

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
DAN ENTITAS ANAK**

Laporan Keuangan Konsolidasian

**30 September 2022 dan 31 Desember 2021, Serta
Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
30 September 2022 dan 2021**

Tidak Diaudit

DAFTAR ISI

| | <u>Halaman</u> |
|---|----------------|
| Surat pernyataan direksi | |
| Laporan posisi keuangan konsolidasian | 1 - 3 |
| Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian | 4 - 5 |
| Laporan perubahan ekuitas konsolidasian | 6 |
| Laporan arus kas konsolidasian | 7 - 8 |
| Catatan atas laporan keuangan konsolidasian | 9 - 64 |

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 September 2022 dan 31 Desember 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

| | <u>Catatan</u> | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|------------------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| ASET | | | |
| ASET LANCAR | | | |
| Kas dan bank | 4 | 2.657.504.526 | 6.070.154.803 |
| Piutang usaha | 5 | 7.322.577.320 | 6.411.529.319 |
| Piutang lain-lain | 6 | 1.285.668.208 | 48.007.750 |
| Biaya dibayar dimuka | 7 | - | 579.170.000 |
| Uang muka | 8 | 125.492.965.234 | 3.980.588.803 |
| Persediaan | 9 | 126.488.045.169 | 102.022.423.226 |
| Pajak dibayar dimuka | 13a | 366.600.980 | 357.826.910 |
| Total Aset Lancar | | <u>263.613.361.437</u> | <u>119.469.700.811</u> |
| ASET TIDAK LANCAR | | | |
| Piutang usaha | 5 | 19.665.747.391 | 7.751.264.407 |
| Piutang tidak lancar lainnya | 14 | 1.000.064.068 | 658.991.592 |
| Properti investasi - neto | 10 | 120.073.878.914 | 118.059.000.000 |
| Aset tetap - neto | 11 | 16.209.200.644 | 16.536.823.607 |
| Goodwill | 12 | 1.149.981.100 | 1.149.981.100 |
| Aset pajak tangguhan | 13c | 104.736.592 | 95.986.227 |
| Total Aset Tidak Lancar | | <u>158.203.608.709</u> | <u>144.252.046.933</u> |
| TOTAL ASET | | <u>421.816.970.146</u> | <u>263.721.747.744</u> |

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

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 September 2022 dan 31 Desember 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

| | <u>Catatan</u> | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|---|----------------|--------------------------|-------------------------|
| LIABILITAS DAN EKUITAS | | | |
| LIABILITAS | | | |
| LIABILITAS JANGKA PENDEK | | | |
| Pinjaman bank jangka pendek | 20 | 54.804.100.000 | 53.597.100.000 |
| Utang usaha | 15 | 1.796.489.723 | 1.461.967.693 |
| Utang pajak | 13b | 2.909.959.858 | 772.935.207 |
| Biaya yang masih harus dibayar | 16 | 142.716.089 | 146.459.471 |
| Uang muka penjualan | 17 | 4.970.279.250 | 7.956.699.300 |
| Utang lancar lainnya | 18 | 7.626.340.913 | 5.330.382.422 |
| Pinjaman jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun | | | |
| Pinjaman bank | 21 | 3.863.494.014 | 4.412.211.879 |
| Pembiayaan konsumen | 22 | 162.398.182 | 239.323.636 |
| Lembaga keuangan lainnya | 23 | 284.339.725 | 443.835.697 |
| Total Liabilitas Jangka Pendek | | <u>76.560.117.754</u> | <u>74.360.915.305</u> |
| LIABILITAS JANGKA PANJANG | | | |
| Utang pihak berelasi | 19 | 6.754.000.000 | 2.835.000.000 |
| Pinjaman jangka panjang setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun | | | |
| Pinjaman bank | 21 | 7.040.320.292 | 8.040.231.127 |
| Pembiayaan konsumen | 22 | 194.877.818 | 287.188.364 |
| Lembaga keuangan lainnya | 23 | 341.207.669 | 532.602.837 |
| Liabilitas imbalan kerja | 24 | 1.230.299.118 | 922.155.540 |
| Total Liabilitas Jangka Panjang | | <u>15.560.704.897</u> | <u>12.617.177.868</u> |
| Total Liabilitas | | <u>92.120.822.651</u> | <u>86.978.093.173</u> |

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

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 September 2022 dan 31 Desember 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

| | <u>Catatan</u> | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|---|----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| EKUITAS | | | |
| Modal saham - nilai nominal | | | |
| Rp20 per saham per saham pada tanggal | | | |
| 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 | | | |
| Modal dasar - 14.940.800.000 saham | | | |
| pada tanggal 30 September 2022 dan | | | |
| 31 Desember 2021 | | | |
| Modal ditempatkan dan disetor | | | |
| 5.235.200.000 saham pada tanggal | | | |
| 30 September 2022 dan 3.735.200.000 saham | | | |
| pada tanggal 31 Desember 2021 | 25 | 104.704.000.000 | 74.704.000.000 |
| Tambahan modal disetor | 26 | 116.485.693.533 | - |
| Penghasilan komprehensif lain | | | |
| Kerugian dari pengukuran kembali | | | |
| liabilitas imbalan pascakerja | | (10.974.425) | (10.974.425) |
| Saldo laba | | <u>95.010.061.941</u> | <u>89.149.120.594</u> |
| Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada | | | |
| pemilik Entitas Induk | | 316.188.781.049 | 163.842.146.169 |
| Kepentingan nonpengendali | 27 | <u>13.507.366.446</u> | <u>12.901.508.402</u> |
| Total Ekuitas | | <u>329.696.147.495</u> | <u>176.743.654.571</u> |
| TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS | | <u>421.816.970.146</u> | <u>263.721.747.744</u> |

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

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
 Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

| | <u>Catatan</u> | <u>2022</u> <u>(9 Bulan)</u> | <u>2021</u> <u>(9 Bulan)</u> |
|--|----------------|---------------------------------|---------------------------------|
| PENDAPATAN | 28 | 35.110.600.903 | 27.728.837.784 |
| BEBAN POKOK PENDAPATAN | 29 | <u>19.681.160.981</u> | <u>15.496.579.754</u> |
| LABA KOTOR | | 15.429.439.922 | 12.232.258.030 |
| Beban penjualan | 30 | (1.218.166.601) | (876.924.032) |
| Beban umum dan administrasi | 30 | <u>(6.685.005.610)</u> | <u>(5.213.982.923)</u> |
| LABA USAHA | | 7.526.267.711 | 6.141.351.075 |
| PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN | | | |
| Penghasilan lain-lain | 31 | 275.351.042 | 102.932.296.019 |
| Beban keuangan | 31 | (391.130.190) | (354.059.884) |
| Beban lain-lain | 31 | <u>(31.755.343)</u> | <u>(44.925.863)</u> |
| Penghasilan Lain-lain - Neto | | <u>(147.534.491)</u> | <u>102.533.310.272</u> |
| LABA SEBELUM PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN | | <u>7.378.733.220</u> | <u>108.674.661.347</u> |
| BEBAN PAJAK FINAL | 13d | <u>(808.483.256)</u> | <u>(613.789.516)</u> |
| LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN | | 6.570.249.964 | 108.060.871.831 |
| BEBAN PAJAK PENGHASILAN | | | |
| Kini | 13d | (112.200.939) | (136.537.907) |
| Tangguhan | 13d | <u>8.750.366</u> | <u>(253.707.419)</u> |
| Total Beban Pajak Penghasilan | | <u>(103.450.573)</u> | <u>(390.245.326)</u> |
| LABA NETO TAHUN BERJALAN | | <u>6.466.799.391</u> | <u>107.670.626.505</u> |
| PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN | | | |
| Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi: | | | |
| Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja | | - | (5.799.225) |
| Pajak penghasilan terkait | | - | 1.275.830 |
| PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN | | <u>-</u> | <u>(4.523.395)</u> |
| LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN | | <u><u>6.466.799.391</u></u> | <u><u>107.666.103.110</u></u> |

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

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
 Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

| | Catatan | 2022 (9 Bulan) | 2021 (9 Bulan) |
|--|----------------|---------------------------|---------------------------|
| Laba neto tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada: | | | |
| Pemilik entitas induk | | 5.860.941.347 | 90.324.703.453 |
| Kepentingan nonpengendali | | 605.858.044 | 17.345.923.052 |
| TOTAL | | 6.466.799.391 | 107.670.626.505 |
| Laba komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada: | | | |
| Pemilik entitas induk | | 5.860.941.347 | 90.320.180.058 |
| Kepentingan nonpengendali | | 605.858.044 | 17.345.923.052 |
| TOTAL | | 6.466.799.391 | 107.666.103.110 |
| LABA PER SAHAM DASAR | 32 | 1,27 | 151,88 |

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

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

| | Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk | | | | | | Total Ekuitas |
|---------------------------------------|---|------------------------|-----------------------|-------------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|
| | Modal Saham Ditempatkan dan Disetor | Tambahan Modal Disetor | Saldo Laba | Penghasilan Komprehensif Lain | Total | Kepentingan Non Pengendali | |
| Saldo 1 Januari 2021 | 100.000.000 | - | (7.414.728.934) | (7.045.306) | (7.321.774.240) | 716.905.586 | (6.604.868.654) |
| Setoran modal | 74.704.000.000 | - | - | - | 74.704.000.000 | - | 74.704.000.000 |
| Perubahan investasi pada entitas anak | - | - | - | - | - | 190.733.018 | 190.733.018 |
| Laba neto tahun berjalan | - | - | 90.324.703.453 | (4.523.395) | 90.320.180.058 | 17.345.923.052 | 107.666.103.110 |
| Saldo 30 September 2021 | 74.804.000.000 | - | 82.909.974.519 | (11.568.701) | 157.702.405.818 | 18.253.561.656 | 175.955.967.474 |
| | | | | | | | |
| Saldo 1 Januari 2021 | 74.704.000.000 | - | 89.149.120.594 | (10.974.425) | 163.842.146.169 | 12.901.508.402 | 176.743.654.571 |
| Laba neto tahun berjalan | - | - | 5.860.941.347 | - | 5.860.941.347 | 605.858.044 | 6.466.799.391 |
| Penawaran umum perdana | 30.000.000.000 | 120.000.000.000 | - | - | 150.000.000.000 | - | 150.000.000.000 |
| Biaya emisi penawaran umum | - | (3.514.306.467) | - | - | (3.514.306.467) | - | (3.514.306.467) |
| Saldo 30 September 2022 | 104.704.000.000 | 116.485.693.533 | 95.010.061.941 | (10.974.425) | 316.188.781.049 | 13.507.366.446 | 329.696.147.495 |

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

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

| | Catatan | 2022 (9 Bulan) | 2021 (9 Bulan) |
|---|----------------|---------------------------|---------------------------|
| ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI | | | |
| Penerimaan kas dari pelanggan | 5,17,18,28 | 21.594.608.359 | 3.760.341.035 |
| Pembayaran kepada pemasok | | (24.465.621.943) | (40.384.134.887) |
| Pembayaran kepada kontraktor | | (34.352.494.743) | (19.850.492.981) |
| Pembayaran gaji dan tunjangan karyawan | | (1.796.657.861) | (1.257.279.378) |
| Pembayaran beban usaha dan lainnya | | (5.216.355.182) | (9.315.693.354) |
| Pembayaran pajak final | | (2.224.848.102) | (259.307.779) |
| Pembayaran beban bunga | 31 | (391.130.190) | (354.059.884) |
| Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi | | <u>(46.852.499.662)</u> | <u>(67.660.627.228)</u> |
| ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI | | | |
| Uang muka pembelian tanah | 8 | (102.066.737.792) | (12.000.000) |
| Penerimaan piutang lain-lain | | - | 2.345.064.561 |
| Pembayaran piutang lain-lain | | (1.578.732.934) | - |
| Perolehan aset tetap | 11 | (442.738.668) | (15.103.637.644) |
| Perolehan properti investasi | 10 | (2.014.878.914) | (3.118.022.024) |
| Pelepasan investasi entitas anak | | - | 286.209.624 |
| Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi | | <u>(106.103.088.308)</u> | <u>(15.602.385.483)</u> |
| ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN | | | |
| Penambahan modal melalui penawaran umum | 25,26 | 150.000.000.000 | 74.604.000.000 |
| Pembayaran biaya emisi saham | 26 | (3.514.306.467) | - |
| Penerimaan utang pihak berelasi | | 3.919.000.000 | - |
| Pembayaran utang pihak berelasi | | - | (8.372.907.122) |
| Penerimaan dari pinjaman bank jangka pendek | 20 | 2.372.000.000 | 5.300.000.000 |
| Pembayaran pinjaman bank jangka pendek | | (1.165.000.000) | (1.084.400.000) |
| Pembayaran pembiayaan konsumen | 22 | (169.236.000) | (273.954.899) |
| Penerimaan dari pinjaman bank jangka panjang | 21 | - | 22.673.000.000 |
| Pembayaran pinjaman bank jangka panjang | 21 | (1.548.628.700) | (8.165.390.245) |
| Pembayaran pinjaman lembaga keuangan lainnya | 23 | (350.891.140) | (381.732.900) |
| Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan | | <u>149.542.937.693</u> | <u>84.298.614.834</u> |

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

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

| Catatan | 2022 (9 Bulan) | 2021 (9 Bulan) |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| KENAIKAN (PENURUNAN) KAS DAN BANK | (3.412.650.277) | 1.035.602.123 |
| KAS DAN BANK AWAL | <u>6.070.154.803</u> | <u>1.778.892.952</u> |
| KAS DAN BANK AKHIR | <u>2.657.504.526</u> | <u>2.814.495.075</u> |

Informasi tambahan atas transaksi nonkas disajikan pada Catatan 36.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Winner Nusantara Jaya Tbk (“Perusahaan”) didirikan berdasarkan Akta No. 10 tanggal 10 Oktober 2007 dari Anly Cenggana, S.H., Notaris di Batam. Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-04333 HT.01.01-TH.2007 tanggal 26 November 2007. serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. 1078/BH 0406/XII/2007 tanggal 04 Desember 2007. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan akta No. 3 dari Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn, Notaris di Jakarta, tanggal 15 Oktober 2021 tentang perubahan anggaran dasar Perusahaan dalam rangka Penawaran Umum Perdana. Akta ini disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0058412.AH.01.02 Tahun 2021 tanggal 21 Oktober 2021.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah menjalankan usaha dalam bidang Real Estat yang dimiliki sendiri, disewa, dan balas jasa/fee kontrak. Perusahaan berdomisili di Batam, dengan kantor beralamat di Komplek Seraya Mas Centre Blok H Nomor 1, Kampung Seraya, Batu Ampar, Kota Batam, Kepulauan Riau. Perseroan mulai beroperasi secara komersil sejak tahun 2008.

