

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

***PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES***

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

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

Daftar Isi

Table of Contents

	<u>Halaman/ Page</u>	
Surat pernyataan direksi		<i>Board of directors' statement</i>
Laporan auditor independen		<i>Independent auditors' report</i>
Laporan posisi keuangan konsolidasian	1 - 3	<i>Consolidated statement of financial position</i>
Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	4 - 5	<i>Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income</i>
Laporan perubahan ekuitas konsolidasian	6	<i>Consolidated statement of changes in equity</i>
Laporan arus kas konsolidasian	7 - 8	<i>Consolidated statement of cash flows</i>
Catatan atas laporan keuangan konsolidasian	9 - 82	<i>Notes to the consolidated financial statements</i>



**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
31 DESEMBER 2022 DAN 2021,
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2022 DAN 2021**

Kami yang bertanda-tangan di bawah ini:

- | | | |
|-----------------|---|---|
| 1. Nama | : | Liu Yut Men |
| Alamat kantor | : | Seraya Mas Center Blok H No. 1
Nagoya – Kota Batam, Kepulauan Riau |
| Alamat domisili | : | Bona Vista Blok F No. 1 Kel. Belian Kec. Batam Kota |
| Jabatan | : | Direktur Utama |
| Telepon | : | 0778-426066 |
|
 | | |
| Nama | : | Machfudz Hasan Syamsu |
| Alamat kantor | : | Seraya Mas Center Blok H No. 1 |
| Alamat domisili | : | Jl Menteng Jaya Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat |
| Jabatan | : | Direktur |
| Telepon | : | 0778-426066 |

menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Winner Nusantara Jaya Tbk;
2. Laporan keuangan konsolidasian PT Winner Nusantara Jaya Tbk telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan;
3. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Winner Nusantara Jaya Tbk telah dimuat secara lengkap dan benar;
4. Laporan keuangan konsolidasian PT Winner Nusantara Jaya Tbk tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
5. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Winner Nusantara Jaya Tbk.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Batam, 30 Maret 2023

PT Winner Nusantara Jaya Tbk

Liu Yut Men
Direktur Utama

Machfudz Hasan Syamsu
Direktur

Tembusan:

Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan

PT. WINNER NUSANTARA JAYA

Head Office : Seraya Mas Center Blok H No.01, Nagoya - Kota Batam. Telp 0778-426066 Fax 0778-458014

winnergroupproperty@gmail.com winnergroup.co.id

Laporan Auditor Independen**Independent Auditors' Report**Laporan No. 00039/2.0927/AU.1/03/1317-3/1/III/2023Report No. 00039/2.0927/AU.1/03/1317-3/1/III/2023Pemegang Saham, Dewan Komisaris
dan Direksi
PT Winner Nusantara Jaya Tbk*The Shareholders, Boards of Commissioners
and Directors*
PT Winner Nusantara Jaya Tbk**Opini**

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Winner Nusantara Jaya Tbk dan Entitas Anaknya ("Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2022, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian, termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2022, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Basis Opini

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

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of PT Winner Nusantara Jaya Tbk and its Subsidiaries (the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2022, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at December 31, 2022, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements paragraph of our report. We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in Indonesia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Hal Audit Utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian periode kini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

Pengakuan pendapatan dari pengembangan properti

Lihat Catatan 2m (Ringkasan kebijakan akuntansi signifikan atas pengakuan pendapatan dan beban) dan Catatan 29 (Penjualan) pada laporan keuangan konsolidasian.

Pendapatan Grup tertama atas penjualan rumah hunian dan jasa penjualan rumah sebesar Rp35.250.188.377. Pengukuran dan pengakuan pendapatan serta kebijakan prosedur terkaitnya menjadi signifikan bagi audit kami dan pengukuran pendapatan Grup mensyaratkan penggunaan pertimbangan dan estimasi signifikan dari manajemen, terutama dalam menentukan pengakuan pendapatan sepanjang waktu atau pada suatu waktu tertentu.

Bagaimana audit kami merespons Hal Audit Utama:

- Kami memperoleh pemahaman atas proses, pengakuan pendapatan, kebijakan dan prosedur penjualan rumah hunian dan pengakuan pendapatan jasa penjualan rumah.
- Mengevaluasi implementasi atas pengendalian dan proses yang relevan terhadap pengakuan pendapatan dari penjualan dan menilai dasar untuk mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan;
- Membaca perjanjian penjualan untuk mendapatkan pemahaman tentang persyaratan khusus;
- Berdasarkan uji petik, kami mereviu perjanjian penjualan dan menilai apakah kriteria terpenuhi untuk mengakui pendapatan sepanjang waktu atau pada suatu waktu tertentu.

Informasi lain

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

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

Recognition of revenue of development properties

Refer to Note 2m (Summary of significant accounting policies on revenue and expense recognition) and Note 29 (Sales) to the consolidated financial statements.

The Group's revenue is primarily from the sale of residential house and marketing service amounting to Rp35.250.188.377. The measurement and recognition of revenue and related procedures policy are significant to our audit and measurement requires significant judgments and estimates from the management mostly in determining revenue recognition using over time or at a point in time

How our audit addressed the Key Audit Matter:

- *We obtained an understanding of the process, revenue recognition, policies and procedures for sale of residential house and revenue recognition for marketing residential home services.*
- *Evaluated implementation of relevant controls and processes over revenue recognition for sales and assessed the basis for the identification of performance obligations;*
- *Read the sales agreement to obtain an understanding of the specific terms;*
- *On a sampling basis, we review the sales agreement and assessed whether the criteria are met for recognizing revenue over time or at point in time.*

Other information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the Annual Report, but does not include the consolidated financial statements and our auditors' report thereon. The annual report is expected to be made available to us after the date of this auditors' report.

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

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

Ketika kami membaca Laporan Tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan melakukan tindakan tepat yang akan dilakukan berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia.

Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Grup dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan, sesuai dengan kondisinya, hal-hal yang berkaitan dengan kelangsungan usaha, dan menggunakan basis akuntansi kelangsungan usaha, kecuali manajemen memiliki intensi untuk melikuidasi Grup atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

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

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

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information when it becomes available and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

When we read the Annual Report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

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

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

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

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

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Standard on Auditing will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

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

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*

- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memeroleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.
- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*
- *Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.*

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

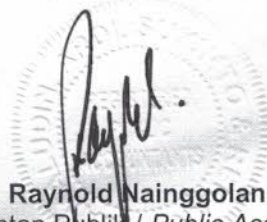
Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan, jika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

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

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

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami karena konsekuensi merugikan dari mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

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

Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan**Raynold Nainggolan**

Registrasi Akuntan Publik / Public Accountant Registration

No. AP.1317

30 Maret 2023 / March 30, 2023



00039

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan bank	4	3.475.337.278	6.070.154.803	Cash and banks
Piutang usaha	5a	7.819.644.810	6.411.529.319	Trade receivable - neto
Piutang lain-lain	6	329.312.420	48.007.750	Other receivables
Biaya dibayar dimuka	7	-	579.170.000	Prepaid expenses
Uang muka	8	10.385.935.524	3.980.588.803	Advances
Persediaan	9	141.949.704.066	102.022.423.226	Inventories
Pajak dibayar dimuka	13a	273.661.340	357.826.910	Prepaid tax
Aset lancar lain	15	100.000.000.000	-	Other current assets
Total Aset Lancar		<u>264.233.595.437</u>	<u>119.469.700.811</u>	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Piutang usaha	5b	14.786.229.700	7.751.264.409	Trade receivables
Piutang tidak lancar lainnya	14	281.508.830	658.991.590	Other non current receivables
Properti investasi - neto	10	122.809.367.693	118.059.000.000	Investment property - net
Aset tetap - neto	11	15.919.131.503	16.536.823.607	Fixed assets - net
Goodwill	12	1.149.981.100	1.149.981.100	Goodwill
Aset pajak tangguhan - neto	13c	100.777.387	95.986.226	Defered tax assets - net
Total Aset Tidak Lancar		<u>155.046.996.213</u>	<u>144.252.046.932</u>	Total Non-Current Assets
TOTAL ASET		<u>419.280.591.650</u>	<u>263.721.747.744</u>	TOTAL ASSETS

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

The accompanying notes to consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Pinjaman bank jangka pendek	21	48.039.100.000	53.597.100.000	<i>Short term bank loan</i>
Utang usaha	16	2.080.424.794	1.461.967.693	<i>Trade payables</i>
Beban masih harus dibayar	17	134.769.030	146.459.472	<i>Accrued expenses</i>
Utang pajak	13b	2.830.658.212	772.935.207	<i>Tax payables</i>
Uang muka penjualan	18	11.107.804.239	7.956.699.300	<i>Advance from customers</i>
Utang lancar lainnya				<i>Other current payables</i>
Pihak ketiga	19	8.778.640.280	5.330.382.422	<i>Third parties</i>
Pinjaman jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun				<i>Current maturities of long-term liabilities:</i>
Pinjaman bank	22	3.544.643.618	4.412.211.879	<i>Bank loan</i>
Utang pembiayaan konsumen	23	136.756.364	239.323.636	<i>Consumer financing</i>
Lembaga keuangan lainnya	24	224.825.843	443.835.697	<i>Other financial institution loan</i>
Total Liabilitas Jangka Pendek		<u>76.877.622.379</u>	<u>74.360.915.306</u>	<i>Total Current Liabilities</i>
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON CURRENT LIABILITIES
Utang pihak berelasi	20,34	6.401.600.000	2.835.000.000	<i>Due to related parties</i>
Pinjaman jangka panjang setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun				<i>Long-term liabilities - net of current maturities dalam satu tahun</i>
Pinjaman bank	22	6.613.877.521	8.040.231.126	<i>Bank loan</i>
Utang pembiayaan konsumen	23	164.107.636	287.188.364	<i>Consumer financing</i>
Lembaga keuangan lainnya	24	269.791.011	532.602.837	<i>Other financial institution loan</i>
Liabilitas imbalan pascakerja	25	937.145.305	922.155.540	<i>Employee benefits liability</i>
Total Liabilitas Jangka Panjang		<u>14.386.521.474</u>	<u>12.617.177.867</u>	<i>Total Non Current Liabilities</i>
Total Liabilitas		<u>91.264.143.852</u>	<u>86.978.093.173</u>	Total Liabilities

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

The accompanying notes to consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
EKUITAS				EQUITY
Modal saham				Share capital
Modal dasar - 14.940.800.000 saham biasa, dengan nilai nominal Rp20 per saham				Authorized - 14,940,800,000 shares at par value Rp20 per shares
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 5.235.229.602 saham pada tanggal 31 Desember 2022 dan 3.735.200.000 saham pada tanggal 31 Desember 2021				Share issued and fully paid - 5,235,229,602 shares in December 31, 2022 and 3,735,200,000 in December 31, 2021
Tambahan modal disetor	26	104.704.592.040	74.704.000.000	Additional paid in capital
Penghasilan komprehensif lain	27	116.492.501.993	-	Other comprehensive income
Kerugian dari pengukuran kembali liabilitas imbalan pascakerja		56.689.996	(10.974.425)	Remeasurement of employee benefit liability
Saldo laba		93.736.823.211	89.149.120.594	Retained earnings
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk		314.990.607.240	163.842.146.169	Equity attributable to owner of the parent
Kepentingan nonpengendali	28	13.025.840.558	12.901.508.402	Non-controlling interest
Total Ekuitas		<u>328.016.447.798</u>	<u>176.743.654.571</u>	Total Equity
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		<u><u>419.280.591.650</u></u>	<u><u>263.721.747.744</u></u>	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

The accompanying notes to consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	2022	2021	
PENDAPATAN	29	35.250.188.377	37.274.617.311	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	30	20.476.648.525	21.271.778.426	COST OF REVENUES
LABA KOTOR		14.773.539.852	16.002.838.885	GROSS PROFIT
Beban penjualan	31	1.233.847.358	1.342.952.943	Marketing expenses
Beban umum dan administrasi	31	7.990.705.261	7.576.918.274	General and administration expenses
LABA USAHA		5.548.987.233	7.082.967.668	OPERATING PROFIT
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN				OTHER INCOME (EXPENSES)
Penghasilan lain-lain	32	712.686.459	103.300.860.067	Other income
Beban keuangan	32	(438.285.979)	(461.735.401)	Financial expenses
Beban lain-lain	32	(51.142.798)	(50.769.481)	Other expenses
Penghasilan Lain-lain - Neto		223.257.682	102.788.355.185	Other Income - Net
LABA SEBELUM PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN		5.772.244.914	109.871.322.853	PROFIT BEFORE FINAL TAX AND INCOME TAX EXPENSE
BEBAN PAJAK FINAL	13d	808.483.256	751.558.229	FINAL TAX EXPENSE
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		4.963.761.658	109.119.764.624	PROFIT BEFORE TAX INCOME
BEBAN PAJAK PENGHASILAN				INCOME TAX EXPENSE
Kini	13e	(255.253.000)	(154.836.356)	Current
Tangguhan	13c	3.526.114	(350.866.147)	Deffered
Beban Pajak Penghasilan - Neto		(251.726.886)	(505.702.503)	Income tax expenses - net
LABA NETO TAHUN BERJALAN		4.712.034.772	108.614.062.121	NET PROFIT FOR THE YEAR

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

The accompanying notes to consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	2022	2021	
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				Item will not reclassified to profit or loss:
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	25	66.399.374	(5.037.332)	Remeasurement of employee benefit liability
Pajak penghasilan terkait	13c	1.265.047	1.108.213	Related income tax
Penghasilan Komprehensif Lain		<u>67.664.421</u>	<u>(3.929.119)</u>	Other Comprehensive Income
PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN NETO		<u>4.779.699.193</u>	<u>108.610.133.002</u>	NET COMPREHENSIVE INCOME CURRENT YEAR
Laba netto tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada				Net income for the year attributable to:
Pemilik entitas induk		4.587.702.617	96.563.849.528	Owners of the parent
Kepentingan nonpengendali		124.332.156	12.050.212.593	Non-controlling interest
Total		<u>4.712.034.772</u>	<u>108.614.062.121</u>	Total
Penghasilan komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Comprehensive income for the year attributable to:
Pemilik entitas induk		4.655.367.038	96.559.920.409	Owners of the parent
Kepentingan nonpengendali		124.332.156	12.050.212.593	Non-controlling interest
Total		<u>4.779.699.193</u>	<u>108.610.133.002</u>	Total
LABA PER SAHAM DASAR YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK	33	<u>0,96</u>	<u>69,23</u>	BASIC EARNING PER SHARE ATTRIBUTABLE TO OWNERS OF THE PARENT

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

The accompanying notes to consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<i>Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemiik Entitas Induk / Equity Attributable to Owners of the Parent Entity</i>								
	Modal Saham/ Shares Capital	Tambahan Modal Disetor/ Additional Paid-up Capital	Penghasilan		Saldo Laba / Retained Earnings		Kepentingan Nonpengendali/ Non-Controlling Interest	Total Ekuitas/ Total Equity	
			Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income	Telah ditentukan Penggunaannya/ Appropriated	Belum Ditentukan Penggunaannya/ Unappropriated	Total/ Total			
Saldo 1 Januari 2021	100.000.000	-	(7.045.306)	-	(7.414.728.934)	(7.321.774.240)	716.905.586	(6.604.868.654)	<i>Balance as of January 1, 2021</i>
Tambahan setoran modal	74.604.000.000	-	-	-	-	74.604.000.000	-	74.604.000.000	<i>Additional paid in capital</i>
Akuisisi entitas anak dari nonpengendali	-	-	-	-	-	-	(415.609.777)	(415.609.777)	<i>Acquisition of subsidiaries from non controlling interest</i>
Setoran modal entitas anak oleh nonpengendali	-	-	-	-	-	-	550.000.000	550.000.000	<i>Additional paid in capital of subsidiaries from non controlling interest</i>
Laba neto tahun berjalan	-	-	-	-	96.563.849.528	96.563.849.528	12.050.212.593	108.614.062.121	<i>Net profit for the year</i>
Rugi komprehensif lain tahun berjalan	-	-	(3.929.119)	-	-	(3.929.119)	-	(3.929.119)	<i>Other Comprehensive income for the year</i>
Saldo 31 Desember 2021	74.704.000.000	-	(10.974.425)	-	89.149.120.594	163.842.146.169	12.901.508.402	176.743.654.571	<i>Balance as of December 31, 2021</i>
Saldo laba ditentukan penggunaannya	-	-	-	10.000.000	(10.000.000)	-	-	-	<i>Appropriated retained earnings</i>
Penawaran umum perdana	30.000.000.000	120.000.000.000	-	-	-	150.000.000.000	-	150.000.000.000	<i>Additional paid in capital from initial public offering</i>
Biaya emisi penerbitan saham	-	(3.514.306.467)	-	-	-	(3.514.306.467)	-	(3.514.306.467)	<i>Share issuance cost</i>
Penjualan warran	592.040	6.808.460	-	-	-	7.400.500	-	7.400.500	<i>Exercise of warrant</i>
Laba neto tahun berjalan	-	-	-	-	4.587.702.617	4.587.702.617	124.332.156	4.712.034.773	<i>Net Profit for the year</i>
Rugi komprehensif lain tahun berjalan	-	-	67.664.421	-	-	67.664.421	-	67.664.421	<i>Other Comprehensive income for the year</i>
Saldo 31 Desember 2022	104.704.592.040	116.492.501.993	56.689.996	10.000.000	93.726.823.211	314.990.607.240	13.025.840.558	328.016.447.798	<i>Balance as of December 31, 2022</i>

