		31 Desember 2021/ 31 December 2021		
	U S D	Setara dengan/ Equivalent	U S D	Setara dengan/ Equivalent	
A s e t					A s s e t s
Kas dan setara kas	1.770.683	27.854.618.472	1.620.415	23.121.708.664	Cash and cash equivalents
Liabilitas					Liabilities
Beban masih harus dibayar	(1.573.088)	(24.746.251.192)	(680.474)	(9.709.685.751)	Accrued expense
Utang obligasi	(360.562.549)	(5.672.009.452.848)	(447.831.436)	(6.390.109.005.072)	Bonds payable
Total Liabilitas	(362.135.637)	(5.696.755.704.040)	(448.511.910)	(6.399.818.690.823)	Total Liabilities
Liabilitas - Bersih	(360.364.954)	(5.668.901.085.568)	(446.891.495)	(6.376.696.982.159)	Liabilities - Net

Tabel di bawah ini menunjukkan sensitivitas yang memiliki kemungkinan terjadi perubahan dalam kurs mata uang asing dengan asumsi semua variabel adalah tetap, terhadap laba sebelum pajak dan ekuitas Grup pada tanggal 31 Desember 2022 and 2021.

The table below shows the sensitivity to a reasonably possible change in foreign exchange rates assuming all other variables are fixed, to the profit before income taxes and equity of the Group as of 31 December 2022 and 2021.

Pengaruh terhadap pendapatan sebelum pajak sudah termasuk dampak atas derivatif yang ada pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

The effect on profit before tax already includes the impact of derivatives outstanding as of 31 December 2022 and 2021.

	Kenaikan (penurunan)/ Increase (decrease)		
	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
Nilai tukar meningkat 5%			Exchange rate increase by 5%
Laba sebelum pajak penghasilan	(283.445.054.278)	318.834.849.108	Profit before income tax
Ekuitas	(283.445.054.278)	318.834.849.108	Equity
Nilai tukar menurun 5%			Exchange rate decrease by 5%
Laba sebelum pajak penghasilan	283.445.054.278	318.834.849.108	Profit before income tax
Ekuitas	283.445.054.278	318.834.849.108	Equity

Perubahan nilai mata uang didasarkan pada perkiraan Grup terbaik dari perubahan yang diharapkan mempertimbangkan tren historis. Tidak ada dampak lain pada ekuitas Grup selain yang sudah mempengaruhi laba sebelum pajak penghasilan.

The change in currency rate is based on the Group's best estimate of expected change considering historical trends. There is no other impact on the Group's equity other than those already affecting the profit before income tax.

d. Risiko Tingkat Bunga

Risiko tingkat bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar. Eksposur Grup terhadap risiko perubahan suku bunga pasar terutama terkait dengan utang jangka panjang Grup dengan suku bunga mengambang. Tingkat bunga mengambang instrumen keuangan dikenakan pada risiko suku bunga arus kas.

d. Interest Rate Risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The Group's exposure to the risk of changes in market interest rates relates primarily to the Group's long-term debt with floating interest rates. Floating rate financial instruments are subject to cash flow interest rate risk.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

d. Risiko Tingkat Bunga (Lanjutan)

d. Interest Rate Risk (Continued)

Tabel berikut menunjukkan sensitivitas terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga utang per 31 Desember 2022 dan 2021 dengan semua variabel lainnya tetap konstan. Pendapatan Grup sebelum pajak dipengaruhi dampak atas suku bunga yang mengambang sebagai berikut:

The following table demonstrates the sensitivity to a reasonably possible change in interest rates on loans as of 31 December 2022 and 2021 with all other variables held constant. The Group's profit before tax is affected through the impact on floating rate loans as follows:

Kenaikan/Penurunan Suku Bunga/ Increase/Decrease in Interest Rates	Efek pada Pendapatan sebelum Pajak/ Effect on Income Before Tax	
	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021
+5%	(1.319.722.353)	1.007.350.192
-5%	1.319.722.353	1.007.350.192

Asumsi pergerakan dalam analisis sensitivitas suku bunga berdasarkan observasi historis terhadap lingkungan pasar. Tidak ada dampak lain pada ekuitas Grup selain yang sudah mempengaruhi laba sebelum pajak penghasilan.