PT Pemenang Nusantara Internasional adalah entitas induk dan Liu Yut Men adalah pemegang saham terakhir dari Perusahaan.

b. Penawaran Umum Saham Perusahaan

Pada tanggal 14 April 2022, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui Surat Nomor S-64/D.04/2022 untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 1.500.000.000 saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp20 per saham dengan harga penawaran sebesar Rp100 per saham dan 1.300.000.000 Waran Seri 1 yang menyertai saham biasa atas nama yang dikeluarkan dalam rangka penawaran umum. Pada tanggal 25 April 2022, saham dan Waran Seri 1 tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

c. Susunan Komisaris dan Direksi serta Karyawan

Susunan Komisaris dan Direksi pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Dewan Komisaris | | |
| Komisaris | Russiana | Russiana |
| Komisaris Independen | Handry Soesanto | Handry Soesanto |
| Dewan Direksi | | |
| Direktur Utama | Liu Yut Men | Liu Yut Men |
| Direktur | Wahyu Mardiyanti | Wahyu Mardiyanti |
| Direktur | Machfudz Hasan Syamsu | Machfudz Hasan Syamsu |

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (Lanjutan)

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, jumlah karyawan Perusahaan dan Entitas Anaknya (selanjutnya disebut sebagai "Grup") masing-masing sejumlah 25 dan 25 karyawan (tidak diaudit).

d. Entitas Anak

Rincian Entitas Anak pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

| <u>Entitas Anak</u> | <u>Domisili</u> | <u>Kegiatan Usaha</u> | <u>Tahun Awal Operasi Komersial/ Start of</u> | <u>Persentase Kepemilikan (%)</u> | <u>Total Aset Sebelum Eliminasi</u> | | |
|---|------------------|-------------------------|---|-----------------------------------|-------------------------------------|----------|----------------------------------|
| Kepemilikan Langsung | | | | | | | |
| PT Kaliban Bangun Indonesia (KBI) | Batam | Real estat dan properti | 2017 | 2022: 95,03 2021: 95,03 | 2022 2021 | Rp Rp | 28.179.676.904 21.363.590.276 |
| PTGosyen Indo Asia (GIA) | Batam | Real estat dan properti | 2016 | 2022: 99,81 2021: 99,81 | 2022 2021 | Rp Rp | 62.116.523.879 50.224.614.078 |
| PT Wijaya Nusantara Internasional (WNI) | Batam | Real estat dan properti | belum beroperasi | 2021: 95,00 2022: 95,00 | 2022 2021 | Rp Rp | 71.996.275.506 64.360.938.028 |
| PTAngkasa Pura Sanjaya (APS) | Batam | Real estat dan properti | 2020 | 42,58,0 2021: 58,00 | 2022 2021 | Rp Rp | 7.990.083.963 3.585.211.814 |
| PT Putra Karya Gemilang (PKG) | Batam | Real estat dan properti | 2017 | 42,51,2 2021: 51,20 | 2022 2021 | Rp Rp | 48.524.813.840 36.294.702.172 |
| PT Pemenang Yabes Properti (PYP) | Jakarta | Real estat dan properti | belum beroperasi | 2022: 40,00 2021: 40,00 | 2022 2021 | Rp Rp | 231.154.670 180.100.000 |
| PT Pemenang Properti Nasional (PPN) | Banten | Real estat dan properti | September 2021 | 2022: 40,00 2021: 40,00 | 2022 2021 | Rp Rp | 758.632.947 331.370.337 |
| PT Karya Sapta Wira Nusantara (KSWN) | Kalimantan Timur | Real estat dan properti | September 2021 | 2022: 30,00 2021: 30,00 | 2022 2021 | Rp Rp | 1.772.478.318 1.772.478.318 |
| Kepemilikan Tidak langsung melalui | | | | | | | |
| PT Pemenang Yabes Properti (PYP) | Depok | Real estat dan properti | belum beroperasi | 2022: 60,00 2021: 60,00 | 2022 2021 | Rp Rp | 125.000.000 125.000.000 |
| PT Pemenang Pembangunan Nusantara | | | | | | | |

Pendirian Entitas Anak

PT Wijaya Nusantara Internasional (WNI)

WNI didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 29 tanggal 20 Juni 2019 yang dibuat dihadapan Septa Dorothe Undar, S.H., M.Kn., Notaris di Batam. Anggaran Dasar AHI telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0029570. AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 21 Juni 2019. Modal ditempatkan dan disetor penuh WNI sebesar Rp500.000.000 yang dimiliki secara langsung oleh Perusahaan sebesar 95% atau senilai Rp475.000.000 dan Russiana sebesar 5% atau senilai Rp25.000.000. Maksud dan tujuan WNI adalah berusaha dalam bidang Real Estat, penyediaan akomodasi, konstruksi dan perdagangan.

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. UMUM (Lanjutan)

PT Karya Sapta Wira Nusantara (KSWN)

KSWN didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 07 tanggal 12 November 2020 yang dibuat dihadapan Viryl Yusrini, S.H., M.H., Notaris di Jakarta. Anggaran Dasar KSWN telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0060219.AH.01.01.Tahun 2020 tanggal 17 November 2020. Modal ditempatkan dan disetor penuh KSWN sebesar Rp500.000.000 yang dimiliki secara langsung oleh Perusahaan sebesar 30% atau senilai Rp150.000.000 dan kepentingan nonpengendali sebesar Rp350.000.000. Setoran tunai atas modal dilakukan para pemegang saham pada bulan Oktober 2021. Maksud dan tujuan KSWN adalah berusaha dalam bidang Real Estat.

PT Pemenang Properti Nasional (PPN)

PPN didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 30 tanggal 30 Maret 2021 yang dibuat dihadapan Raden Roro Yuliana Tutiek Setia Murni, S.H.,M.H., Notaris di Jakarta Pusat. Anggaran Dasar PPN telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0022331.AH.01.01.Tahun 2021 tanggal 31 Maret 2021. Modal ditempatkan dan disetor penuh PPN sebesar Rp125.000.000 yang dimiliki secara langsung oleh Perusahaan sebesar 40% atau senilai Rp50.000.000. Setoran tunai atas modal dilakukan para pemegang saham pada bulan Oktober 2021. Maksud dan tujuan Pemnas adalah berusaha dalam bidang Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa.

PT Pemenang Properti Nasional dan PT Karya Sapta Wira Nusantara telah beroperasi secara komersial sejak bulan September 2021.

PT Pemenang Yabes Properti (PYP)

PYP didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 08 tanggal 16 Juli 2021 yang dibuat dihadapan Raden Roro Yuliana Tutiek Setia Murni, S.H., M.H., Notaris di Jakarta Pusat. Anggaran Dasar PYP telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0045451.AH.01.01.Tahun 2021 tanggal 16 Juli 2021. Modal ditempatkan dan disetor penuh PYP sebesar Rp125.000.000 yang dimiliki secara langsung oleh Perusahaan sebesar 40% atau senilai Rp50.000.000. Setoran tunai atas modal dilakukan para pemegang saham pada bulan Oktober 2021. Maksud dan tujuan PYP adalah bergerak di bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa.

Entitas Anak yang dimiliki melalui PYP sebagai berikut:

PT Pemenang Pembangunan Nusantara (Pemnus)

Pemnus didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 09 tanggal 19 Juli 2021 yang dibuat dihadapan Raden Roro Yuliana Tutiek Setia Murni, S.H., M.H., Notaris di Jakarta Pusat. Anggaran Dasar PYP telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0045957.AH.01.01.Tahun 2021 tanggal 21 Juli 2021. Modal ditempatkan dan disetor penuh Pemnus sebesar Rp125.000.000 yang dimiliki secara langsung oleh PYP sebesar 60% atau senilai Rp75.000.000. Setoran tunai atas modal dilakukan para pemegang saham pada bulan Oktober 2021. Maksud dan tujuan Pemnus adalah bergerak di bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (Lanjutan)

Akuisisi Entitas Anak

PT Gosyen Indo Asia (GIA)

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham di Luar Rapat GIA tanggal 17 Februari 2020, sebagaimana diaktakan dengan akta No.937 tanggal 17 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn., Notaris di Batam, Perusahaan mengakuisisi 760 saham (95,00%) GIA dari Rustini, pihak ketiga, dengan nilai transaksi sebesar Rp760.000.000.

Nilai wajar aset neto dan jumlah imbalan yang dialihkan adalah sebagai berikut:

| | |
|--|---------------------------|
| Total aset | 22.886.555.854 |
| Total liabilitias | <u>22.930.860.690</u> |
| Nilai wajar aset neto teridentifikasi | (44.304.835) |
| Bagian kepentingan nonpengendali atas aset neto teridentifikasi | 2.215.242 |
| Goodwill | <u>802.089.594</u> |
| Imbalan yang dialihkan | <u><u>760.000.000</u></u> |

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham di Luar Rapat GIA atas peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan modal disetor GIA No.1025 tanggal 23 Oktober 2020 yang dibuat dihadapan notaris Devi Ananji, S.H., M.Kn., notaris di Batam dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0074702.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 6 November 2020, penyertaan Perusahaan meningkat menjadi 99,81% dari sebelumnya 95,00% dengan nilai Rp760.000.000 menjadi senilai Rp20.960.000.000 atau meningkat Rp20.200.000.000 melalui konversi piutang perusahaan kepada GIA.

GIA merupakan Perusahaan yang bergerak dibidang properti atas rumah hunian, yang memiliki aset potensial berupa tanah dalam pengembangan. Akuisisi ini diharapkan akan meningkatkan penjualan atas rumah hunian.

PT Angkasa Pura Sanjaya (APS)

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham di Luar Rapat APS tanggal 28 Februari 2020, sebagaimana diaktakan dengan akta No. 59 tanggal 28 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn., Notaris di Batam, Perusahaan mengakuisisi 29 saham (58,00%) APS dari Kelvin, James Maryanus Simaremare dan Sangkut Anwar, pihak ketiga, dengan nilai transaksi sebesar Rp29.000.000 dan telah disahkan oleh Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0021865.AH.01.02. Tahun 2020 tanggal 12 Maret 2020.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (Lanjutan)

Nilai wajar aset neto dan jumlah imbalan yang dialihkan adalah sebagai berikut:

| | |
|--|--------------------------|
| Total aset | 5.071.687.059 |
| Total liabilitias | <u>5.621.500.000</u> |
| Nilai wajar aset neto teridentifikasi | (549.812.941) |
| Bagian kepentingan nonpengendali atas aset neto teridentifikasi | 230.921.435 |
| Goodwill | <u>347.891.506</u> |
| Imbalan yang dialihkan | <u><u>29.000.000</u></u> |

APS merupakan Perusahaan yang bergerak dibidang properti atas rumah hunian, yang memiliki aset potensial berupa ijin penggunaan lahan dari BP Batam dengan luas lahan seluas 25.876 m2 dengan jangka waktu selama 30 tahun. Akuisisi ini diharapkan akan meningkatkan penjualan atas rumah hunian.

PT Kaliban Bangun Indonesia (KBI)

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham di Luar Rapat KBI tanggal 7 Juni 2017, sebagaimana diaktakan dengan akta No. 70 tanggal 7 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn., Notaris di Batam, Perusahaan mengakuisisi 237 saham (94,8%) KBI dari Fie Fie, Khoi Tung dan Joy Fauzi Saputra, pihak ketiga, dengan nilai transaksi sebesar Rp237.000.000 dan telah disahkan oleh Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0079084.AH.01,11Tahun 2017 tanggal 20 Juni 2017.

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham di Luar Rapat KBI atas peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan modal disetor KBI No.24 tanggal 15 Agustus 2019 yang dibuat dihadapan notaris Septa Dorothe Undap S.H., M.Kn., notaris di Batam dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0156160.AH.01.01.Tahun 2019. tanggal 31 Agustus 2019, penyertaan Perusahaan meningkat menjadi 95,03% atau senilai Rp1.437.000.000 melalui setoran tunai.

Pada tanggal 17 Januari 2020, Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham di Luar Rapat KBI, Perusahaan menjual 77 lembar saham sebesar Rp77.000.000 kepada Viktor Ayub Pandie yang dibuat dihadapan notaris Septa Dorothe Undap S.H., M.Kn., notaris di Batam dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03.0070835Tahun 2020. tanggal 6 Februari 2020.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (Lanjutan)

PT Putra Karya Gemilang (PKG)

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 279 tanggal 24 Juli 2017 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn., Notaris di Batam, Perusahaan mengakuisisi 237 saham (95,00%) PKG dari Sugianto dan Tio Meng Gek, pihak ketiga, dengan nilai transaksi sebesar Rp237.000.000 dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-01.03.-0156484 tanggal 26 Juni 2017. Selanjutnya, Perusahaan melepas sebanyak 127 lembar saham sebesar Rp127.000.000 kepada PT Millenium Investment berdasarkan akta No. 328 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn., Notaris di Batam tanggal 27 November 2017 dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No.AHU-AH.01.03-0200519 tanggal 14 Desember 2017, sehingga kepemilikan Perusahaan menjadi 44%.

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 1 tanggal 1 April 2020, yang dibuat di hadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn., Notaris di Batam, Perusahaan melepas 50 lembar saham sebesar Rp50.000.000 kepada Victor Ayub Pandie dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0172726 tanggal 2 April 2020.

Berdasarkan akta No 50 oleh Septa Dorothe Undap S.H., M.Kn., Notaris di Batam tanggal 23 Agustus 2021, Perusahaan meningkatkan kepemilikan pada PT Putra Karya Gemilang (PKG) melalui pembelian dari PT Milenium Investment dan Wahyu Mardiyanti masing-masing sebanyak 55 dan 13 lembar saham dengan jumlah pembayaran masing-masing sebesar Rp55.000.000 dan Rp13.000.000 dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. 0162110.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 21 September 2021.

Berdasarkan surat pernyataan para pemegang saham PKG tanggal 30 Desember 2017, para pemegang saham antara lain PT Milenium Invesment, Perusahaan dan Wahyu Mariyanti dengan kepemilikan masing-masing 50,8%, 44% dan 5,2% menyatakan bahwa Perusahaan merupakan pihak pengendali atas PKG. Selanjutnya, sehubungan dengan adanya perubahan susunan pemegang saham PKG, maka pada tanggal 30 Desember 2020 para pemegang saham antara lain PT Milenium Invesment, Perusahaan dan Wahyu Mariyanti dengan kepemilikan masing-masing 26%, 24% dan 5,2% menyatakan kembali bahwa Perusahaan merupakan pihak pengendali atas PKG.

d. Penyelesaian Laporan Keuangan

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan ini yang telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 6 Juli 2022.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan ("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 Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia serta peraturan regulator pasar modal.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas yang menggunakan dasar kas. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun terkait.

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengklasifikasikan arus kas menurut aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

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

c. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan seluruh Entitas Anak yang dikendalikan oleh Perusahaan. Pengendalian diperoleh ketika Perusahaan (investor) terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas *investee*.

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

- a) kekuasaan atas *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 hasil investor.

Konsolidasi atas *investee* dimulai sejak tanggal investor memperoleh pengendalian atas *investee* dan berakhir ketika investor kehilangan pengendalian atas *investee*.

Kepentingan nonpengendali mencerminkan bagian atas laba atau rugi dan aset neto yang tidak diatribusikan kepada entitas induk dan disajikan secara terpisah dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, dipisahkan dari ekuitas yang dapat diatribusikan kepada entitas induk.

Seluruh penghasilan komprehensif diatribusikan pada pemilik entitas induk dan pada kepentingan nonpengendali bahkan jika hal ini mengakibatkan kepentingan nonpengendali mempunyai saldo defisit.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas, dimana jumlah tercatat kepentingan pengendali dan nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan bagian relatifnya atas entitas anak. Perbedaan antara jumlah kepentingan nonpengendali disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang diberikan atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik entitas induk.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

Seluruh saldo akun dan transaksi yang material antar entitas yang dikonsolidasi telah dieliminasi.

d. Kombinasi Bisnis

Grup menerapkan PSAK No. 22 "Kombinasi Bisnis". Akuisisi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar tanggal akuisisi atas seluruh aset yang dialihkan oleh Grup, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi diakui di dalam laba rugi pada saat terjadinya. Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih diakui pada nilai wajar kecuali untuk aset dan liabilitas tertentu yang diukur sesuai dengan standar yang relevan.

Goodwill diukur sebagai selisih lebih dari nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan, jumlah setiap kepentingan nonpengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada) atas jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambilalih pada tanggal akuisisi. Jika, setelah penilaian kembali, jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambilalih pada tanggal akuisisi melebihi jumlah imbalan yang dialihkan, jumlah dari setiap kepentingan nonpengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada), selisih lebih diakui segera dalam laba rugi sebagai pembelian dengan diskon.

Goodwill pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan, menjadi selisih lebih nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan dan jumlah yang diakui untuk kepentingan nonpengendali, dan setiap kepentingan yang dimiliki sebelumnya, atas jumlah neto aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil-alih. Dalam kasus pembelian dengan diskon, jika nilai wajar atas aset neto yang diakuisisi melebihi nilai gabungan imbalan yang dialihkan, maka selisih tersebut diakui langsung dalam laba rugi.

Setelah pengakuan awal, *goodwill* diukur pada biaya perolehan dikurangi akumulasi rugi penurunan nilai. Untuk tujuan pengujian penurunan nilai, *goodwill* yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi, dialokasikan ke setiap unit penghasil kas dari Grup yang diharapkan bermanfaat untuk kombinasi tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditetapkan ke unit-unit tersebut.

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

Jika kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, setiap kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya diukur kembali pada nilai wajar tanggal akuisisi dan setiap keuntungan atau kerugian yang dihasilkan diakui dalam laba rugi.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

Jika akuntansi awal untuk kombinasi bisnis belum selesai pada akhir periode pelaporan saat kombinasi terjadi, Grup melaporkan jumlah sementara untuk pos-pos yang proses akuntansinya belum selesai dalam laporan keuangannya. Selama periode pengukuran, pihak pengakuisisi menyesuaikan, aset atau liabilitas tambahan yang diakui, untuk mencerminkan informasi baru yang diperoleh tentang fakta dan keadaan yang ada pada tanggal akuisisi dan, jika diketahui, akan berdampak pada jumlah yang diakui pada tanggal tersebut.

e. Transaksi dengan pihak-pihak berelasi

Grup melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagaimana didefinisikan dalam PSAK No. 7 "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi".

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor.

- 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.
 - d. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
 - 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.
 - f. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam angka (i).
 - g. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (i) (a) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

Jenis transaksi dan saldo dengan pihak berelasi, diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

Sifat dan besarnya transaksi dengan pihak-pihak yang mana entitas mempunyai kemampuan untuk mengendalikan, atau dengan pihak yang mana entitas mempunyai pengaturan khusus atau transaksi yang signifikan dan juga apakah transaksi telah dilakukan atau dengan kondisi dan syarat sebagaimana dilakukan dengan pihak yang berelasi telah diuraikan dalam laporan keuangan.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

f. Kas dan Bank

Kas adalah saldo kas dan rekening bank yang dimiliki untuk memenuhi komitmen jangka pendek bukan untuk investasi atau dibatasi penggunaannya.

g. Persediaan

Grup menerapkan PSAK No. 14 "Persediaan". Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata.