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

The accompanying notes to consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	5,18,19,29	29.958.212.532	19.108.274.896	Cash receipt from customers
Pembayaran kepada pemasok		(58.022.347.985)	(51.811.231.626)	Cash payments of suppliers
Pembayaran kepada kontraktor		(8.168.471.000)	(19.417.106.077)	Cash payments of contractors
Pembayaran gaji dan tunjangan karyawan		(3.062.681.671)	(2.535.053.417)	Cash payments for employees salary
Pembayaran beban usaha dan lainnya		(1.784.095.753)	(21.641.949.799)	Cash payments for other operations
Pembayaran pajak final		(808.483.256)	(1.152.466.800)	Cash payments for final tax
Pembayaran beban bunga	32	(438.285.979)	(461.735.401)	Cash payments for financial expenses
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi		<u>(42.326.153.112)</u>	<u>(77.911.268.224)</u>	Net Cash Used in Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penerimaan dari pengembalian uang muka tanah		-	3.370.000.000	Receipt from return of land purchase
Uang muka pembelian tanah	8	-	(13.000.000)	Advance of land purchase
Peningkatan aset tidak lancar lain		(100.000.000.000)	-	Increase in other non current assets
Penerimaan piutang lain-lain		96.178.090	2.520.570.813	Receipt from other receivables
Perolehan aset tetap	11	(563.035.156)	(15.351.965.261)	Acquisition of fixed asset
Peningkatan properti investasi	10	(4.750.367.693)	(749.017.583)	Increase in investing property
Setoran modal entitas anak oleh nonpengendali		-	550.000.000	Acquisition of subsidiaries from non controlling interest
Akuisisi entitas anak	1c	-	(68.000.000)	Acquisition of subsidiaries
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi		<u>(105.217.224.758)</u>	<u>(9.741.412.031)</u>	Net Cash Flows Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penambahan modal melalui penawaran umum	26	150.000.000.000	-	Additional paid in capital from initial public offering
Pembayaran biaya emisi	26	(3.514.306.467)	-	Payment of share issuance cost
Penambahan modal melalui warran	26	7.400.500	-	Exercise of warrant
Penambahan modal melalui setoran kas	26	-	74.604.000.000	Additional paid in capital
Penerimaan utang pihak berelasi		3.566.600.000	-	Receipt from due to related parties
Pembayaran utang pihak berelasi		-	(5.872.907.122)	Payment of due to related parties
Penerimaan utang pihak ketiga		3.448.257.858	-	Receipt from other current payables

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

The accompanying notes to consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
Penerimaan dari pinjaman bank jangka pendek	21	-	24.697.750.000	<i>Receipt from short term bank loan</i>
Pembayaran pinjaman bank jangka pendek	21	(5.558.000.000)	(7.772.350.000)	<i>Payment of short term bank loan</i>
Pembayaran pembiayaan konsumen	23	(225.648.000)	(273.954.900)	<i>Payment of lease payable</i>
Penerimaan dari pinjaman bank jangka panjang	22	-	8.300.000.000	<i>Receipt from long term bank loan</i>
Pembayaran pinjaman bank jangka panjang	23	(2.293.921.866)	(1.354.658.994)	<i>Payment of short term bank loan</i>
Pembayaran pinjaman lembaga keuangan lainnya	24	(481.821.680)	(383.936.878)	<i>Payment of other financial institution loan</i>
Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan		<u>144.948.560.345</u>	<u>91.943.942.106</u>	<i>Net Cash Flows Provided by Financing Activities</i>
KENAIKAN KAS DAN BANK		(2.594.817.526)	4.291.261.851	NET INCREASE IN CASH AND BANKS
KAS DAN BANK AWAL TAHUN		<u>6.070.154.803</u>	<u>1.778.892.952</u>	CASH AND BANKS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN BANK AKHIR TAHUN		<u><u>3.475.337.277</u></u>	<u><u>6.070.154.803</u></u>	CASH AND BANKS AT END OF YEAR

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

The accompanying notes to consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

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 4 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 Grup, ruang lingkup kegiatan Grup adalah menjalankan usaha dalam bidang Real Estat yang dimiliki sendiri, disewa, dan balas jasa/fee kontrak. Grup 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 Grup.

b. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris, Direksi dan Komite Audit Grup pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

1. GENERAL

a. Establishment and general information

PT Winner Nusantara Jaya Tbk (the “Company”) was establish based on Notarial Deed No.10 dated October 10, 2007 of Anly Cenggana, S.H., Notary in Batam. The deed of establishment was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decision Letter No. C-04333 HT.01.01-TH.2007 dated November 26, 2007 and was published in State Gazette of the Republic of Indonesia No. 1078/BH 0406/XII/2007 dated December 4, 2007. The Company’s articles of association have been amended several times, most recently by notarial deed No. 3 of Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn, Notaris in Jakarta, dated October 15, 2021 regarding changes of the article of association in order with initial public offering. The deed was approved by the Minister of Justice Human Rights of the Republic of Indonesia in Decision Letter No. AHU-0058412.AH.01.02 Tahun 2021 dated October 2021.

In accordance with article 3 of the Company’s articles of association, the scope of its activities is engaging in Real Estate owned, leased, and contract fees/fees. The Company is domiciled in Batam, with located at Komplek Seraya Mas Center Blok H Number 1, Seraya Village, Batu Ampar, Batam City, Riau Archipelago. The Company started its commercial operations since 2008.

PT Pemenang Nusantara Internasional is the parent entity and Liu Yut Men is the ultimate shareholder of the Company.

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

The compositions of the Company’s Board of Commissioners and Directors and Audit Committee as of December 31, 2022 and 2021 is as follows:

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM (Lanjutan)

Dewan Komisaris

Komisaris
Komisaris independen

Russiana
Handry Soesanto

Board of Commissioners
Commissioner
Independent commissioner

Direksi

Direktur utama
Direktur
Direktur

Liu Yut Men
Wahyu Mardianti
Machfudz Hasan Syamsu

Board of Directors
President director
Director
Director

Komite Audit

Ketua
Anggota
Anggota

Handry Soesanto
Irshan Sya Ban Kamaludin
Riam Huda

Audit Committee
Chairman
Member
Member

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

The number of permanent employees of the Company and Subsidiaries (hereinafter together with the Company referred to as the "Group") as of December 31, 2022 and 2021, are 31 and 25 employees, respectively (unaudited).

c. Struktur Entitas Anak

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Grup memiliki secara langsung Entitas Anak sebagai berikut:

c. Subsidiary Structure

As of December 31, 2022 and 2021, the Company directly owns the following Subsidiaries:

Entitas Anak/ Subsidiaries	Domisili/ Domicile	Kegiatan Usaha/ Business Activity	Tahun Awal Operasi Komersial/ Start of Commercial Activity	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership (%)	Total Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination		
Kepemilikan Langsung/ Direct Ownership							
PT Kaliban Bangun Indonesia (KBI)	Batam	Real estat dan properti	2017	2022: 95,03 2021: 95,03	2022	Rp	28.322.224.766
					2021	Rp	21.363.590.276
PTGosyen Indo Asia (GIA)	Batam	Real estat dan properti	2016	2022: 99,81 2021: 99,81	2022	Rp	63.271.643.751
					2021	Rp	50.224.614.078
PT Wijaya Nusantara Internasional (WNI)	Batam	Real estat dan properti	belum beroperasi	2021: 95,00 2022: 95,00	2022	Rp	71.978.243.896
					2021	Rp	64.360.938.028
PTAngkasa Pura Sanjaya (APS)	Batam	Real estat dan properti	2020	2022: 58,00 2021: 58,00	2022	Rp	7.626.780.682
					2021	Rp	3.585.211.814

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Domisili/ Domicile	Kegiatan Usaha/ Business Activity	Tahun Awal Operasi Komersial/ Start of Commercial Activity	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership (%)	Total Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination		
PT Putra Karya Gemilang (PKG)	Batam	Real estat dan properti	2017	2022: 51,20 2021: 51,20	2022	Rp	46.118.354.223
					2021	Rp	36.294.702.172
PT Pemenang Yabes Properti (PYP)	Jakarta	Real estat dan properti	belum beroperasi	2022: 40,00 2021: 40,00	2022	Rp	231.154.670
					2021	Rp	180.100.000
PT Pemenang Properti Nasional (PPN)	Banten	Real estat dan properti	September 2021	2022: 40,00 2021: 40,00	2022	Rp	379.610.738
					2021	Rp	331.370.337
PT Karya Sapta Wira Nusantara (KSWN)	Kalimantan Timur	Real estat dan properti	September 2021	2022: 30,00 2021: 30,00	2022	Rp	3.901.315.836
					2021	Rp	1.772.478.318
Kepemilikan Tidak langsung melalui/ Indirect Ownership by							
PT Pemenang Yabes Properti (PYP)							
PT Pemenang Pembangunan Nusantara	Depok	Real estat dan properti	belum beroperasi	2022: 60,00 2021: 60,00	2022	Rp	125.000.000
					2021	Rp	125.000.000

Pendirian Entitas Anak

Establishment of subsidiary

PT Karya Sapta Wira Nusantara (KSWN)

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 Grup 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.

KSWN was established based on Notarial Deed No. 07 dated 12 November 2020 made before Viryl Yusrini, S.H., M.H., Notary in Jakarta. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-0060219.AH.01.01.Tahun 2020 dated November 17, 2020. KSWN issued and fully paid-up capital of Rp500,000,000 which is directly owned by the Company by 30% or Rp150,000,000 and non-controlling interests of Rp350,000,000. Shareholders will make a paid in capital in October 2021. The purpose and objective of the KSWN is to do business in the real estate sector.

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

1. UMUM (Lanjutan)

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 Grup 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 Grup 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.

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. GENERAL (Continued)

PT Pemenang Properti Nasional (PPN)

Pemnas was established based on Notarial Deed No. 30 dated March 30 2021 of Raden Roro Yuliana Tutiek Setia Murni, S.H., M.H., Notary in Central Jakarta. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-0022331.AH.01.01.Tahun 2021 dated March 31, 2021. Pemnas issued and fully paid capital of Rp125,000,000 which is owned directly by the Company by 40% or Rp50,000,000. Shareholders will make a paid in capital in October 2021. The purpose and objective of Pemnas is to do business in the field of real estate that is owned or rented.

PT Pemenang Properti Nasional and PT Karya Sapta Wira Nusantara have been operating commercially since September 2021.

PT Pemenang Yabes Properti (PYP)

PYP was established based on Notarial Deed No. 08 dated July 16, 2021 of Raden Roro Yuliana Tutiek Setia Murni, S.H., M.H., Notary in Central Jakarta.

The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-0045451.AH.01.01.Tahun 2021 dated July 16, 2021. Issued and fully paid PYP capital of Rp125,000,000 which is owned directly by the Company by 40% or Rp50,000,000. Shareholders paid cash on equity in October 2021. The aim and objective of PYP is to engage in self-owned or rented real estate.

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

1. UMUM (Lanjutan)

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 Putra Karya Gemilang (PKG)

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.

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. GENERAL (Continued)

Subsidiaries owned through PYP as follows:

PT Pemenang Pembangunan Nusantara (Pemnus)

Pemnus was established based on Notarial Deed No. 09 dated 19 July 2021 made before Raden Roro Yuliana Tutiek Setia Murni, S.H., M.H., Notary in Central Jakarta. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-0045957.AH.01.01.Tahun 2021 dated July 21, 2021. Pemnus issued and fully paid-up capital of Rp125,000,000 which is directly owned by PYP by 60% or Rp75,000,000. Shareholders made a cash deposit on capital in October 2021. The purpose and objective of Pemnus is to operate in the real estate sector, which is owned or leased.

PT Putra Karya Gemilang (PKG)

Based on deed No 50 by Septa Dorothe Undap S.H., M.Kn., Notary in Batam dated August 23, 2021, the Company increased its ownership in PT Putra Karya Gemilang (PKG) through purchases from PT Millennium Investment and Wahyu Mardiyanti of 55 and 13 shares, respectively with a total payment of Rp55,000,000 and Rp13,000,000 respectively and has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decree No. 0162110.AH.01.11.Tahun 2021 dated September 21, 2021.

Based on the statement letter from the PKG shareholders dated December 30, 2017, the shareholders including PT Millennium Investment, the Company and Wahyu Mariyanti with respective ownership of 50.8%, 44% and 5.2% stated that the Company is the controlling party in PKG. Furthermore, in connection with changes in the composition of PKG shareholders, on December 30, 2020 the shareholders, including PT Millennium Investment, the Company and Wahyu Mariyanti with respective ownership of 26%, 24% and 5.2%, restated that the Company is controller of PKG.

1. UMUM *(Lanjutan)*

d. Penawaran Umum Saham

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 22 April 2022, saham dan Waran Seri 1 tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Selisih lebih jumlah yang diterima dari penerbitan saham terhadap nilai nominalnya adalah sebesar Rp120.000.000.000, dicatat dalam akun "Tambahkan Modal Disetor" setelah dikurangi jumlah biaya emisi saham sebesar Rp3.514.306.467 (Catatan 27).

e. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen Grup bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini yang telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 30 Maret 2023.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan (SAK) yang meliputi Pernyataan (PSAK) dan Interpretasi (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia serta Peraturan Regulator Pasar Modal.

1. GENERAL *(Continued)*

d. Public Offering of Shares

On April 14, 2022, the Company obtained the effective statements from the Financial Services Authority (OJK) through Letter No. S-64/D.04/2022 to perform the Initial Public Offering of 1,500,000,000 common shares with par value of Rp20 per share at the offering price of Rp100 per share and 1,300,000,000 Series 1 Warrants that accompanied the registered shares issued in connection with the public offering. On April 22, 2022, those shares and Series 1 Warrants were listed on the Indonesia Stock Exchange.

The excess amount received from the issuance of shares over its par value amounting to Rp120,000,000,000 is recorded in the "Additional Paid-in Capital" account, after deducting shares issuance cost of Rp3,514,306,467 (Note 27).

e. Completion of consolidated Financial Report

The Group's management is responsible for the preparation of these consolidated financial statements which have been approved by the Board of Directors for publication on March 30, 2023.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Statement of Compliance

The consolidated financial statements were prepared in accordance with Financial Accounting Standards (SAK) which comprise the Statements (PSAK) and Interpretations (ISAK) issued by the Financial Accounting Standard Board of the Indonesian Institute of Accountants and the Regulation of Capital Market Regulatory.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN *(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 Grup. Pengendalian diperoleh ketika Grup (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.

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

b. Basis of preparation of consolidated financial statement

The consolidated financial statements have been prepared on the accrual basis, except for the statements of cash flows which using the cash basis. The basis of measurement in the preparation of these financial statements is the historical cost concept, except for certain accounts which are based on other measurements as described in the accounting policies of each related account.

The statements of cash flows are prepared using the direct method by classifying cash flows into operating, investing and financing activities.

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

c. Principles Consolidation

The consolidated financial statements combine all Subsidiaries controlled by the Group. Control is exist when the Group (investor) is exposed or has rights to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee.

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

- a) power over the investee;
- b) exposure to variable returns from the investee; and
- c) the ability to use its power over the investee to influence the amount of the investor's returns.

Consolidation of the investee begins from the date of investor obtains control of the investee until the investor losses control of the investee.

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

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 Grup pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Nilai tercatat kepentingan Grup dan kepentingan non-pengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan bagian kepemilikannya atas entitas anak. Setiap perbedaan antara jumlah kepentingan non-pengendali disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang diberikan atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik entitas induk.

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.

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

Non-controlling interests represent the share of profit or loss and net assets not attributable to the parent entity and are presented separately in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income and equity in the consolidated statements of financial position, separated from equity attributable to the parent entity.

All comprehensive income is attributable to the owners of the parent entity and to the non-controlling interests even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance.

Changes in the Group's interests in subsidiary that do not result in a loss of control are accounted for as equity transactions. The carrying amounts of the Group's interests and the non-controlling interests are adjusted to reflect the changes in its relative interests in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognized directly in equity and attributed to owners of the parent.

All material account balances and transactions between consolidated entities have been eliminated.

d. Business Combination

The Group applied PSAK No. 22 "Business Combination". Business acquisitions are accounted for using the acquisition method. The consideration transferred in a business combination is measured at fair value, which is calculated as the sum of the acquisition-date fair values of all assets transferred by the Group, liabilities incurred by the Group to the former owners of the acquiree and equity interests issued by the Group in exchange of control from the acquiree. Acquisition-related costs are recognized in profit or loss when incurred. At the acquisition date, the identifiable assets acquired and liabilities assumed are recognized at fair value except for certain assets and liabilities which are measured in accordance with the relevant standards.