The assumed movement in basis points for interest rate sensitivity analysis is based on the historical observable market environment. There is no other impact on the Group's equity other than those already affecting the profit before income tax.

e. Manajemen Permodalan

e. Capital Management

Tujuan utama dari pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan bahwa dipertahankannya peringkat kredit yang kuat dan rasio modal yang sehat agar dapat mendukung kelancaran usahanya dan memaksimalkan nilai dari pemegang saham. Grup mengelola struktur modalnya dan membuat penyesuaian-penyesuaian sehubungan dengan perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik dari risiko usahanya. Agar dapat menjaga dan menyesuaikan struktur modalnya, Grup akan menyesuaikan jumlah dari pembayaran dividen kepada para pemegang saham atau tingkat pengembalian modal.

The main objective of the Group capital management is to ensure that it maintains a strong credit rating and healthy capital ratios in order to support its business and maximize shareholder value. The Group manages its capital structure and makes adjustments with respect to changes in economic conditions and the characteristics of its business risks. In order to maintain and adjust its capital structure, the Group may adjust the amount of dividend payments to shareholders or return capital structure.

Grup memonitor penggunaan modal menggunakan gearing ratio, yaitu utang bersih dibagi dengan total utang dan ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk. Utang bersih terdiri dari utang jangka pendek, utang bank jangka panjang, utang obligasi dan liabilitas sewa dikurangi dengan kas dan setara kas, investasi jangka pendek dan dana yang dibatasi penggunaannya. Grup memastikan kepatuhan dengan gearing ratio minimal seperti yang dipersyaratkan oleh kreditor.

The Group monitors capital using the gearing ratio, which is net debt divided by total net debt and equity attributable to owners of the parent entity. Net debt is composed of short-term loans, long-term bank loans, bonds payable and lease liability net of cash and cash equivalents, short-term investments and restricted funds. The Group ensures compliance with minimum gearing ratio as required by the creditors.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

e. Manajemen Permodalan (Lanjutan)

e. Capital Management (Continued)

Gearing ratio pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

Gearing ratio as of 31 December 2022 and 2021 are as follows:

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2021/ 31 December 2021	
Utang bank jangka pendek	230.000.000.000	30.000.000.000	Short-term bank loan
Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			Current portion of long-term liabilities:
Liabilitas sewa	4.404.901.440	4.664.978.480	Lease liabilities
Utang bank	102.982.631.445	74.791.370.341	Bank loans
Utang jangka panjang - setelah dikurangi yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			Long-term liabilities - net of current portion:
Liabilitas sewa	5.032.440.921	3.237.046.236	Lease liabilities
Utang obligasi	5.672.009.452.848	6.390.109.005.072	Bonds payable
Utang bank	140.897.397.143	106.423.551.580	Bank loans
Sub-total	<u>6.155.326.823.797</u>	<u>6.609.225.951.709</u>	Sub-total
Dikurangi:			L e s s :
Kas dan setara kas	(131.726.756.210)	(1.111.920.218.776)	Cash and cash equivalents
Dana yang dibatasi penggunaannya	(387.963.394.727)	(447.172.424.989)	Restricted funds
Sub-total	<u>(519.690.150.937)</u>	<u>(1.559.092.643.765)</u>	Sub-total
Utang bersih	5.635.636.672.860	5.050.133.307.944	Net debt
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	<u>4.225.532.402.110</u>	<u>4.184.096.758.081</u>	Total equity attributable to owners of the parent entity
Utang bersih dan total ekuitas	<u>9.861.169.074.970</u>	<u>9.234.230.066.025</u>	Net debt and total equity
Gearing ratio	<u>57,15%</u>	<u>54,69%</u>	Gearing ratio

Tidak ada perubahan dalam tujuan, kebijakan dan proses dan sama seperti penerapan tahun-tahun sebelumnya.

No changes have been made in the objectives, policies and processes as they have been applied in previous years.

36. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

36. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS

Tabel berikut menyajikan nilai wajar atas instrumen keuangan Grup:

The following table presents the fair values of financial instruments of the Group:

	31 Desember 2022/ 31 December 2022		31 Desember 2021/ 31 December 2021		
	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value	
A S E T					ASSETS
<u>Biaya perolehan diamortisasi</u>					<u>Amortized cost</u>
Kas dan setara kas	131.726.756.210	131.726.756.210	1.111.920.218.776	1.111.920.218.776	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	119.926.080.296	119.926.080.296	122.768.342.049	122.768.342.049	Trade receivables
Piutang lain-lain	3.457.017.333	3.457.017.333	3.018.636.848	3.018.636.848	Other receivables
Dana yang dibatasi penggunaannya	<u>387.963.394.727</u>	<u>387.963.394.727</u>	<u>447.172.424.989</u>	<u>447.172.424.989</u>	Restricted funds
T o t a l	<u>643.073.248.566</u>	<u>643.073.248.566</u>	<u>1.684.879.622.662</u>	<u>1.684.879.622.662</u>	T o t a l

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

36. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)

36. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (Continued)

Tabel berikut menyajikan nilai wajar atas instrumen keuangan Grup: (Lanjutan)

The following table presents the fair values of financial instruments of the Group: (Continued)

	31 Desember 2022/ 31 December 2022		31 Desember 2021/ 31 December 2021		
	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value	
LIABILITAS					LIABILITIES
<u>Liabilitas keuangan lainnya</u>					<u>Other financial liabilities</u>
Utang bank jangka pendek	230.000.000.000	230.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	Short-term bank loans
Utang usaha	212.392.438.230	212.392.438.230	225.671.695.082	225.671.695.082	Trade payables
Utang lain-lain	47.899.817.827	47.899.817.827	51.072.894.726	51.072.894.726	Other payables
Beban masih harus dibayar	829.517.861.840	829.517.861.840	883.471.573.803	883.471.573.803	Accrued expenses
Liabilitas sewa	9.437.342.361	8.799.465.689	7.902.024.716	8.085.566.291	Lease liabilities
Uang jaminan keanggotaan yang dapat dikembalikan	13.811.982.737	13.811.982.737	13.811.982.737	13.811.982.737	Refundable membership deposits
Utang obligasi	5.672.009.452.848	2.418.597.043.953	6.390.109.005.072	3.148.028.759.621	Bonds payable
Utang bank jangka panjang	243.880.028.588	243.880.028.588	181.214.921.921	181.214.921.921	Long-term bank loans
Total	7.258.948.924.431	4.004.898.638.864	7.783.254.098.057	4.541.357.394.181	Total

Berikut ini adalah metode dan asumsi yang digunakan untuk memperkirakan nilai wajar setiap kelompok dari instrumen keuangan Grup:

The following are the methods and assumptions used to estimate the fair value of each group of financial instruments of the Group:

- Kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, utang bank jangka pendek, utang usaha, utang lain-lain, beban masih harus dibayar dan uang jaminan keanggotaan yang dapat dikembalikan mendekati nilai wajar karena bersifat jangka pendek.
- Nilai wajar liabilitas sewa diperkirakan dengan mendiskontokan arus kas masa depan.
- Nilai wajar utang obligasi yang tercatat di bursa ditentukan dengan referensi kuotasi harga pasar.
- Nilai tercatat dari dana yang dibatasi penggunaannya dan utang bank jangka panjang mendekati nilai wajarnya disebabkan oleh pemakaian suku bunga mengambang atas instrumen tersebut, dimana tingkat suku bunga tersebut selalu disesuaikan dengan pasar.

- Cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, short-term bank loans, trade payables, other payables, accrued expenses and refundable membership deposits approximate their carrying values due to their short-term nature.
- The fair values of lease liabilities are estimated by discounting future cash flows.
- The fair value of listed bonds payable are determined by reference to quoted market prices.
- The carrying amount of restricted funds and long-term bank loans approximate their fair values due to the use of floating interest rates for the mentioned instruments, in which the interest rate is always adjusted to market.