Biaya perolehan tanah yang sedang dalam pengembangan meliputi biaya perolehan tanah untuk pengembangan, biaya pengembangan langsung dan tidak langsung terkait kegiatan pengembangan real estat serta biaya-biaya pinjaman, jika ada. Pada saat dijual, semua biaya dialokasikan secara proporsional berdasarkan masing-masing luas area.

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

Biaya perolehan bangunan dalam penyelesaian dipindahkan ke rumah tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai secara substansial.

h. Biaya Pinjaman

Grup menerapkan PSAK No. 26, "Biaya pinjaman". Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan atau pembuatan aset kualifikasian, dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi. Biaya pinjaman dapat mencakup beban bunga, beban keuangan dalam sewa pembiayaan atau selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat Grup telah melakukan aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya serta pengeluaran untuk aset dan biaya pinjamannya telah terjadi.

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan ketika secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya telah selesai.

i. Biaya Dibayar Dimuka

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

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

j. Properti Investasi

Grup menerapkan PSAK No. 13, "Properti investasi". Properti investasi terdiri atas tanah yang dimiliki Perusahaan untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang dan jasa untuk tujuan administratif, atau untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Properti investasi pada awalnya dinyatakan sebesar harga perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, jika ada, kecuali untuk tanah tidak disusutkan. Setelah pengakuan awal Perseroan dan Entitas Anak telah memilih nilai wajar sebagai kebijakan akuntansi penilaian properti investasi. Perubahan tersebut dilakukan pada tanggal 31 Desember 2021. Keuntungan dan kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar properti investasi diakui dalam laba rugi periode terjadinya.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset dimasukkan dalam laba rugi pada periode aset tersebut dihentikan pengakuannya.

k. Aset Tetap

Grup menerapkan PSAK No. 16, "Aset tetap". Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan yang meliputi harga perolehannya dan diatribusikan langsung untuk membawa aset ke kondisi dan lokasi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai intensi manajemen.

Apabila relevan, biaya perolehan juga dapat mencakup estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset tetap, kewajiban tersebut timbul ketika aset tetap diperoleh atau sebagai konsekuensi penggunaan aset tetap selama periode tertentu untuk tujuan selain untuk memproduksi persediaan selama periode tersebut.

Setelah pengakuan awal, aset tetap kecuali tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai.

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset sebagai berikut:

| | Tahun |
|-------------------|--------------|
| Bangunan | 8 - 10 |
| Kendaraan | 4 - 8 |
| Inventaris Kantor | 4 - 8 |

Aset tetap yang sudah tidak digunakan lagi atau yang dijual dikeluarkan dari kelompok aset tetap berikut akumulasi penyusutannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset dimasukkan dalam laba rugi pada periode aset tersebut dihentikan pengakuannya.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

l. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman, baik yang secara langsung maupun tidak langsung digunakan untuk mendanai suatu proses aset tertentu yang memenuhi syarat ("aset kualifikasian"), dikapitalisasi hingga saat proses aset selesai. Untuk pinjaman yang secara khusus digunakan untuk perolehan aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi adalah sebesar biaya pinjaman yang terjadi selama periode berjalan,

m. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Grup menerapkan PSAK No. 48, "Penurunan Nilai Aset". Pada setiap tanggal pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka Grup mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan suatu aset atau unit penghasil kas adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dan nilai pakainya. Jika jumlah terpulihkan suatu aset lebih kecil dari jumlah tercatatnya, jumlah tercatat aset harus diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Kerugian penurunan nilai diakui segera dalam laba rugi.

Pembalikan rugi penurunan nilai untuk aset nonkeuangan selain *goodwill*, diakui jika, dan hanya jika, terdapat perubahan estimasi yang digunakan dalam menentukan jumlah terpulihkan aset sejak pengujian penurunan nilai terakhir kali. Pembalikan rugi penurunan nilai tersebut diakui segera dalam laba rugi. Rugi penurunan nilai yang diakui atas *goodwill* tidak dibalik lagi.

n. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Grup menerapkan PSAK 72 "Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan". Berdasarkan PSAK ini, pengakuan pendapatan dapat dilakukan secara bertahap sepanjang umur kontrak (*over time*) atau pada waktu tertentu (*at a point in time*).

Grup mengakui pendapatan ketika (atau selama) entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan (yaitu aset) kepada pelanggan. Aset dialihkan ketika (atau selama) pelanggan memperoleh pengendalian atas aset tersebut.

Pendapatan diakui sepanjang waktu (*over time*), jika satu dari kriteria berikut ini terpenuhi:

1. pelanggan secara simultan menerima dan mengonsumsi manfaat yang disediakan dari pelaksanaan entitas selama entitas melaksanakan kewajibannya;
2. pelaksanaan entitas menimbulkan atau meningkatkan aset yang dikendalikan pelanggan selama aset tersebut ditimbulkan atau ditingkatkan; atau
3. pelaksanaan entitas tidak menimbulkan suatu aset dengan penggunaan alternatif bagi entitas dan entitas memiliki hak atas pembayaran yang dapat dipaksakan atas pelaksanaan yang telah diselesaikan sampai saat ini.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

Jika suatu kewajiban pelaksanaan tidak memenuhi kriteria tersebut, maka entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan pada suatu waktu tertentu (*at a point in time*) dimana pelanggan memperoleh pengendalian atas aset yang dijanjikan dan entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mempertimbangkan indikator pengalihan pengendalian antara lain:

1. Entitas memiliki hak kini atas pembayaran aset.
2. Pelanggan memiliki hak kepemilikan legal atas aset.
3. Entitas telah mengalihkan kepemilikan fisik atas aset.
4. Pelanggan memiliki risiko dan manfaat signifikan atas kepemilikan aset.
5. Pelanggan telah menerima aset.

Beban diakui pada saat terjadinya, dengan menggunakan dasar akrual.

o. Perpajakan

Pajak Penghasilan Final

Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian. Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang dibayar dengan jumlah yang dibebankan pada penghitungan laba atau rugi tahun berjalan, diakui sebagai pajak dibayar dimuka atau utang pajak.

Jika penghasilan telah dikenakan pajak penghasilan final, perbedaan antara nilai tercatat aset dan liabilitas dengan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

Pajak Penghasilan Non-Final

Beban pajak penghasilan kini dihitung berdasarkan taksiran laba kena pajak periode berjalan. Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas dengan dasar pengenaan pajaknya pada setiap periode pelaporan dengan menggunakan metode liabilitas. Manfaat pajak masa datang, seperti saldo rugi fiskal yang belum digunakan, juga diakui selama besar kemungkinan manfaat pajak tersebut dapat direalisasikan. Efek pajak untuk periode berjalan dialokasikan pada operasional, kecuali untuk efek pajak dari transaksi yang langsung dibebankan atau dikreditkan pada ekuitas.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan tarif pajak yang diharapkan akan diterapkan pada periode ketika aset tersebut direalisasikan atau liabilitas dilunasi, berdasarkan tarif pajak (dan peraturan perpajakan) yang berlaku atau secara substansial berlaku pada tanggal pelaporan.

Perubahan nilai tercatat aset dan liabilitas pajak tangguhan yang dikarenakan oleh perubahan tarif pajak dibebankan atau dikreditkan pada operasional periode berjalan, kecuali untuk transaksi-transaksi yang berhubungan dengan transaksi yang sebelumnya dibebankan atau dikreditkan pada ekuitas.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

p. Instrumen Keuangan

Grup menerapkan PSAK No. 71 "Instrumen Keuangan". Grup mengakui aset dan liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan kontraktual instrumen keuangan tersebut.

1. Aset Keuangan

Grup mengklasifikasikan aset keuangan dalam kategori berikut ini:

- diukur pada biaya perolehan diamortisasi; dan
- diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain atau diukur melalui laba rugi.

Klasifikasi ini tergantung pada model bisnis Grup dan persyaratan kontraktual arus kas.

a) Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Klasifikasi ini berlaku untuk instrumen utang yang dikelola dalam model bisnis dimiliki untuk mendapatkan arus kas dan memiliki arus kas yang memenuhi kriteria "semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga".

Pada pengakuan awal, piutang usaha yang tidak memiliki komponen pendanaan yang signifikan, diakui sebesar harga transaksi. Aset keuangan lainnya awalnya diakui sebesar nilai wajar dikurangi biaya transaksi yang terkait. Aset keuangan ini selanjutnya diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan atau kerugian pada penghentian atau modifikasi aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi diakui pada laba rugi.

b) Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain

Klasifikasi ini berlaku untuk aset keuangan berikut ini:

- (i) Instrumen utang yang dikelola dengan model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual dan dimana arus kasnya memenuhi kriteria "semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga".

Perubahan nilai wajar aset keuangan ini dicatat pada penghasilan komprehensif lain, kecuali pengakuan keuntungan atau kerugian penurunan nilai, penghasilan bunga (termasuk biaya transaksi menggunakan metode suku bunga efektif), keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan, serta keuntungan atau kerugian dari selisih kurs diakui pada laba rugi.

Ketika aset keuangan dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian nilai wajar kumulatif yang sebelumnya diakui pada penghasilan komprehensif lain direklasifikasi pada laba rugi.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

- (ii) Investasi ekuitas dimana Grup telah memilih secara takterbatalkan untuk menyajikan keuntungan dan kerugian nilai wajar dari revaluasi pada penghasilan komprehensif lain.

Pilihan dapat didasarkan pada investasi individu, namun, tidak berlaku pada investasi ekuitas yang dimiliki untuk diperdagangkan. Keuntungan atau kerugian nilai wajar dari revaluasi investasi ekuitas, termasuk komponen selisih kurs, diakui pada penghasilan komprehensif lain. Ketika investasi ekuitas dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian nilai wajar yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain tidak direklasifikasi pada laba rugi. Dividen diakui pada laba rugi ketika hak untuk menerima pembayaran telah ditetapkan.

- c) Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi

Klasifikasi ini berlaku untuk aset keuangan berikut ini, dimana dalam semua kasus, biaya transaksi dibebankan pada laba rugi:

- (i) Instrumen utang yang tidak memiliki kriteria biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain. Keuntungan atau kerugian nilai wajar selanjutnya akan dicatat pada laba rugi.
- (ii) Investasi ekuitas yang dimiliki untuk diperdagangkan atau dimana pilihan penghasilan komprehensif lain tidak berlaku. Keuntungan atau kerugian nilai wajar dan penghasilan dividen terkait diakui pada laba rugi.

Aset keuangan dihentikan pengakuannya ketika hak kontraktual atas arus kas dari aset keuangan tersebut telah berakhir atau telah ditransfer dan Grup telah mentransfer secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset. Pada saat penghentian pengakuan aset keuangan, selisih antara jumlah tercatat dengan imbalan yang diterima diakui dalam laba rugi.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Penelaahan kerugian kredit ekspektasian masa depan diharuskan untuk: instrumen utang yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, piutang usaha yang tidak memberi hak tanpa syarat untuk menerima imbalan.

Grup mengakui provisi atas kerugian penurunan nilai untuk kerugian kredit ekspektasian atas aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Provisi atas kerugian penurunan nilai piutang usaha diukur dengan jumlah yang sama dengan kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya. Kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya adalah kerugian kredit ekspektasian yang dihasilkan dari semua kemungkinan kejadian gagal bayar sepanjang umur yang diharapkan dari suatu instrumen keuangan.

Ketika menentukan apakah risiko kredit dari suatu aset keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal dan ketika memperkirakan kerugian kredit ekspektasian, Grup mempertimbangkan informasi relevan yang wajar dan dapat dibuktikan dan tersedia tanpa biaya atau usaha yang tidak semestinya. Ini mencakup informasi dan analisis kuantitatif dan kualitatif, berdasarkan pengalaman historis Grup dan penilaian kredit dan termasuk informasi masa depan.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

Grup menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pelanggan tidak mampu membayar kewajiban kreditnya kepada Grup secara penuh. Periode maksimum yang dipertimbangkan ketika memperkirakan kerugian kredit ekspektasian adalah periode maksimum kontrak dimana Grup terekspos terhadap risiko kredit.

Kerugian kredit ekspektasian adalah perkiraan probabilitas-tertimbang dari kerugian kredit. Kerugian kredit diukur sebagai nilai sekarang dari semua kekurangan penerimaan kas (yaitu perbedaan antara arus kas terutang dari suatu entitas berdasarkan kontrak dan arus kas yang Grup harapkan untuk diterima). Kerugian kredit ekspektasian didiskontokan pada tingkat bunga efektif dari aset keuangan tersebut.

2. Liabilitas Keuangan

Pada saat pengakuan awal, Grup mengukur liabilitas keuangan pada nilai wajar ditambah atau dikurangi, biaya transaksi yang terkait langsung dengan perolehan atau penerbitan liabilitas keuangan. Grup mengklasifikasikan semua liabilitas keuangannya ke dalam kategori liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi ketika liabilitas keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, dan melalui proses amortisasi.

Grup mengeluarkan liabilitas keuangan dari laporan posisi keuangan konsolidasiannya jika, dan hanya jika, kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kedaluwarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang berakhir atau yang dialihkan ke pihak lain, dan imbalan yang dibayarkan, termasuk aset nonkas yang dialihkan atau liabilitas yang ditanggung diakui dalam laba rugi.

3. Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan jumlah netonya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan terdapat niat untuk menyelesaikannya secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

q. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

Grup mengungkapkan transaksi dengan pihak-pihak berelasi berdasarkan PSAK No. 7 “Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi”. Suatu pihak dianggap berelasi dengan Grup jika:

- a. Secara langsung, atau tidak langsung melalui satu atau lebih perantara, pihak tersebut:
 - (i) mengendalikan, dikendalikan oleh atau berada dibawah pengendalian bersama dengan, entitas (termasuk induk, entitas anak dan *fellow subsidiaries*);

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

- (ii) memiliki kepemilikan di entitas yang memberikan pengaruh signifikan atas entitas; atau
- (iii) memiliki pengendalian bersama atas entitas.
- b. Pihak tersebut adalah entitas asosiasi dari entitas;
- c. Pihak tersebut adalah *Joint Ventures* dimana entitas tersebut merupakan *venturer*;
- d. Pihak tersebut adalah personel manajemen kunci entitas atau entitas induknya;
- e. Pihak tersebut adalah keluarga dekat dari setiap orang yang diuraikan dalam (a) atau (d);
- f. Pihak tersebut adalah entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama atau dipengaruhi secara signifikan oleh, atau memiliki hak suara secara signifikan, secara langsung atau tidak langsung, setiap orang yang diuraikan dalam (d) atau (e); atau
- g. Pihak tersebut adalah program imbalan pascakerja untuk imbalan pekerja entitas, atau setiap entitas yang mempunyai hubungan istimewa dengan entitas tersebut.

Semua transaksi yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

r. Imbalan Kerja

Grup menerapkan PSAK No. 24 "Imbalan Kerja". Grup menentukan liabilitas imbalan pascakerja sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 ("Undang-Undang") tanggal 25 Maret 2003. PSAK No. 24 mensyaratkan entitas menggunakan metode "*Projected Unit Credit*" untuk menentukan nilai kini kewajiban imbalan pasti, biaya jasa kini terkait, dan biaya jasa lalu.

Ketika entitas memiliki surplus dalam program imbalan pasti, maka entitas mengukur aset imbalan pasti pada jumlah yang lebih rendah antara surplus program imbalan pasti dan batas atas aset yang ditentukan dengan menggunakan tingkat diskonto.

Pengukuran kembali terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial dan hasil atas aset dana pensiun (tidak termasuk bunga bersih) diakui langsung melalui penghasilan komprehensif lain dengan tujuan agar aset atau kewajiban pensiun bersih diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit dan surplus dana pensiun. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya.

Seluruh biaya jasa lalu diakui pada saat yang lebih dulu antara ketika amandemen atau kurtailmen terjadi dan ketika biaya restrukturisasi atau pemutusan hubungan kerja diakui. Sebagai akibatnya, biaya jasa lalu yang belum vested tidak lagi dapat ditangguhkan dan diakui selama periode vesting masa depan.

s. Informasi Segmen

Grup menerapkan PSAK No. 5 "Segmen Operasi". Segmen adalah komponen dari Grup yang dapat dibedakan yang terlibat dalam penyediaan produk-produk tertentu (segmen usaha), atau dalam menyediakan produk dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan manfaat yang berbeda dari segmen lainnya.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

Jumlah setiap unsur segmen yang dilaporkan merupakan ukuran yang dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional untuk tujuan pengambilan keputusan untuk mengalokasikan sumber daya kepada segmen dan menilai kinerjanya.