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

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.

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

Goodwill is measured as the difference in excess of the combined value of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interests in the acquiree and the fair value at the acquisition date of the equity interests previously held by the acquirer in the acquiree (if any) over the net amount of identifiable assets acquired and liabilities assumed at the acquisition date. If, after reassessment, the net amount of the identifiable assets acquired and liabilities assumed at the acquisition date exceeds the amount of consideration transferred, the amount of any non-controlling interest in the acquiree and the fair value at the acquisition date of the equity interests previously held by the acquirer in the acquired (if any), the excess is recognized immediately in profit or loss as a purchase discount.

Goodwill is initially recognized at cost, being the excess of the combined consideration transferred and amounts recognized for non-controlling interests, and any previously held interests, over the net identifiable assets acquired and liabilities assumed. In the case of a discount purchase, if the fair value of the net assets acquired exceeds the combined value of the consideration transferred, the difference is recognized immediately in profit or loss.

After initial recognition, *goodwill* is measured at cost less any accumulated impairment losses. For the purpose of impairment testing, *goodwill* acquired in a business combination is, from the acquisition date, allocated to each of the Group's cash-generating units that are expected to benefit from the combination, regardless of whether other assets or liabilities of the acquiree are assigned to those units.

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

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.

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. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (Continued)**

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

If the business combination is achieved in stages, any previously held equity interest is remeasured at acquisition date fair value and any resulting gain or loss is recognized in profit or loss.

If the initial accounting for a business combination has not been completed by the end of the reporting period in which the combination occurred, the Group reports provisional amounts for the items for which the accounting process was incomplete in its financial statements. During the measurement period, the acquirer adjusts, the additional assets or liabilities recognized, to reflect new information obtained about facts and circumstances that existed at the acquisition date and, if known, would have an impact on the amounts recognized at that date.

e. Transactions with related parties

The Group enters into transactions with related parties as defined in PSAK No. 7 "Related Party Disclosures".

Related parties are people or entities related to the reporting entity.

- 1) *The person or immediate family member has a relationship with the reporting entity if the person:*
 - a. *Has control or joint control over the reporting entity;*
 - b. *Has significant influence over the reporting entity; or*
 - c. *Key management personnel of the reporting entity or parent of the reporting entity.*

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

- 2) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
- Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain).
 - 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).
 - Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 - Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
 - 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.
 - Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam angka (i).
 - 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.

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

- 2) An entity is related to the reporting entity if it fulfills one of the following conditions:
- The entity and the reporting entity are members of the same group (meaning that each parent, subsidiary and subsequent subsidiary is related to the other entities).
 - One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a business group, of which the other entity is a member).
 - The two entities are joint ventures of the same third party.
 - One entity is a joint venture of the third entity and the other entity is an associate of the third entity.
 - The entity is a post-employment benefit plan for employee benefits from a reporting entity or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is the entity administering the program, then the sponsoring entity is also related to the reporting entity.
 - Entity that is controlled or jointly controlled by the person identified in number (i).
 - The person identified in letter (i) (a) has significant influence over the entity or is a key management personnel of the entity (or a parent of the entity).

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

The nature and size of transactions with parties over which the entity has the ability to control, or with parties over which the entity has special arrangements or significant transactions and also whether transactions have been made or under conditions and terms as those done with related parties have been described in the report. finance.

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

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

f. Cash and banks

Cash is cash balances and bank accounts held to fulfill short-term commitments not for investment or restricted use.

g. Inventory

The Group applies PSAK No. 14 "Inventories". Inventories are valued at the lower of cost and net realizable value. Cost is determined using the average method.

The cost of land under development includes the cost of land for development, direct and indirect development costs related to real estate development activities and borrowing costs, if any. At the time of sale, all costs are allocated proportionally based on each area.

Land development costs, including land used for roads and infrastructure or other non-saleable areas, are allocated to the saleable area.

The cost of buildings under construction is transferred to available-for-sale houses when the construction has been substantially completed.

h. Borrowing Cost

The Group applies PSAK No. 26, "Borrowing Costs". Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of acquiring that asset. Other borrowing costs are recognized as an expense when incurred. Borrowing costs may include interest expenses, finance charges in finance leases or exchange differences from loans in foreign currencies as long as the exchange differences are treated as an adjustment to interest costs.

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

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.

j. Properti Investasi

Grup menerapkan PSAK No. 13, "Properti investasi". Properti investasi terdiri atas tanah yang dimiliki Grup 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. 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.

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

Capitalization of borrowing costs begins when the Group has carried out the activities necessary to prepare the assets for their intended use or sale and expenditures for the assets and borrowing costs have been incurred.

Capitalization of borrowing costs ceases when substantially all the activities necessary to prepare a qualifying asset for its intended use or sale have been completed.

i. Prepaid Expense

Prepaid expenses are amortized over their useful life using the straight-line method.

j. Investment Properties

The Group applied PSAK No. 13, "Investment property". Investment properties consist of land owned by the Group to earn rentals or for capital appreciation or both, and not for use in the production or supply of goods and services or for administrative purposes, or for sale in the ordinary course of business.

Investment properties are initially stated at cost including transaction costs less accumulated depreciation and impairment losses, if any, except for land which is not depreciated. After the initial recognition, the Company and its Subsidiaries have chosen fair value as the accounting policy for valuing investment properties. Gains and losses arising from changes in the fair value of investment properties are recognized in profit or loss in the period in which they occur.

Investment property is derecognised upon disposal or when no future economic benefits are expected from its disposal. Gains or losses arising from derecognizing an asset are included in profit or loss in the period the asset is derecognised.

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

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 / Years	
Bangunan	8 - 10	<i>Building</i>
Kendaraan	4 - 8	<i>Vehicle</i>
Inventaris kantor	4 - 8	<i>Office inventories</i>

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.

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

k. Fixed Assets

The Group applied PSAK No. 16, "Fixed assets". Fixed assets are initially recognized at cost which includes the acquisition cost and are directly attributable to bringing the assets to the desired condition and location so that the assets are ready for use according to management's intention.

Where relevant, acquisition cost may also include the initial estimate of the costs of dismantling and removing the fixed assets and restoring the location of the fixed assets, liabilities incurred when the assets are acquired or as a consequence of using the assets during a specified period for purposes other than to produce inventories during that period.

After initial recognition, fixed assets except for land are stated at cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses.

Depreciation of fixed assets begins when the assets are ready for use according to their intended use and is calculated using the straight-line method based on the estimated useful lives of assets as follows:

Fixed assets which are no longer used or sold are removed from the fixed assets group along with the accumulated depreciation. Gains or losses arising from derecognizing an asset are included in profit or loss in the period the asset is derecognised.

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

I. 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.

m. 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 (sepanjang waktu) atau pada waktu tertentu (pada suatu waktu).

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.

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

I. Impairment of Non-financial Asset Value

The Group applies PSAK No. 48, "Impairment of Asset Value". At each reporting date, the Group assesses whether there is any indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, the Group estimates the recoverable amount of the asset. The recoverable amount of an asset or cash-generating unit is the higher of its fair value less costs to sell and its value in use. If the recoverable amount of an asset is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset must be reduced to the recoverable amount. Impairment losses are recognized immediately in profit or loss.

Reversal of an impairment loss for non-financial assets other than goodwill is recognized if, and only if, there has been a change in the estimate used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment test was carried out. Reversal of the impairment loss is recognized immediately in profit or loss. Impairment losses recognized for goodwill are no longer reversed.

m. Income and Expense Recognition

The Group applies PSAK 72 "Revenue from contracts with customers". Based on this PSAK, revenue recognition can be done in stages throughout the life of the contract (over time) or at a certain time (at a point in time).

The Group recognizes revenue when (or as long as) the entity fulfills a performance obligation by transferring the promised goods or services (ie assets) to customers. Assets are transferred when (or during) the customer obtains control of the asset.

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

Pendapatan diakui sepanjang waktu, jika satu dari kriteria berikut ini terpenuhi:

1. pelanggan secara simultan menerima dan mengkonsumsi manfaat yang disediakan dari pelaksanaan entitas selama entitas melaksanakan kewajiban pelaksanaannya;
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.

Jika suatu kewajiban pelaksanaan tidak memenuhi kriteria tersebut, maka entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan pada suatu waktu tertentu 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.

n. 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.

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

Revenue is recognized over time, if one of the following criteria is met:

1. the customer simultaneously receives and consumes the benefits provided from the performance of the entity as long as the entity carries out its performance obligations;
2. the entity's performance creates or increases the customer's controlled assets as long as those assets are generated or increased; or
3. the implementation of the entity does not give rise to an asset with an alternative use for the entity and the entity has the right to payment that can be enforced for the implementation that has been completed to date.

If an obligation does not meet these criteria, then the entity fulfills the performance obligation at a point in time where the customer obtains control over the promised asset and the entity fulfills the performance obligation by considering indicators of transfer of control, including:

1. The entity has a present right to payment for the asset.
2. The customer has legal ownership rights to the asset.
3. The entity has transferred physical ownership of the asset.
4. The customer has significant risks and rewards of ownership of the assets.
5. The customer has received the asset.

Expenses are recognized when incurred, using the accrual basis.

n. Taxation

Final Income Tax

The final tax imposed on the gross value of the transaction is still imposed even though the transaction participant suffers a loss. The difference between the amount of final income tax paid and the amount charged to the calculation of profit or loss for the year is recognized as prepaid taxes or taxes payable.

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

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.

o. Instrumen Keuangan

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

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

If income has been subject to final income tax, the difference between the carrying amounts of assets and liabilities and their tax bases is not recognized as a deferred tax asset or liability.

Non-Final Income Tax

Current income tax expense is calculated based on the estimated taxable profit for the period. Deferred tax assets and liabilities are recognized for temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities and their tax bases in each reporting period using the liability method. Future tax benefits, such as the carry-forward of unused tax losses, are also recognized to the extent that realization of such benefits is probable. The tax effects for the current period are allocated to operations, except for the tax effects from transactions which are directly charged or credited to equity.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the period when the asset is realized or the liability is settled, based on tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted at the reporting date.

Changes in the carrying amount of deferred tax assets and liabilities due to changes in tax rates are charged or credited to current operations, except for transactions related to transactions previously charged or credited to equity.

o. Financial Instruments

The company applies PSAK No. 71 "Financial Instruments". The Company recognizes financial assets and liabilities in the statement of financial position when, and only when, the Company becomes a party to the contractual terms of the financial instrument.

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

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”.

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

Financial assets

The Company classifies financial assets in the following categories:

- Measured at amortized cost; and
- Measured at fair value through other comprehensive income or measured through profit or loss.

This classification depends on the Company's business model and cash flow contractual terms.

- a) Financial assets are measured at amortized cost

This classification applies to debt instruments that are managed in a held-for-cash-flow business model and have cash flows that meet the criteria “solely from payments of principal and interest”.

At initial recognition, trade receivables that do not have a significant funding component are recognized at the transaction price. Other financial assets are initially recognized at fair value less related transaction costs. These financial assets are subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method. Gains or losses on the retirement or modification of financial assets carried at amortized cost are recognized in profit or loss.

- b) Financial assets are measured at fair value through other comprehensive income

This classification applies to the following financial assets:

- i. Debt instruments managed under a business model whose objective is to hold financial assets in order to collect contractual cash flows and sell and where the cash flows meet the criteria of “solely of principal and interest payments”.

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

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.

- 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:

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

Changes in the fair value of these financial assets are recorded in other comprehensive income, except for the recognition of impairment gains or losses, interest income (including transaction costs using the effective interest rate method), gains or losses arising from derecognition and gains or losses from foreign exchange differences are recognized on profit and loss.

When a financial asset is derecognized, the cumulative fair value gain or loss previously recognized in other comprehensive income is reclassified to profit or loss.

- ii. Equity investments where the Company has irrevocably chosen to present fair value gains and losses on revaluation in other comprehensive income.*

Options can be based on individual investments, however, not applicable to equity investments held for trading. Fair value gains or losses from revaluation of equity investments, including a component of foreign exchange differences, are recognized in other comprehensive income. When an equity investment is derecognised, the fair value gain or loss previously recognized in other comprehensive income is not reclassified to profit or loss. Dividends are recognized in profit or loss when the right to receive payment has been established.

- c) Financial assets are measured at fair value through profit or loss*

This classification applies to the following financial assets where, in all cases, transaction costs are charged to profit or loss:

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

- 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.

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

- i. Debt instruments that do not have the criteria of amortized cost or fair value through other comprehensive income. The gain or loss in fair value will then be recorded in profit or loss.
- ii. equity investments held for trading or where other comprehensive income options do not apply. Fair value gains or losses and related dividend income are recognized in profit or loss.

Financial assets are derecognised when the contractual rights to the cash flows of the financial assets have expired or have been transferred and the Company has transferred substantially all the risks and rewards of ownership of the assets. Upon derecognition of a financial asset, the difference between the carrying amount and the consideration received is recognized in profit or loss.

Impairment of financial assets

A review of expected future credit losses is required for: debt instruments measured at amortized cost or at fair value through other comprehensive income, trade receivables that do not provide an unconditional right to receive consideration.

The Company recognizes a provision for impairment losses for expected credit losses on financial assets measured at amortized cost. A provision for impairment losses on trade receivables is measured at the same amount as the lifetime expected credit losses. Lifetime expected credit loss is the expected credit loss resulting from all possible events of default over the expected life of a financial instrument.

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

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.

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.

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.

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

When determining whether the credit risk of a financial asset has increased significantly since initial recognition and when estimating expected credit losses, the Company considers relevant information that is reasonable and verifiable and available without undue cost or effort. It includes both quantitative and qualitative information and analysis, based on the Company's historical experience and credit rating and includes future information.

The Company considers a financial asset to be in default when the customer is unable to pay his credit obligations to the Company in full. The maximum period considered when estimating expected credit losses is the maximum contractual period during which the Company is exposed to credit risk.

Expected credit loss is a probability-weighted estimate of credit loss. Credit losses are measured as the present value of all cash receipts (ie the difference between the cash flows owed by an entity under the contract and the cash flows the Company expects to receive). Expected credit losses are discounted at the effective interest rate of the financial asset.

Financial Liability

Upon initial recognition, the Group measures financial liabilities at fair value plus or minus transaction costs directly related to the acquisition or issuance of the financial liability. The Group classifies all of its financial liabilities into the category of financial liabilities measured at amortized cost.

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

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 konsolidasinya 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.

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.

p. 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*);
 - (ii) memiliki kepemilikan di entitas yang memberikan pengaruh signifikan atas entitas; atau
 - (iii) memiliki pengendalian bersama atas entitas.

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

After initial recognition, financial liabilities are subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method. Gains or losses are recognized in profit or loss when the financial liability is derecognized or impaired, and through the amortization process.

The Group removes financial liabilities from its consolidated statements of financial position when, and only when, the obligations specified in the contracts are discharged or canceled or expire. The difference between the carrying amount of financial liabilities that expire or are transferred to other parties, and the consideration paid, including non-cash assets transferred or liabilities incurred are recognized in profit or loss.

Offsetting Financial Instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the consolidated statement of financial position if, and only if, there is currently a legally enforceable right to set off the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or to realize the asset and settle its liabilities simultaneously.

p. Transactions with Related Parties

The Group discloses transactions with related parties based on PSAK No. 7 "Related Party Disclosures". A party is considered related to the Group if:

- a. Secara langsung, atau tidak langsung melalui satu atau lebih perantara, pihak tersebut:
 - (i) control, are controlled by, or are under common control with, entities (including parents, subsidiaries and fellow subsidiaries);
 - (ii) has an interest in an entity that provides significant influence over the entity; or
 - (iii) has joint control of the entity.

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

- 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.

q. 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.

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

- b. The party is an associate of the entity;
- c. The parties are *Joint Ventures* where the entity is a *venturer*;
- d. The party is the entity's or parent's key management personnel;
- e. The party is an immediate family of any person described in (a) or (d);
- f. Such party is an entity that is controlled, jointly controlled or significantly affected by, or has significant voting rights, directly or indirectly, any person described in (d) or (e); or
- g. Such party is a post-employment benefit plan for the benefits of the employees of the entity, or any entity with which it has a special relationship.

All significant transactions with related parties have been disclosed in the notes to consolidated financial statements.

q. Employee Benefits

The Group applied PSAK No. 24 "*Employee Benefits*". The Group determines the post-employment benefits liability in accordance with the Labor Law no. 13/2003 ("*Act*") dated March 25, 2003. PSAK No. 24 requires an entity to use the "*Projected Unit Credit*" method to determine the present value of the defined benefit obligation, the associated current service cost, and past service cost.

When an entity has a surplus in a defined benefit plan, it measures the defined benefit asset at the lower of the defined benefit plan surplus and the asset ceiling determined using a discount rate.