Instrumen keuangan yang dinilai pada nilai wajar adalah sebagai berikut:

Financial instruments measured at fair value are as follows:

31 Desember 2022	Nilai wajar/ Fair value	Tingkat 1/ Level 1	Tingkat 2/ Level 2	Tingkat 3/ Level 3	31 December 2022
LIABILITAS					LIABILITIES
<u>Liabilitas keuangan lainnya</u>					<u>Other financial liabilities</u>
Utang obligasi	2.418.597.043.953	2.418.597.043.953	-	-	Bonds payable
Liabilitas sewa	8.799.465.689	-	-	8.799.465.689	Lease liabilities
Total	2.427.396.509.642	2.418.597.043.953	-	8.799.465.689	Total

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

36. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)

Instrumen keuangan yang dinilai pada nilai wajar adalah sebagai berikut (Lanjutan):

<u>31 Desember 2021</u>	<u>Nilai wajar/ Fair value</u>	<u>Tingkat 1/ Level 1</u>	<u>Tingkat 2/ Level 2</u>	<u>Tingkat 3/ Level 3</u>
LIABILITAS				
Liabilitas keuangan lainnya				
Utang obligasi	3.148.028.759.621	3.148.028.759.621	-	-
Liabilitas sewa	8.085.566.291	-	-	8.085.566.291
Total	3.156.114.325.912	3.148.028.759.621	-	8.085.566.291

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 tidak ada transfer antara pengukuran nilai wajar Tingkat 1 dan Tingkat 2 dan tidak ada transfer masuk dan keluar dari pengukuran nilai wajar Tingkat 3.

36. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (Continued)

Financial instruments measured at fair value are as follows (Continued):

<u>31 December 2021</u>	<u>Nilai wajar/ Fair value</u>	<u>Tingkat 1/ Level 1</u>	<u>Tingkat 2/ Level 2</u>	<u>Tingkat 3/ Level 3</u>
LIABILITIES				
Other financial liabilities				
Bonds payable	3.148.028.759.621	3.148.028.759.621	-	-
Lease liabilities	8.085.566.291	-	-	8.085.566.291
Total	3.156.114.325.912	3.148.028.759.621	-	8.085.566.291

As of 31 December 2022 and 2021 there were no transfers between Level 1 and Level 2 fair value measurements and no transfer into and out of Level 3 fair value measurements.

37. TAMBAHAN INFORMASI ARUS KAS

Transaksi non-kas dari aktivitas pendanaan ditunjukkan dalam rekonsiliasi liabilitas dari transaksi pendanaan di bawah ini:

	<u>Utang obligasi/ Bonds payable</u>	<u>Utang bank/ Bank loans</u>	<u>Liabilitas sewa/ Lease liabilities</u>
1 Januari 2022	6.390.109.005.072	211.214.921.921	7.902.024.716
Arus kas	(748.780.677.945)	262.599.913.445	(6.214.682.355)
Transaksi non-kas:			
Pendapatan dari penebusan utang obligasi	(782.535.266.431)	-	-
Beban keuangan	91.221.722.697	65.193.222	-
Selisih kurs	579.641.767.047	-	-
PIK Interest Notes	142.352.902.408	-	-
Perolehan aset hak guna dari liabilitas sewa	-	-	7.750.000.000
31 Desember 2022	5.672.009.452.848	473.880.028.588	9.437.342.361
	<u>Utang obligasi/ Bonds payable</u>	<u>Utang bank/ Bank loans</u>	<u>Liabilitas sewa/ Lease liabilities</u>
1 Januari 2021	5.583.447.385.711	200.597.263.625	14.166.643.546
Arus kas	(150.000.000.000)	10.891.971.823	(7.505.153.486)
Transaksi non-kas:			
Bunga dikapitalisasi karena restrukturisasi pinjaman	819.629.989.379	-	-
Beban keuangan	68.495.018.641	(274.313.527)	-
Selisih kurs	65.767.191.605	-	-
PIK Interest Notes	2.769.419.736	-	-
Perolehan aset hak guna dari liabilitas sewa	-	-	1.460.042.774
Pengakhiran perjanjian sewa	-	-	(219.508.118)
31 Desember 2021	6.390.109.005.072	211.214.921.921	7.902.024.716

37. SUPPLEMENTARY CASH FLOW INFORMATION

Non-cash transaction from financing activities are shown in the reconciliation of liabilities from financing transaction below:

<u>31 January 2022</u>	<u>Utang obligasi/ Bonds payable</u>	<u>Utang bank/ Bank loans</u>	<u>Liabilitas sewa/ Lease liabilities</u>
1 January 2022	6.390.109.005.072	211.214.921.921	7.902.024.716
Cash flows	(748.780.677.945)	262.599.913.445	(6.214.682.355)
Non-cash transactions:			
Income from redemption of bonds payable	(782.535.266.431)	-	-
Finance costs	91.221.722.697	65.193.222	-
Foreign exchange	579.641.767.047	-	-
PIK Interest Notes	142.352.902.408	-	-
Additional right-of-use asset from lease liabilities	-	-	7.750.000.000
31 December 2022	5.672.009.452.848	473.880.028.588	9.437.342.361
	<u>Utang obligasi/ Bonds payable</u>	<u>Utang bank/ Bank loans</u>	<u>Liabilitas sewa/ Lease liabilities</u>
1 January 2021	5.583.447.385.711	200.597.263.625	14.166.643.546
Cash flows	(150.000.000.000)	10.891.971.823	(7.505.153.486)
Non-cash transactions:			
Interest capitalized due to restructuring of loan	819.629.989.379	-	-
Finance costs	68.495.018.641	(274.313.527)	-
Foreign exchange	65.767.191.605	-	-
PIK Interest Notes	2.769.419.736	-	-
Additional right-of-use asset from lease liabilities	-	-	1.460.042.774
Termination of lease agreement	-	-	(219.508.118)
31 December 2021	6.390.109.005.072	211.214.921.921	7.902.024.716

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

38. OTORISASI LAPORAN KEUANGAN

Dewan Direksi bertanggungjawab terhadap penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian yang telah difinalkan dan disetujui untuk diterbitkan pada tanggal 30 Maret 2023.

38. AUTHORIZATION OF FINANCIAL STATEMENTS

The Board of Directors is responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements that were completed and approved for publication on 30 March 2023.

This report is originally issued in Indonesian language

No. : 00210/2.1068/AU.1/03/1241-1/1/III/2023

No. : 00210/2.1068/AU.1/03/1241-1/1/III/2023

Laporan Auditor Independen

Independent Auditors' Report

**Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Modernland Realty Tbk
Jakarta**

**The Shareholders, Board of Commissioners and
Directors
PT Modernland Realty Tbk
Jakarta**

Opini

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

Opinion

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

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

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

Basis Opini

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

Basis of Opinion

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

Hal Audit Utama

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

Penebusan dan Akuntansi Utang Obligasi

Pada tanggal 14 Maret 2022, entitas anak Perusahaan JGC Ventures Pte. Ltd. dan Modernland Overseas Pte. Ltd. (“Penerbit Notes”) memberikan penawaran kepada pemegang yang berhak atas “USD 179.156.672 Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025”, “USD 194.086 Guaranteed Senior PIK Toggle Notes due 30 June 2025” dan “USD 268.480.678 Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027” (“Notes”) untuk menawarkan Notes tersebut untuk dibeli secara pro rata oleh Penerbit Notes secara tunai, dengan harga yang ditentukan berdasarkan *Reverse Dutch Auction*. Pada tanggal 28 Maret 2022, Perusahaan dan Penerbit Notes mengumumkan hasil penawaran dimana sejumlah USD 102.976.022 Notes diterima dan dibeli kembali dengan total harga pembelian sebesar USD 51.304.617.

Perlakuan akuntansi untuk penebusan Notes dapat menjadi rumit dan karenanya dianggap sebagai area fokus audit khususnya karena sejumlah besar pendapatan dicatat sebagai hasil dari transaksi tersebut. Pengukuran dan akuntansi selanjutnya untuk Notes yang tersisa juga dianggap sebagai hal audit utama mengingat ukuran Notes dan kerumitan dalam perhitungan biaya perolehan diamortisasi. Grup menghitung keuntungan atau kerugian penebusan dengan mengurangi nilai tercatat Notes yang ditebus ditambah bunga yang masih harus dibayar pada tanggal penebusan dengan harga pembelian. Notes yang tersisa dicatat sebesar biaya perolehan diamortisasi dan bunga dihitung berdasarkan metode bunga efektif.