Pendapatan, beban, hasil usaha, aset dan liabilitas segmen 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 ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar Grup dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

t. Laba per Saham

Grup menerapkan PSAK No. 56 "Laba Per Saham". Laba atau rugi per saham dasar dihitung dengan membagi laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk, dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar, dalam suatu periode.

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat asumsi dan estimasi yang dapat mempengaruhi jumlah tercatat aset dan liabilitas tertentu pada akhir periode pelaporan. Estimasi dan asumsi yang terkait didasarkan pada pengalaman historis dan faktor-faktor lain yang dianggap relevan. Hasil aktualnya mungkin berbeda dari estimasi tersebut.

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:

Pengukuran nilai wajar

Beberapa aset dan liabilitas yang termasuk dalam laporan keuangan Grup memerlukan pengukuran, dan/atau pengungkapan pada nilai wajar.

Pengklasifikasian pos ke level 1, 2 dan 3 didasarkan pada level terendah dari input yang digunakan yang memiliki pengaruh signifikan pada pengukuran nilai wajar pos. Transfer pos antara level diakui pada saat periode tersebut terjadi. Grup telah menyusun prosedur untuk menentukan teknik penilaian dan input untuk pengukuran nilai wajar. Dalam mengestimasi nilai wajar aset atau liabilitas, Grup menggunakan data pasar yang dapat diobservasi sejauh itu tersedia. Jika input Level 1 tidak tersedia, Grup melibatkan penilai yang memenuhi syarat untuk melakukan penilaian.

Grup bekerja sama dengan penilai eksternal untuk menetapkan teknik penilaian yang sesuai dan input untuk model. Perusahaan melaporkan temuan penilaian kepada direksi Grup untuk menjelaskan penyebab fluktuasi nilai wajar aset dan liabilitas. Informasi tentang teknik penilaian dan input yang digunakan dalam penentuan nilai wajar aset dan liabilitas diungkapkan dalam Catatan 37. Manajemen yakin bahwa teknik penilaian yang dipilih dan asumsi yang digunakan sudah tepat dalam penentuan nilai wajar aset dan liabilitas tersebut.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

Taksiran nilai realisasi neto persediaan

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Nilai realisasi neto untuk persediaan yang telah selesai ditentukan berdasarkan keadaan pasar dan harga yang tersedia pada tanggal pelaporan dan ditentukan oleh Grup sesuai dengan transaksi pasar terkini.

Nilai realisasi neto untuk persediaan dalam penyelesaian ditentukan berdasarkan harga pasar pada tanggal pelaporan untuk persediaan sama yang telah selesai, dikurangi dengan taksiran biaya penyelesaian konstruksi dan taksiran nilai waktu uang sampai dengan tanggal penyelesaian persediaan.

Menilai jumlah terpulihkan dari aset nonkeuangan

Penyisihan penurunan nilai pasar dan keusangan persediaan diestimasi berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas kepada, kondisi fisik persediaan yang dimiliki, harga jual pasar, estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang timbul untuk penjualan. Provisi dievaluasi kembali dan disesuaikan jika terdapat tambahan informasi yang mempengaruhi jumlah yang diestimasi.

Jumlah terpulihkan aset nonkeuangan didasarkan pada estimasi dan asumsi khususnya mengenai prospek pasar dan arus kas terkait dengan aset. Estimasi arus kas masa depan mencakup perkiraan mengenai pendapatan masa depan. Setiap perubahan dalam asumsi-asumsi ini mungkin memiliki dampak material terhadap pengukuran jumlah terpulihkan dan bisa mengakibatkan penyesuaian penyisihan penurunan nilai yang sudah dibukukan.

Menentukan pajak penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal. Grup mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

4. KAS DAN BANK

Akun ini terdiri dari:

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Kas | 587.245.671 | 1.250.390.572 |
| Bank | | |
| <u>Rupiah</u> | | |
| PT Bank Mayapada International Tbk | 896.855.377 | 2.763.516.762 |
| PT Bank Central Asia Tbk | 616.409.567 | 714.724.521 |
| PT BPR Dana Nusantara | 31.384.882 | 575.469.903 |
| PT Bank Rakyat Indonesia Tbk | 3.920.752 | 329.386.423 |

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. KAS DAN BANK (Lanjutan)

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk | 206.687.471 | 197.343.930 |
| PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk | 244.637.364 | 88.529.696 |
| PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk | 6.566.616 | 49.134.827 |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk | 4.723.081 | 40.242.958 |
| PT Bank CIMB Niaga Tbk | 12.226.951 | 20.148.951 |
| PT BPR Kepri Bintan | 30.421.555 | 19.881.545 |
| PT Bank Pan Indonesia Tbk | 13.537.571 | 13.537.571 |
| PT BPR Satya Mitra Andalan | 50.000 | 3.762.245 |
| PT BPR Danamas Pratama | 1.338.226 | 1.748.876 |
| PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk | 981.963 | 1.574.965 |
| PT BPRS Syarikat Madani | - | 500.000 |
| PT BPR Syariah Vitka Central | 399.720 | 170.144 |
| PT BPR Sejahtera Bata | 117.759 | 90.916 |
| PT Bank Maybank Indonesia Tbk | - | - |
| Subtotal | <u>2.657.386.766</u> | <u>6.070.063.889</u> |
| Total | <u>2.657.504.525</u> | <u>6.070.154.805</u> |

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, seluruh saldo kas dan bank dalam mata uang Rupiah, ditempatkan pada pihak ketiga dan tidak digunakan sebagai jaminan atas utang atau dibatasi penggunaannya.

5. PIUTANG USAHA

a. Piutang Usaha - Aset Lancar

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Pihak Ketiga | | |
| Penjualan Rumah | | |
| Winner Sweet Home | 2.851.393.965 | 2.572.765.557 |
| Winner Flower House | 1.980.109.000 | 1.110.402.045 |
| Winner Mangrove Millenium | 1.397.060.000 | 860.966.166 |
| Winner Gosyen Park | 789.204.355 | 852.100.215 |
| Winner Green Canyon | 304.810.000 | 833.930.000 |
| Jasa Pemasaran | | |
| Tangerang Smart City | - | 181.365.337 |
| Total | <u>7.322.577.320</u> | <u>6.411.529.319</u> |

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

5. PIUTANG USAHA (Lanjutan)

Rincian umur piutang usaha aset lancar adalah sebagai berikut:

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Belum jatuh tempo | 5.613.325.448 | 4.914.936.247 |
| Telah jatuh tempo: | | |
| 1 - 30 hari | 1.358.802.472 | 1.189.745.291 |
| 31 - 60 hari | 58.766.868 | 51.455.311 |
| > 60 hari | 291.682.533 | 255.392.470 |
| Total | <u>7.322.577.320</u> | <u>6.411.529.319</u> |

b. Piutang Usaha - Aset Tidak Lancar

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|---------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Pihak Ketiga | | |
| Penjualan Rumah | | |
| Winner Sweet Home | 2.483.718.833 | 2.821.045.640 |
| Winner Flower House | 2.973.544.600 | 1.700.140.955 |
| Winner Mangrove Millenium | 3.087.508.500 | 1.686.335.884 |
| Winner Gosyen Park | 5.227.569.659 | 905.561.931 |
| Winner Green Canyon | 5.893.405.800 | 638.180.000 |
| Total | <u>19.665.747.391</u> | <u>7.751.264.409</u> |

Manajemen berkeyakinan bahwa seluruh piutang usaha tersebut akan tertagih di masa datang, sehingga tidak perlu dibuat adanya cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha tersebut.

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 semua piutang usaha dalam mata uang Rupiah dan tidak digunakan sebagai jaminan atas pinjaman.

6. PIUTANG LAIN-LAIN

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Pihak ketiga | | |
| PT Millenium Investment | 595.965.363 | - |
| Estate Management | 351.963.642 | - |
| PT Kaliban Bangun Prakarsa | 90.947.750 | 48.007.750 |
| Lain-lain dibawah Rp. 100.000.000 | 246.791.453 | - |
| Total | <u>1.285.668.208</u> | <u>48.007.750</u> |

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

6. PIUTANG LAIN-LAIN (Lanjutan)

Manajemen berpendapat bahwa piutang lain-lain dapat ditagih seluruhnya sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai piutang.

7. BIAYA DIBAYAR DIMUKA

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|-------------------|--------------------------|-------------------------|
| Biaya emisi saham | - | <u>579.170.000</u> |

Biaya emisi saham merupakan biaya atas jasa tenaga profesi penunjang terkait dengan rencana Penawaran Umum Perdana Saham Perusahaan.

8. UANG MUKA

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Uang muka pembelian tanah | 100.000.000.000 | - |
| Uang muka kontraktor | 18.024.843.553 | - |
| Uang muka pembelian tanah | | |
| Badan Pengusahaan Kawasan | | |
| Perdagangan Bebas dan Pelabuhan | | |
| Bebas Batam (BP Batam) | 6.047.326.596 | 2.400.935.542 |
| Uang muka operasional | <u>1.420.795.086</u> | <u>1.579.653.263</u> |
| Total | <u>125.492.965.234</u> | <u>3.980.588.805</u> |

Uang muka pembelian tanah kepada BP Batam berdasarkan surat persetujuan No. B-2027/A3/KL.01.00/12/2018 dimana APS, entitas anak, memperoleh hak atas penggunaan lahan seluas 25.876 m² yang akan digunakan untuk pembangunan kawasan rumah hunian yang berlokasi di Batu Ampar, Kota Batam (Catatan 35). Sertifikat kepemilikan tanah sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini masih dalam proses.

Uang muka operasional merupakan uang muka komisi penjualan atas jasa penjualan rumah hunian di KSWN, entitas anak, yang dibayarkan pada saat pelanggan telah menandatangani kontrak penjualan unit rumah. Uang muka tersebut akan dibebankan pada saat penyerahan unit rumah.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

8. UANG MUKA (Lanjutan)

Uang muka pembelian tanah terdiri dari uang muka pembelian tanah potensial di kota Batam dengan luas sekitar 10ha senilai Rp70.000.000.000 dan kota Bogor dengan luas sekitar 7.000 m2 senilai Rp30.000.000.000.

Uang muka kontraktor merupakan pembayaran modal kerja untuk pengerjaan infrastruktur dari proyek Grup yaitu Winner Green Canyon - WNJ, Winner Mangrove Milenium - WNJ, Winner Sweet Home - KBI, Winner Flower House - PKG, Winner Gosyen Park - GIA, Gyana Baloi Hotel - WNI.

Pada tanggal 30 September 2022, progress penyelesaian proyek yang telah diserahkan terimakan adalah sebesar 64%.

9. PERSEDIAAN

Rincian persediaan tanah real estat adalah sebagai berikut:

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tanah dalam pengembangan | 75.951.765.128 | 53.556.899.701 |
| Rumah hunian dalam konstruksi | 10.504.350.802 | 4.726.957.678 |
| Bangunan siap dijual | 40.031.929.239 | 43.738.565.849 |
| Total | <u>126.488.045.169</u> | <u>102.022.423.228</u> |

Mutasi tanah dalam pengembangan adalah sebagai berikut:

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|--------------------|------------------------------|------------------------------|
| Saldo Awal | 53.556.899.700 | 32.275.048.888 |
| Penambahan tanah | | |
| Perolehan tanah | - | 33.350.300.000 |
| Pematangan tanah | 29.645.481.753 | 9.811.231.626 |
| Reklasifikasi ke | | |
| rumah siap dijual | (7.250.616.325) | (15.002.676.373) |
| Reklasifikasi ke | | |
| properti investasi | - | (6.877.004.441) |
| Saldo Akhir | <u>75.951.765.128</u> | <u>53.556.899.701</u> |

Akuisisi entitas anak merupakan perolehan persediaan tanah yang dimiliki oleh entitas anak pada saat diakuisisi.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. PERSEDIAAN (Lanjutan)

Mutasi rumah hunian dalam konstruksi adalah sebagai berikut:

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Saldo Awal | 4.726.957.678 | 8.822.995.751 |
| Rumah dalam konstruksi | 5.181.073.777 | 2.400.435.401 |
| Bunga | 8.026.322.869 | 8.063.772.411 |
| Reklasifikasi ke rumah siap dijual | <u>(7.430.003.522)</u> | <u>(14.560.245.885)</u> |
| Saldo Akhir | <u>10.504.350.802</u> | <u>4.726.957.678</u> |

Akuisisi entitas anak merupakan perolehan persediaan rumah hunian dalam konstruksi yang dimiliki oleh entitas anak pada saat diakuisisi.

Mutasi rumah siap dijual adalah sebagai berikut:

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|--------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Saldo Awal | 43.738.565.849 | 22.309.117.960 |
| Reklasifikasi dari: | | |
| Tanah dalam pengembangan | 7.250.616.325 | 15.002.676.373 |
| Rumah dalam konstruksi | 7.430.003.522 | 14.560.245.885 |
| Pembelian rumah jadi | - | 8.649.700.000 |
| Penjualan | | |
| Tanah dalam pengembangan | (5.451.524.362) | (5.594.391.456) |
| Rumah dalam konstruksi | <u>(12.935.732.096)</u> | <u>(11.188.782.912)</u> |
| Saldo Akhir | <u>40.031.929.239</u> | <u>43.738.565.849</u> |

Pada tanggal 31 Desember 2021 Perusahaan membeli tanah dalam pengembangan dan rumah siap jual dari PT Permata Nusa Jaya (PNJ) masing-masing sebesar Rp33.350.300.000 dan Rp8.649.700.000 dengan total Rp42.000.000.000 berdasarkan Perjanjian Pengikatan jual beli sebagaimana diaktakan dengan akta No. 28 tanggal 25 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Carolina Mulyati, S.H., Notaris di Batam, atas perumahan Winner Mangrove Millenium seluas 30.091 m² yang berlokasi di Kecamatan Sekupang, Kota Batam, Kepulauan Riau. Pada tanggal 3 September 2021 seluruh tanah yang dibeli telah dilakukan Akta Jual Beli (Catatan 35).

Pada tanggal 31 Desember 2020 terdapat penambahan atas tanah dalam pengembangan dan rumah hunian dalam konstruksi sehubungan dengan akuisisi PT Gosyen Indo Asia (GIA), Entitas Anak.

Proyek Winner Green Canyon terdiri atas tanah dalam pengembangan, bangunan dalam penyelesaian dan rumah hunian siap jual yang berlokasi di Batam seluas 4.800 m² milik Perusahaan.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. PERSEDIAAN (Lanjutan)

Proyek Gosyen Park terdiri atas tanah dalam pengembangan, bangunan dalam penyelesaian dan rumah hunian siap jual yang berlokasi di Batam seluas 23.999 m² milik PT Gosyen Indo Asia, Entitas Anak.

Proyek Winner Sweet Home terdiri atas tanah dalam pengembangan, bangunan dalam penyelesaian dan rumah hunian siap jual yang berlokasi di Batam seluas 29.589 m² milik PT Kaliban Bangun Indonesia, Entitas Anak.

Proyek Winner Flower House terdiri atas tanah dalam pengembangan, bangunan dalam penyelesaian dan rumah hunian siap jual yang berlokasi di Batam seluas 27.420 m² milik PT Putra Karya Gemilang, Entitas Anak.

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, Persediaan tidak diasuransikan dan manajemen sedang mengevaluasi dampak risiko dan kerugian atas tidak diasuransikannya persediaan.

Berdasarkan hasil penelaahan atas kondisi fisik dan nilai realisasi neto persediaan di atas pada akhir periode pelaporan, manajemen berpendapat nilai neto persediaan tersebut di atas dapat direalisasi sepenuhnya, sehingga tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai persediaan pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021.

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 persediaan digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank sebagaimana dijelaskan dalam (Catatan 20 dan 21).

10. PROPERTI INVESTASI

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tanah | 61.361.000.000 | 61.361.000.000 |
| Bangunan dalam penyelesaian | <u>58.712.878.914</u> | <u>56.698.000.000</u> |
| Total | <u>120.073.878.914</u> | <u>118.059.000.000</u> |

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

10. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan)

Mutasi properti investasi adalah sebagai berikut:

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Saldo awal | 118.059.000.000 | 7.708.718.490 |
| Perolehan | - | - |
| Pengembangan | 2.917.033.358 | 749.017.589 |
| Reklasifikasi dari tanah dalam pengembangan (Catatan 9) | - | 6.877.004.441 |
| Keuntungan selisih nilai wajar | | |
| Tanah | | 46.026.259.480 |
| Bangunan dalam penyelesaian | - | 56.698.000.000 |
| Total | <u>120.976.033.358</u> | <u>118.059.000.000</u> |

Perusahaan dan Entitas Anak memiliki tanah sebagai properti investasi dengan rincian lokasi dan luas sebagai berikut:

| <u>Perusahaan dan Entitas Anak</u> | <u>Lokasi</u> | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|------------------------------------|---------------|--------------------------|-------------------------|
| Gyana Baloi Hotel | Batam | 1.130 | 1.130 |
| Winner Gosyen Park | Batam | 4.821 | 4.821 |
| Winner Flower House | Batam | 6.670 | 6.670 |
| Winner Sweethome | Batam | 2.032 | 2.032 |
| Winner Green Canyon | Batam | 1.603 | 1.603 |
| Total | | <u>16.256</u> | <u>16.256</u> |

Pada tanggal 31 Desember 2021, Grup telah mereklasifikasi tanah seluas 16.256 m² sebagai properti investasi dikarenakan oleh perubahan intensi manajemen sehubungan dengan penggunaan tanah tersebut (Catatan 9).