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

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.

r. 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.

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.

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

Remeasurement consists of actuarial gains and losses and the return on pension fund assets (excluding net interest) is recognized directly through other comprehensive income with the objective that the net pension asset or liability is recognized in the consolidated statement of financial position to reflect the full value of the pension fund deficit and surplus. Remeasurements are not reclassified to profit or loss in subsequent periods.

All past service costs are recognized at the earlier of when the amendment or curtailment occurs and when the restructuring or termination costs are recognized. As a result, unvested past service costs can no longer be deferred and recognized over the future vesting period.

r. Segment Information

The Group applied PSAK No. 5 "Operating Segments". A segment is a distinguishable component of the Group that is engaged in providing certain products (business segment), or in providing products within a particular economic environment (geographical segment), which is subject to risks and rewards that are different from those of other segments.

The amount of each segment item reported is the measure that is reported to the chief operating decision maker for the purpose of making decisions to allocate resources to the segment and assessing its performance.

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

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

s. 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 SIGNIFIKAN

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.

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

s. Earnings per Share

The Group applied PSAK No. 56 "Earnings Per Share". Basic earnings or loss per share is calculated by dividing profit or loss attributable to ordinary shareholders of the parent entity, by the weighted average number of ordinary shares outstanding, during the period.

3. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGEMENTS

The preparation of the consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards requires management to make assumptions and estimates that could affect the carrying amounts of certain assets and liabilities at the end of the reporting period. The estimates and associated assumptions are based on historical experience and other factors deemed relevant. Actual results may differ from these estimates.

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

Fair value measurement

Certain assets and liabilities included in the Group's financial statements require measurement, and/or disclosure at fair value.

The group works with external assessors to determine suitable assessment techniques and inputs for the model. The company reports the valuation findings to the Group's board of directors to explain the causes of fluctuations in the fair value of assets and liabilities. Information on the valuation techniques and inputs used in determining the fair value of assets and liabilities is disclosed in Note 37. Management believes that the valuation technique chosen and the assumptions used are appropriate in determining the fair value of these assets and liabilities.

**3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI
YANG SIGNIFIKAN** *(Lanjutan)*

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.

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.

**3. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND
JUDGEMENTS** *(Continued)*

The group works with external assessors to determine suitable assessment techniques and inputs for the model. The company reports the valuation findings to the Group's board of directors to explain the causes of fluctuations in the fair value of assets and liabilities. Information on the valuation techniques and inputs used in determining the fair value of assets and liabilities is disclosed in Note 37. Management believes that the valuation technique chosen and the assumptions used are appropriate in determining the fair value of these assets and liabilities.

The estimated net realizable value of inventories

Inventories are stated at the lower of cost and net realizable value. The net realizable value of the completed inventories is determined based on market conditions and prices available at the reporting date and is determined by the Group in accordance with recent market transactions.

Net realizable value for inventories under construction is determined based on market prices at the reporting date for the same inventories completed, less the estimated costs of completion of construction and the estimated time value of money to the date of completion of the inventories.

Assess the recoverable amount of the non-financial asset

Provision for decline in market value and inventory obsolescence is estimated based on available facts and circumstances, including but not limited to, the physical condition of the inventories held, market selling prices, estimated costs of completion and estimated costs incurred for sales. Provisions are re-evaluated and adjusted if there is additional information that affects the amount estimated.

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN *(Lanjutan)*

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:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Kas	591.391.468	1.250.390.569	Kas
Bank			Bank
PT Bank Central Asia Tbk	1.877.148.757	714.724.521	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Mayapada International Tbk	465.839.330	2.763.516.762	PT Bank Mayapada International Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	206.973.983	197.343.930	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	203.429.479	88.529.697	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT BPR Dana Nusantara	44.723.822	575.469.903	PT BPR Dana Nusantara
PT BPR Kepri Bintan	33.208.593	19.881.545	PT BPR Kepri Bintan
PT Bank Pan Indonesia Tbk	13.537.571	13.537.571	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	12.339.624	20.148.951	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk	6.843.958	329.386.423	PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk

3. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGEMENTS *(Continued)*

The recoverable amount of non-financial assets is based on estimates and assumptions specifically regarding the market prospects and cash flows associated with the assets. Estimates of future cash flows include estimates of future income. Any change in these assumptions could have a material effect on the measurement of the recoverable amount and could result in an adjustment to the provision for impairment already recorded.

Determine income tax

Significant judgment is exercised in determining the provision for corporate income tax. There are certain transactions and calculations for which the final tax determination is uncertain during normal business activities. The Group recognizes a liability for corporate income tax based on estimates of whether there will be an additional corporate income tax.

4. CASH AND BANKS

This account consists of:

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

4. KAS DAN BANK (Lanjutan)

4. CASH AND BANKS (Continued)

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	6.811.254	1.574.965	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk	6.477.774	49.134.827	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	4.227.482	40.242.958	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT BPR Danamas Pratama	1.522.794	1.748.876	PT BPR Danamas Pratama
PT BPR Syariah Vitka Central	703.999	170.144	PT BPR Syariah Vitka Central
PT BPR Satya Mitra Andalan	88.990	3.762.245	PT BPR Satya Mitra Andalan
PT BPR Sejahtera Bata	68.399	90.916	PT BPR Sejahtera Bata
PT BPRS Syarikat Madani	-	500.000	PT BPRS Syarikat Madani
Subtotal	<u>2.883.945.810</u>	<u>4.819.764.234</u>	Subtotal
Total	<u>3.475.337.278</u>	<u>6.070.154.803</u>	Total

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

As of December 31, 2022 and 2021, all cash and bank balances denominated in Rupiah were placed with third parties and were not used as collateral for loans or restricted in use.

5. PIUTANG USAHA

5. TRADE RECEIVABLES

a. Piutang Usaha - Aset Lancar

a. Trade Receivables – Current Asset

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Pihak Ketiga			Third Parties
Penjualan Rumah			Penjualan Rumah
Winner Sweet Home	3.036.318.155	2.572.765.557	Winner Sweet Home
Winner Green Canyon	1.872.942.300	833.930.000	Winner Green Canyon
Winner Mangrove			Winner Mangrove
Millenium	1.197.060.000	860.966.166	Millenium
Winner Flower House	942.120.000	1.110.402.045	Winner Flower House
Winner Gosyen Park	771.204.355	852.100.215	Winner Gosyen Park
Jasa Pemasaran			Marketing Services
Tangerang Smart City	-	181.365.337	Tangerang Smart City
Total	<u>7.819.644.810</u>	<u>6.411.529.319</u>	Total

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

5. PIUTANG USAHA (Lanjutan)

Rincian umur piutang usaha aset lancar adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Belum jatuh tempo	5.994.366.367	4.914.936.247	<i>Not due yet</i>
Telah jatuh tempo:			<i>Due:</i>
1 - 30 hari	1.451.040.014	1.189.745.291	<i>1 - 30 days</i>
31 - 60 hari	62.756.050	51.455.311	<i>31 - 60 days</i>
> 60 hari	311.482.379	255.392.470	<i>> 60 days</i>
Total	7.819.644.810	6.411.529.319	Total

5. TRADE RECEIVABLES (Continued)

The details of the aging of current assets trade receivables are as follows:

b. Piutang Usaha - Aset Tidak Lancar

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Pihak Ketiga			Third Parties
Penjualan Rumah			<i>Penjualan Rumah</i>
Winner Gosyen Park	5.414.814.268	1.686.335.884	<i>Winner Gosyen Park</i>
Winner Green Canyon	2.998.585.500	638.180.000	<i>Winner Green Canyon</i>
Winner Sweet Home	2.548.437.833	905.561.931	<i>Winner Sweet Home</i>
Winner Flower House	2.157.983.600	1.700.140.955	<i>Winner Flower House</i>
Winner Mangrove Millenium	1.666.408.500	2.821.045.640	<i>Winner Mangrove Millenium</i>
Total	14.786.229.700	7.751.264.409	Total

b. Trade Receivables – Non Current Assets

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.

Management believes that all of these trade receivables will be collectible in the future, so there is no need to provide an allowance for impairment losses on these trade receivables.

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

As of December 31, 2022 and 2021 all trade receivables are denominated in Rupiah and are not used as collateral for loans.

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

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

6. PIUTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Millenium Investment	329.312.420	-	PT Millenium Investment
PT Kaliban Bangun Prakarsa	-	48.007.750	PT Kaliban Bangun Prakarsa
Total	<u>329.312.420</u>	<u>48.007.750</u>	Total

Piutang kepada PT Millenium Investment (MI) merupakan piutang atas pinjaman yang diberikan untuk modal kerja operasional MI. Pinjaman tersebut tidak diperjanjikan, tidak dikenakan bunga dan tidak memiliki jatuh tempo pengembalian.

This account consists of:

Receivable from PT Millennium Investment (MI) represent receivable from loans provided for MI's operational working capital. The loan without agreement, does not bear interest and has no repayment maturity.

7. BIAYA DIBAYAR DIMUKA

	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
Biaya emisi saham	-	579.170.000	Share issuance cost

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

Share issuance costs represent fees for the services of supporting professionals related to the planned Initial Public Offering of the Company's shares.

8. UANG MUKA

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
Uang muka pembelian tanah			<i>Advance of land purchase</i>
Badan Pengusahaan Kawasan			<i>Badan Pengusahaan Kawasan</i>
Perdagangan Bebas dan			<i>Perdagangan Bebas dan</i>
Pelabuhan Bebas			<i>Pelabuhan Bebas</i>
Batam (BP Batam)	6.890.757.396	2.400.935.542	<i>Batam (BP Batam)</i>
Kontruksi	2.729.517.000	-	<i>Construction</i>
Operasional	765.661.128	1.579.653.261	<i>Operational</i>
Total	<u>10.385.935.524</u>	<u>3.980.588.803</u>	Total

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

8. UANG MUKA *(Lanjutan)*

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 konstruksi merupakan pembayaran 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 31 Desember 2022, progress penyelesaian proyek yang telah diserahkan adalah sebesar 94%.

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.

9. PERSEDIAAN

Rincian persediaan real estat adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Tanah dalam pengembangan	86.975.143.780	53.556.899.700	<i>Land under development</i>
Rumah dalam konstruksi	12.895.428.678	4.726.957.678	<i>House under development</i>
Rumah siap dijual	42.079.131.608	43.738.565.848	<i>House ready for sale</i>
Total	141.949.704.066	102.022.423.226	Total

8. ADVANCES *(Continued)*

Advance for purchase of land to BP Batam based on approval letter No. B-2027/A3/KL.01.00/12/2018 where APS, a subsidiary, obtained the right to use a land area of 25,876 m² which will be used for the construction of a residential area located in Batu Ampar, Batam City (Note 35). Up to the date of completion of these consolidated financial statements, the land ownership certificate is still in process.

Advances for construction represent payments for infrastructure projects from the Group's projects, among others Winner Green Canyon (WNJ), Winner Mangrove Millennium (WNJ), Winner Sweet Home (KBI), Winner Flower House (PKG), Winner Gosyen Park (GIA), Gyana Baloi Hotel (WNI).

As of December 31, 2022, the progress of project completion that has been transferred over is 94%.

Operational advances represent sales commission advances for residential house sales services at KSWN, a subsidiary, which are paid when the customer has signed a contract for the sale of a housing unit. The down payment will be charged when the housing unit is delivered.

9. INVENTORIES

Details of real estate inventories are as follows:

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

9. PERSEDIAAN (Lanjutan)

Mutasi tanah dalam pengembangan adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Saldo awal	53.556.899.700	32.275.048.888	<i>Beginning balance</i>
Penambahan:			<i>Additional:</i>
Perolehan tanah	-	33.350.300.000	<i>Land acquisition</i>
Pengembangan tanah	42.627.705.849	9.811.231.625	<i>Land development</i>
Reklasifikasi ke :			<i>Reclassification to:</i>
Rumah hunian siap dijual	(9.209.461.769)	(15.002.676.373)	<i>House ready for sale</i>
Properti investasi (Catatan 9)	-	(6.877.004.441)	<i>Investing property (Note 9)</i>
Saldo Akhir	86.975.143.780	53.556.899.700	<i>Ending Balance</i>

9. INVENTORIES (Continued)

Movements of land under development are as follows:

Mutasi rumah dalam konstruksi adalah sebagai berikut:

Movements of houses under construction are as follows:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Saldo awal	4.726.957.678	8.822.995.751	<i>Beginning balance</i>
Penambahan:			<i>Additional:</i>
Pembangunan konstruksi	5.807.073.777	2.400.435.400	<i>Construction development</i>
Bunga pinjaman	9.879.757.671	8.063.772.412	<i>Loan interest</i>
Reklasifikasi ke :			<i>Reclassification to:</i>
Rumah hunian siap dijual	(7.518.360.448)	(14.560.245.885)	<i>House ready for sale</i>
Saldo Akhir	12.895.428.678	4.726.957.678	<i>Ending Balance</i>

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

9. PERSEDIAAN (Lanjutan)

Mutasi rumah siap dijual adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Saldo awal	43.738.565.848	22.309.117.960	<i>Beginning balance</i>
Reklasifikasi dari:			<i>Reclassification from:</i>
Rumah hunian dalam konstruksi	9.209.461.770	15.002.676.372	<i>House under development</i>
Tanah dalam pengembangan	7.518.360.448	14.560.245.885	<i>Land under development</i>
Pembelian rumah jadi	-	8.649.700.000	<i>Purchase of a finished house</i>
Pengurangan ke beban pokok pendapatan	(18.387.256.458)	(16.783.174.368)	<i>Deduction to cost of revenue</i>
Saldo Akhir	42.079.131.608	43.738.565.848	<i>Ending Balance</i>

Pada tanggal 31 Agustus 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 Millenum 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).

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.

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.

9. INVENTORIES (Continued)

Movements of houses ready for sale are as follows:

On August 31, 2021 the Company purchased land under development and houses ready for sale from PT Permata Nusa Jaya (PNJ) amounting to Rp33,350,300,000 and Rp8,649,700,000, respectively, for a total of Rp42,000,000,000 based on the binding sale and purchase agreement as notarized by deed No. 28 dated August 25, 2021 made before Carolina Mulyati, S.H., Notary in Batam, for the Winner Mangrove Millenum housing area of 30,091 m² located in Sekupang District, Batam City, Riau Archipelago. On September 3, 2021, all land purchased has been deed of sale and purchase (Note 35).

The Winner Green Canyon project consists of land under development, buildings under construction and ready-to-sell residential houses located in Batam with an area of 4,800 m² owned by the Company.

The Gosyen Park project consists of land under development, buildings under construction and ready-to-sell residential houses located in Batam with an area of 23,999 m² owned by PT Gosyen Indo Asia, a Subsidiary.

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

9. PERSEDIAAN (Lanjutan)

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 31 Desember 2022 dan 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 tahun, manajemen berpendapat nilai neto persediaan tersebut di atas dapat direalisasi sepenuhnya, sehingga tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai persediaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 persediaan digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank sebagaimana dijelaskan dalam (Catatan 21 dan 22).

10. PROPERTI INVESTASI

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Tanah	61.361.000.000	61.361.000.000	Land
Bangunan dalam penyelesaian	61.448.367.693	56.698.000.000	Building in progress
Total	122.809.367.693	118.059.000.000	Total

9. INVENTORIES (Continued)

The Winner Sweet Home project consists of land under development, buildings under construction and residential houses ready for sale located in Batam with an area of 29,589 m² owned by PT Kaliban Bangun Indonesia, a Subsidiary.

The Winner Flower House project consists of land under development, buildings under construction and residential houses ready for sale located in Batam with an area of 27,420 m² owned by PT Putra Karya Gemilang, a Subsidiary.

As of December 31, 2022 and 2021, Inventories are not insured and management is evaluating the impact of risks and losses from non-insurance of the inventories.

Based on the review of the physical condition and net realizable value of the inventories at the end of year, management is of the opinion that the net inventories mentioned above can be fully realised, so that no allowance for decline in value of inventories is required as of December 31, 2022 and 2021.

As of December 31, 2022 and 2021, inventories are used as collateral for bank loans as described in (Notes 21 and 22).