Prosedur audit kami mencakup hal-hal berikut:

- Kami membaca *Tender Offer Memorandum* pada tanggal 14 Maret 2022 untuk memahami syarat dan ketentuan *tender offer*;
- Kami memperoleh *Notice of Result of Tender Offer* pada tanggal 28 Maret 2022 untuk mengonfirmasi hasil aktual dari penawaran dan menentukan Notes aktual yang diterima dan dibeli kembali serta total harga pembelian Notes;
- Kami menghitung ulang nilai tercatat Notes yang dibeli kembali termasuk bunga akrual dengan menggunakan metode bunga efektif dan membandingkan hasilnya dengan total harga pembelian untuk menentukan keuntungan atau kerugian dari penebusan;
- Kami memeriksa pembayaran yang dilakukan kepada pemegang Notes dengan memperoleh laporan bank dan mengonfirmasi bahwa jumlah sebenarnya yang dibayarkan mengikat dengan total harga pembelian;

Key Audit Matters

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

Redemption and Accounting of Bonds Payable

On 14 March 2022, the Company’s subsidiaries JGC Ventures Pte. Ltd. and Modernland Overseas Pte. Ltd. (the “Notes Issuer”) made an offer to eligible holders of its “USD 179,156,672 Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025”, “USD 194,086 Guaranteed Senior PIK Toggle Notes due 30 June 2025” and “USD 268,480,678 Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027” (the “Notes”) to tender such Notes for purchase on a pro rata basis by the Notes Issuer for cash, at a price determined pursuant to a Reverse Dutch Auction. On 28 March 2022, the Company and the Notes Issuer announced the result of the offer wherein a total of USD 102,976,022 Notes were accepted and repurchased for a total purchase price of USD 51,304,617.

Accounting treatment for redemption of the Notes can be complex and therefore is considered an area of audit focus specially since significant amount of income was recorded as a result of the transaction. Subsequent measurement and accounting for the remaining Notes is also considered as a key audit matter given the size of the Notes and the complexity in the computation of amortised cost. The Group compute for the gain or loss on redemption by deducting the carrying value of the Notes redeemed plus accrued interest as of the date of redemption with the purchase price. The remaining Notes is then carried at amortised costs and interest are computed based on effective interest method.

Our audit procedures include the following:

- *We read the Tender Offer Memorandum dated 14 March 2022 to understand the terms and conditions of the tender offer;*
- *We obtained the Notice of Result of Tender Offer dated 28 March 2022 to confirm the actual result of the offer and determined the actual Notes accepted and repurchased and the total purchase price of the Notes;*
- *We recomputed the carrying value of the Notes repurchased including accrued interest using effective interest method and compared the result with the total purchase price to determine the gain or loss from redemption;*
- *We checked payments made to Notes holders by obtaining bank statements and confirming that the actual amount paid tie-up to the total purchase price;*

Hal audit utama (Lanjutan)**Penebusan dan Akuntansi Utang Obligasi (Lanjutan)**

Prosedur audit kami mencakup hal-hal berikut: (Lanjutan)

- Kami membaca perjanjian *Notes* terbaru dan memahami setiap ketentuan yang dapat memengaruhi perhitungan biaya perolehan diamortisasi;
- Kami menghitung kembali biaya perolehan diamortisasi dari *Notes* setelah pelunasan dan menentukan beban bunga dengan menggunakan metode bunga efektif; dan
- Kami memeriksa *Notes* tambahan yang diterbitkan pada tahun berjalan ke dokumen penerbitan dan pencatatannya.

Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam laporan tahunan 2022 (“laporan tahunan”) tetapi tidak termasuk laporan keuangan konsolidasian dan laporan auditor kami. Laporan tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

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

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

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

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

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

Key audit matters (Continued)***Redemption and Accounting of Bonds Payable (Continued)***

Our audit procedures include the following: (Continued)

- *We read the latest Notes agreement and understand each terms that may impact the amortised costs computation;*
- *We recomputed for the amortised costs of the Notes after the redemption and determined the interest expense using effective interest method; and*
- *We checked additional Notes issued during the year to issuance and listing documents.*

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information contained in the 2022 annual report (the “annual report”) but does not include the consolidated financial statements and our auditor’s report thereon. The annual report is expected to be available to us after the date of this auditor’s report.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (Continued)

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

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

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

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

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

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

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (Continued)

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

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

Kantor Akuntan Publik
TANUBRATA SUTANTO FAHMI BAMBANG & Rekan



Martinus Arifin, S.E., Ak., CA., CPA
NIAP AP. 1214/
License No. AP. 1214

30 Maret 2023/ 30 March 2023

RDN/rzy