Rincian atas tanah tersebut adalah sebagai berikut:

| <u>Perusahaan dan Entitas Anak</u> | <u>Lokasi</u> | <u>Luas Area (m²)</u> | <u>Nilai Perolehan</u> | <u>Nilai Wajar</u> |
|------------------------------------|---------------|----------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Perseroan | Batam | 1.603 | 177.376.500 | 6.692.000.000 |
| Entitas anak - WNI | Batam | 1.130 | 8.280.359.573 | 64.346.000.000 |
| Entitas anak - GIA | Batam | 4.821 | 2.872.367.328 | 19.391.000.000 |
| Entitas anak - PKG | Batam | 6.670 | 3.225.838.578 | 21.957.000.000 |
| Entitas anak - KBI | Batam | 2.032 | 778.798.535 | 5.673.000.000 |
| Total | | <u>16.256</u> | <u>15.334.740.514</u> | <u>118.059.000.000</u> |

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

10. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2019, WNI, Entitas Anak membeli tanah dan bangunan dalam penyelesaian dari Nidarwan sebesar Rp5.500.000.000, berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana diaktakan dengan akta No. 55 tanggal 27 Juni 2019 yang dibuat dihadapan Yondri Darto, S.H., Notaris di Kepulauan Riau, atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan 678/Baloi Indah seluas 1.130 m² yang berlokasi di Kota Batam, Kepulauan Riau. Pada tanggal 31 Maret 2020 atas tanah dan bangunan yang dibeli telah dilakukan Akta Jual Beli (Catatan 35).

Properti investasi tanah dan bangunan akan diperuntukkan sebagai kawasan niaga untuk disewakan sebagai pembangunan hotel.

Pada tanggal 1 Oktober 2021, WNI, Entitas Anak melakukan perjanjian sewa menyewa gedung hotel dengan PT Gyor Management Persada,(GMP) dimana atas perjanjian tersebut GMP akan menyewa gedung hotel yang dimiliki oleh WNI yang akan dimulai pada bulan September 2023 dengan jangka waktu selama 10 tahun dengan harga sewa tahun pertama sebesar Rp5.000.000.000 dan kenaikan harga sewa minimal 5% dari harga tahun sebelumnya.

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, properti investasi tidak diasuransikan.

GIA, WNI, Perusahaan, KBI dan PKG, Entitas Anak, telah menunjuk Jasa Penilai Independen, yaitu Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Suwendho Rinaldy dan Rekan (SRR) untuk penilaian dalam laporannya masing-masing No. 00124/2.0059-02/PI/03/0242/1/III/2022, 00123/2.0059-02/PI/03/0242/1/III/2022, 00122/2.0059-02/PI/03/0242/1/III/2022, 00121/2.0059-02/PI/03/0242/1/III/2022 dan 00120/2.0059-02/PI/03/0242/1/III/2022 yang masing-masing pada tanggal 16 Maret 2022 untuk menilai properti investasi berupa tanah dan bangunan yang dimiliki oleh Grup pada tanggal 31 Desember 2021 dengan total nilai wajar sebesar Rp 118.059.000.000. Metode penilaian yang digunakan pendekatan pendapatan dan sesuai dengan peraturan No. VIII.C.4 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal, dan SPI Tahun 2018.

Pada tanggal 31 Desember 2021, selisih nilai wajar properti investasi adalah sebagai berikut:

| | <u>31 Desember 2021</u> |
|---|--------------------------------|
| Nilai wajar atas properti investasi | 118.059.000.000 |
| Biaya perolehan tanah dan bangunan | (8.457.736.079) |
| Reklasifikasi dari tanah dalam pengembangan (Catatan 9) | <u>(6.877.004.441)</u> |
| Selisih Nilai Wajar atas Properti Investasi | <u>102.724.259.480</u> |

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. ASET TETAP

Mutasi aset tetap adalah sebagai berikut:

| | Saldo 1 Januari 2022 | Penambahan | Pengurangan | Saldo 30 September 2022 |
|----------------------------|---------------------------------------|-------------------|--------------------|--|
| Biaya Perolehan | | | | |
| Tanah | 5.746.691.740 | - | - | 5.746.691.740 |
| Bangunan | 9.327.169.171 | - | - | 9.327.169.171 |
| Kendaraan | 4.544.501.873 | - | - | 4.544.501.873 |
| Inventaris Kantor | 825.414.250 | 8.350.000 | - | 833.764.250 |
| Aset dalam penyelesaian | 43.036.150 | 434.388.667 | - | 477.424.818 |
| Total Biaya Perolehan | 20.486.813.184 | 442.738.667 | - | 20.929.551.852 |
| Akumulasi Penyusutan | | | | |
| Bangunan | 477.572.306 | 477.572.306 | - | 955.144.611 |
| Kendaraan | 2.874.418.278 | 277.894.600 | - | 3.152.312.878 |
| Inventaris Kantor | 597.998.993 | 14.894.725 | - | 612.893.718 |
| Total Akumulasi Penyusutan | 3.949.989.577 | 770.361.631 | - | 4.720.351.208 |
| Nilai Buku | 16.536.823.607 | | | 16.209.200.644 |

| | Saldo 1 Januari 2021 | Penambahan | Pengurangan | Saldo 31 Desember 2021 |
|----------------------------|---------------------------------------|-------------------|--------------------|---|
| Biaya Perolehan | | | | |
| Tanah | - | 5.746.691.740 | - | 5.746.691.740 |
| Bangunan | - | 9.327.169.171 | - | 9.327.169.171 |
| Kendaraan | 4.544.501.873 | - | - | 4.544.501.873 |
| Inventaris Kantor | 590.346.050 | 235.068.200 | - | 825.414.250 |
| Aset dalam penyelesaian | - | 43.036.150 | - | 43.036.150 |
| Total Biaya Perolehan | 5.134.847.923 | 15.351.965.261 | - | 20.486.813.184 |
| Akumulasi Penyusutan | | | | |
| Bangunan | - | 477.572.306 | - | 477.572.306 |
| Kendaraan | 2.455.279.274 | 419.139.004 | - | 2.874.418.278 |
| Inventaris Kantor | 537.813.471 | 60.185.522 | - | 597.998.993 |
| Total Akumulasi Penyusutan | 2.993.092.745 | 956.896.832 | - | 3.949.989.577 |
| Nilai Buku | 2.141.755.178 | | | 16.536.823.607 |

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. ASET TETAP (Lanjutan)

Rincian atas penambahan aset tetap adalah sebagai berikut:

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|-------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Tanah dan Bangunan | | |
| Tanah | - | 5.746.691.740 |
| Bangunan | - | 9.327.169.171 |
| Subtotal | - | 15.073.860.911 |
| Inventaris Kantor | | |
| Komputer | - | 235.068.200 |
| Peralatan Kantor | 8.350.000 | - |
| Subtotal | 8.350.000 | 235.068.200 |
| Aset dalam penyelesaian | | |
| Bangunan | 434.388.667 | 43.036.150 |
| Total | <u>442.738.667</u> | <u>15.351.965.261</u> |

Seluruh aset tetap digunakan untuk operasional kantor.

Berdasarkan akta jual beli No 253/2021 oleh Notaris Devi Tinaiiji SH., Mkn., pada tanggal 24 Mei 2021 Perusahaan membeli tanah dan bangunan dari PT Harmoni Mas sebesar Rp9.250.000.000 atas sertifikat Hak Guna Bangunan No. 03875/Lubuk Baja Kota seluas 1.089 m² yang peruntukannya untuk kantor Perusahaan yang berlokasi di Kelurahan Lubuk Baja Kota, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Kepulauan Riau.

Aset tetap bangunan telah diasuransikan terhadap resiko kerugian akibat kerusakan, bencana alam, kebakaran dan resiko lainnya. Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 aset tetap diasuransikan kepada PT Asuransi Bangun Askrida dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp2.095.000.000 dan nihil, dan aset kendaraan dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp4.137.750.000 dan Rp4.137.750.000. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan cukup untuk menutup kemungkinan kerugian yang timbul dari resiko-resiko tersebut.

Jumlah penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal pada tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar Rp956.896.832 dan Rp 524.735.595 dibebankan pada beban umum dan administrasi (Catatan 30).

Berdasarkan penilaian manajemen, tidak ada kerugian penurunan nilai yang harus diakui atas aset tetap tersebut.

Aset tetap bangunan Perusahaan dijadikan jaminan atas pinjaman yang diperoleh dari BJB (Catatan 21).

Aset tetap kendaraan Perusahaan dijadikan jaminan atas pinjaman yang diperoleh PT Toyota Astra Financial Services dan PT Astra Sedaya Finance (Catatan 23).

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. GOODWILL

Akun ini merupakan *goodwill* atas:

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| PT Gosyen Indo Asia (GIA) | 802.089.594 | 802.089.594 |
| PT Angkasa Pura Sanjaya (APS) | 347.891.506 | 347.891.506 |
| Total | <u>1.149.981.100</u> | <u>1.149.981.100</u> |

Nilai wajar dari aset dan liabilitas teridentifikasi pada tanggal akuisisi (Catatan 1c) adalah sebagai berikut:

| | <u>GIA</u> | <u>APS</u> |
|--|---------------------------|--------------------------|
| Total aset | 22.886.555.854 | 5.071.687.059 |
| Total liabilitas | 22.930.860.690 | 5.621.500.000 |
| Nilai wajar aset neto teridentifikasi | (44.304.835) | (549.812.941) |
| Bagian kepentingan nonpengendali atas aset neto teridentifikasi | 2.215.242 | 230.921.435 |
| Goodwill | 802.089.594 | 347.891.506 |
| Imbalan yang dialihkan | <u>760.000.000</u> | <u>29.000.000</u> |

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai *goodwill*.

13. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar di muka

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Pajak penghasilan final real estate | 198.489.270 | 221.095.961 |
| Pajak penghasilan final konstruksi | 135.548.036 | 135.548.036 |
| Pajak penghasilan pasal 23 | 31.380.765 | - |
| Pajak pertambahan nilai | 1.182.910 | 1.182.910 |
| Total | <u>366.600.980</u> | <u>357.826.907</u> |

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. PERPAJAKAN (Lanjutan)

b. Utang pajak

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Pajak penghasilan pasal 21 | 112.097.394 | 112.097.394 |
| Pajak penghasilan pasal 23 | 202.594.144 | 141.064.783 |
| Pajak penghasilan pasal 29 | 148.583.853 | 40.359.162 |
| Pajak penghasilan final real estate | 1.046.029.085 | 225.508.550 |
| Pajak penghasilan final konstruksi | 1.400.655.383 | 253.905.318 |
| Total | <u>2.909.959.858</u> | <u>772.935.207</u> |

c. Aset pajak tangguhan

| | <u>Saldo</u> <u>1 Januari 2022</u> | <u>(Dikreditkan)</u> <u>Dibebankan pada</u> <u>Laba Rugi</u> | <u>Dikreditkan pada</u> <u>Penghasilan</u> <u>Komprehensif Lain</u> | <u>Saldo</u> <u>30 September 2022</u> |
|-------------------------------|---------------------------------------|--|---|--|
| Perusahaan | | | | |
| Liabilitas imbalan pascakerja | <u>95.986.226</u> | <u>8.750.366</u> | <u>-</u> | <u>104.736.592</u> |
| | | | | |
| | <u>Saldo</u> <u>1 Januari 2021</u> | <u>(Dikreditkan)</u> <u>Dibebankan pada</u> <u>Laba Rugi</u> | <u>Dikreditkan pada</u> <u>Penghasilan</u> <u>Komprehensif Lain</u> | <u>Saldo</u> <u>31 Desember 2021</u> |
| Perusahaan | | | | |
| Rugi fiskal | 303.424.566 | (303.424.566) | - | - |
| Liabilitas imbalan pascakerja | <u>142.319.594</u> | <u>(47.441.581)</u> | <u>1.108.213</u> | <u>95.986.226</u> |
| Total | <u>445.744.160</u> | <u>(350.866.147)</u> | <u>1.108.213</u> | <u>95.986.226</u> |

Manajemen berkeyakinan bahwa aset pajak tangguhan dapat direalisasi pada periode mendatang.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. PERPAJAKAN (Lanjutan)

d. Beban pajak penghasilan

Pajak penghasilan final terdiri atas:

| | 2022 (9 Bulan) | 2021 (9 Bulan) |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Penjualan real estate | | |
| Perusahaan | 15.216.622.800 | 4.505.325.610 |
| Entitas anak | 17.122.707.439 | 20.046.255.049 |
| Total | 32.339.330.239 | 24.551.580.659 |
| Beban pajak final (2,5%) | 808.483.256 | 613.789.516 |

Pajak penghasilan kini terdiri atas:

| | 2022 (9 Bulan) | 2021 (9 Bulan) |
|--------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Perusahaan | 112.200.939 | 136.537.907 |
| Entitas anak | - | - |
| Total | 112.200.939 | 136.537.907 |

e. Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak dan taksiran penghasilan kena pajak:

| | 2022 (9 Bulan) | 2021 (9 Bulan) |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan | 7.378.733.220 | 108.674.661.347 |
| Dikurangi laba entitas anak sebelum pajak penghasilan | (1.033.925.731) | (17.847.079.429) |
| Laba sebelum pajak Perusahaan | 6.344.807.489 | 90.827.581.918 |
| Dikurangi laba Perusahaan atas penghasilan yang dikenakan pajak final | (4.542.005.004) | (88.879.724.406) |
| Laba sebelum pajak atas penghasilan non final Perusahaan | 1.802.802.486 | 1.947.857.512 |
| Beda temporer | | |
| Imbalan kerja | 6.721.872 | 76.951.994 |

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. PERPAJAKAN (Lanjutan)

| | 2022 (9 Bulan) | 2021 (9 Bulan) |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Beda permanen | | |
| Pajak | 5.083.182 | 32.142.466 |
| Jamuan | 26.953.580 | 144.307.972 |
| Sumbangan | 21.457.930 | 45.386.496 |
| Jasa giro bank | (3.545.721) | (1.770.974) |
| Lain-lain | 23.230.902 | (124.086.115) |
| Taksiran penghasilan kena pajak sebelum dikurangi kompensasi rugi fiskal | 1.882.704.230 | 2.120.789.352 |
| Dikurangi kompensasi rugi fiskal | | |
| 2017 | - | (875.390.460) |
| 2018 | - | (503.812.111) |
| Total kompensasi kerugian | - | (1.379.202.571) |
| Taksiran penghasilan kena pajak (rugi fiskal) | 1.882.704.230 | 741.586.781 |
| | | |
| Beban pajak penghasilan - kini | | |
| Perusahaan | 357.713.804 | 163.149.092 |
| Entitas Anak | - | - |
| Total Beban Pajak Penghasilan - Kini | 357.713.804 | 163.149.092 |

14. PIUTANG TIDAK LANCAR LAINNYA

| | 30 September 2022 | 31 Desember 2021 |
|--------------|--------------------------|-------------------------|
| Pihak ketiga | | |
| Karyawan | 1.000.064.068 | 658.991.592 |

Piutang pinjaman karyawan yang pengembaliannya dipotong dari gaji bulanan.

Manajemen berkeyakinan bahwa seluruh piutang lain-lain tersebut akan tertagih dimasa datang, sehingga tidak perlu dibuat adanya cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang tersebut.

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 seluruh piutang lain-lain dalam mata uang Rupiah dan tidak digunakan sebagai jaminan atas utang.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. UTANG USAHA

Utang usaha pada 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, adalah sebagai berikut:

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| PT Kaliban Bangun Prakarsa | 1.647.196.662 | - |
| PT Sempurna Mandiri Sukses | 25.658.810 | 290.195.866 |
| PT Interlock Karya Berjaya | 24.044.275 | 292.624.207 |
| CV Tanjung Emas Indah | 10.750.000 | - |
| PT Enilorac | 409.027 | 137.518.351 |
| PT Silma | - | 313.946.135 |
| PT Pesat Gatra | - | 133.686.195 |
| Lain-lain dibawah Rp100.000.000 | 88.430.949 | 293.996.939 |
| Total | <u>1.796.489.723</u> | <u>1.461.967.693</u> |

Utang usaha Grup merupakan kewajiban atas kegiatan pengembangan tanah dan konstruksi bangunan perumahan.

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 seluruh saldo utang usaha diperoleh dari pihak ketiga, dalam mata uang Rupiah dan tidak dijamin.

16. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|--------------------|--------------------------|-------------------------|
| Gaji dan tunjangan | <u>142.716.089</u> | <u>146.459.472</u> |

17. UANG MUKA PENJUALAN

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 pendapatan diterima dimuka grup merupakan penerimaan uang muka dari pelanggan atas penjualan bangunan atas proyek berikut ini:

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Winner Flower House | 2.711.491.450 | 3.493.030.562 |
| Winner Green Canyon | 70.283.000 | 1.291.709.110 |
| Winner Sweet Home | 636.954.800 | 1.169.159.695 |
| Winner Mangrove | 30.975.000 | 1.016.727.668 |
| Winner Gosyen Park | 1.520.575.000 | 986.072.265 |
| Total | <u>4.970.279.250</u> | <u>7.956.699.300</u> |

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. UTANG LANCAR LAINNYA

Akun ini terdiri dari:

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Titipan konsumen | 3.477.156.654 | 2.122.872.072 |
| PT Karya Amalia Sejahtera | 888.941.413 | 621.630.263 |
| PT Karya Bersama Anugerah, Tbk | 1.054.967.086 | 1.054.967.086 |
| PT Visi Kota Indonesia | 998.803.203 | 998.803.203 |
| PT Permata Nusa Jaya | 676.401.789 | - |
| PT Wijaya Nusa Neraca International | 500.518.970 | 502.558.000 |
| PT Taruna Madya Perkasa | 29.551.798 | 29.551.798 |
| Total | <u>7.626.340.913</u> | <u>5.330.382.422</u> |

Utang lancar lainnya terdiri atas titipan uang dari konsumen untuk tanda jadi pesanan unit rumah.

19. UTANG PIHAK BERELASI

Saldo utang pihak berelasi pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| PT Pemenang Nusantara Internasional | 3.750.000.000 | - |
| Victor | 1.502.000.000 | 1.417.500.000 |
| Christian | 1.502.000.000 | 1.417.500.000 |
| Total | <u>6.754.000.000</u> | <u>2.835.000.000</u> |

Utang pihak berelasi pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 merupakan pinjaman dari pemegang saham Perusahaan dan pemegang saham APS, Entitas Anak, yang digunakan untuk operasional dan dikenakan bunga serta dapat ditagih sewaktu-waktu.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

20. PINJAMAN BANK JANGKA PENDEK

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|---|------------------------------|------------------------------|
| PT BPR Dana Nusantara | 32.087.325.000 | 32.211.075.000 |
| PT BPR Danamas Simpan Pinjam | 6.417.465.000 | 6.442.215.000 |
| PT BPR Kepri Bintang | 4.278.310.000 | 4.294.810.000 |
| PT BPR Syariah Vitka Central | 3.000.000.000 | 3.000.000.000 |
| PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk | 3.430.000.000 | 2.058.000.000 |
| PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Nagoya | 1.991.000.000 | 1.991.000.000 |
| PT Bank Perkreditan Rakyat Sejahtera Batam | 1.700.000.000 | 1.700.000.000 |
| PT BPR Satya Mitra Andalan | 1.900.000.000 | 1.900.000.000 |
| Total | <u>54.804.100.000</u> | <u>53.597.100.000</u> |

Rekonsiliasi saldo awal dan saldo akhir dari pinjaman bank jangka pendek adalah sebagai berikut:

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|--------------------|------------------------------|------------------------------|
| Saldo awal | 53.597.100.000 | 36.671.700.000 |
| Penerimaan | 2.372.000.000 | 24.697.750.000 |
| Pembayaran | (1.165.000.000) | (7.772.350.000) |
| Saldo akhir | <u>54.804.100.000</u> | <u>53.597.100.000</u> |

PT BPR Dana Nusantara; PT BPR Kepri Bintang dan PT BPR Danamas Simpan Pinjam

Perusahaan

PT BPR Dana Nusantara; PT BPR Kepri Bintang dan PT BPR Danamas Simpan Pinjam

Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi No. 10 tanggal 05 Juli 2017 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah pinjaman dana berulang dengan jumlah pinjaman bank sindikasi sebesar Rp15.000.000.000 dengan rincian fasilitas bank sindikasi sebagai berikut:

- PT BPR Dana Nusantara (*lead bank*) dengan fasilitas sebesar Rp11.250.000.000;
- PT BPR Danamas Simpan Pinjam (*member bank*) dengan fasilitas sebesar Rp2.250.000.000;
- PT BPR Kepri Bintang (*member bank*) dengan fasilitas sebesar Rp1.500.000.000.

Fasilitas pinjaman untuk tujuan Kredit Modal Kerja dengan jangka waktu 1 tahun dan dapat diperpanjang dengan tingkat bunga 13,75% per tahun.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

20. PINJAMAN BANK JANGKA PENDEK (Lanjutan)

Perjanjian telah beberapa kali diubah dengan perubahan terakhir kali Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi (addendum XII) No. 14 tanggal 7 April 2021 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah pinjaman dana berulang dengan jumlah pinjaman bank sindikasi sebesar Rp12.925.000.000 dengan rincian fasilitas bank sindikasi sebagai berikut:

- PT BPR Dana Nusantara (*lead bank*) dengan fasilitas sebesar Rp9.693.750.000;
- PT BPR Danamas Simpan Pinjam (*member bank*) dengan fasilitas sebesar Rp1.938.750.000;
- PT BPR Kepri Bintang (*member bank*) dengan fasilitas sebesar Rp1.292.500.000.

Fasilitas pinjaman untuk tujuan Kredit Modal Kerja dengan jangka waktu 1 tahun dan dapat diperpanjang dengan tingkat bunga 14,25% per tahun.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin bersamaan dengan Persediaan tanah dan bangunan di Proyek Gosyen Park dan Winer Gosyen Park yang dimiliki PT Gosyen Indo Asia, Entitas anak dan Winner Sweethome milik PT Kaliban Bangun Indonesia, Entitas anak (Catatan 9).

Perusahaan tidak diperkenankan untuk melakukan hal-hal dibawah ini tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank (*Negative Covenant*), antara lain:

1. Perusahaan tidak diperkenankan harta kekayaannya kepada pihak lain kecuali telah mendapatkan persetujuan dari bank sindikasi.
2. Perusahaan tidak diperkenankan mengadakan transaksi dengan seseorang atau pihak lain maupun perusahaan afiliasinya dengan cara-cara yang berada diluar praktek-praktek dan kebiasaan dagang yang ada serta melakukan pembelian lebih mahal dan melakukan penjualan rumah lebih murah dari harga pasar.
3. Memperoleh pinjaman baru baik investasi maupun modal kerja dari pihak luar selain bank sindikasi.

Pada tanggal 27 Oktober 2021 berdasarkan Surat No.2020/X/012/SP-MKT/BPRDN dan tanggal 3 Desember 2021 dengan Surat No2021/XII/029/SP-MKT/BPRDN, PT BPR Dana Nusantara dan Bank Sindikasi menyetujui untuk persetujuan perubahan anggaran dasar Perusahaan serta perubahan status Perusahaan dari perseroan tertutup menjadi terbuka (Tbk) dan rencana penawaran umum perdana saham Perusahaan.

PT Putra Karya Gemilang (PKG), Entitas Anak

PT BPR Dana Nusantara; PT BPR Kepri Bintang dan PT BPR Danamas Simpan Pinjam (Bank Sindikasi)

Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi No. 148 tanggal 28 Mei 2019 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah pinjaman dana berulang dengan jumlah pinjaman bank sindikasi sebesar Rp10.000.000.000 Fasilitas pinjaman untuk tujuan Kredit Modal Kerja dengan jangka waktu 1 tahun dan dapat diperpanjang dengan tingkat bunga 14,25% per tahun.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin bersamaan dengan Persediaan sebidang tanah hak guna bangunan seluas 27.420 m² yang dimiliki Putra Karya Gemilang, Entitas anak (Catatan 9).

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

20. PINJAMAN BANK JANGKA PENDEK (Lanjutan)

Perjanjian telah beberapa kali diubah dengan perubahan terakhir kali Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi (addendum XIX) No. 26 tanggal 7 Mei 2021 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah pinjaman dana berulang dengan jumlah pinjaman bank sindikasi sebesar Rp6.690.000.000 dengan jangka waktu 1 tahun serta dijamin dengan persediaan tanah dan bangunan di proyek winner flower house milik PKG, dan beberapa unit tanah dan bangunan di proyek winner sweethome milik KBI, entitas anak.

PT Wijaya Nusantara Internasional (WNI)

PT BPR Dana Nusantara; PT BPR Kepri Bintang dan PT BPR Danamas Simpan Pinjam (Bank Sindikasi)

Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi No. 11 tanggal 2 Agustus 2019 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah pinjaman dana berulang dengan jumlah pinjaman bank sindikasi sebesar Rp5.500.000.000 Fasilitas pinjaman untuk tujuan Kredit Modal Kerja dengan jangka waktu 1 tahun dan dapat diperpanjang dengan tingkat bunga 14,25% per tahun.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin:

- a. sebidang tanah hak guna bangunan seluas 277 m² yang berlokasi di Kelurahan Berlin, Propinsi Kepulauan Riau, Kota Batam yang dimiliki Liu Yut Men;
- b. Persediaan atas tanah dan bangunan di proyek winner Sweethome yang dimiliki KBI, entitas anak;
- c. Rumah Toko yang berlokasi di Komplek Seraya Mas Centre Blok H Nomor 1;
- d. Corporate Guarantee atas nama PT Winner Nusantara Jaya; dan
- e. Liu Yut Men sebagai personal *Guarantee*.

Perjanjian telah beberapa kali diubah dengan perubahan terakhir kali Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi (addendum) No. 74 tanggal 30 Juli 2020 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah pinjaman dana berulang dengan jumlah pinjaman bank sindikasi sebesar Rp5.500.000.000 dengan jangka waktu 1 tahun.

PT BPR Syariah Vitka Central

Perusahaan

Berdasarkan Akta Musyarakah No. 1010 tanggal 23 Juli 2021 dari Notaris Devi Ananji S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit modal kerja dengan jumlah pinjaman sebesar Rp3.000.000.000 Fasilitas pinjaman untuk tujuan modal kerja kontruksi dengan jangka waktu 1 tahun dan dengan kesepakatan nisbah bagi hasil keuntungan dengan porsi 97,79% untuk Perusahaan dan 2,21% untuk Bank.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin bersamaan dengan Persediaan tanah di Proyek Winner Green Canyon yang dimiliki Perusahaan (Catatan 9).

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

20. PINJAMAN BANK JANGKA PENDEK (Lanjutan)

PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Nagoya

Perusahaan

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 283 tanggal 07 Juli 2021 dari Notaris Devi Ananji S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit modal kerja dengan jumlah pinjaman sebesar Rp2.000.000.000 Fasilitas pinjaman untuk tujuan Kredit Modal Kerja dengan jangka waktu 1 tahun dengan tingkat bunga 15% per tahun.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin bersamaan dengan Persediaan tanah di Proyek Winner Green Canyon yang dimiliki Perusahaan (Catatan 9).

PT Bank Perkreditan Rakyat Sejahtera Batam

Perusahaan

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 85 tanggal 21 Juni 2021 dari Notaris Mardiah Rasyid S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit diberikan dalam bentuk Fasilitas Kredit Fleksibel Sejahtera Floating (KFS) dan dengan jumlah pinjaman masing-masing sebesar Rp1.700.000.000 dengan jangka waktu 1 tahun dengan tingkat bunga 13,50% per tahun.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11502, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 September 2009 No. 04611/2009 seluas 277 m², yang berlokasi di Provinsi Kepulauan Riau, Kabupaten/Kota Batam, Kecamatan Batam Kota, Desa/Kelurahan Belian, berikut 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal dan segala turutan-turutannya, setempat dikenal sebagai Komplek Perumahan Bonavista Blok F Nomor 01, terdaftar atas nama Liu Yut Men.

Fasilitas pinjaman Fasilitas Kredit Fleksibel Sejahtera Floating (KFS) dijamin bersamaan dengan jaminan pinjaman bank jangka panjang (Catatan 21).

PT BPR Satya Mitra Andalan

Perusahaan

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 136 tanggal 26 Agustus 2021 dari Notaris Mardiah Rasyid S.H., M.Hum, Notaris Kota Batam, jenis fasilitas Askep dengan jumlah pinjaman sebesar Rp1.900.000.000 dengan jangka waktu 1 tahun dengan tingkat bunga 15% per tahun.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin bersamaan dengan Persediaan tanah di Proyek Winner Green Canyon yang dimiliki Perusahaan (Catatan 9).

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG

Akun ini terdiri dari:

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|---|--------------------------|-------------------------|
| PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk | 4.333.333.328 | 4.708.333.331 |
| PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk | 3.603.152.000 | 4.491.662.000 |
| PT Bank Rakyat Indonesia Tbk | 2.775.000.000 | 3.000.000.000 |
| PT Bank Perkreditan Rakyat Sejahtera Batam | 192.328.978 | 252.447.675 |
| Total | 10.903.814.306 | 12.452.443.006 |
| Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun | 3.863.494.014 | 4.412.211.879 |
| Bagian Jangka Panjang | 7.040.320.292 | 8.040.231.127 |

Rekonsiliasi saldo awal dan saldo akhir dari pinjaman bank jangka panjang adalah sebagai berikut:

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|--------------------|--------------------------|-------------------------|
| Saldo awal | 12.452.443.006 | 5.507.102.000 |
| Penerimaan | - | 8.300.000.000 |
| Pembayaran | (1.548.628.700) | (1.354.658.994) |
| Saldo akhir | 10.903.814.306 | 12.452.443.006 |

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (BJB)

Perusahaan

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 935 tanggal 24 Mei 2021 dari Notaris Devi Ananji S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah Kredit Investasi Ekspansi dengan nilai pinjaman sebesar Rp5.000.000.000. Fasilitas pinjaman untuk tujuan Ekspansi Gedung Kantor Perusahaan dengan jangka waktu 120 bulan atau 10 tahun dengan tingkat bunga 13,5% per tahun efektif menurun dan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan BJB.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin bersamaan dengan aset tetap bangunan yang dimiliki Perusahaan (Catatan 11).

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Berdasarkan perjanjian utang bank terakhir, Perusahaan harus memenuhi persyaratan tertentu dan tidak melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank, antara lain:

- i. memindahtangankan agunan mengubah bentuk susunan objek agunan kredit
- ii. mengikat diri sebagai penjamin hutang atau menjaminkan harta kekayaan Perusahaan yang dibiayai oleh pihak lain
- iii. Melakukan peleburan, penggabungan, pengambilalihan, pembubaran /likuidasi
- iv. Melakukan penjualan atau pemindahtanganan atas aset perusahaan selain untuk kegiatan usaha;
- v. Menyerahkan sebagian atau seluruh hak atau kewajiban Perusahaan kepada pihak lain

PT Bank Rakyat Indonesia Tbk (BRI)

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 126 tanggal 14 Desember 2021 dari Notaris Anly Cenggana S.H., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah Kredit Investasi dengan nilai pinjaman sebesar Rp3.000.000.000. Fasilitas pinjaman untuk tujuan pembangunan Gedung Kantor Perusahaan dengan jangka waktu 120 bulan atau 10 tahun dengan tingkat bunga 12,5% per tahun dan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan BRI.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin bersamaan dengan aset tetap bangunan yang dimiliki Perusahaan (Catatan 11) dan sebidang tanah seluas 91 m2 atas nama Russiana yang berlokasi di Batam.

Berdasarkan perjanjian pinjaman bank, Perusahaan harus memenuhi persyaratan tertentu dan tidak melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank, antara lain:

- i. menjual dan memindahtangankan agunan kepada pihak lain atau menyewakan agunan tersebut.
- ii. mengikat diri sebagai penjamin hutang atau menjaminkan harta kekayaan Perusahaan yang untuk menjamin hutang pihak lain
- iii. Mengikat Hak Tanggungan II (kedua) dan seterusnya dan pengikatan lainnya kepada pihak lainnya.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

PT Kaliban Bangun Indonesia (KBI), Entitas Anak

Berdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan Musyarakah Kontruksi No. 26 tanggal 15 Agustus 2019 dari Notaris Septa Dorothe Undap S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas pembiayaan kontruksi BTN IB dengan nilai pinjaman sebesar Rp8.850.000.000. Fasilitas pinjaman untuk tujuan Pembiayaan proyek Perumahan Winner Sweethome sebanyak 83 unit dengan jangka waktu 48 bulan atau 4 tahun dengan sistem bagi hasil 87,50% dari harga jual rumah untuk KBI dan 12,50% dari harga jual rumah untuk BTN.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin bersamaan dengan 83 bidang Tanah dan Bangunan SHGB Perumahan Winner Sweethome yang dimiliki KBI (Catatan 9).