10. INVESTMENT PROPERTY

This account consists of:

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

10. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan)

10. INVESTMENT PROPERTY (Continued)

Mutasi properti investasi adalah sebagai berikut:

Investment property movements are as follows:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Saldo awal	118.059.000.000	7.708.718.490	<i>Beginning balance</i>
Penambahan:			<i>Additional:</i>
Pengembangan bangunan dalam penyelesaian	4.750.367.693	749.017.589	<i>Development of building in progress</i>
Reklasifikasi dari tanah dalam pengembangan (Catatan 9)	-	6.877.004.441	<i>Reclassification from land under development (Note 9)</i>
Keuntungan selisih nilai wajar Tanah	-	46.026.259.480	<i>Gain on difference in fair value Land</i>
Bangunan dalam penyelesaian	-	56.698.000.000	<i>Building in progress</i>
Saldo Akhir	122.809.367.693	118.059.000.000	<i>Ending Balance</i>

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

The Company and Subsidiaries own land of investment properties with details of location and area as follows:

Perusahaan dan Entitas Anak/ The Company and Subsidiaries	Lokasi/ Location	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Perseroan	Batam	1.603	1.603
PT Wijaya Nusantara Internasional (WNI)	Batam	1.130	1.130
PT Gosyen Indo Asia (GIA)	Batam	4.821	4.821
PT Putra Karya Gemilang (PKG)	Batam	6.670	6.670
PT Kaliban Bangun Indonesia (KBI)	Batam	2.032	2.032
Total		16.256	16.256

Pada tanggal 31 Agustus 2021, Grup telah mereklasifikasi tanah seluas 16.259 m² sebagai properti investasi dikarenakan oleh perubahan intensi manajemen sehubungan dengan penggunaan tanah tersebut (Catatan 9).

As of August 31, 2021, the Group has reclassified 16,259 m² of land as investment property due to a change in management's intention regarding the use of the land (Note 9).

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

10. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan)

10. INVESTMENT PROPERTY (Continued)

Rincian atas tanah tersebut adalah sebagai berikut:

Details of the land are as follows:

<u>Perusahaan dan Entitas Anak/ The Company and Subsidiaries</u>	<u>Lokasi/ Location</u>	<u>Luas Area (m2)/ Luas Area (m2)</u>	<u>Nilai Perolehan/ Nilai Perolehan</u>	<u>Nilai Wajar/ Nilai Wajar</u>	<u>Tahun perolehan/ Tahun perolehan</u>
Perseroan	Batam	1.603	177.376.500	6.692.000.000	2017
PT Wijaya Nusantara Internasional (WNI)	Batam	1.130	8.280.359.573	64.346.000.000	2019
PT Gosyen Indo Asia (GIA)	Batam	4.821	2.872.367.328	19.391.000.000	2018
PT Putra Karya Gemilang (PKG)	Batam	6.670	3.225.838.578	21.957.000.000	2017
PT Kaliban Bangun Indonesia (KBI)	Batam	2.032	778.798.535	5.673.000.000	2017
Total		16.256	15.334.740.514	118.059.000.000	

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 36).

On December 31, 2019, WNI, a Subsidiary purchased land and buildings under construction from Nidarwan amounting to Rp5,500,000,000, based on a binding sale and purchase agreement as stated in deed No. 55 dated June 27 2019 drawn up before Yondri Darto, S.H., Notary in the Riau Archipelago, for a parcel of land with Building Use Rights 678/Baloi Indah covering an area of 1,130 m² located in Batam City, Riau Islands. On March 31, 2020 the sale and purchase agreement for land and buildings have been made (Note 36).

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

The land and building investment property will be use as a commercial area for lease as a hotel development.

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 ditahun pertama sebesar Rp5.000.000.000 dan kenaikan harga sewa minimal 5% dari harga tahun sebelumnya.

On October 1, 2021, WNI, a Subsidiary entered into a hotel building rental agreement with PT Gyor Management Persada, (GMP) whereby, according to the agreement, GMP will rent a hotel building owned by WNI which will start in September 2023 with a term of 10 years with a rental price in the first year of Rp5,000,000,000 and an increase in the rental price of at least 5% from the previous year's price.

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

As of December 31, 2022 and 2021, investment properties are not insured.

10. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan)

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 Agustus 2021 dengan total nilai wajar sebesar Rp118.059.000.000. 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:

10. INVESTMENT PROPERTY (Continued)

GIA, WNI, the Company, KBI and PKG, Subsidiaries, have appointed Independent Appraisal Services, namely the Public Appraiser Services Office ("KJPP") Suwendho Rinaldy and Rekan (SRR) for appraisal assessment in their respective reports 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 and 00120/2.0059-02/PI/03/0242/1/III/2022, respectively, dated March 16, 2022 for appraisal of investment properties consist of land and buildings owned by the Group on August 31, 2021 with a total fair value of Rp118,059,000,000. The valuation method used is the income approach and in accordance with regulation No. VIII.C.4 concerning Guidelines for Appraisal and Presentation of Property Appraisal Reports in the Capital Market, and 2018 SPI.

As of December 31, 2021, the differences in the fair value of investment properties are as follows:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
Nilai wajar atas properti investasi	118.059.000.000	<i>Fair value of investment properties</i>
Biaya perolehan tanah dan bangunan	(8.457.736.079)	<i>Acquisition cost of land and buildings</i>
Reklasifikasi dari tanah dalam pengembangan (Catatan 9)	(6.877.004.441)	<i>Reclassification from land under development (Note 9)</i>
Selisih Nilai Wajar atas Properti Investasi	102.724.259.480	<i>Difference in Fair Value of Investment Properties</i>

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

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. ASET TETAP

Mutasi aset tetap adalah sebagai berikut:

	Saldo 1 Januari 2022/ <i>Balance as of January 1, 2022</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Saldo 31 Desember 2022/ <i>Balance as of December 31, 2022</i>	
Biaya Perolehan					Acquisition Cost
Tanah	5.700.000.000	-	-	5.700.000.000	Land
Bangunan	9.373.860.911	-	-	9.373.860.911	Building
Kendaraan	4.544.501.873	-	-	4.544.501.873	Vehicle
Inventaris kantor	825.414.250	64.437.500	-	889.851.750	Office equipment
Aset dalam penyelesaian					Assets in progress
Bangunan	43.036.150	498.597.656	-	541.633.806	Building
Total Biaya Perolehan	20.486.813.184	563.035.156	-	21.049.848.340	Total Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan					Accumulated Depreciation
Bangunan	477.572.306	716.358.458	-	1.193.930.764	Building
Kendaraan	2.874.418.278	406.225.322	-	3.280.643.600	Vehicle
Inventaris kantor	597.998.993	58.143.480	-	656.142.473	Office equipment
Total Akumulasi Penyusutan	3.949.989.577	1.180.727.260	-	5.130.716.837	Total Accumulated Depreciation
Nilai Buku Neto	16.536.823.607			15.919.131.503	Net Book Value

Movements of fixed assets are as follows:

	Saldo 1 Januari 2021/ <i>Balance as of January 1, 2021</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Saldo 31 Desember 2022/ <i>Balance as of December 31, 2022</i>	
Biaya Perolehan					Acquisition Cost
Tanah	-	5.700.000.000	-	5.700.000.000	Land
Bangunan	-	9.373.860.911	-	9.373.860.911	Building
Kendaraan	4.544.501.873	-	-	4.544.501.873	Vehicle
Inventaris kantor	590.346.050	235.068.200	-	825.414.250	Office equipment
Aset dalam penyelesaian					Assets in progress
Bangunan	-	43.036.150	-	43.036.150	Building
Total Biaya Perolehan	5.134.847.923	15.351.965.261	-	20.486.813.184	Total Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan					Accumulated Depreciation
Bangunan	-	477.572.306	-	477.572.306	Building
Kendaraan	2.455.279.274	419.139.004	-	2.874.418.278	Vehicle
Inventaris kantor	537.813.471	60.185.522	-	597.998.993	Office equipment
Total Akumulasi Penyusutan	2.993.092.745	956.896.832	-	3.949.989.577	Total Accumulated Depreciation
Nilai Buku	2.141.755.178			16.536.823.607	Net Book Value

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

11. ASET TETAP

Rincian atas penambahan aset tetap adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
Tanah dan Bangunan			<i>Land and building</i>
Tanah	-	5.746.691.740	<i>Land</i>
Bangunan	-	9.327.169.171	<i>Building</i>
Subtotal	-	15.073.860.911	<i>Subtotal</i>
Inventaris Kantor			<i>Office Equipment</i>
Komputer	-	235.068.200	<i>Computer</i>
Inventaris Kantor	8.350.000	-	<i>Office equipment</i>
Subtotal	8.350.000	235.068.200	<i>Subtotal</i>
Aset dalam penyelesaian			<i>Assets in progress</i>
Bangunan	554.685.155	43.036.150	<i>Building</i>
Total	<u>563.035.155</u>	<u>15.351.965.261</u>	Total

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 31 Desember 2022 dan 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.

11. FIXED ASSETS (Continued)

Details of the addition of fixed assets are as follows:

All fixed assets are used for office operations.

Based on deed of sale and purchase No 253/2021 by Notary Devi Tinaiiji SH., Mkn., on May 24, 2021 the Company purchased land and buildings from PT Harmoni Mas in the amount of Rp9,250,000,000 on the Building Use Right certificate No. 03875/Lubuk Baja Kota with an area of 1,089 m² which is intended for the Company's office located in Lubuk Baja Kota Village, Lubuk Baja District, Batam City, Riau Archipelago.

Fixed assets of the building are insured against the risk of loss due to damage, natural disasters, fire and other risks. As of December 31, 2022 and 2021 the fixed assets are insured with PT Asuransi Bangun Askrida with a coverage amount of Rp2,095,000,000 and nil, respectively, and vehicle assets with a deferred value of Rp4,137,750,000 and Rp4,137,750, respectively. Management believes that the sum insured is adequate to cover possible losses arising from these risks.

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

11. ASET TETAP *(Lanjutan)*

Jumlah penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp1.180.727.260 dan Rp956.896.832 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).

11. FIXED ASSETS *(Continued)*

Total depreciation for the years ended December 31, 2022 and 2021 amounting to Rp1,180,727,260 and Rp956,896,832 was charged to general and administrative expenses (Note 30).

Based on management's assessment, no impairment loss should be recognized for the fixed assets.

The Company's fixed assets are used as collateral for loans to BJB (Note 21).

Fixed assets of vehicles are used as collateral for loans obtained from PT Toyota Astra Financial Services and PT Astra Sedaya Finance (Note 23).

12. GOODWILL

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
PT Gosyen Indo Asia	802.089.594	802.089.594	PT Gosyen Indo Asia
PT Angkasa Pura Sanjaya	347.891.506	347.891.506	PT Angkasa Pura Sanjaya
Total	1.149.981.100	1.149.981.100	Total

This account consists of:

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

The fair values of the identifiable assets and liabilities at the acquisition date (Note 1c) are as follows:

	GIA	APS	
Total aset	22.886.555.854	5.071.687.059	Total aset
Total liabilitas	22.930.860.690	5.621.500.000	Total Liabilities
Nilai wajar aset neto teridentifikasi	(44.304.835)	(549.812.941)	Fair value of identifiable net assets
Bagian kepentingan nonpengendali atas aset neto teridentifikasi	2.215.242	230.921.435	Non-controlling interest on identifiable net assets
<i>Goodwill</i>	802.089.594	347.891.506	<i>Goodwill</i>
Imbalan yang dialihkan	760.000.000	29.000.000	Consideration transfer

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

Management believes that there is no indication of impairment for goodwill.

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

13. PERPAJAKAN

13. TAXATION

a. Pajak dibayar di muka

a. Prepaid tax

	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
Pajak penghasilan final	269.682.404	356.643.997	<i>Final income tax</i>
Pajak pertambahan nilai	3.978.936	1.182.913	<i>Value added tax</i>
Total	<u>273.661.340</u>	<u>357.826.910</u>	Total

b. Utang pajak

b. Tax payable

	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
Pajak Penghasilan			Income Tax
Pajak penghasilan pasal 21	189.755.025	112.097.394	<i>Income tax article 21</i>
Pajak penghasilan pasal 23	182.778.988	141.064.783	<i>Income tax article 23</i>
Pajak penghasilan pasal 29	229.940.739	40.359.162	<i>Income tax article 29</i>
Pajak penghasilan final	2.228.183.460	479.413.868	<i>Final income tax</i>
Total	<u>2.830.658.212</u>	<u>772.935.207</u>	Total

c. Aset pajak tangguhan

c. Deferred tax assets

	<u>Saldo 1 Januari 2022/ Balance as of January 1, 2022</u>	<u>Dikreditkan ke Laba Rugi/ Credited to Profit and Loss</u>	<u>Dibebankan ke penghasilan Komprehensif Lain/ Charged to Other Comprehensive Income</u>	<u>Saldo 31 Desember 2022/ Balance as of December 31, 2022</u>	
Perusahaan					Company
Liabilitas imbalan pascakerja	95.986.225	3.526.114	1.265.047	100.777.386	<i>Employee benefits liabilities</i>

	<u>Saldo 1 Januari 2021/ Balance as of January 1, 2021</u>	<u>Dikreditkan ke Laba Rugi/ Credited to Profit and Loss</u>	<u>Dibebankan ke penghasilan Komprehensif Lain/ Charged to Other Comprehensive Income</u>	<u>Saldo 31 Desember 2021/ Balance as of December 31, 2021</u>	
Perusahaan					Company
Rugi fiskal	303.424.566	(303.424.566)	-	-	<i>Fiscal loss</i>
Liabilitas imbalan pascakerja	142.319.594	(47.441.581)	1.108.213	95.986.226	<i>Employee benefits liabilities</i>
Total	<u>445.744.160</u>	<u>(350.866.147)</u>	<u>1.108.213</u>	<u>95.986.226</u>	Total

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

13. PERPAJAKAN *(Lanjutan)*

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

13. TAXATION *(Continue)*

Management believes that the deferred tax assets can be realized in future periods.

d. Beban pajak penghasilan

Pajak penghasilan final terdiri atas:

d. Income tax expense

Final income tax consists of:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Penjualan Rumah hunian			Sales of residential house
Perusahaan	15.216.622.800	7.480.274.106	The Company
Entitas Anak	17.122.707.439	22.582.055.049	The Subsidiaries
Total	<u>32.339.330.239</u>	<u>30.062.329.155</u>	Total
Beban Pajak Final (2,5%)	<u><u>808.483.256</u></u>	<u><u>751.558.229</u></u>	Final Tax Expenses (2,5%)

Pajak penghasilan kini terdiri atas:

Current income tax consists of:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Perusahaan	255.253.000	154.836.356	The Company
Entitas Anak	-	-	The Subsidiaries
Total	<u><u>255.253.000</u></u>	<u><u>154.836.356</u></u>	Total

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

e. Reconciliation between profit before tax and estimated taxable income:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan	4.963.761.658	109.871.322.853	Profit before final tax and income tax
Dikurangi laba entitas anak sebelum pajak penghasilan	<u>(256.083.414)</u>	<u>100.694.670.780</u>	Less income before income tax of subsidiaries
Laba sebelum pajak Perusahaan	5.219.845.073	9.176.652.073	Profit before tax of the Company
Dikurangi laba Perusahaan atas penghasilan yang dikenakan pajak final	<u>3.410.240.308</u>	<u>2.992.109.643</u>	Less the Company's profit on income subject to final tax
Laba sebelum pajak atas penghasilan non final Perusahaan	1.809.604.765	6.184.542.430	Profit before tax on the Company's non-final income

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

13. PERPAJAKAN (Lanjutan)

13.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Beda temporer			Temporary difference
Imbalan kerja	16.027.790	79.548.782	Employee benefit
Beda permanen			Beda permanen
Entertainment	159.488.639	10.000.000	Entertainment
Jasa giro bank	(22.255.557)	(6.842.694)	Bank interest income
Lain-lain	(802.621.233)	(4.184.244.329)	Others
Taksiran penghasilan kena pajak sebelum dikurangi kompensasi rugi fiskal	<u>1.160.244.403</u>	<u>2.083.004.189</u>	Estimated taxable income before deducting tax loss compensation
Dikurangi kompensasi rugi fiskal			Less tax loss compensation
2017	-	(875.390.460)	2017
2018	-	(503.812.111)	2018
Total kompensasi kerugian	<u>-</u>	<u>(1.379.202.571)</u>	Total tax loss compensation
Taksiran penghasilan kena pajak	<u>1.160.244.403</u>	<u>703.801.618</u>	Estimated taxable income
Beban pajak penghasilan - kini			Current income tax
Perusahaan	255.253.000	154.836.356	The Company
Entitas Anak	-	-	The Subsidiaries
Total	<u>255.253.000</u>	<u>154.836.356</u>	Total

Taksiran laba kena pajak hasil rekonsiliasi di atas menjadi dasar dalam pengisian Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan Badan Perusahaan.

The estimated taxable profit resulting from the above reconciliation forms the basis for filling out the Company's Annual Corporate Income Tax Return.

14. PIUTANG TIDAK LANCAR LAINNYA

14. OTHER NON CURRENT RECEIVABLES

	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
Pihak Ketiga			Third Parties
Karyawan	<u>281.508.830</u>	<u>658.991.590</u>	Employee

Piutang pinjaman karyawan yang pengembaliannya dipotong dari gaji bulanan.

Employee loan receivables whose repayment is deducted from the monthly salary.

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

14. PIUTANG TIDAK LANCAR LAINNYA (Lanjutan)

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

14. OTHER NON CURRENT RECEIVABLES (Continued)

Management believes that all of these other receivables will be collectible in the future, so there is no need to provide an allowance for impairment losses on these receivables.

As of December 31, 2022 and 2021 all other receivables are denominated in Rupiah and are not used as collateral for debts.