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

22. UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN

Akun ini terdiri dari:

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| PT Maybank Indonesia Finance | <u>357.276.000</u> | <u>526.512.000</u> |

Rincian utang pembiayaan konsumen berdasarkan periode jatuh tempo adalah sebagai berikut:

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Total pembayaran minimum | 411.710.534 | 606.731.314 |
| Dikurangi bunga belum jatuh tempo | <u>54.434.534</u> | <u>80.219.314</u> |
| Nilai kini pembayaran utang pembiayaan konsumen | 357.276.000 | 526.512.000 |
| Dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun | <u>162.398.182</u> | <u>239.323.636</u> |
| Bagian jangka panjang | <u>194.877.818</u> | <u>287.188.364</u> |

PT Maybank Indonesia Finance

| | |
|--------------|-----------------------------------|
| Jenis barang | : Toyota ALPHARD 3.0 MZG A/T 2019 |
| Utang pokok | : 878.653.125 |
| Bunga | : 10,7% effective |
| Jangka waktu | : 6 Mei 2019 sampai 6 April 2024 |

23. PINJAMAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA

Akun ini terdiri dari:

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| PT Toyota Astra Financial Services | 383.307.703 | 603.753.987 |
| PT Astra Sedaya Finance | <u>242.239.691</u> | <u>372.684.547</u> |
| Total | <u>625.547.394</u> | <u>976.438.534</u> |

Perusahaan mengadakan Perjanjian dengan PT Toyota Astra Financial Services dan PT Astra Sedaya Finance untuk fasilitas pinjaman modal kerja dengan menjaminkan kendaraan-kendaraan milik Perusahaan sebagai jaminan (Catatan 10). Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 fasilitas ini memiliki tingkat suku bunga masing-masing sebesar 21,36% per tahun dan dibayarkan dalam jangka waktu masing-masing selama 36 bulan.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (Lanjutan)

Rincian pembiayaan lembaga keuangan lainnya berdasarkan periode jatuh tempo adalah sebagai berikut:

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Total pembayaran minimum | 773.090.606 | 1.206.743.830 |
| Dikurangi bunga belum jatuh tempo | <u>147.543.212</u> | <u>230.305.296</u> |
| Nilai kini pembayaran utang lembaga keuangan lainnya | 625.547.394 | 976.438.534 |
| Dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun | <u>284.339.725</u> | <u>443.835.697</u> |
| Bagian jangka panjang | <u>341.207.669</u> | <u>532.602.837</u> |

24. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

Liabilitas imbalan pascakerja tanggal 30 September 2022 diperhitungkan berdasarkan perhitungan manajemen dan pada tanggal 31 Desember 2021 dihitung oleh KKA Marcel Pryadarshi Soepeno aktuaris independen. Perhitungan aktuaris menggunakan metode "Projected Unit Credit" dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Tingkat diskonto | 7,70% | 7,70% |
| Kenaikan gaji rata-rata | 7,00% | 7,00% |
| Usia pensiun | 55 Tahun | 55 Tahun |
| Tingkat mortalitas | TMII IV | TMII IV |
| Tingkat cacat | 5% TMII IV | 5% TMII IV |

Jumlah karyawan Perusahaan pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, yang berhak atas imbalan pasca kerja tersebut masing-masing sebanyak 27 dan 27 karyawan.

Mutasi liabilitas imbalan pasca kerja adalah sebagai berikut:

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Saldo awal | 922.155.540 | 646.907.246 |
| Beban tahun berjalan | 308.143.578 | 565.403.299 |
| Perubahan amandemen | - | (295.192.337) |
| Penghasilan komprehensif lain | - | 5.037.332 |
| Total | <u>1.230.299.118</u> | <u>922.155.540</u> |

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

24. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA (Lanjutan)

Beban imbalan pasca kerja yang diakui dalam laba rugi adalah:

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Biaya jasa kini | 308.143.578 | 565.403.299 |
| Pengukuran kembali manfaat jangka panjang lainnya | - | (295.192.337) |
| Total | <u>308.143.578</u> | <u>270.210.962</u> |

Pengukuran kembali yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain:

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Kerugian aktuarial yang timbul dari: | | |
| Perubahan asumsi keuangan | - | 4.133.005 |
| Penyesuaian pengalaman | - | 904.327 |
| Total | <u>-</u> | <u>5.037.332</u> |

25. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 30 September 2022 sebagai berikut:

| | <u>30 September 2022</u> | | |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| | <u>Lembar Saham</u> | <u>Persentase Kepemilikan</u> | <u>Nilai</u> |
| PT Pemenang Nusantara Indonesia | 3.730.000.000 | 71,248% | 74.600.000.000 |
| Liu Yut Men | 4.750.000 | 0,091% | 95.000.000 |
| Russiana | 250.000 | 0,005% | 5.000.000 |
| Wahyu Mardianti, ST | 200.000 | 0,004% | 4.000.000 |
| Masyarakat | 1.500.000.000 | 28,652% | 30.000.000.000 |
| Total | <u>5.235.200.000</u> | <u>100,00%</u> | <u>104.704.000.000</u> |

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. MODAL SAHAM (Lanjutan)

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2021 sebagai berikut:

| | 31 Desember 2021 | | |
|---------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| | Lembar Saham | Persentase Kepemilikan | Nilai |
| PT Pemenang Nusantara Indonesia | 3.730.000.000 | 99,861% | 74.600.000.000 |
| Liu Yut Men | 4.750.000 | 0,127% | 95.000.000 |
| Russiana | 250.000 | 0,007% | 5.000.000 |
| Wahyu Mardianti, ST | 200.000 | 0,005% | 4.000.000 |
| Total | 3.735.200.000 | 100,00% | 74.704.000.000 |

Berdasarkan Keputusan Para Pemegang Saham tanggal 18 Agustus 2021 yang dituangkan dalam Akta Notaris No. 118 tanggal 18 Agustus 2021 oleh Christina Dwi Utami, SH., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta. Para pemegang saham memutuskan antara lain:

- a. Meningkatkan modal dasar Perusahaan dari Rp400.000.000 menjadi Rp298.816.000.000
- b. Meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp100.000.000 menjadi Rp.74.704.000.000 melalui penerbitan saham baru sebanyak 74.604 saham yang diambil oleh PT Pemenang Nusantara Internasional dan Wahyu Mardiyanti masing-masing sebanyak 74.600 saham dan 4 saham.

Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No.AHU-0045951.AH.01.02.Tahun 2021 pada tanggal 26 Agustus 2021.

Berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana tercantum dalam Akta No.83 tanggal 15 Oktober 2021 yang dibuat dihadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn, Notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui perubahan nominal saham Perusahaan dari Rp1.000.000 menjadi Rp20 dan mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel dan menawarkan/menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel tersebut melalui Penawaran Umum kepada masyarakat dalam jumlah sebanyak-banyaknya 1.500.000.000 saham baru atau sebanyak-banyaknya 28,65% dari modal ditempatkan dan disetor dengan nilai nominal saham sebesar Rp20, dan menerbitkan Waran Seri I sebanyak-banyaknya 1.300.000.000 saham melalui penawaran umum perdana kepada masyarakat dengan memperhatikan peraturan yang berlaku termasuk peraturan pasar modal.

Pada tanggal 14 April 2022, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui Surat Nomor S-64/D.04/2022 untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 1.500.000.000 saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp20 per saham dengan harga penawaran sebesar Rp100 per saham dan 1.300.000.000 Waran Seri 1 yang menyertai saham biasa atas nama yang dikeluarkan dalam rangka penawaran umum. Pada tanggal 25 April 2022, saham dan Waran Seri 1 tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Akun ini terdiri dari:

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Agio saham | | |
| Penawaran Umum Perdana Saham | 120.000.000.000 | - |
| Biaya emisi penerbitan saham | (3.514.306.467) | - |
| Total | <u>116.485.693.533</u> | <u>-</u> |

27. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

Akun ini terdiri dari:

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|---|------------------------------|------------------------------|
| PT Kaliban Bangun Indonesia (KBI) | 765.545.391 | 9.956.611.273 |
| PT Gosyen Indo Asia (GIA) | 75.509.228 | 2.814.947.730 |
| PT Angkasa Pura Sanjaya (APS) | (453.672.468) | 651.121.783 |
| PT Wijaya Nusantara Internasional (WNI) | 2.807.011.808 | 125.000.000 |
| PT Putra Karya Gemilang (PKG) | 10.199.371.024 | 72.853.970 |
| PT Karya Saptawira Nusantara (KSWN) | (350.420.905) | 71.551.090 |
| PT Pemenang Yabes Properti (PYP) | 125.000.000 | (350.420.905) |
| PT Pemenang Properti Nasional (PPN) | 339.022.368 | (440.156.539) |
| Total | <u>13.507.366.445</u> | <u>12.901.508.402</u> |

28. PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

| | <u>2022</u> <u>(9 Bulan)</u> | <u>2021</u> <u>(9 Bulan)</u> |
|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Rumah hunian | 32.339.330.239 | 24.551.580.659 |
| Jasa penjualan rumah hunian | 2.771.270.664 | 3.177.257.125 |
| Total | <u>35.110.600.903</u> | <u>27.728.837.784</u> |

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, tidak terdapat pendapatan dari pelanggan yang melebihi 10% dari total pendapatan konsolidasian.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 tidak terdapat pendapatan dari pihak berelasi.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

29. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

| | 2022 (9 Bulan) | 2021 (9 Bulan) |
|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Rumah hunian | 18.387.256.458 | 13.685.802.770 |
| Jasa penjualan rumah hunian | 1.293.904.524 | 1.810.776.984 |
| Total | 19.681.160.981 | 15.496.579.754 |

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, tidak terdapat pembelian dari satu pemasok yang melebihi 10% dari total beban pokok pendapatan konsolidasian.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, tidak terdapat pembelian dari pihak berelasi.

30. BEBAN USAHA

Akun ini terdiri dari:

| | 2022 (9 Bulan) | 2021 (9 Bulan) |
|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Beban Penjualan | | |
| Promosi dan pemasaran | 1.218.166.601 | 876.924.032 |
| Beban Administrasi dan Umum | | |
| Gaji dan tunjangan karyawan | 2.104.801.439 | 1.670.945.038 |
| Penyusutan (Catatan 11) | 770.361.631 | 708.569.214 |
| Imbalan pascakerja (Catatan 24) | 308.143.578 | 397.132.124 |
| Keperluan kantor | 52.716.094 | 582.574.028 |
| Perijinan | 100.880.564 | 223.958.838 |
| Entertainment | 217.004.159 | 272.558.865 |
| Sumbangan | 126.970.000 | 57.812.500 |
| Listrik dan air | 111.472.821 | 212.779.128 |
| Perawatan Kendaraan | 100.075.500 | 59.874.750 |
| Perpajakan | 23.765.500 | - |
| Jasa Profesional | 1.047.910.133 | 102.926.333 |
| Lain-lain (dibawah Rp10.000.000) | 1.720.904.192 | 924.852.104 |
| Total | 7.903.172.211 | 6.090.906.955 |

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

31. PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

| | 2022 (9 Bulan) | 2021 (9 Bulan) |
|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Penghasilan Lain-lain | | |
| Selisih revaluasi aset tetap | - | 102.710.362.480 |
| Jasa giro | 24.031.592 | 8.026.741 |
| Lainnya | 251.319.450 | 213.906.797 |
| Subtotal | 275.351.042 | 102.932.296.019 |
| | | |
| Beban keuangan | 391.130.190 | 354.059.884 |
| | | |
| Beban lain | | |
| Administrasi bank | 31.755.343 | 24.673.152 |
| Lain-lain | - | 20.252.711 |
| Subtotal | 31.755.343 | 44.925.863 |
| Bersih | (147.534.491) | 102.533.310.272 |

32. LABA PER SAHAM DASAR

| | 2022 (9 Bulan) | 2021 (9 Bulan) |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Laba neto tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada Pemilik entitas induk | 5.860.941.347 | 90.324.703.452 |
| Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar | 4.614.320.879 | 594.700.735 |
| Laba per Saham Dasar | 1,270 | 151,880 |

33. SALDO, TRANSAKSI DAN SIFAT HUBUNGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Sifat dari hubungan dengan pihak-pihak berelasi sebagai berikut:

| Entitas | Hubungan | Sifat Transaksi |
|------------------------------------|-----------------|------------------------|
| PT Pemenang Nusantara Indonesia | Pemegang saham | Pinjaman modal kerja |
| Liu Yut Men | Pemegang saham | Pinjaman modal kerja |
| Victor | Afiliasi | Pinjaman modal kerja |
| Christian | Afiliasi | Pinjaman modal kerja |

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

33. SALDO, TRANSAKSI DAN SIFAT HUBUNGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (Lanjutan)

Saldo-saldo akun dengan pihak berelasi dan persentase terhadap total aset dan liabilitas adalah sebagai berikut:

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| PT Pemenang Nusantara Internasional | 3.750.000.000 | - |
| Victor | 1.502.000.000 | 1.417.500.000 |
| Christian | 1.502.000.000 | 1.417.500.000 |
| Total | 6.754.000.000 | 2.835.000.000 |
| Prosentase dari liabilitas | 7,33% | 3,26% |

Utang pihak berelasi merupakan pinjaman yang diperoleh tanpa dikenakan bunga dan diberikan tanpa jaminan.

Total Remunerasi yang diberikan kepada manajemen kunci pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar Rp600.000.000 dan Rp321.597.136.

34. INFORMASI SEGMENT

Informasi segmen di bawah ini dilaporkan berdasarkan informasi yang digunakan oleh manajemen untuk mengevaluasi kinerja setiap segmen usaha dan di dalam mengalokasikan sumber daya. Bisnis Perusahaan hanya dikelompokkan menjadi satu produk utama yaitu real estate.

| | 2022 | | |
|-----------------------------------|-------------------------|--|----------------------|
| | (Sembilan Bulan) | | |
| | Rumah Hunian | Jasa Penjualan Rumah Hunian | Total |
| PENJUALAN | 32.339.330.239 | 2.771.270.664 | 35.110.600.903 |
| BEBAN POKOK PENJUALAN | (18.387.256.458) | (1.293.904.524) | (19.681.160.981) |
| HASIL SEGMENT | 13.952.073.781 | 1.477.366.140 | 15.429.439.922 |
| Beban usaha segmen | | | (7.903.172.211) |
| Pendapatan lain-lain | | | 275.351.042 |
| Beban lain-lain | | | (31.755.343) |
| Beban keuangan | | | (391.130.190) |
| Beban pajak final | | | (808.483.256) |
| Beban pajak penghasilan neto | | | (103.450.573) |
| LABA (RUGI) SEGMENT | | | 6.466.799.391 |
| Segmen Aset dan Liabilitas | | | |
| Segmen Aset | | | 421.816.970.148 |
| Segmen Liabilitas | | | 92.120.822.651 |

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

34. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)

| | 2021 | | |
|------------------------------------|------------------|--------------------------------|------------------------|
| | (Sembilan Bulan) | | |
| | Rumah Hunian | Jasa Penjualan Rumah Hunian | Total |
| PENJUALAN | 24.551.580.659 | 3.177.257.125 | 27.728.837.784 |
| BEBAN POKOK PENJUALAN | (13.685.802.770) | (1.810.776.984) | (15.496.579.754) |
| HASIL SEGMENT | 10.865.777.889 | 1.366.480.141 | 12.232.258.029 |
| Beban usaha segment | | | (6.090.906.955) |
| Pendapatan lain-lain | | | 221.933.539 |
| Beban lain-lain | | | 102.665.436.617 |
| Beban keuangan | | | (354.059.884) |
| Beban pajak final | | | (613.789.516) |
| Beban pajak penghasilan neto | | | (390.245.326) |
| LABA (RUGI) SEGMENT | | | 107.670.626.504 |
| Segment Aset dan Liabilitas | | | |
| Segment Aset | | | 256.299.674.332 |
| Segment Liabilitas | | | 80.343.706.859 |

35. PERJANJIAN PENTING

1. Perjanjian kerjasama antara Perusahaan dan CV. Bakti Usaha Perkasa (BUP) (Catatan 8)

Pada tanggal 20 Agustus 2021, Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama No. 001/BUP/VIII/2021 dengan BUP. Berdasarkan perjanjian ini Perusahaan dan BUP sepakat dalam hal-hal dibawah ini:

- a. BUP akan membantu Perusahaan dalam rangka memperoleh bidang tanah seluas 10 Ha yang berlokasi di Batam yang akan digunakan untuk menunjang kegiatan Perusahaan.
- b. Sehubungan dengan rencana perolehan tanah, Perusahaan membayarkan uang kepada BUP sebesar Rp3.370.000.000 dalam jangka waktu 2 bulan sejak ditandatangani perjanjian, dan BUP wajib mengembalikan dana tersebut apabila tidak berhasil memperoleh lahan tersebut.

Sampai dengan bulan Oktober 2021, BUP tidak berhasil memperoleh lahan tersebut sehingga uang muka yang telah dibayarkan telah dikembalikan seluruhnya.