15. ASET LANCAR LAIN

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Dana titipan ke pihak ketiga	100.000.000.000	-	<i>Fund deposit to third parties</i>

Dana dititipkan kepada pihak ketiga merupakan dana yang ditempatkan oleh Perusahaan kepada pihak ketiga dalam rangka pembelian tanah 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. (Catatan 36).

Saat ini proses pembelian tanah tersebut oleh Perseroan masih dalam tahap akan dilakukan pengecekan batas-batas lahan, Perseroan akan melakukan PPJB atas tanah tersebut setelah seluruh proses pengecekan batas-batas lahan telah selesai.

15. OTHER CURRENT ASSETS

Funds deposited with third parties represent funds placed by the Company with third parties in order to purchase land in the city of Batam with an area of approximately 10ha valued at Rp70,000,000,000 and the city of Bogor with an area of approximately 7,000 m² valued at Rp30,000,000,000. (Note 36).

Currently the process of purchasing the land by the Company is still in the stage of checking land boundaries, the Company will conduct a PPJB for the land after the entire process of checking land boundaries has been completed.

16. UTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Kaliban Bangun Prakarsa	1.247.446.662	-	<i>PT Kaliban Bangun Prakarsa</i>
PT Lematang Jaya	715.062.500	-	<i>PT Lematang Jaya</i>
PT Sempurna Mandiri Sukses	25.658.810	290.195.866	<i>PT Sempurna Mandiri Sukses</i>
PT Interlock Karya Berjaya	24.044.275	292.624.207	<i>PT Interlock Karya Berjaya</i>
CV Tanjung Emas Indah	10.750.000	-	<i>CV Tanjung Emas Indah</i>
PT Enilorac	409.027	137.518.351	<i>PT Enilorac</i>

16. TRADE PAYABLES

This account consists of:

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

16. UTANG USAHA (Lanjutan)

	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>
PT Silma	-
PT Pesat Gatra	-
Lain-lain (dibawah Rp20.000.000)	57.053.520
Total	<u>2.080.424.794</u>

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

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

16. TRADE PAYABLES (Continued)

	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
	313.946.135	PT Silma
	133.686.195	PT Pesat Gatra
	293.996.939	Others (below Rp20,000,000)
Total	<u>1.461.967.693</u>	Total

The Group's trade payables represent liabilities for land development and housing construction activities.

As of December 31, 2022 and 2021, all trade payables were obtained from third parties, denominated in Rupiah and not pledged as collateral.

17. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR

	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>
Gaji dan tunjangan	<u>134.769.030</u>

17. ACCRUED EXPENSE

	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
	<u>146.459.472</u>	Salary and wages

18. UANG MUKA PENJUALAN

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

18. ADVANCE FROM CUSTOMERS

As of December 31, 2022 and 2021 the group's advance from costumers for the sale of buildings for the following projects:

	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
Winner Flower House	3.029.049.700	3.493.030.562	Winner Flower House
Winner Green Canyon	1.379.283.000	1.291.709.110	Winner Green Canyon
Winner Sweet Home	1.966.122.940	1.169.159.695	Winner Sweet Home
Winner Mangrove	2.212.773.599	1.016.727.668	Winner Mangrove
Winner Gosyen Park	2.520.575.000	986.072.265	Winner Gosyen Park
Winner Kibing	-	-	Winner Kibing
Total	<u>11.107.804.239</u>	<u>7.956.699.300</u>	Total

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

19. UTANG LANCAR LAINNYA

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
Pihak Ketiga			
Titipan konsumen	3.427.546.198	2.122.872.072	<i>Booking fee</i>
PT Karya Bersama Anugerah Tbk	3.248.256.697	1.054.967.086	<i>PT Karya Bersama Anugerah Tbk</i>
PT Visi Kota Indonesia	998.803.203	998.803.203	<i>PT Visi Kota Indonesia</i>
PT Karya Amalia Sejahtera	1.104.034.184	621.630.263	<i>PT Karya Amalia Sejahtera</i>
PT Wijaya Nusa Neraca International	-	502.558.000	<i>PT Wijaya Nusa Neraca International</i>
PT Taruna Madya Perkasa	-	29.551.798	<i>PT Taruna Madya Perkasa</i>
Total	<u>8.778.640.282</u>	<u>5.330.382.422</u>	Total

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

This account consists of:

Other current liabilities consist of booking fee from consumers to sign off on residential house unit orders

20. UTANG PIHAK BERELASI

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

	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
Entitas anak			Subsidiaries
PT Pemenang Nusantara Internasional	3.200.800.000	-	<i>PT Pemenang Nusantara Internasional</i>
Victor	1.600.400.000	1.417.500.000	<i>Victor</i>
Christian	1.600.400.000	1.417.500.000	<i>Christian</i>
Total	<u>6.401.600.000</u>	<u>2.835.000.000</u>	Total

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

20. DUE TO RELATED PARTIES

The balances due to related parties as of December 31, 2022 and 2021 are as follows:

Due to related parties as of December 31, 2022 and 2021 represent loans from shareholders of APS, a Subsidiary, which are used for operations and do not bear interest and can be collected at any time.

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

21. PINJAMAN BANK JANGKA PENDEK

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
PT BPR Dana Nusantara	27.013.575.000	32.211.075.000
PT BPR Danamas Simpan Pinjam	5.402.715.000	6.442.215.000
PT BPR Kepri Bintang	3.601.810.000	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	48.039.100.000	53.597.100.000

21. SHORT TERM BANK LOANS

This account consists of:

PT BPR Dana Nusantara
PT BPR Danamas Simpan Pinjam
PT BPR Kepri Bintang
PT BPR Syariah Vitka Central
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk
PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Nagoya
PT Bank Perkreditan Rakyat Sejahtera Batam
PT BPR Satya Mitra Andalan
Total

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

The reconciliation of opening and ending balances for short-term bank loans is as follows:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Saldo awal	53.597.100.000	36.671.700.000	Beginning balance
Penerimaan	2.372.000.000	24.697.750.000	Receipt
Pembayaran	(7.930.000.000)	(7.772.350.000)	Payment
Saldo Akhir	48.039.100.000	53.597.100.000	Ending Balance

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

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

Perusahaan

Company

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

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:

Based on Syndicated Credit Agreement No. 10 dated July 5, 2017 from Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notary in Batam City, the type of credit facility provided is a rollover fund loan with a syndicated bank loan amount of Rp15,000,000,000 with details of the syndicated bank facility as follows:

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

21. PINJAMAN BANK JANGKA PENDEK (Lanjutan)

- 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.

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.

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

21. SHORT TERM BANK LOANS (Continued)

- PT BPR Dana Nusantara (lead bank) with a facility of Rp11,250,000,000;
- PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp2.250.000.000;
- PT BPR Kepri Bintang (member bank) with a facility of Rp1,500,000,000.

Loan facility for the purpose of Working Capital Loans with a term of 1 year and can be extended. with an interest rate of 13.75% per year.

The agreement has been amended several times with the last amendment Based on the Syndicated Credit Agreement (addendum XII) No. 14 dated April 7 2021 from Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, Notary in Batam City, the type of credit facility provided is a rollover loan with a syndicated bank loan amounting to Rp12,925,000,000 with details of the syndicated bank facility as follows:

- PT BPR Dana Nusantara (lead bank) with a facility of Rp9,693,750,000;
- PT BPR Danamas Simpan Pinjam (bank member) with a facility of Rp1,938,750,000;
- PT BPR Kepri Bintang (member bank) with a facility of Rp1,292,500,000.

Loan facility for the purpose of Working Capital Loans with a term of 1 year and can be extended. with an interest rate of 14.25% per year.

The above loan facilities are collateralized together with the Inventory of land and buildings in the Gosyen Park and Winer Gosyen Park Projects owned by PT Gosyen Indo Asia, a subsidiary and Winner Sweethome owned by PT Kaliban Bangun Indonesia, a subsidiary (Note 9).

Companies are not permitted to do the following things without prior written approval from the bank (Negative Covenant), including:

1. *The Company are not allowed to transfer its assets to other parties unless they have obtained approval from a syndicated bank.*

21. PINJAMAN BANK JANGKA PENDEK *(Lanjutan)*

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).

21. SHORT TERM BANK LOANS *(Continued)*

2. The Company is not allowed to enter into transactions with a person or other parties or affiliated companies in ways that are outside of existing trade practices and customs and make purchases at a higher price and sell houses at a lower price than the market price.
3. Obtaining new loans, both investment and working capital, from outside parties other than syndicated banks.

On October 27, 2021 based on Letter No.2020/X/012/SP-MKT/BPRDN and December 3, 2021 by Letter No2021/XII/029/SP-MKT/BPRDN, PT BPR Dana Nusantara and Bank Syndicate agreed to approve the change the articles of association of the Company as well as the change in the status of the Company from a private company to a public company (Tbk) and plans for an initial public offering of the Company's shares.

PT Putra Karya Gemilang (PKG), Subsidiary

PT BPR Dana Nusantara; PT BPR Kepri Bintang and PT BPR Danamas Simpan Pinjam (Syndicated Bank)

Based on Syndicated Credit Agreement No. 148 dated May 28 2019 from Notary Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, Batam City Notary, the type of credit facility provided is a recurring loan with a syndicated bank loan amount of Rp10,000,000,000 Loan facility for working capital loans with a term 1 year and can be extended. with an interest rate of 14.25% per year.

The above loan facilities are collateralized together with the Inventory of a plot of land with building use rights covering an area of 27,420 m² owned by Putra Karya Gemilang, a subsidiary (Note 9).

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

21. 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 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 konstruksi 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 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 WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

21. SHORT TERM BANK LOANS (Continued)

The agreement has been amended several times with the last amendment Based on the Syndicated Credit Agreement (addendum XIX) No. 26 dated May 7 2021 from Notary Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, Batam City Notary, the type of credit facility provided is a recurring loan with a syndicated bank loan amount of Rp6,690,000,000 with a period of 1 year and guaranteed by inventory land and buildings in the winner flower house project owned by PKG, and several land and building units in the winner sweethome project owned by KBI, a subsidiary.

PT BPR Syariah Vitka Central

Company

Based on Deed of Musyarakah No. 1010 dated July 23, 2021 from Notary Devi Ananji S.H., M.Hum, Notary City of Batam, type of working capital credit facility with a loan amount of Rp3,000,000,000 Loan facility for construction working capital purposes with a period of 1 year and with a ratio agreement profit sharing with a portion of 97.79% for the Company and 2.21% for the Bank.

The above loan facilities are collateralized together with the Land Inventory in the Winner Green Canyon Project owned by the Company (Note 9).

PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Nagoya

Company

Based on Deed of Credit Agreement No. 283 dated 07 July 2021 from Notary Devi Ananji S.H., M.Hum, Notary City of Batam, type of working capital credit facility with a loan amount of Rp2,000,000,000 Loan facility for working capital loans with a term of 1 year and an interest rate of 15 % per year.

The above loan facilities are collateralized together with the Land Inventory in the Winner Green Canyon Project owned by the Company (Note 9).

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

21. PINJAMAN BANK JANGKA PENDEK (Lanjutan)

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 22).

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
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

21. SHORT TERM BANK LOANS (Continued)

PT Bank Perkreditan Rakyat Sejahtera Batam

Company

Based on Deed of Credit Agreement No. 85 dated June 21 2021 from Notary Mardiah Rasyid S.H., M.Hum, Batam City Notary, the type of credit facility provided is in the form of the Floating Flexible Prosperity Credit Facility (KFS) and with a loan amount of Rp1,700,000,000 each with a term of 1 year with an interest rate of 13.50% per year.

The above loan facility is guaranteed by Building Use Rights Certificate No. 11502, as described in the Measurement Letter dated 30 September 2009 No. 04611/2009 with an area of 277 m², located in Riau Islands Province, Batam Regency/City, Batam Kota District, Belian Village/Kelurahan, including 1 (one) residential building unit and all its sequences, locally known as the Bonavista Block Housing Complex F Number 01, registered under the name of Liu Yut Men.

The Flexible Sejahtera Floating Credit Facility (KFS) loan facility is secured together with a long-term bank loan guarantee (Note 22).

PT BPR Satya Mitra Andalan

Company

Based on Deed of Credit Agreement No. 136 dated August 26, 2021 from Notary Mardiah Rasyid S.H., M.Hum, Batam City Notary, type of Askep facility with a loan amount of Rp1,900,000,000 with a term of 1 year and an interest rate of 15% per year.

The above loan facilities are collateralized together with the Land Inventory in the Winner Green Canyon Project owned by the Company (Note 9).

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

22. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	4.208.333.327	4.708.333.331
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	3.095.432.000	4.491.662.000
PT Bank Rakyat Indonesia Tbk	2.700.000.000	3.000.000.000
PT Bank Perkreditan Rakyat Sejahtera Batam	154.755.812	252.447.676
Subtotal	10.158.521.139	12.452.443.007
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	3.544.643.618	4.412.211.879
Liabilitas Jangka Panjang	6.613.877.521	8.040.231.128

Mutasi pinjaman bank jangka panjang adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Saldo awal	12.452.443.007	5.507.102.000
Penerimaan	-	8.300.000.000
Pembayaran	(2.293.921.868)	(1.354.658.993)
Saldo Akhir	10.158.521.139	12.452.443.007

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

Perusahaan

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 935 tanggal 24 Mei 2021 dari 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.

21. LONG TERM BANK LOANS

This account consists of:

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	
PT Bank Rakyat Indonesia Tbk	
PT Bank Perkreditan Rakyat Sejahtera Batam	
Subtotal	
Less current maturity portion	
Long Term Liabilities	

The Movements of long-term bank loans is as follows:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Saldo awal	12.452.443.007	5.507.102.000
Penerimaan	-	8.300.000.000
Pembayaran	(2.293.921.868)	(1.354.658.993)
Saldo Akhir	10.158.521.139	12.452.443.007

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

Company

Based on Deed of Credit Agreement No. 935 dated May 24, 2021 from Devi Ananji S.H., M.Hum, Notary in Batam City, the type of credit facility provided is Expansion Investment Credit with a loan value of Rp5,000,000,000. Loan facility for the purpose of Company Office Building Expansion with a term of 120 months or 10 years with an interest rate of 13.5% per annum, effectively decreasing and subject to change at any time in accordance with BJB regulations.

22. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG *(Lanjutan)*

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

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. Mengikatkan 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 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.

22. LONG TERM BANK LOANS *(Continued)*

The above loan facilities are secured together with the Company's, fixed assets of building (Note 11).

Based on the recent bank loan agreement, the Company must fulfill certain requirements and not perform the following without prior written approval from the bank, among others:

- i. Transferring collateral changes the shape of the arrangement of credit collateral objects*
- ii. Bind as guarantor of debt or guarantee Company assets financed by other parties*
- iii. Consolidation, merger, acquisition, dissolution/liquidation*
- iv. Carrying out sales or transfer of Company's assets other than for business activities;*
- v. Transferring part or all of the Company's rights or obligations to other parties*

PT Bank Rakyat Indonesia Tbk (BRI)

Based on Deed of Credit Agreement No. 126 dated December 14 2021 from Anly Cenggana S.H., Notary in Batam City, the type of credit facility provided is Investment Credit with a loan value of Rp3,000,000,000. Loan facility for the purpose of constructing a Company's Office Building with a term of 120 months or 10 years with an interest rate of 12.5% per year and can change at any time in accordance with BRI regulations.

The above loan facility is collateralized together with the property, plant and equipment owned by the Company (Note 11) and a plot of land with an area of 91 m² on behalf of Russiana which is located in Batam.

Based on the bank loan agreement, the Company must meet certain requirements and not to perform the following without prior written approval from the bank, including:

- i. Selling and transferring the collateral to other parties or renting the collateral.*

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

22. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

- ii. Mengikatkan 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).

22. LONG TERM BANK LOANS (Continued)

- ii. Bind as a debt guarantor or pledge Company assets to guarantee other parties' debts
- iii. Binding Mortgage II (second) and so on and other binding to other parties.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

PT Kaliban Bangun Indonesia (KBI), Subsidiary

Based on the Construction Musyarakah Financing Agreement Deed No. 26 dated August 15, 2019 from Septa Dorothe Undap S.H., M.Hum, Notary in Batam, type of BTN IB construction financing facility with a loan value of Rp8,850,000,000. Loan facilities for the purpose of financing the Winner Sweethome Housing project of 83 units with a term of 48 months or 4 years with a profit sharing system of 87.50% of the selling price of the house for KBI and 12.50% of the selling price of the house for BTN.

The above loan facilities are collateralized together with 83 plots of Land and Building SHGB Housing Winner Sweethome owned by KBI (Note 9).

23. UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN

23. CONSUMER FINANCING LIABILITY

	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
PT Maybank Indonesia Finance	<u>300.864.000</u>	<u>526.512.000</u>	PT Maybank Indonesia Finance

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

Details of consumer financing liability maturity period are as follows:

	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
Total pembayaran minimum	346.703.608	606.731.314	Total minimum payment
Dikurangi bunga belum jatuh tempo	<u>45.839.608</u>	<u>80.219.314</u>	Less interest not yet due

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

23. UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN (Lanjutan)

23. CONSUMER FINANCING LIABILITY

	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
Nilai kini pembayaran utang	300.864.000	526.512.000	<i>Present value of liability</i>
Dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun	<u>136.756.364</u>	<u>239.323.636</u>	<i>Less current maturity portion</i>
Liabilitas Jangka Panjang	<u>164.107.636</u>	<u>287.188.364</u>	<i>Long Term Liability</i>

PT Maybank Indonesia Finance

PT Maybank Indonesia Finance

Jenis barang	Toyota ALPHARD 3.0 MZG A/T 2019	Jenis barang
Utang pokok	878.653.125	Utang pokok
Bunga	10,7% <i>effective</i>	Bunga
Jangka waktu	6 Mei 2019 sampai 6 April 2024 / <i>May 6, 2019 until April 6, 2024 /</i>	Jangka waktu

24. PINJAMAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA

24. OTHER FINANCIAL INSTITUTION LOANS

Akun ini terdiri dari:

This account consists of:

	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
PT Toyota Astra Financial Services	302.117.544	603.753.987	<i>PT Toyota Astra Financial Services</i>
PT Astra Sedaya Finance	<u>192.499.310</u>	<u>372.684.547</u>	<i>PT Astra Sedaya Finance</i>
Total	<u>494.616.854</u>	<u>976.438.534</u>	<i>Total</i>

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 11). pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 fasilitas ini memiliki tingkat suku bunga masing-masing sebesar 21,36% dan 27,52% per tahun dan dibayarkan dalam jangka waktu masing-masing selama 36 bulan.

The Company entered into Agreements with PT Toyota Astra Financial Services and PT Astra Sedaya Finance for working capital loan facilities by pledging the Company's vehicles as collateral (Note 11). As of December 31, 2022 and 2021, these facilities bear interest rates at 21.36% and 27.52% per annum, respectively, and are payable over a period of 36 months respectively.

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA
(Lanjutan)

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

	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
Total pembayaran minimum	611.278.453	1.206.743.830	Total minimum payment
Dikurangi bunga belum jatuh tempo	116.661.599	230.305.296	Less interest not due yet
Nilai kini pembayaran utang	494.616.854	976.438.534	Present value of payables
Dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun	224.825.843	443.835.697	Less current maturity portion
Bagian Jangka Panjang	<u>269.791.011</u>	<u>532.602.837</u>	Long Term Liabilities

23. OTHER FINANCIAL INSTITUTION LOANS
(Continued)

Details of other financial institution financing by maturity period are as follows:

25. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

Liabilitas imbalan pascakerja tanggal 31 Desember 2021 dihitung oleh KKA Marcel Pryadarshi Soepeno dan Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dihitung oleh PT Konsul Penata Manfaat Sejahtera aktuaris independen Perhitungan aktuaris menggunakan metode "Projected Unit Credit" dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
Tingkat diskonto	7,70%	7,60%	Discount rate
Kenaikan gaji rata-rata	7,00%	7,00%	Salary increment rate
Usia pensiun	55 tahun/years	55 tahun/years	Retirement age
Tingkat mortalitas	TMII IV	TMII IV	Mortality table
Tingkat cacat	Projected Unit Credit	Projected Unit Credit	Disability rate

25. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES

The employee benefit liabilities as of December 31, 2021 was calculated by KKA Marcel Pryadarshi Soepeno and on December 31, 2022 and 2021 calculated by PT Konsul Penata Benefit Sejahtera independent actuary The actuary calculation uses the "Projected Unit Credit" method with the following assumptions:

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

25. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA (Lanjutan)

Jumlah karyawan Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, yang berhak atas Imbalan pasca kerja tersebut masing-masing sebanyak 19 dan 27 karyawan.

Mutasi liabilitas imbalan pasca kerja adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Saldo awal	922.155.540	646.907.246	<i>Beginning balance</i>
Beban tahun berjalan	81.389.139	565.403.299	<i>Current year expense</i>
Perubahan amandemen	-	(295.192.337)	<i>Changes in amendment</i>
Penghasilan komprehensif lain	(66.399.374)	5.037.332	<i>Other comprehensive income</i>
Total	937.145.305	922.155.540	Total

25. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES

The number of Company's employees as of December 31, 2022 and 2021, who are entitled to these post-employment benefits are 19 and 27 employees, respectively.

Movements in the employee benefit liabilities are as follows:

Beban imbalan pasca kerja yang diakui dalam laba rugi adalah:

Employee benefit expenses recognized in profit or loss are:

	2022	2021	
Biaya jasa kini	81.389.139	565.403.299	<i>Current service cost</i>
Perubahan amandemen	-	(295.192.337)	<i>Changes in amendment</i>
Total	81.389.139	270.210.962	Total

Pengukuran kembali yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain:

Remeasurements recognized in other comprehensive income:

	2022	2021	
Kerugian aktuarial yang timbul dari :			<i>Actuarial losses (gain) arising from:</i>
Perubahan asumsi keuangan	(64.690.183)	4.133.005	<i>Changes in financial assumption</i>
Penyesuaian pengalaman	(1.709.191)	904.327	<i>Experience adjustments</i>
Total	(66.399.374)	5.037.332	Total

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

26. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 sebagai berikut:

26. SHARE CAPITAL

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

31 Desember 2022 / December 31, 2022				
Nama Pemegang Saham	Lembar Saham/ Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Total/ Total	Name of Shareholders
PT Pemenang Nusantara Internasional	3.730.000.000	71,25%	74.600.000.000	PT Pemenang Nusantara Internasional
Liu Yut Men	4.750.000	0,09%	95.000.000	Liu Yut Men
Wahyu Mardianti	200.000	0,00%	4.000.000	Wahyu Mardianti
Russiana	250.000	0,00%	5.000.000	Russiana
Masyarakat	1.500.029.602	28,65%	30.000.592.040	Public
Total	5.235.229.602	100%	104.704.592.040	Total

31 Desember 2021 / December 31, 2021				
Nama Pemegang Saham	Lembar Saham/ Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Total/ Total	Name of Shareholders
PT Pemenang Nusantara Internasional	3.730.000.000	99,86%	74.600.000.000	PT Pemenang Nusantara Internasional
Liu Yut Men	4.750.000	0,13%	95.000.000	Liu Yut Men
Wahyu Mardianti	200.000	0,01%	4.000.000	Wahyu Mardianti
Russiana	250.000	0,01%	5.000.000	Russiana
Total	3.735.200.000	100%	74.704.000.000	Total

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:

- Meningkatkan modal dasar Perusahaan dari Rp400.000.000 menjadi Rp298.816.000.000
- Meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp100.000.000 menjadi Rp74.704.000.000 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.

Based on the Shareholders' Decision dated August 18, 2021 as set forth in Notarial Deed No. 118 dated 18 August 2021 by Christina Dwi Utami, SH., M.Hum., M.Kn., Notary in Jakarta. Shareholders decision are as follows:

- Increase the Company's authorized capital from Rp400,000,000 to Rp298,816,000,000
- Increase issued and paid-up capital from Rp100,000,000 to Rp74,704,000,000 through the issuance of 74,604 new shares which were taken up by PT Pemenang Nusantara Internasional and Wahyu Mardiyanti of 74,600 shares and 4 shares respectively.

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

26. MODAL SAHAM (Lanjutan)

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.

27. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022
Agio saham penawaran saham perdana	120.000.000.000
Agio saham pelaksanaan - Waran Seri I	6.808.460
Biaya emisi	(3.514.306.467)
Total	(3.514.306.467)

26. SHARE CAPITAL (Continued)

The deed was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decree No. AHU-0045951.AH.01.02.Year 2021 on August 26, 2021.

Based on the Minutes of General Meeting of Shareholders as stated in Notarial Deed No. 83 dated October 15, 2021 of Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn, Notary in Jakarta, the shareholders agreed to change the nominal value of the Company's shares from Rp1,000,000 to Rp20 and issue shares in portfolio and offer/sell new shares to be issued from the portfolio through a Public Offering to the public in a maximum amount of 1,500,000,000 new shares or a maximum of 28.65% of the issued capital and paid up with a nominal share value of Rp20, and issued a maximum of 1,300,000,000 Series I Warrants through an initial public offering considering of applicable regulations including capital market regulations.

27. ADDITIONAL PAID IN CAPITAL

This account consists of:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Agio saham of the initial public offering	-
Exercise share premium - Warrant Series I	-
Share issuance costs	-
Total	-

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

28. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
PT Kaliban Bangun Indonesia (KBI)	759.649.058	9.956.611.273	PT Kaliban Bangun Indonesia (KBI)
PT Gosyen Indo Asia (GIA)	75.357.531	2.814.947.730	PT Gosyen Indo Asia (GIA)
PT Angkasa Pura Sanjaya (APS)	(488.074.924)	651.121.783	PT Angkasa Pura Sanjaya (APS)
PT Wijaya Nusantara Internasional (WNI)	2.878.541.380	125.000.000	PT Wijaya Nusantara Internasional (WNI)
PT Putra Karya Gemilang (PKG)	10.137.691.512	72.853.970	PT Putra Karya Gemilang (PKG)
PT Karya Sapta Wira Nusantara (KSWN)	(350.420.905)	71.551.090	PT Karya Sapta Wira Nusantara (KSWN)
PT Pemenang Yabes Properti (PYP)	125.000.000	(350.420.907)	PT Pemenang Yabes Properti (PYP)
PT Pemenang Properti Nasional (PPN)	(111.903.094)	(440.156.539)	PT Pemenang Properti Nasional (PPN)
Total	13.025.840.558	12.901.508.400	Total

28. NON CONTROLLING INTEREST

This account consists of:

29. PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	2022	2021	
Rumah hunian	32.339.330.239	30.062.329.155	Residential house
Jasa penjualan rumah	2.910.858.138	7.212.288.156	Marketing services
Total	35.250.188.377	37.274.617.311	Total

29. REVENUE

This account consists of:

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

For the years ended December 31, 2022 and 2021, there was no revenue from customers that exceeds 10% of the total consolidated revenue.

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

For the years ended December 31, 2022 and 2021, there was no revenue from related parties.

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

30. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Rumah hunian	18.387.256.458	16.783.174.368	Residential house
Jasa penjualan rumah	2.089.392.068	4.488.604.058	Marketing services
Total	<u>20.476.648.525</u>	<u>21.271.778.426</u>	Total

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

This account consists of:

For the year ended December 31, 2022 and 2021, there were no purchases from a supplier that exceeded 10% of the total consolidated cost of revenue.

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

For the years ended December 31, 2022 and 2021, there were no purchases from related parties.

31. BEBAN USAHA

Akun ini terdiri dari:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Beban Penjualan			Sales Expense
Promosi dan pemasaran	1.233.847.358	1.342.952.943	Marketing and promotion
Beban Administrasi dan Umum			General and administrative expense
Gaji dan tunjangan karyawan	3.094.585.136	2.592.573.907	Salary and wages
Jasa profesional	1.121.726.533	146.464.000	Professional fee
Penyusutan (Catatan 11)	1.180.727.260	956.896.832	Depreciation (Note 11)
Imbalan pascakerja (Catatan 25)	81.389.139	565.403.299	Employee benefits (Note 25)
Keperluan kantor	51.678.368	779.486.037	Office supplies
Perijinan	100.880.564	296.976.599	License and permit
Representasi dan jamuan	460.845.162	363.411.820	Entertainment
Sumbangan	187.948.364	115.625.000	Charity
Listrik dan air	180.719.532	312.684.160	Water and electricity
Perawatan Kendaraan	141.000.314	79.833.000	Vehicle maintenance
Perpajakan	95.108.721	-	Taxation
Lain-lain (dibawah Rp10.000.000)	(36.583.594)	-	Others (below Rp10,000,000)
Subtotal	<u>6.660.025.499</u>	<u>6.209.354.654</u>	Subtotal
Total	<u>7.893.872.856</u>	<u>7.552.307.597</u>	Total

31. OPERATING EXPENSES

This account consists of:

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

32. PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Penghasilan Lain-lain		
Keuntungan selisih nilai wajar	-	102.710.362.480
Penyesuaian amandemen imbangan pascakerja	-	295.192.337
Jasa giro	30.566.882	10.322.810
Lainnya	682.119.577	284.982.440
Subtotal	<u>712.686.459</u>	<u>103.300.860.067</u>
Beban Keuangan		
Bunga pinjaman pembiayaan	<u>438.285.979</u>	<u>461.735.401</u>
Beban Lain-lain		
Biaya administrasi bank	39.170.071	30.516.770
Lain-lain	11.972.728	20.252.711
Subtotal	<u>51.142.798</u>	<u>50.769.481</u>
Neto	<u><u>223.257.682</u></u>	<u><u>102.788.355.185</u></u>

32. OTHER INCOME (EXPENSE)

This account consists of:

Other Income
<i>Gain on difference in fair value</i>
<i>Amendment adjustments</i>
<i>post-employment benefits</i>
<i>Bank interest</i>
<i>Others</i>
<i>Subtotal</i>
Finance Costs
<i>Financing loan interest</i>
Other Expenses
<i>Bank Administration</i>
<i>Others</i>
<i>Subtotal</i>
Net

33. LABA PER SAHAM DASAR

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Laba neto tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada Pemilik entitas induk	4.587.702.617	96.563.849.528
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar	<u>4.770.836.876</u>	<u>1.394.882.740</u>
Laba per Saham Dasar	<u><u>0,96</u></u>	<u><u>69,23</u></u>

33. BASIC EARNING PER SHARE

<i>Net income for the year attributable to owners of the parent</i>
<i>Weighted average number of outstanding shares</i>
Basic Earnings per Share

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**34. SALDO, TRANSAKSI DAN SIFAT HUBUNGAN
PIHAK-PIHAK BERELASI**

**34. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS
WITH RELATED PARTIES**

Sifat dari hubungan dengan pihak-pihak berelasi sebagai berikut:

The nature of the relationship with related parties is as follows:

Entitas / Entity	Hubungan / Relationship	Sifat Transaksi / Sifat Transaksi
PT Pemenang Nusantara International	Pemegang saham Perusahaan/ Shareholder of Company	Pinjaman modal kerja/ Working capital loans
Victor	Pemegang saham Entitas Anak (APS)/ Shareholder of Subsidiary (APS)	Pinjaman modal kerja/ Working capital loans
Christian	Pemegang saham Entitas Anak (APS)/ Shareholder of Subsidiary (APS)	Pinjaman modal kerja/ Working capital loans

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

The balances with related parties and percentages of total assets and liabilities are as follows:

Utang Pihak Berelasi

Due to related parties

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Entitas Anak			Subsidiaries
PT Pemenang Nusantara Internasional	3.200.800.000	-	PT Pemenang Nusantara Internasional
Victor	1.600.400.000	1.417.500.000	Victor
Christian	1.600.400.000	1.417.500.000	Christian
Total	6.401.600.000	2.835.000.000	Total
Persentase dari Liabilitas	7,01%	3,26%	Total

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

Due to related parties are loans obtained without interest and provided without collateral.

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

Total Remuneration to key management on December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp600,000,000 and Rp321,597,136, respectively.

36. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

2. 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 penambangan 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.

3. 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.

4. Perjanjian Pinjaman Intercompany

Pada tanggal 1 Desember 2021, Perseroan telah melakukan addendum perjanjian pinjaman dengan PKG, entitas anak, dimana atas pinjaman yang diberikan dikenakan bunga sebesar 6% dan jatuh tempo setelah seluruh perumahan terjual.

Pada tanggal 7 Maret 2022, Perseroan telah melakukan addendum perjanjian pinjaman dengan KBI, entitas anak, dimana atas pinjaman yang diberikan masing-masing dikenakan bunga sebesar 6% dan jatuh tempo pada tanggal 6 Februari 2023.

36. SIGNIFICANT AGREEMENT (Continued)

2. Approval for Land Use from the Batam Free Trade and Free Port Zone Concession Agency (BP Batam) (Note 8)

On December 31, 2018, APS, a Subsidiary has obtained approval No. B-2027/A3/KL.01.00/12/2018 by BP Batam for the use of land located in the mining area in Batu Ampar, Batam City with a land area of 25,876 m² with a term of 30 years on condition of paying annual mandatory fees (UWT) and has been paid by APS amounting to Rp1,909,618,542 in January 2019.

3. Contract of sale and purchase (Notes 9 and 10)

The Company

In 2021 the Company signed a sale and purchase agreement as stated in deed No. 28 dated 25 August 2021 drawn up before Carolina Mulyati, S.H., Notary in Batam, the Company purchased a residential building with land and land area of 30,091 m² in the Winner Mangrove Millenium housing located in Sekupang District, Batam City, Riau Archipelago from PT Permata Nusa Jaya in the amount of Rp42,000,000,000.

On September 3, 2021, all land has been deed of sale and purchase.

4. Intercompany Loan Agreement

On December 1, 2021, the Company entered into an addendum to the loan agreement with PKG, a subsidiary, whereby the loan bears interest at 6% and matures after all the housing has been sold.

On March 7, 2022, the Company entered into an addendum to the loan agreement with KBI, a subsidiary, wherein each loan bears interest at 6% and will mature on February 6, 2023.

36. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

Pada tanggal 8 Maret 2022, Perseroan telah melakukan addendum perjanjian pinjaman dengan APS, entitas anak, dimana atas pinjaman yang diberikan masing-masing dikenakan bunga sebesar 6% dan jatuh tempo pada tanggal 7 Februari 2023.

Pada tanggal 21 Maret 2022, Perseroan telah melakukan addendum perjanjian pinjaman dengan WNI, entitas anak, dimana atas pinjaman yang diberikan masing-masing dikenakan bunga sebesar 6% dan jatuh tempo pada tanggal 21 Februari 2023.

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

5. 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.

6. Perjanjian terkait aset lancar lain

Pada tanggal 18 April 2022, Perusahaan melakukan perjanjian dengan PT Terang Semesta Baru (TSB) dimana atas perjanjian tersebut TSB akan mencarikan bidang tanah yang berlokasi di Batam sesuai dengan kriteria Perusahaan. Perusahaan memberikan dana senilai Rp70.000.000.000 yang akan digunakan oleh TSB untuk mengikatkan diri dalam pembelian bidang tanah dengan pemilik tanah.

36. SIGNIFICANT AGREEMENT (Continued)

On March 8, 2022, the Company entered into an addendum to the loan agreement with KBI, a subsidiary, wherein each loan bears interest at 6% and will mature on February 7, 2023.

On March 21, 2022, the Company entered into an addendum to the loan agreement with WNI, a subsidiary, wherein each loan bears interest at 6% and will mature on February 21, 2023.

On December 1, 2021, the Company entered into an addendum to the loan agreement with GIA, a subsidiary, wherein each loan bears interest at 6% and will mature on January 31, 2023.

5. Lease agreement

On October 1, 2021, Indonesian citizens entered into a hotel building rental agreement with PT Gyor Management Persada, (GMP) whereby, according to the agreement, GMP will lease the hotel building owned by Indonesian citizens starting in September 2023 for a period of 10 years at a price rent in the first year of Rp5,000,000,000 and a minimum increase in the rental price of 5% from the previous year's price.

6. Agreements related to other current assets

On April 18, 2022, the Company entered into an agreement with PT Terang Semesta Baru (TSB) whereby, according to the agreement, TSB will find a plot of land located in Batam according to the Company's criteria. The company provided funds in the amount of Rp70,000,000,000 which will be used by TSB to commit itself to purchasing land parcels with land owners.

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

36. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

Pada tanggal 18 April 2022, Perusahaan melakukan perjanjian dengan PT Mustika Jaya Global (MJG) dimana atas perjanjian tersebut MJG akan mencarikan bidang tanah yang berlokasi di Bogor sesuai dengan kriteria Perusahaan. Perusahaan memberikan dana senilai Rp30.000.000.000 yang akan digunakan oleh MJG untuk mengikat diri dalam pembelian bidang tanah dengan pemilik tanah.

36. SIGNIFICANT AGREEMENT (Continued)

On April 18, 2022, the Company entered into an agreement with PT Mustika Jaya Global (MJG) whereby, based on the agreement, MJG will look for plots of land located in Bogor according to the Company's criteria. The Company provided funds in the amount of Rp30,000,000,000 which MJG will use to commit itself to purchasing land parcels with land owners.

37. INSTRUMEN KEUANGAN

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

37. FINANCIAL INSTRUMENT

The following table presents the carrying amount and estimated fair value of the financial instruments recorded in the statement of financial position as of December 31, 2022 and 2021:

	31 Desember 2022 / December 31, 2022		31 Desember 2021 / December 31, 2021		
	Nilai Tercatat/ Carrying Amount	Nilai Wajar/ Fair Value	Nilai Tercatat/ Carrying Amount	Nilai Wajar/ Fair Value	
Aset Keuangan					Financial Assets
Kas dan bank	3.475.337.278	3.475.337.278	6.070.154.803	6.070.154.803	Cash and banks
Piutang usaha	7.819.644.810	7.819.644.810	6.411.529.319	6.411.529.319	Trade receivables
Piutang lain-lain	610.821.250	610.821.250	706.999.340	706.999.340	Other receivables
Total Aset Keuangan	11.905.803.337	11.905.803.337	13.188.683.462	13.188.683.462	Total Financial Assets
Liabilitas Keuangan					Financial Liabilities
Pinjaman bank jangka pendek	48.039.100.000	48.039.100.000	53.597.100.000	53.597.100.000	Short term bank loan
Utang usaha	2.080.424.794	2.080.424.794	1.461.967.693	1.461.967.693	Trade payables
Utang lancar lainnya	8.778.640.280	8.778.640.280	5.330.382.422	5.330.382.422	Other current payables
Utang pihak berelasi	6.401.600.000	6.401.600.000	2.835.000.000	2.835.000.000	Due to related parties
Beban masih harus dibayar	134.769.030	134.769.030	146.459.472	146.459.472	Accrual expense
Pinjaman bank jangka panjang	10.158.521.139	10.158.521.139	12.452.443.005	12.452.443.005	Long term bank loan
Utang pembiayaan konsumen	300.864.000	300.864.000	526.512.000	526.512.000	Lease payables
Pinjaman lembaga keuangan lainnya	494.616.854	494.616.854	976.438.534	976.438.534	Other financial institution loan
Total Liabilitas Keuangan	76.388.536.097	76.388.536.097	77.326.303.126	77.326.303.126	Total Financial Liabilities

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.

The carrying amounts of cash and bank accounts receivable and other receivables, which are classified as borrowings and receivables, approximate their fair values due to the short-term nature of the financial instruments.

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

The carrying value of other long-term receivables classified as loans and receivables is estimated to be the same as their fair value at the end of the reporting period.

36. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

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.

36. SIGNIFICANT AGREEMENT (Continued)

The carrying amounts of trade payables, other payables, accrued expenses and sales advances classified as financial liabilities at amortized cost approximate their fair values due to the short-term nature of financial instruments.

The carrying values of long-term bank loans, related party loans and consumer financing payables classified as financial liabilities measured at amortized cost are estimated to be the same as their fair values because the instruments use floating interest rates which are reprised to market interest at or near the end of the reporting period.

38. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The Company is exposed to various financial risks, including credit risk and liquidity risk. The overall objective of the Company's risk management is to effectively control these risks and minimize the adverse effect they may have on the Company's financial performance. Management reviews and approves policies to control each risk.

The financial risk management policies implemented by the Company in dealing with these risks are as follows:

a. Credit Risk

The credit risk faced by the Company originates from mortgages on properties purchased by consumers. To mitigate this risk, the Company monitors the collectibility of trade receivables so that they can be billed in a timely manner and also reviews each customer's receivables on a regular basis to assess the potential for billing failures and establishes reserves based on the results of the review.

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

36. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

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

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Bank	3.475.337.278	6.070.154.803	Bank
Piutang usaha	7.819.644.810	6.411.529.319	Trade receivable
Piutang lain-lain	610.821.250	48.007.750	Others receivable
Total	11.905.803.337	12.529.691.872	Total

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:

36. SIGNIFICANT AGREEMENT (Continued)

The Company's exposure to credit risk arises from the negligence of other parties, with a maximum exposure of the carrying amount of the Company's financial assets, as follows:

b. Liquidity Ratio

Prudent liquidity risk management includes managing sufficient cash and banks to support business activities in a timely manner. The company manages a balance between the continuity of receivables collectability and flexibility through the use of bank loans and other loans.

The table below shows the maturity analysis of the Company's financial liabilities in the time ranges showing the contractual maturities for all financial liabilities:

	31 Desember 2022 / December 31, 2022				
	Periode Jatuh Tempo / Maturity Period				
	Jumlah Tercatat/ Carrying Amount	Sampai dengan 1 tahun/ Up to 1 year	Lebih dari 1 tahun sampai 5 tahun/ More than 1 year to 5 years	Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years	
Liabilitas Keuangan					Financial Liabilities
Pinjaman bank jangka pendek	48.039.100.000	48.039.100.000	-	-	Short term bank loan
Utang usaha	2.080.424.794	2.080.424.794	-	-	Trade payables
Utang lainnya	8.778.640.280	8.778.640.280	-	-	Other current payables
Utang pihak berelasi	6.401.600.000	6.401.600.000	-	-	Due to related parties
Beban masih harus dibayar	134.769.030	134.769.030	-	-	Accrual expense
Pinjaman bank jangka panjang	10.158.521.139	3.544.643.618	6.613.877.521	-	Long term bank loan
Utang pembiayaan konsumen	300.864.000	136.756.364	164.107.636	-	Lease payables
Pinjaman lembaga keuangan lainnya	494.616.854	224.825.843	269.791.011	-	Other financial institution loan
Total Liabilitas Keuangan	76.388.536.097	69.340.759.928	7.047.776.169	-	Total Financial Liabilities

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

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

38. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

38. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

	31 Desember 2021 / December 31, 2021				
	Periode Jatuh Tempo / Maturity Period				
	Jumlah Tercatat/ Carrying Amount	Sampai dengan 1 tahun/ Up to 1 year	Lebih dari 1 tahun sampai 5 tahun/ More than 1 year to 5 years	Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years	
Liabilitas Keuangan					Financial Liabilities
Pinjaman bank jangka pendek	53.597.100.000	53.597.100.000	-	-	Short term bank loan
Utang usaha	1.461.967.693	1.461.967.693	-	-	Trade payables
Utang lancar lainnya	5.330.382.422	5.330.382.422	-	-	
Utang pihak berelasi	2.835.000.000	2.835.000.000	-	-	Due to related parties
Beban masih harus dibayar	146.459.472	-	-	-	Accrual expense
Pinjaman bank jangka panjang	12.452.443.005	4.412.211.879	8.040.231.126	-	Long term bank loan
Utang pembiayaan konsumen	526.512.000	239.323.636	287.188.364	-	Lease payables
Pinjaman lembaga keuangan lainnya	976.438.534	443.835.697	532.602.837	-	Other financial institution loan
Total Liabilitas Keuangan	77.326.303.126	68.319.821.327	8.860.022.327	-	Total Financial Liabilities

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.

Capital Risk Management

The Company's goal in managing capital is to protect the Company's ability to maintain business continuity, so that it can continue to provide returns for shareholders and benefits for other stakeholders and to manage an optimal capital structure to minimize the cost of capital effectively.

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 Ekualita (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:

39. LITIGATION

i) Based on Case Registration No. 334/Pdt.G/2021/PN.Btm dated October 29, 2021 registered at the Batam District Court, the Company (Plaintiff II) and PT Millennium Investment (MI) (Plaintiff I), together as the Plaintiff have sued the Head of the Enterprise (BP) Batam Free Trade Zone and Free Harbor (Defendant I:), PT Tri Karsa Ekualita (Defendant II) and PT Sentral Leejaya Costpati (Defendant III:) together as the Defendant and co-defendant Head of the National Land Agency, where background behind the lawsuit because MI is the legal rights holder over the land which is the object of the lawsuit and the Company is a party that has a partnership with MI to sell the land to a third party, filed a lawsuit against the Defendants in relation to indications of Unlawful Acts committed by Defendant I, Defendant II and Defendant III are as follows:

39. LITIGASI (Lanjutan)

- 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

Tuntutan hukum dan nilai ganti rugi dari Penggugat 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.

39. LITIGATION (Continued)

- a. *In allocating land parcels to Defendant II, Defendant I did not consider the previous land allocation that had been given to Plaintiff I;*
- b. *Defendant II has carried out the sale and purchase of land which is the object of the lawsuit with Defendant III by ignoring the boundaries and area of the land parcels as a whole and in accordance with the boundaries of the certificate of land rights belonging to Plaintiff I which was built and marketed by Plaintiff II*

The lawsuits and the amount of compensation from the Plaintiff are as follows:

- a. *Ordered Defendant I to adjust and repair the boundaries of the Location Determination Image;*
- b. *Punish Defendants II and III to obey and comply with the area and boundaries stated in the certificate of land rights;*
- c. *Punish Defendant I, Defendant II and Defendant III jointly and severally to convey an apology to Plaintiff I and Defendant II through the mass media;*
- d. *Punish the Defendants for immaterial losses of Rp100,000,000,000 (one hundred billion Rupiah); And*
- e. *Sentence Defendant I, Defendant II, Defendant III jointly and jointly and severally to pay compensation for the material losses of Plaintiff I and Plaintiff II in the amount of Rp2,000,000,000 (two billion Rupiah).*

The background of the Company participating together with Plaintiff II in filing this lawsuit is to be able to maintain the good name of the Company which has so far helped sell units owned by Plaintiff I based on a cooperation agreement between Plaintiff I and Plaintiff II.

39. LITIGASI (Lanjutan)

Registrasi Perkara No.334/Pdt.G/2021/PN. Btm, tanggal 27 Oktober 2021 yang terdaftar di Pengadilan Negeri Batam, dengan PT Winner Nusantara Jaya (Penggugat II) dan PT Millenium Investment (Penggugat I), menggugat Kepala Badan Pengusahaan (BP) Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Tergugat I), PT Tri Karsa Ekualita (Tergugat II) dan PT Sentral Leejaya Costpati (Tergugat III), sudah terbit putusan PN Batam pada tanggal 14 Juni 2022 dengan amar putusan “menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya”. Kemudian pada tanggal 27 Juni 2022 perusahaan PT Winner Nusantara Jaya (Penggugat II) dan PT Millenium Investment (Penggugat I) mengajukan upaya hukum Banding terhadap Putusan PN Batam tersebut dan sudah terbit putusan banding Pengadilan Tinggi pada tanggal 15 Agustus 2022 dengan amar putusan “menolak permohonan Banding dari Para Pembanding...” Selanjutnya, pada tanggal 24 November 2022, PT Millenium Investment (Penggugat I) mengajukan upaya hukum Kasasi terhadap putusan banding Pengadilan Tinggi tersebut dengan nomor surat pengiriman berkas kasasi No. W4.U8/4708/HK.02.02/XI/2022 yang sampai dengan saat ini proses pemeriksaan di Mahkamah Agung dan belum terbit putusan, sehingga sampai saat ini belum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara a quo.

39. LITIGATION (Continued)

Case Registration No.334/Pdt.G/2021/PN. Btm, dated October 27, 2021 registered at the Batam District Court, with PT Winner Nusantara Jaya (Plaintiff II) and PT Millenium Investment (Plaintiff I), sued the Head of the Concession Agency (BP) of the Batam Free Trade Zone and Free Port (Defendant I), PT Tri Karsa Ekualita (Defendant II) and PT Sentral Leejaya Costpati (Defendant III), a Batam District Court decision was issued on June 14, 2022 with a ruling “rejecting the Plaintiffs' claim in its entirety”. Then on June 27, 2022 the companies PT Winner Nusantara Jaya (Plaintiff II) and PT Millenium Investment (Plaintiff I) filed an appeal against the Batam District Court decision and the High Court's appeal decision was issued on August 15, 2022 with a ruling “rejecting the application”. Appeal from the Appellant...” Furthermore, on November 24, 2022, PT Millenium Investment (Plaintiff I) filed a Cassation legal effort against the High Court's appeal decision with the letter number sending the cassation file No. W4.U8/4708/HK.02.02/XI/2022 which until now is in the process of being examined at the Supreme Court and has not yet issued a decision, so that until now there has been no court decision that has permanent legal force over the a quo case.

39. LITIGASI (Lanjutan)

- ii) Berdasarkan Laporan Polisi No. LP-B/809/XI/2021/KEPRI/SPKT-Polresta Barelang 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.

39. LITIGATION (Continued)

- ii) Based on Police Report No. LP-B/809/XI/2021/KEPRI/SPKT-Polresta Barelang November 6, 2021 with the last follow-up based on Letter No. 2B/32/I/2022/Reskrim in the city of Batam, PT Millennium Investment (MI) as the Reported party has been reported by Clinton as the Reporting party, where the background of the report is due to the alleged grabbing of the Reporting Party's land. Because the reported land object is closely related to the ongoing cooperation project between the Company and the Reported Party, the Company through the Director of the Company is require to provide information as a witness for the purposes of the investigative examination process. final follow-up based on Letter No. 2B/32/I/2022/Reskrim, no claims were filed by the Complainant against the Company, which in this case only acted as a witness. As of the issuance date of the consolidated financial statements, there have been no recent developments because the Company in this matter only acts as a witness.

Based on legal opinion No.1342/IM/LO/WNJ-0001/IV/22 dated April 8,2022 from Imran Muntaz & Co on behalf of Imran Muntaz, S.H., these three cases are not cases that can cause adverse material changes, or developments or events that involve the possibility of material changes that could impact going concern, financial condition, operations, and/or to the Company's income, assets, liquidity, liabilities, and/or business prospects.