2. Perjanjian Pinjaman antara Perusahaan dan PT Gosyen Indo Asia (GIA), pihak ketiga (Catatan 14)

Pada tanggal 1 Februari 2016, Perusahaan dan GIA, menandatangani perjanjian pinjaman, dimana Perusahaan setuju untuk memberikan pinjaman modal usaha kepada GIA dengan plafon pinjaman sampai dengan Rp25.000.000.000 dengan bunga sebesar 2% per tahun yang dimulai pada tahun ketiga sejak tanggal perjanjian ini ditandatangani.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

35. PERJANJIAN PENTING *Lanjutan*

3. Persetujuan Penggunaan Lahan dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam) (Catatan 8)

Pada tanggal 31 Desember 2018, APS, Entitas Anak telah mendapatkan persetujuan No. B-2027/A3/KL.01.00/12/2018 oleh BP Batam atas penggunaan lahan yang berlokasi di wilayah penembangan di Batu Ampar, Kota Batam dengan luas lahan seluas 25.876 m² dengan jangka waktu selama 30 tahun dengan syarat membayarkan uang wajib tahunan (UWT) dan telah dibayarkan oleh APS sebesar Rp1.909.618.542 di bulan Januari 2019.

4. Pengikatan jual-beli (Catatan 9 dan 10)

Perusahaan

Pada tahun 2021 Perusahaan menandatangani Pengikatan jual beli sebagaimana diaktakan dengan akta No. 28 tanggal 25 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Carolina Mulyati, S.H., Notaris di Batam, Perusahaan membeli bangunan rumah hunian tanah dan tanah seluas 30.091 m² di perumahan Winner Mangrove Millenium yang berlokasi di Kecamatan Sekupang, Kota Batam, Kepulauan Riau dari PT Permata Nusa Jaya sebesar Rp42.000.000.000.

Pada tanggal 3 September 2021 seluruh tanah telah dilakukan Akta Jual Beli.

WNI, Entitas Anak

Pada tahun 2019, WNI, entitas menandatangani Pengikatan jual beli sebagaimana diaktakan dengan akta No. 55 tanggal 27 Agustus 2019 yang dibuat dihadapan Yondri Darto, S.H., Notaris di Kepulauan Riau, WNI membeli tanah dan bangunan seluas 1.130 m² yang berlokasi di Kota Batam, Kepulauan Riau dari Nirdarwan sebesar Rp5.500.000.000.

Pada tanggal 31 Maret 2020 atas tanah dan bangunan telah dilakukan Akta Jual Beli.

Perjanjian Pinjaman Intercompany

Pada tanggal 1 Desember 2021, Perseroan telah melakukan addendum perjanjian pinjaman dengan APS, GIA, WNI, PKG dan KBI, entitas anak, dimana atas pinjaman yang diberikan masing-masing dikenakan bunga sebesar 6% dan jatuh tempo pada tanggal 31 Januari 2023.

Perjanjian Sewa Menyewa

Pada tanggal 1 Oktober 2021, WNI melakukan perjanjian sewa menyewa gedung hotel dengan PT Gyor Management Persada,(GMP) dimana atas perjanjian tersebut GMP akan menyewa gedung hotel yang dimiliki oleh WNI yang akan dimulai pada bulan September 2023 dengan jangka waktu selama 10 tahun dengan harga sewa ditahun pertama sebesar Rp5.000.000.000 dan kenaikan harga sewa minimal 5% dari harga tahun sebelumnya.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

36. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS

Transaksi non-kas Perusahaan timbul dari transaksi pengampunan pajak Perusahaan dengan rincian sebagai berikut:

| | <u>2022</u> <u>(9 Bulan)</u> | <u>2021</u> <u>(9 Bulan)</u> |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Penambahan properti investasi melalui reklasifikasi tanah dalam pengembangan | - | 6.877.004.441 |

37. INSTRUMEN KEUANGAN

Tabel berikut menyajikan nilai tercatat dan taksiran nilai wajar dari instrumen keuangan yang dicatat laporan posisi keuangan pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021:

| | <u>30 September 2022</u> | | <u>31 Desember 2021</u> | |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | <u>Nilai Tercatat</u> | <u>Nilai Wajar</u> | <u>Nilai Tercatat</u> | <u>Nilai Wajar</u> |
| Aset Keuangan | | | | |
| Kas dan bank | 2.657.504.529 | 2.657.504.529 | 6.070.154.803 | 6.070.154.803 |
| Piutang usaha | 26.988.324.711 | 26.988.324.711 | 14.162.793.729 | 14.162.793.729 |
| Piutang lain-lain | 2.285.732.275 | 2.285.732.275 | 706.999.342 | 706.999.342 |
| Total Aset Keuangan | <u>31.931.561.515</u> | <u>31.931.561.515</u> | <u>20.939.947.874</u> | <u>20.939.947.874</u> |
| Liabilitas Keuangan | | | | |
| Pinjaman bank | | | | |
| jangka pendek | 54.804.100.000 | 54.804.100.000 | 53.597.100.000 | 53.597.100.000 |
| Utang usaha | 1.796.489.723 | 1.796.489.723 | 1.461.967.693 | 1.461.967.693 |
| Utang lancar lainnya | 7.626.340.913 | 7.626.340.913 | 5.330.382.422 | 5.330.382.422 |
| Utang pihak berelasi | 6.754.000.000 | 6.754.000.000 | 2.835.000.000 | 2.835.000.000 |
| Beban masih harus dibayar | 142.716.089 | 142.716.089 | 146.459.472 | 146.459.472 |
| Pinjaman bank | | | | |
| jangka panjang | 10.903.814.306 | 10.903.814.306 | 12.452.443.006 | 12.452.443.006 |
| Utang pembiayaan konsumen | 357.276.000 | 357.276.000 | 526.512.000 | 526.512.000 |
| Pinjaman lembaga keuangan lainnya | 625.547.394 | 625.547.394 | 976.438.534 | 976.438.534 |
| Total Liabilitas Keuangan | <u>83.010.284.425</u> | <u>83.010.284.425</u> | <u>77.326.303.126</u> | <u>77.326.303.126</u> |

Nilai tercatat kas dan bank, piutang usaha dan piutang lain-lain, yang diklasifikasi sebagai pinjaman diterima dan piutang, mendekati nilai wajarnya terkait dengan sifat jangka pendek atas instrumen keuangan.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

37. INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)

Nilai tercatat piutang lainnya jangka panjang yang diklasifikasi sebagai pinjaman diterima dan piutang, diperkirakan sama dengan nilai wajarnya pada akhir periode pelaporan.

Nilai tercatat utang usaha, utang lain-lain, biaya yang masih harus dibayar dan uang muka penjualan yang diklasifikasi sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi mendekati nilai wajarnya terkait dengan sifat jangka pendek atas instrumen keuangan.

Nilai tercatat pinjaman bank jangka panjang, utang pihak berelasi dan utang pembiayaan konsumen yang diklasifikasi sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi diperkirakan sama dengan nilai wajarnya karena instrumen menggunakan suku bunga mengambang yang di-reprised terhadap bunga pasar pada atau menjelang akhir periode pelaporan.

38. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Perusahaan dipengaruhi oleh berbagai risiko keuangan, termasuk risiko kredit dan risiko likuiditas. Tujuan manajemen risiko Perusahaan secara keseluruhan adalah untuk secara efektif mengendalikan risiko-risiko ini dan meminimalisasi pengaruh merugikan yang dapat terjadi terhadap kinerja keuangan Perusahaan. Manajemen mereviu dan menyetujui kebijakan untuk mengendalikan setiap risiko.

Kebijakan manajemen risiko keuangan yang dijalankan oleh Perusahaan dalam menghadapi risiko tersebut adalah sebagai berikut:

a. Risiko Kredit

Risiko kredit yang dihadapi oleh Perusahaan berasal dari cicilan properti yang dibeli konsumen. Untuk meringankan risiko ini Perusahaan melakukan pengawasan kolektibilitas piutang usaha 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.

Eksposur Perusahaan terhadap risiko kredit timbul dari kelalaian pihak lain, dengan eksposur maksimum sebesar jumlah tercatat aset keuangan Perusahaan, sebagai berikut:

| | <u>30 September 2022</u> | <u>31 Desember 2021</u> |
|-------------------|------------------------------|------------------------------|
| Bank | 2.657.504.529 | 6.070.154.803 |
| Piutang usaha | 26.988.324.711 | 14.162.793.729 |
| Piutang lain-lain | 2.285.732.275 | 706.999.342 |
| Total | <u>31.931.561.515</u> | <u>20.939.947.874</u> |

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

38. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

b. Risiko Likuiditas

Manajemen risiko likuiditas yang hati-hati termasuk mengatur kas dan bank yang cukup untuk menunjang aktivitas usaha secara tepat waktu. Perusahaan mengatur keseimbangan antara kesinambungan kolektibilitas piutang dan fleksibilitas melalui penggunaan utang bank dan pinjaman lainnya.

Tabel di bawah menunjukkan analisis jatuh tempo liabilitas keuangan Perusahaan dalam rentang waktu yang menunjukkan jatuh tempo kontraktual untuk semua liabilitas keuangan:

| | 30 September 2022 | | | |
|----------------------------|--------------------------|----------------------------------|--|-------------------------------|
| | Jumlah Tercatat | Periode Jatuh Tempo | | |
| | | Sampai dengan 1 tahun | Lebih dari 1 tahun sampai 5 tahun | Lebih dari 5 tahun |
| Liabilitas Keuangan | | | | |
| Pinjaman bank | | | | |
| jangka pendek | 54.804.100.000 | 54.804.100.000 | - | - |
| Utang usaha | 1.796.489.723 | 1.796.489.723 | - | - |
| Utang lancar lainnya | 7.626.340.913 | 7.626.340.913 | - | - |
| Utang pihak berelasi | 6.754.000.000 | 6.754.000.000 | - | - |
| Beban masih | | | | |
| harus dibayar | 142.716.089 | 142.716.089 | - | - |
| Pinjaman bank | | | | |
| jangka panjang | 10.903.814.306 | 3.863.494.014 | 7.040.320.292 | - |
| Utang pembiayaan | | | | |
| konsumen | 357.276.000 | 162.398.182 | 194.877.818 | - |
| Pinjaman lembaga | | | | |
| keuangan lainnya | 625.547.394 | 284.339.725 | 341.207.669 | - |
| Total | 83.010.284.425 | 75.433.878.645 | 7.576.405.780 | - |

| | 31 Desember 2021 | | | |
|----------------------------|-------------------------|----------------------------------|--|-------------------------------|
| | Jumlah Tercatat | Periode Jatuh Tempo | | |
| | | Sampai dengan 1 tahun | Lebih dari 1 tahun sampai 5 tahun | Lebih dari 5 tahun |
| Liabilitas Keuangan | | | | |
| Pinjaman bank | | | | |
| jangka pendek | 53.597.100.000 | 53.597.100.000 | - | - |
| Utang usaha | 1.461.967.693 | 1.461.967.693 | - | - |
| Utang lancar lainnya | 5.330.382.422 | 5.330.382.422 | - | - |
| Utang pihak berelasi | 2.835.000.000 | 2.835.000.000 | - | - |
| Beban masih | | | | |
| harus dibayar | 146.459.472 | 146.459.472 | - | - |

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

38. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

| | 31 Desember 2021 | | | |
|------------------|-------------------------|----------------------------------|--|-------------------------------|
| | Jumlah Tercatat | Periode Jatuh Tempo | | |
| | | Sampai dengan 1 tahun | Lebih dari 1 tahun sampai 5 tahun | Lebih dari 5 tahun |
| Pinjaman bank | | | | |
| jangka panjang | 12.452.443.006 | 4.412.211.879 | 8.040.231.127 | - |
| Utang pembiayaan | | | | |
| konsumen | 526.512.000 | 239.323.636 | 287.188.364 | - |
| Pinjaman lembaga | | | | |
| keuangan lainnya | 976.438.534 | 443.835.697 | 532.602.837 | - |
| Total | 77.326.303.126 | 68.466.280.799 | 8.860.022.327 | - |

Pengelolaan Risiko Modal

Tujuan Perusahaan dalam mengelola permodalan adalah untuk melindungi kemampuan Perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan usaha, sehingga dapat tetap memberikan imbal hasil bagi pemegang saham dan manfaat bagi pemangku kepentingan lainnya dan untuk mengelola struktur modal yang optimal untuk meminimalisasi biaya modal yang efektif.

39. LITIGASI

- i) Berdasarkan Registrasi Perkara No. 334/Pdt.G/2021/PN.Btm tanggal 29 Oktober 2021 yang terdaftar di Pengadilan Negeri Batam, Perusahaan (Penggugat II) dan PT Millenium Investment (MI) (Penggugat I), bersama-sama sebagai pihak Penggugat telah menggugat Kepala Badan Pengusahaan (BP) Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Tergugat I:), PT Tri Karsa Ekuallita (Tergugat II) dan PT Sentral Leejaya Costpati (Tergugat III:) bersama-sama sebagai pihak Tergugat serta turut tergugat Kepala Badan Pertanahan Nasional, dimana latar belakang gugatan karena MI merupakan pemegang hak yang sah atas lahan yang menjadi objek gugatan dan Perusahaan merupakan pihak yang memiliki kerjasama dengan MI untuk menjual lahan tersebut kepada pihak ketiga, mengajukan gugatan kepada Para Tergugat sehubungan dengan indikasi Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah sebagai berikut:
 - a) Tergugat I di dalam mengalokasikan bidang lahan kepada Tergugat II tidak mempertimbangkan alokasi lahan sebelumnya yang sudah diberikan kepada Penggugat I;
 - b) Tergugat II telah melakukan jual beli lahan yang menjadi objek gugatan dengan Tergugat III dengan mengabaikan batas-batas dan luas atas bidang lahan secara utuh dan sesuai dengan batas-batas sertifikat hak atas tanah milik Penggugat I yang dibangun dan dipasarkan oleh Penggugat II

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

39. LITIGASI (Lanjutan)

Tuntutan hukum dan nilai ganti rugi dari Pengugat adalah sebagai berikut :

- a. Memerintahkan Tergugat I untuk menyesuaikan dan memperbaiki batas-batas Gambar Penetapan Lokasi;
- b. Menghukum Tergugat II dan III untuk tunduk dan patuh terhadap luas dan batas-batas yang dinyatakan dalam sertifikat hak atas tanah;
- c. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara bersama-sama dengan biaya secara tanggung renteng untuk menyampaikan permohonan maaf kepada Penggugat I dan Penggugat II melalui media massa;
- d. Menghukum Para Tergugat atas kerugian immaterial sebesar Rp100.000.000.000 (seratus miliar Rupiah); dan
- e. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III secara bersama-sama dengan biaya secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian materiil Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp2.000.000.000 (dua miliar Rupiah).

Latar belakang dari Perseroan turut bersama-sama dengan Penggugat II mengajukan gugatan ini adalah untuk dapat menjaga nama baik Perseroan yang selama ini telah membantu penjualan unit milik Penggugat I berdasarkan suatu perjanjian kerjasama antara Penggugat I dan Penggugat II.

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, kasus tersebut sedang dalam tahap pembuktian dengan agenda tambahan bukti surat Para Penggugat dan Para Tergugat.

- ii) Berdasarkan Laporan Polisi No. LP-B/809/XI/2021/KEPRI/SPKT-Polresta Bareleng tanggal 6 November 2021 dengan tindak lanjut terakhir berdasarkan Surat No. 2B/32/I/2022/Reskrim di kota Batam, PT Millenium Investment (MI) sebagai pihak Terlapor telah dilaporkan oleh Clinton sebagai pihak Pelapor, dimana latar belakang laporan karena adanya dugaan penyerobotan lahan milik Pelapor. Dikarenakan objek lahan yang dilaporkan berkaitan erat dengan proyek kerjasama yang berlangsung antara Perusahaan dengan Terlapor, maka Perusahaan melalui Direktur Perusahaan dimintakan keterangan sebagai saksi guna keperluan proses pemeriksaan penyelidikan. tindak lanjut terakhir berdasarkan Surat No. 2B/32/I/2022/Reskrim, tidak ada tuntutan apapun yang diajukan oleh Pelapor kepada Perusahaan yang dalam hal ini hanya bertindak sebagai saksi. Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, tidak ada perkembangan terbaru dikarenakan Perusahaan dalam hal ini hanya bertindak sebagai saksi.

Berdasarkan pendapat hukum No.1342/IM/LO/WNJ-0001/IV/22 tanggal 8 April 2022 dari Imran Muntaz & Co atas nama Imran Muntaz, S.H., ketiga perkara tersebut bukan merupakan perkara yang dapat menyebabkan perubahan material yang merugikan, atau perkembangan atau peristiwa yang melibatkan peluang terjadinya perubahan material yang merugikan terhadap kelangsungan usaha, keadaan keuangan, operasional, dan/atau terhadap pendapatan, aset-aset, likuiditas, kewajiban-kewajiban, dan/atau prospek usaha Perusahaan.